

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI MIRANDOLA
Provincia di Modena

Rep.n. 30166

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il giorno ventidue marzo duemiladiciannove alle ore 12:00, nella
Residenza Municipale di Mirandola.

Avanti a me Dott.ssa Maria Assunta Manco, nata a XXXXX il
XXXXXX, (codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX), Segretario
Generale del Comune di Mirandola, autorizzata per legge e per
Statuto a ricevere gli atti del Comune medesimo, sono
personalmente comparsi:

- BORSARI geom. Aurelio, nato a XXXXX il XXXXX, Responsabile
del Servizio Lavori Pubblici, il quale agisce nel presente atto ai
sensi del terzo comma dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18
agosto 2000 n° 267, per conto e nell'interesse del COMUNE di
MIRANDOLA (codice fiscale: 00270570369), in ottemperanza al
provvedimento del dirigente del settore Lavori Pubblici in data 29-
12-2018, (prot.n.40179.3.4) di conferimento di titolarità di posizione
organizzativa del Servizio Lavori Pubblici, ed in esecuzione della
determinazione n. 96 del 27 febbraio 2019, di seguito "locatrice";
- MANFRIN dott.ssa Micaela, nata a XXXXX il XXXXXXXXXXX, C.F.
XXXXXXXX, domiciliata ai fini del presente atto in Roma, Via Carlo
Veneziani n. 58, la quale dichiara di intervenire nel presente atto
nella sua qualità di Procuratore Speciale della "GALATA S.p.a.",

(codice fiscale e numero di iscrizione presso la C.C.I.A.A. di Roma n. 13264231005) con sede in Roma, Via Carlo Veneziani n. 58, giusta procura speciale conferita in data 8 marzo 2018 a rogito del notaio Dott. Francesco Di Marcantonio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, repertorio n. 77, raccolta n. 47, registrata ad Albano Laziale il 9 marzo 2018, al n. 2518 serie 1T, la cui copia autentica resta trattenuta agli atti del Servizio Contratti del Comune di Mirandola ed allegata al contratto rep. 30149 del 14 gennaio 2019, di seguito "conduttrice". I suddetti componenti della cui personale identità io Segretario sono certo, stipulano il presente atto.

PREMESSO CHE:

- a) In data 28 settembre 2012 la società Wind Telecomunicazioni S.p.A. con sede legale a Roma, Via Cesare Giulio Viola, 48 iscritta al Registro delle Imprese di Roma (codice fiscale: 05410741002 e partita I.V.A.: 05410741002), ha sottoscritto con il Comune di Mirandola il contratto Rep.n.28441, avente la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dalla data del 01.05.2012, che disciplina l'uso di una porzione di area di mq. 70 circa, per l'installazione di apparati telefonici sul terreno di proprietà comunale, posto in Mirandola, via Bruino c/o Depuratore, catastalmente censito al Catasto Terreni di Mirandola al Fg.91 mapp. 317 parte;
- b) Con atto di Consiglio Comunale n. 116 del 27.06.2011 è stato approvato per l'area oggetto di concessione nel presente contratto, il trasferimento dal "patrimonio indisponibile" al "patrimonio

disponibile" in quanto tale area, per le sue modeste dimensioni, ubicazione e diverso uso non rientra più tra quelle destinate ad uso istituzionale e comunque, in tutti i casi, il suo trasferimento al "patrimonio disponibile" non pregiudica l'erogazione dei servizi in capo alla pubblica amministrazione;

c) Wind Telecomunicazioni in data 18 febbraio 2015 ha costituito la società Galata S.p.A. a rogito del notaio Atlante, repertorio 49870, raccolta 24634, e ha conferito, nella medesima società, una serie di asset di cui è parte anche l'oggetto del contratto in essere;

d) In data 30.04.2021 scadrà il sopraccitato contratto rep. 28441/2012, che disciplina l'uso del terreno di proprietà comunale dove sono installati gli apparati telefonici di proprietà della Società Wind Telecomunicazioni S.p.A., asset trasferito a Galata S.p.a.;

e) A seguito di formale richiesta di stipula nuovo contratto, pervenuta in data 15.01.2019 (prot. pec n. 1477), con determinazione dirigenziale n. 96 del 27 febbraio 2019 è stato disposto, di procedere alla risoluzione consensuale anticipata del contratto Rep. 28441/2012, con efficacia dal 28.02.2019 e di locare, con decorrenza dal 01.03.2019, per altri 9 (nove) anni a detta società il terreno di proprietà comunale, posto in Mirandola, via Bruino c/o Depuratore, catastalmente censito al Catasto Terreni di Mirandola al Fg. 91 mapp. 317 parte, al fine di mantenere installati gli apparati telefonici presenti su detto immobile.

