

ALL. G. M. M. 2/2020

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

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

tra

il **Comune di Aritzo**, con sede in Corso Umberto n°51, Aritzo (NU), C.F. e P.I. ...., rappresentato in questo atto dal ..... in qualità di Responsabile ....., nato a ..... il ....., C.F. ...., domiciliato per la carica che ricopre presso la sede del Comune, il quale agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'ente che rappresenta, di seguito indicato come "Locatrice"

e

La società GALATA S.p.A., Società con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Cellnex Italia S.r.l., con sede legale in Roma, Via Cesare Giulio Viola n. 43, Cap 00148, capitale sociale euro 1.000.000,00i.v., numero di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma 13264231005, numero di R.E.A. di Roma 1433946, codice fiscale e partita IVA n. 13264231005, in persona del **Sig.ra Nicoletta Taddei** nata a Roma il 15/02/1983, C.F. TDD NLT 83B55 H501Q, domiciliato per la carica presso la sede della società, che agisce in virtù dei poteri conferiti per procura speciale ricevuta con atto a rogito del dott. Francesco Di Marcantonio, notaio in Roma, in data 8 marzo 2018, repertorio 77, raccolta 47, registrata ad Albano Laziale il giorno 9 marzo 2018 al numero 2518 serie 1/T, allega copia al presente contratto sotto lettera "B", in seguito denominata anche "Galata" o "Conduttrice" (Nel seguito congiuntamente indicate come le "Parti").

**PREMESSO CHE**

a) In data ..... il **Comune di Aritzo** ha stipulato con **Wind Telecomunicazione S.p.A.** un contratto di locazione successivamente registrato all'Agenzia delle Entrate, avente ad oggetto porzione terreno di mq 60 circa, sito nel Comune di Aritzo (NU) in Loc. Pastissu – Parco Comunale, riportato nel N.C.T. di Aritzo, al Foglio 11, Particella 381;

b) Le Parti, avendone reciproco interesse e di comune accordo, intendono risolvere il contratto indicato alla precedente lettera a), con efficacia dalla data di validità del presente atto.

Le premesse e gli allegati sono parti essenziali del presente atto

Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue

**ART. 1 OGGETTO**

La Locatrice nella sua qualità di proprietaria, concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, per sé e aventi causa, porzione terreno di mq 60 circa, sito nel Comune di Aritzo (NU) in Loc. Pastissu – Parco Comunale, riportato nel N.C.T. di Aritzo, al Foglio 11, Particella 381, il tutto come risulta dall'allegata planimetria (sub Allegato A) che, sottoscritta dalle Parti, si unisce alla scrittura come parte integrante e sostanziale del presente atto (nel seguito il "Contratto").

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

La Locatrice garantisce alla Conduttrice la possibilità di accesso, in ogni momento e senza restrizioni, all'immobile locato da parte del proprio personale dipendente o personale da essa incaricato e munito di chiavi per compiere le opere necessarie all'installazione delle apparecchiature di cui sopra, nonché per ogni necessità di manutenzione o di servizio.

La Locatrice conferma che l'immobile di cui trattasi è idoneo all'uso pattuito, di sua esclusiva proprietà e non insistono diritti, personali o reali, di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena e completa disponibilità da parte della Conduttrice, la quale resta pertanto manlevata da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, comunque avente causa od occasione dalla fruizione della porzione locata.

La Locatrice dichiara, inoltre, che l'immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in piena conformità a tutte le disposizioni di legge e che essa detiene ogni necessaria autorizzazione o certificazione, che si obbliga a consegnare alla Conduttrice.

Galata S.p.A.	La Locatrice Nome e cognome
---------------	--------------------------------

La Locatrice si obbliga, inoltre, a far rispettare il presente Contratto in caso di alienazione o cessione ad altro titolo dell'immobile di cui al presente Contratto, fermi restando i diritti della Conduttrice di cui all'art.6.

#### **ART. 2 DURATA**

La locazione avrà la durata di anni 24 (ventiquattro) con decorrenza dalla data del 01/02/2020 fino al 31/01/2044.

Per quanto riguarda la disdetta della Locatrice, le Parti convengono che, per la complessità degli Impianti che la Conduttrice collocherà nell'immobile oggetto del presente Contratto e le evidenti difficoltà connesse al loro spostamento (che potrebbe comportare una modifica di parte della rete di telecomunicazioni), questa debba pervenire alla Conduttrice con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

#### **ART. 3 DESTINAZIONE E USO DELL'IMMOBILE**

La Locatrice prende atto che gli ambienti locati sono già utilizzati dalla Conduttrice per la realizzazione e manutenzione di impianti di telecomunicazioni, comprensivi di tutte le necessarie strutture, antenne ed apparecchiature per la diffusione di segnali di telecomunicazioni (nel seguito «l'Impianto») per la fornitura di un servizio pubblico di telecomunicazioni.

