

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Con la presente scrittura privata redatta in 5 (cinque) originali, 1 (uno) per ciascuna delle Parti contraenti e 3 (tre) per l'Ufficio del Registro

**TRA**

il **Comune di Pescosolido** con Sede Legale in Pescosolido (FR) - CAP 03030, via Umberto I n.° 39 - Codice Fiscale n.° 00199660606 - rappresentato in questo atto dal Dr. Giuseppe Cioffi in qualità di Responsabile del Servizio Urbanistico, nato a Sora (FR) il 25.11.1965 - Codice Fiscale CFF GPP 65S25 I838N - domiciliato per la carica presso la Sede Comunale, il quale interviene nel presente atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della suddetta Amministrazione Comunale, in esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n.° 54 del 12.11.2016, che si allega al presente atto (*sub*-Allegato B)

di seguito indicato come "**Comune**" o "**Locatrice**"

**E**

la Società **H3G S.p.A. a Socio Unico** con Sede Legale in Trezzano sul Naviglio (MI), via Leonardo da Vinci n.° 1, iscrizione al Registro Imprese del Tribunale di Milano e Codice Fiscale n.° 02517580920 - Partita IVA n.° 13378520152 - Capitale Sociale di Euro 474.303.795,00 interamente versato, in persona dei Sigg. Massimo Motta, nato a Savona il 12.03.1965 - Codice Fiscale MTT MSM 65C12 I4800 e Renzo Zanchetta, nato ad Ivrea (TO) il 21.03.1964 - Codice Fiscale ZNC RNZ 64C21 E379M, i quali intervengono in qualità di Procuratori Speciali in forza di Procura autenticata dal Notaio Lorenzo Stucchi n.° 188444/69171 Rep. del 11.03.2013 e registrata in Lodi il 02.04.2013, entrambi domiciliati per la carica presso la Sede della Società e muniti dei necessari poteri

ed in seguito indicata come "**H3G**" o "**Conduttrice**"

H3G ed il Comune di Pescosolido sono anche indicati di seguito collettivamente come le "**Parti**" e, singolarmente, come la "**Parte**"

**PREMESSO CHE**

- il Comune di Pescosolido e la Società ERICSSON Telecomunicazioni S.p.A. hanno sottoscritto in data 04.12.2012 un contratto di locazione, ad uso non abitativo, registrato in data 19.12.2012 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio

di Roma 5 Tuscolano al n.° 1413 - Serie 3T, afferente la Porzione Locata, come di seguito definita (il “**Precedente Contratto**”);

- in data 01.07.2015 la Società Ericsson Telecomunicazioni S.p.A. e la Società H3G S.p.A. hanno sottoscritto e stipulato specifica scrittura privata, registrata on line in data 30.10.2015 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio di Roma 5 Tuscolano con prot. n.° 15103010434452211, con la quale la Società Ericsson Telecomunicazioni S.p.A. cedeva e trasferiva alla Società H3G S.p.A. il Precedente Contratto di locazione sopra menzionato;
- con nota del 03.09.2015 la Società H3G S.p.A. e la Società Ericsson Telecomunicazioni S.p.A. comunicavano e notificavano alla Locatrice, con relazione di notifica tramite Servizio Postale del 14.09.2015, che il succitato atto era stato ceduto e trasferito alla Società H3G S.p.A. e che pertanto quest’ultima subentrava nel predetto Precedente Contratto assumendone tutte le obbligazioni contrattuali;
- le Parti hanno consensualmente stabilito di risolvere il Precedente Contratto e tutte le eventuali successive integrazioni, tramite l’accordo sottoscritto in data odierna ed efficace a far data dal 31.12.2016;

Tanto premesso, le Parti

### **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

#### **Art. 1 - OGGETTO**

1.1 La Locatrice, nella sua qualità di proprietaria, concede in locazione alla Condittrice, che accetta, una porzione in quota del serbatoio comunale, per l’installazione delle antenne e delle parabole di collegamento, e lo spazio a terra, di complessivi mq. 10,00 (dieci) circa, per il posizionamento degli apparati tecnologici, il tutto sito nel Comune di Pescosolido (FR) - CAP 03030, località Prato, iscritto al Catasto Terreni del Comune di Pescosolido (FR), al Foglio n.° 13, Particella n.° 85/parte, Qualità catastale “Pascolo”, Classe U, per l’installazione dell’impianto per telecomunicazioni di cui al successivo Art. 4.2, il tutto come risulta dall’allegata planimetria *sub*-Allegato A (di seguito, “**Porzione Locata**”). La citata planimetria *sub*-Allegato A, sottoscritta dalle Parti, costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto (di seguito “**Contratto**”).