Le Parti, avendone reciproco interesse e di comune accordo, intendono procedere alla sottoscrizione di una nuova locazione che

ne disciplini i rapporti, avente decorrenza dal 01.03.2018.

Per quanto sopra premesso e ritenendo la narrativa che precede facente parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti, come sopra costituite;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 – OGGETTO

La Locatrice nella sua qualità di proprietaria concede in locazione alla Condittrice, che accetta, per sé e aventi causa, porzione di terreno, ivi compreso l'accesso alla porzione locata, il tutto posto nell'area sita nel Comune di Mirandola (MO), via Bruino c/o Depuratore, catastalmente censito al Catasto Terreni di Mirandola al Fg. 91, mapp. 317 parte. La Locatrice concede altresì alla Condittrice l'utilizzazione e l'occupazione degli spazi necessari per il passaggio di cavi, cavidotti, la realizzazione dei necessari pozzetti di terra, degli elementi di condizionamento, dei quadri di servizio e di quant'altro necessario per mantenere l'installazione e il funzionamento dell'impianto, così come indicato in linea di massima nella planimetria che viene sottoscritta dalle Parti per esteso e in ciascun foglio e che si unisce alla scrittura sub Allegato a) come parte integrante e sostanziale del presente atto.

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

La Locatrice garantisce alla Condittrice l'accesso, in ogni momento e senza restrizioni, a partire dalla sottoscrizione del presente

contratto, all'area locata da parte del proprio personale dipendente o personale da essa incaricato e munito di chiavi 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 Condottrice, la quale resta pertanto manlevata da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo in relazione alla porzione locata.

La Locatrice si obbliga, inoltre, a far rispettare la presente scrittura in caso di alienazione o cessione ed altro titolo dell'immobile di cui al presente contratto, fermi restando i diritti della Condottrice di cui all'art.6.

ART. 2 - DURATA

La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dalla data del 01.03.2019 e scadenza 28.02.2028.

Il contratto potrà essere rinnovato per uguale periodo, alla scadenza, esclusivamente con la previa deliberazione della Locatrice, essendo escluso il tacito rinnovo.

ART. 3 - DESTINAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

La Locatrice prende atto che gli ambienti locati sono già utilizzati dalla Condottrice 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 Condittrice 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 Condittrice al passaggio di cavi di alimentazione o quant'altro attinente (allacci pubblici servizi), con relativi appoggi, manufatti e quadri di servizio ed elementi dell'impianto di condizionamento, sugli spazi locati, ivi comprese le porzioni murarie in elevazione dell'edificio della Locatrice, sia sull'area di proprietà che di disponibilità della Locatrice (a titolo esemplificativo: prospetti, cortili, stradelli, viottoli, etc.), come meglio descritto nel precedente art.1.

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.

La Condittrice dichiara che l'impianto è stato realizzato in piena conformità a tutte le disposizioni di legge.

Al termine della locazione la Condittrice provvederà a propria cura e spese, entro 6 (sei) mesi, alla rimessione dell'area locata in

pristino e alla rimozione delle installazioni.

La Locatrice concede alla Conduttrice la facoltà di presentare istanze e domande alle competenti autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie ad eventuali lavori e alla fornitura dei servizi di telecomunicazioni. Qualora però fosse necessario, la Locatrice si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione, secondo quanto possibile ai sensi delle disposizioni di legge o di regolamento vigenti. In entrambi i casi, le relative spese ed oneri amministrativi saranno a carico della Conduttrice.

Si conviene espressamente che il diritto di installazione e mantenimento dell'Impianto, eventualmente anche nelle parti comuni, 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 di locazione è convenuto in euro 8.755,00 (euro ottomilasettecentocinquantacinque/00) da corrispondere in due rate semestrali anticipate di euro 4.377,50 (euro quattromilatrecentosettantasette/50) cadauna, da pagarsi entro il 1° marzo e il 1° settembre di ogni anno di locazione, con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito BANCO BPM S.P.A. Filiale di Mirandola SPA (filiale di Mirandola – Piazza Costituente, 80) c/c. n. 000000005050 codice IBAN IT87N0503466850000000005050 intestato alla Tesoreria del Comune di Mirandola.

Il canone è da intendersi onnicomprensivo sia delle aree locate sia delle aree concesse per il passaggio di cavi e quant'altro

necessario per il funzionamento della stazione radio base, come meglio specificato nell'art.1.

Resta inteso tra le Parti che il pagamento del canone avrà decorrenza a partire dalla data 01.03.2019.

Il canone predetto si intende lordo di eventuali ritenute di legge dovrà essere aggiornato annualmente in misura percentuale pari al 100% 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. ai sensi della Legge n. 392/78.

In caso di ritardato pagamento del corrispettivo, superiore ai sessanta giorni (60 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 del codice civile, per i primi 60 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.