La Conduttrice avrà libero accesso e potrà effettuare, a proprie spese, per tutta la durata del Contratto, i lavori necessari per la corretta installazione delle apparecchiature necessarie, per la loro protezione, per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria, per la loro sostituzione e per l'aggiornamento dell'Impianto, compresi gli aggiornamenti legati al passaggio a nuove tecnologie per la trasmissione del segnale, cui la Locatrice ora per allora acconsente, obbligandosi, qualora necessario a seguito di richiesta di enti pubblici, a rilasciarne conferma scritta.

La Locatrice autorizza la Conduttrice, senza che le sia dovuta alcuna somma ulteriore rispetto a quanto previsto dall'art. 4 che segue, al passaggio di cavi di alimentazione o quant'altro attinente (allacci pubblici servizi e quant'altro necessario) sull'area di proprietà privata, ivi comprese le porzioni murarie in elevazione dell'edificio proprio del Locatore, a partire dal confine con il suolo pubblico fino a raggiungere l'Impianto, e dall'Impianto stesso al sistema di antenne.

La Locatrice garantisce che fornirà alla Conduttrice tutte le informazioni relative agli immobili oggetto della locazione, che siano necessarie al fine di adempiere agli oneri previsti dalla legge in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

In caso di svolgimento di lavori in regime di appalto la Locatrice si impegna a collaborare con la Conduttrice e/o con le Ditte Appaltatrici al fine di individuare, volta per volta, eventuali rischi da interferenza.

Alla cessazione della locazione la Conduttrice avrà l'obbligo della rimessa dell'immobile in pristino allo stato dei luoghi senza stazione radio base e la Locatrice nulla potrà pretendere, a qualsivoglia titolo, per gli interventi realizzati dalla Conduttrice nell'esercizio delle facoltà riconosciute al presente articolo, neppure ove la Conduttrice stessa ritenga, a suo insindacabile giudizio, e senza che la Locatrice possa impedirglielo, di rimuovere ed asportare a sue spese una parte dei manufatti, delle apparecchiature, delle installazioni e delle addizioni in genere realizzate.

La Locatrice concede alla Conduttrice la facoltà di presentare istanze e domande alle competenti autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori summenzionati. Qualora però fosse necessario, la Locatrice si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione. In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico della Conduttrice.

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

#### **ART. 4 CANONI**

Il canone annuo viene stabilito in Euro 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00), Galata S.p.A. si impegna a pagare al Comune la somma di **Euro 60.000,00** (Euro sessantamila/00), in una unica rata anticipata, ad effettuarsi entro 30 giorni dalla data di stipula del presente contratto, per il periodo dei primi **24 (ventiquattro) anni** di contratto, tale periodo va dal **01/02/2020** fino al **31/01/2044**.

Tale accredito sarà effettuato tramite bonifico bancario per **Euro 60.000,00** (Euro sessantamila/00) presso Istituto

Galata S.p.A.	La Locatrice Nome e cognome
---------------	--------------------------------

di Credito Banco di ..... S.p.A. Agenzia ..... con Codice IBAN IT..... intestato al Comune di .....

Dal 01/02/2044 Il canone annuo di locazione sarà convenuto in Euro 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00), da corrispondere in una unica rata annuale anticipata, sempre tramite bonifico bancario

Per le somme precedentemente versate la Conduttrice dichiara di non aver più nulla a pretendere.

La Locatrice dichiara di non esercitare l'opzione per l'assoggettamento ad IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, punto 8 del DPR 633/1972.

In caso di ritardato pagamento del corrispettivo superiore ai 30 (trenta) giorni dalla scadenza del pagamento, ove tale ritardo sia imputabile alla Conduttrice, sono dovuti interessi di mora, qualora superiori a Euro 5,00 (cinque) nella misura del tasso legale di interesse, fissato ex art. 1284 C.C. per i primi sessanta giorni di ritardo e dal sessantunesimo giorno in poi, dalla media aritmetica delle quotazioni dell'Euribor a un mese calcolata sul mese solare precedente a quello in cui cade il sessantunesimo giorno dalla scadenza della fattura, aumentata di due punti percentuali. In caso di applicazione del regime IVA, si intendono esclusi dal conteggio degli interessi di mora gli eventuali giorni di ritardo causati dalla tardiva ricezione della fattura.