1.2 La Locatrice garantisce alla Condittrice la facoltà di accesso, in ogni momento e senza restrizioni, alla Porzione Locata ed alle relative vie di accesso del personale dipendente della Condittrice o di personale da essa incaricato, munito di chiavi, per compiere le opere necessarie all'installazione dell'impianto per telecomunicazioni di cui al successivo Art. 4.2, nonché per ogni necessità di manutenzione o di servizio.

1.3 La Locatrice conferma che sulla Porzione Locata non insistono diritti, personali o reali, di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena e completa disponibilità 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.

1.4 La Locatrice dichiara e garantisce che la Porzione Locata è stata edificata in virtù di regolare permesso edilizio ed in conformità agli strumenti urbanistici, e che sulla Porzione Locata non sono state realizzate opere in assenza delle necessarie autorizzazioni/concessioni.

1.5 La Locatrice altresì dichiara ai fini dell'Art. 35, comma 10 quinquies del D.L. 223/2006 come modificato dalla Legge di conversione del 04.08.2006 - n.° 248, che la locazione ha ad oggetto un immobile strumentale e che intende non avvalersi dell'opzione per l'imponibilità ad IVA prevista dal citato articolo.

## **Art. 2 - DURATA**

2.1 La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dal 01.01.2017.

2.2 Le Parti convengono che, alla scadenza del suddetto termine, il Contratto si rinnoverà tacitamente per periodi consecutivi di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni salvo disdetta da parte della Locatrice da comunicarsi alla Condittrice a mezzo lettera Raccomandata con avviso di ricevimento che dovrà pervenire con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla successiva naturale scadenza. Le Parti si danno atto che il termine di preavviso è pattuito in 12 (dodici) mesi tenuto conto, della complessità degli impianti che la Condittrice collocherà nella Porzione Locata e le evidenti difficoltà connesse alla loro rimozione, che potrebbe comportare una modifica di parte della rete di telecomunicazione.

2.3 La Locatrice consente invece che la Condittrice possa recedere anticipatamente dal presente Contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione alla Locatrice

mediante lettera Raccomandata con avviso di ricevimento, con un preavviso di 90 (novanta) giorni.

2.4 In espressa deroga all'Art. 41 della Legge n.° 392/78, nel caso in cui la Locatrice intendesse locare a terzi la Porzione Locata alla scadenza del Contratto, spetterà alla Condittrice il diritto di prelazione in caso di nuova locazione, ai sensi degli Artt. 38, 39 e 40 della legge sopra richiamata.

### **Art. 3 - CANONI**

3.1 Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 9.315,00 (euro novemila trecentoquindici/00), da corrisondersi in un'unica rata di Euro 9.315,00 (euro novemilatrecentoquindici/00) entro la prima decade di ogni anno di riferimento; il pagamento sarà effettuato con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia n.° 136 di Sora (FR), Codice IBAN IT 35 M 08327 74600 000000005052, intestato al Comune di Pescosolido.

Le Parti precisano che dell'importo totale del suddetto canone, Euro 1.500,00 (euro millecinquecento/00) sono riferite a titolo di canone annuale per la mutazione d'uso temporaneo (ex Uso Civico) che il Comune dovrà corrispondere alla Comunità di Pescosolido così.

3.2 Il canone decorrerà e verrà corrisposto dal 01.01.2017 fermo restando che dalla prima rata del canone di locazione del presente Contratto, verrà decurtato il maggior importo corrisposto, in via anticipata, con il Precedente Contratto. La Condittrice provvederà ad emettere nota contabile di addebito per l'importo pari al conguaglio.

3.3 Il canone predetto potrà essere aggiornato annualmente in misura percentuale pari al 100% (cento per cento) delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nell'anno precedente, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U. ai sensi della Legge n.° 392/78 e comunque in misura non superiore a quella prevista dalle leggi vigenti al momento della stipula del presente Contratto. Quale base di calcolo della variazione annuale ISTAT, sarà assunto l'indice del secondo mese antecedente il mese di decorrenza del canone così come individuato al precedente capoverso del presente articolo.

3.4 In caso di ritardato pagamento del canone superiore ai 30 (trenta) giorni dalla scadenza del pagamento, la Locatrice avrà diritto agli interessi in misura legale calcolati da tale scadenza fino alla data di effettivo pagamento.

3.5 E' espressamente vietata, ad entrambe le Parti, la cessione dei crediti di qualsivoglia genere derivanti dal presente Contratto.

#### **Art. 4 - MANUTENZIONE E DESTINAZIONE DELLA PORZIONE LOCATA**

4.1 La Condittrice provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria degli apparati installati e della Porzione Locata, nonché alla fornitura di tutti i servizi necessari per svolgere la propria attività.