ART. 5 - CESSIONE DEL CONTRATTO, DEI CREDITI E SUBLOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Per patto espresso la Locatrice concede alla Conduttrice il diritto di cedere, in ogni tempo, il presente contratto, a terzi, che siano gestori del pubblico servizio o che a questi siano legati con un

rapporto riguardante la stazione radio base, o che siano società del Gruppo di cui la conduttrice fa parte, senza necessità di benestare e/o autorizzazione di sorta.

La cessione del contratto dovrà essere comunicata preventivamente alla Locatrice da parte della Condittrice ed eventuali oneri fiscali derivanti dalla cessione stessa saranno a carico della Condittrice.

Nel caso di cessione a terzi che non sia quello sopra indicato, la cessione medesima seguirà le regole di legge.

E' comunque riconosciuta alla Condittrice la facoltà di ospitare, anche parzialmente, all'interno dello spazio locato e/o sui propri impianti soggetti terzi operanti nel settore delle telecomunicazioni, previo ottenimento dei titoli autorizzativi rilasciati dagli organi comunali competenti. In tali casi, anche qualora si tratti di ospitalità parziale, il canone di locazione verrà incrementato di euro 2.000,00 (euro duemila/00), per ciascuna sublocazione attivata successivamente alla data di validità del presente atto. L'adeguamento del canone di locazione avverrà dalla data di inizio lavori.

Resta inteso tra le Parti che in caso di cessazione delle suddette eventuali future sublocazioni ovvero in caso di rimozione degli impianti degli eventuali nuovi operatori 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 articolo 4, aggiornato secondo le variazioni ISTAT intervenute tra la data di stipula del presente contratto e la data di dismissione degli eventuali nuovi impianti.

Le ospitalità saranno comunicate alla Locatrice con posta elettronica certificata (PEC) o con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ed avranno efficacia una volta acquisiti i necessari titoli autorizzativi come sopra riportato.

Resta inteso che l'eventuale sublocazione non esonera in alcun modo la Condittrice degli obblighi assunti con il presente Contratto essendo essa l'unica e sola responsabile verso la Locatrice degli adempimenti contrattuali previsti.

E' espressamente vietato ad entrambe le parti, la cessione dei crediti di qualsivoglia genere, derivanti dal presente contratto.

In espressa deroga all'art. 41 della legge 27.07.78 n. 392, nel caso in cui la Locatrice intendesse trasferire a titolo oneroso l'immobile locato ovvero locare a terzi l'immobile alla scadenza del contratto, spetterà alla Condittrice il diritto di prelazione.

ART. 6 - RECESSO ANTICIPATO

La Locatrice consente che la Condittrice possa, ai sensi dell'art. 27, comma 7, legge 392/78, recedere anticipatamente dal presente Contratto in qualsiasi momento, con preavviso di 90 (novanta) giorni, dato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Le parti stabiliscono che la Locatrice non avrà diritto a pretendere alcuna somma a nessun titolo (in via meramente esemplificativa e non esaustiva a titolo di canone, di risarcimento danni sia

contrattuali sia extracontrattuali, o indennitario) ove la Condittrice eserciti la facoltà di cui al comma precedente, fatti salvi gli obblighi a carico della Condittrice di cui all'art. 3 e gli obblighi derivanti dal pagamento di canoni pregressi.

ART. 7 - REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI

Le spese di registrazione del presente contratto saranno sostenute interamente dalla Condittrice, mentre gli adempimenti di registrazione del presente contratto restano di competenza della Locatrice.

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

la Locatrice: Via Giolitti n. 22 - 41037 - Mirandola (MO)

la Condittrice: Via Carlo Veneziani, n° 58 - 00148 - Roma.

ART. 8 - FORO COMPETENTE

Le eventuali controversie saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Modena.

ART. 9 - 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 a 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. 10 - 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 intercorse.

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.

Le parti dichiarano di rinunciare alla lettura del sottoelencato atto, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto e che le parti dichiarano di conoscere avendone già presa visione in precedenza:

A) Planimetrie.

Le parti dichiarano di conoscere ed accettare tutte le condizioni del presente contratto e richiesto, io Segretario Generale del Comune di Mirandola, ho ricevuto questo atto scritto con l'ausilio di mezzi elettronici da persona di mia fiducia, su tredici facciate, delle quali ne occupa dodici per intero e parte della tredicesima.

Ho dato lettura del contratto ai comparenti, esclusi gli allegati, avendone le parti presa conoscenza in precedenza, le quali interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà, lo accettano, lo approvano e con me lo sottoscrivono in fine del presente atto ed a margine degli allegati.

LA CONDUTTRICE

LA LOCATRICE

IL SEGRETARIO GENERALE