Resta convenuto tra le Parti (conformemente a quanto consentito dalla L. 392/1978, all'art. 9) che gli oneri siano interamente a carico della Locatrice dell'immobile.

La Conduttrice si riserva in ogni caso il diritto di compensare, a mezzo di compensazione finanziaria, le somme a qualsiasi titolo dovute alla Locatrice con i propri crediti vantati a qualsiasi titolo verso lo stesso, indipendentemente dalla loro causa e dal momento in cui questi sono sorti.

La compensazione finanziaria è ammessa anche tra crediti e debiti nascenti da rapporti giuridici diversi.

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

#### **ART. 5 CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI**

Per patto espresso tra le parti, la Locatrice concede alla Conduttrice il diritto di cedere, in ogni tempo, il presente Contratto, a terzi, senza necessità di benestare e/o autorizzazione di sorta. Inoltre la Locatrice concede alla conduttrice la facoltà di ospitare all'interno dello spazio locato e/o sui propri impianti soggetti terzi operanti nel settore delle telecomunicazioni.

E' fatto divieto alla Locatrice di cedere, a qualsiasi titolo e/o sotto qualsiasi forma, i crediti nascenti dal presente Contratto, senza preventiva approvazione esplicita da parte della Conduttrice. In assenza della suddetta approvazione esplicita, i crediti non possono formare oggetto di alcun atto di disposizione da parte della Locatrice neanche a scopo di garanzia o di conferimento in società, né tantomeno possono essere incassati da soggetti diversi dal creditore che quest'ultimo abbia investito di potere rappresentativo e/o gestorio.

A titolo esemplificativo sono quindi esclusi inclusi in tale divieto, tra gli altri, i mandanti mandati ad esigere, e le deleghe all'incasso e la costituzione di usufrutto in favore di terzi.

Fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni, in caso di violazione del divieto, la conduttrice potrà sospendere il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori ed entro tre mesi potrà sciogliere il vincolo contrattuale ex art. 1456 cod. civ., inviando comunicazione scritta alla conduttrice; in tal caso, fino ad intervenuto accordo sull'ammontare del risarcimento dovuto alla conduttrice o fino a definitiva sentenza che ne quantifichi precisamente l'ammontare, la conduttrice avrà diritto di ritenzione delle somme non versate al locatore fino al rilascio dell'immobile.

#### **ART. 6 PRELAZIONE – RISCATTO – RISOLUZIONE**

Per patto essenziale intercorso tra le parti, è fatto espresso divieto alla locatrice di procedere alla vendita dell'immobile effettuata con qualsiasi forma e, quindi, anche mediante vendita di quote societarie, e/o alla vendita del diritto di superficie in favore di terzi, senza aver preventivamente offerto alla conduttrice il diritto di prelazione, secondo le modalità stabilite dall'art. 38 L. 392/78, che le parti, per espresso patto tra loro, dichiarano applicabile in espressa deroga all'art. 41 L.392/78. La violazione di tale divieto, fatto salvo ogni diritto risarcitorio in favore della conduttrice, darà luogo a diritto di riscatto in favore della conduttrice, esercitabile entro un anno dall'avvenuta trascrizione del contratto nei registri immobiliari della competente Conservatoria. Sia il diritto di prelazione che il diritto di riscatto dovranno essere assicurati all'odierno conduttore o suoi aventi causa anche nel caso di vendita in blocco ed anche nel primo anno successivo al

Galata S.p.A.	La Locatrice Nome e cognome
---------------	--------------------------------

termine della locazione, intendendosi quale termine iniziale quello dell'effettivo rilascio, salvo soltanto il caso che il contratto sia stato dichiarato risolto per morosità del conduttore.

Le Parti concordano, altresì, espressamente che la violazione di quanto disposto ai punti precedenti dà diritto a Galata di risolvere il rapporto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, con conseguente diritto della Condittrice al risarcimento dei danni.

Fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni, in caso di violazione del divieto in corso di locazione, la conduttrice potrà sospendere il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori ed entro tre mesi potrà sciogliere il vincolo contrattuale ex art. 1456 cod. civ., inviando comunicazione scritta alla conduttrice; in tal caso, fino ad intervenuto accordo sull'ammontare del risarcimento dovuto alla conduttrice o fino a definitiva sentenza che ne quantifichi precisamente l'ammontare, la conduttrice avrà diritto di ritenzione delle somme non versate al locatore fino al rilascio dell'immobile.