4.2 La Locatrice prende atto che la Porzione Locata sarà utilizzata dalla Condittrice per la realizzazione ed il mantenimento di un impianto per telecomunicazioni, anche per adeguamento evolutivo dello stesso, comprensivo di tutte le necessarie strutture, apparati di trasmissione e di alimentazione, antenne, parabole ed apparecchiature radio per la diffusione di segnali di telecomunicazioni, ai fini della fornitura di un servizio di telecomunicazioni (l' "*Impianto*").

4.3 La Condittrice, dopo aver individuato e concordato con la Locatrice lo spazio necessario, potrà effettuare sulla Porzione Locata, a proprie spese, tutti i lavori necessari per il passaggio dei cavi di alimentazione e/o telefonici e ad installare ogni tipo di apparecchiatura che ritenga opportuna, ai fini del corretto funzionamento dell'Impianto od ai fini dell'aggiornamento tecnologico dell'Impianto medesimo.

4.4 È concessa, inoltre, alla Condittrice la facoltà di eseguire tutte quelle opere di protezione e sicurezza (ai sensi del D. Lgs. n.° 81/08 e s.m.mi) dell'Impianto, che ritenga opportune.

4.5 Al termine della locazione, a richiesta della Locatrice, la Condittrice provvederà a propria cura e spese, entro i tempi tecnici necessari, alla rimessione in pristino della Porzione Locata ed alla rimozione dell'Impianto.

4.6 La Condittrice avrà la facoltà di presentare istanze e domande alle competenti autorità per le autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori di cui ai precedenti capoversi; qualora fosse necessario, la Locatrice si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione ed a compiere tutte le attività eventualmente necessarie

all'ottenimento delle suddette autorizzazioni. In tutti i casi, le relative spese saranno a carico della Conduttrice.

4.7 La Locatrice potrà concedere ad altri operatori nel settore delle telecomunicazioni qualsivoglia diritto di utilizzazione delle restanti parti dell'Immobile di cui è proprietaria, diverse dalla Porzione Locata, solo con la previa autorizzazione scritta dalla Conduttrice e dietro presentazione di idonea relazione tecnica che il nuovo operatore dovrà fornire seguendo le indicazioni di massima fornite dalla Conduttrice, per stabilire la compatibilità dei nuovi impianti con quelli esistenti e/o previsti dalla Conduttrice.

**Art. 5 - CESSIONE DEL CONTRATTO E SUB-LOCAZIONE DELLA  
PORZIONE LOCATA**

5.1 La Locatrice consente sin d'ora alla Conduttrice la facoltà di cedere il presente Contratto esclusivamente ad altro gestore di telecomunicazioni ed a patto che non venga mutata la modalità e la finalità di utilizzazione della Porzione Locata e che il Cessionario fornisca e costituisca nei confronti del Ceduto le stesse garanzie prestate in locazione dal Cedente.

5.2 La Locatrice consente inoltre alla Conduttrice la facoltà di sub-locare, anche parzialmente, la Porzione Locata esclusivamente a Società facenti parte del gruppo della Conduttrice medesima.

5.3 La Locatrice consente altresì alla Conduttrice di sub-locare, anche parzialmente, la Porzione Locata ad altri operatori del settore della telefonia mobile, ad esclusione delle Società specificate al comma precedente, previo consenso della Locatrice che non potrà essere irragionevolmente negato, solo ed esclusivamente corrispondendo alla Locatrice un incremento del canone di locazione del 30% per ogni eventuale ulteriore gestore, rispetto a quello vigente ed aggiornato al momento in cui la sub-locazione diverrà effettiva; il canone aggiuntivo sarà corrisposto con i medesimi termini e modalità di pagamento stabiliti al precedente Art. 3 ed avrà decorrenza dalla data di inizio dei lavori di installazione dell'impianto del nuovo operatore ospitato.

Resta inteso tra le Parti che in caso di cessazione delle suddette eventuali future sub-locazioni, ovvero in caso di rimozione degli impianti degli eventuali nuovi gestori di telefonia mobile, il canone complessivo dovuto per la locazione verrà

conseguentemente ridotto e sarà pari all'importo stabilito per i soli impianti che rimarranno installati sulla Porzione Locata, come indicato al precedente Art. 3.1, aggiornato secondo le variazioni ISTAT intervenute tra la data di stipula del presente Contratto e la data di dismissione degli eventuali nuovi impianti.

La Condittrice avrà cura di comunicare alla Locatrice il termine delle eventuali sub-locazioni, tramite Raccomandata A/R, con un preavviso di 90 (novanta) giorni.

5.4 In entrambi i casi la cessione e/o la sub-locazione saranno comunicati alla Locatrice con lettera Raccomandata con avviso di ricevimento.

#### **Art. 6 - CONDIZIONE RISOLUTIVA E RISOLUZIONE ANTICIPATA**

6.1 Il presente Contratto potrà risolversi, su iniziativa della Condittrice, qualora si verifichi almeno una tra le sottoelencate condizioni:

- a) assunzione, da parte delle Pubbliche Amministrazioni competenti e/o della Magistratura, di provvedimenti ostativi, anche se non definitivi, all'installazione dell'Impianto ed al suo utilizzo per la fornitura del servizio di telecomunicazioni;
- b) mancato conseguimento della disponibilità dei locali, appartenenti a terzi, ove dovranno essere installate le apparecchiature necessarie al funzionamento dell'Impianto;

6.2 Nei casi suindicati, il presente Contratto potrà, quindi, essere risolto unicamente dalla Condittrice, tramite invio di comunicazione scritta a mezzo Raccomandata A/R, senza che la Locatrice abbia nulla a pretendere dalla Condittrice ad eccezione della messa in pristino della Porzione Locata.

#### **Art. 7 - EMISSIONI ONDE RADIO**

7.1 La Condittrice assicura che gli impianti rispettano e rispetteranno, i limiti prescritti dalla normativa regionale e nazionale vigente, emanata in materia di determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana.

#### **Art. 8 - RESPONSABILITA'**

8.1 La Condittrice manterrà sollevata ed indenne la Locatrice da qualsiasi richiesta di risarcimento avanzata da terzi per lesioni a persone e/o danni a cose cagionati in

occasione della realizzazione, dell'utilizzo e della gestione dell'impianto di telefonia, qualora tali danni siano riconducibili a colpa o dolo della Condittrice medesima.

#### **Art. 9 - INTERFERENZE**

9.1 La Condittrice garantisce che le apparecchiature installate non daranno origine ad interferenze dannose e/o moleste a tutte le altre ordinarie apparecchiature (TV, radio, telefoni, ecc.) presenti nell'adiacenza dell'Impianto, obbligandosi in caso contrario ad intervenire tempestivamente, a propria cura e spese, per l'eliminazione totale delle suddette interferenze.

#### **Art. 10 - REGISTRAZIONE**

10.1 In espressa deroga all'Art. 8 della Legge n.° 392/78, le spese di registrazione del presente Contratto, in quanto dovute, saranno sostenute interamente dalla Condittrice. La Condittrice, anche per mezzo di terzi da essa incaricati, provvederà anche allo svolgimento delle relative incombenze.

#### **Art. 11 - DOMICILI CONTRATTUALI**

11.1 A tutti gli effetti del presente Contratto, le Parti eleggono domicilio in:

La Locatrice: via Umberto I n.° 39 - 03030 Pescosolido (FR)

La Condittrice: via Leonardo da Vinci n.° 1 - 20090 Trezzano sul Naviglio (MI)

11.2 Il domicilio del terzo al quale fosse eventualmente ceduto il presente Contratto ai sensi dell'Art. 5, verrà eletto contestualmente alla comunicazione della nomina o della cessione.

#### **Art. 12 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

12.1 I dati personali forniti dalle Parti sono tutelati dal D.Lgs. 196/2003 e sue successive modificazioni ed integrazioni, e pertanto saranno utilizzati al fine esclusivo dell'integrale esecuzione del presente Contratto.

12.2 Le Parti autorizzano altresì il trattamento dei dati da parte di soggetti terzi al solo scopo di dare esecuzione al contratto e/o adempiere agli obblighi di legge, regolamenti, direttive comunitarie e disposizioni di cui al D.Lgs. 196/03.

**Art. 13 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE**

13.1 Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

13.2 Per ogni controversia derivante dal presente Contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Frosinone.

Pescosolido, li .....

La Locatrice

La Condittrice

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Con riferimento al sopra esteso testo contrattuale la Locatrice, in relazione al disposto degli Artt. 1341 e 1342 c.c., dichiara di accettare e di approvare specificatamente gli articoli: 2. (Durata), 3. (Canoni), 4. (Manutenzione e destinazione della Porzione Locata), 5. (Cessione del Contratto e sub-locazione della Porzione Locata), 6. (Condizione risolutiva e risoluzione anticipata), 13. (Legge applicabile e Foro Competente).

Per accettazione

La Locatrice

\_\_\_\_\_

## INDICE

Art. 1: OGGETTO

Art. 2: DURATA

Art. 3: CANONI

Art. 4: MANUTENZIONE E DESTINAZIONE DELLA PORZIONE LOCATA

Art. 5: CESSIONE DEL CONTRATTO E SUB-LOCAZIONE DELLA PORZIONE  
LOCATA

Art. 6: CONDIZIONE RISOLUTIVA E RISOLUZIONE ANTICIPATA

Art. 7: EMISSIONI ONDE RADIO

Art. 8: RESPONSABILITA'

Art. 9: INTERFERENZE

Art. 10: REGISTRAZIONE

Art. 11: DOMICILI CONTRATTUALI

Art. 12: TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Art. 13: LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

### **Allegati:**

Allegato A - Planimetria

Allegato B - Delibera di Giunta Comunale