In espressa deroga all'art. 41 della legge 27.07.78 n. 392, al conduttore spetterà il diritto di prelazione anche in caso di nuova locazione, così come previsto dall'art. 40 L. 392/78, che le parti, per espresso patto tra loro, dichiarano applicabile sia pur modificando l'ultimo comma e, quindi, estendendo fino a un anno il divieto di nuova locazione nel caso in cui il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile dichiarando di non volerlo locare a terzi.

In ogni caso, tutte le comunicazioni previste con il presente articolo (*denuntiatio*) dovranno essere eseguite dal locatore mediante comunicazione scritta da notificarsi alla conduttrice a mezzo Ufficiale Giudiziario presso la sede legale della Società.

#### **ART. 7 RECESSO ANTICIPATO**

La Locatrice consente che la Condittrice possa, ai sensi dell'art. 27 - comma VII - legge 392/78, recedere anticipatamente dal presente Contratto in qualsiasi momento, con rilascio totale o parziale dell'immobile, con preavviso di 180 (centottanta) giorni, dato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Le Parti escludono espressamente alcun tipo di risarcimento, indennizzo o compenso altrimenti qualificato a favore del Conduttore, in relazione all'anticipazione delle rate di canone pattuite.

#### **ART. 8 REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI**

Le spese di registrazione del presente Contratto saranno sostenute dalla Condittrice. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dalla Condittrice.

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

La Locatrice: in Corso Umberto I, n°51- 08031 – Aritzo (NU).

La Condittrice: in Via Cesare Giulio Viola, n. 43- 00148 - Roma.

#### **ART. 9 FORO COMPETENTE**

L'eventuale controversi sarà devoluta alla competenza esclusiva al Tribunale di Cagliari, salvo diversa disposizione inderogabile di legge.

#### **ART. 10 RISERVATEZZA**

La Locatrice si impegna a non rivelare a terzi le informazioni riservate, né ad utilizzarle per fini diversi dall'adempimento del presente Contratto.

La Locatrice sarà ritenuta responsabile per la divulgazione non autorizzata di informazioni riservate effettuate dai propri impiegati, funzionari, rappresentanti o incaricati in genere e, pertanto, si impegna ad adottare tutte le necessarie precauzioni per impedire che ciò accada.

La Locatrice si impegna, altresì, a mantenere riservate e non rivelare a terzi, anche dopo la scadenza o risoluzione del presente Contratto, le informazioni riservate di cui al Contratto stesso.

Gli obblighi di riservatezza saranno per la Locatrice vincolanti per tutta la durata del presente Contratto salvo il caso in cui le informazioni debbano essere comunicate in forza di chiare disposizioni di legge, regolamento od ordine di una Pubblica Autorità.

#### **Art. 11 DISPOSIZIONI FINALI**

Le disposizioni di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime disposizioni e nella restante parte del presente atto, ivi inclusi gli allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Il presente Contratto costituisce la manifestazione completa degli accordi raggiunti fra le parti e annulla e sostituisce qualsiasi eventuale diversa e precedente pattuizione, anche verbale, tra le stesse intercorsa.

Galata S.p.A.	La Locatrice Nome e cognome
---------------	--------------------------------

Ogni modifica od integrazione al presente Contratto non sarà valida e vincolante se non risulterà da atto scritto debitamente controfirmato per accettazione dalla parte nei cui confronti detta modifica o emendamento dovrà essere fatto valere.

....., li .....

**La Locatrice**

**La Condittrice**

#### CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

Con riferimento al sopra esteso testo contrattuale la Locatrice in relazione al disposto nell'art. 1341 C.C. dichiara che sono stati accettati e vengono qui specificatamente approvati gli articoli: 1) Oggetto 2) Durata, 3) Destinazione e uso dell'immobile, 4) Canoni 5) Cessione del contratto e dei crediti – Risoluzione, 6) Prelazione - Riscatto – Risoluzione, 7) Recesso anticipato 8) Registrazione e domicilia contrattuali, 9) Foro competente, 10) Riservatezza, 11) Disposizioni finali.

....., li .....

Per accettazione  
La Locatrice

#### Elenco Allegati

Numero Allegato	Titolo Allegato
Allegato A	Planimetria

Galata S.p.A.	La Locatrice Nome e cognome
---------------	--------------------------------