Schema di contratto

C O M U N E D I M I R A N D O L A
Provincia di Modena

Rep.n.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN MIRANDOLA, VIA SAN MARTINO CARANO ANGOLO VIA GIOLITTI, PER L'INSTALLAZIONE DI STAZIONE RADIO BASE.

L'anno duemilaventi_____, addì _____ del mese di _____ (/ /202), nella Residenza Municipale di Mirandola,

tra

- Il Comune di Mirandola, C.F. 00270570369, rappresentato da _____, nato a _____ il quale interviene al presente atto in qualità di Dirigente del Settore II "Territorio, Ambiente e Lavori Pubblici", tale nominato con atto monocratico del Sindaco n. _____ del _____, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, autorizzato a stipulare il presente atto ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e in esecuzione della determinazione dirigenziale n._____ del _____, esecutiva, nel seguito "locatore";

e

- _____ nato a _____ il _____C.F. _____, residente in _____ in qualità di _____ dell'operatore_____ P.IVA _____ con sede in _____, nel seguito "locatario";

Premesso che:

- in data _____ si è svolta la procedura di gara per l'affidamento in locazione dell'area in oggetto;
- al termine della procedura di gara _____ è stato dichiarato aggiudicatario con determinazione n. _____ del _____,

tutto ciò premesso si stipula e conviene quanto segue:

ART.1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE -

Gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.
Il Comune di Mirandola concede in locazione a _____ che accetta il terreno, nel seguito "l'immobile", sito in Mirandola, via San Martino Carano, catastalmente censito al Catasto Terreni di Mirandola al Fg. 108 mapp. 1277, per complessivi mq. 64,00, il tutto meglio individuato con colore rosso nella planimetria che, firmata dalle Parti, si allega al presente atto.
Il Comune di Mirandola dichiara che non sussistono diritti di terzi che in qualsiasi modo possano pregiudicare la piena disponibilità ed il completo godimento dell'immobile da parte del locatario, il quale resta pertanto manlevato da ogni evizione e pretesa di terzi.
Il locatario potrà procedere alla co-ubicazione e/o alla condivisione delle strutture realizzate dalla stessa e oggetto della presente convenzione ad altre società di gestione di telefonia mobile, fermo restando che lo stesso locatario risulterà l'unico referente nei confronti del Comune di Mirandola.

ART. 2 - DURATA -

La locazione avrà la durata di 9 (nove) anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione e sarà rinnovabile per uguale periodo, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 27 e 28 della L. 392/1978.
Il locatario ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, dandone comunicazione a mezzo PEC, almeno 90 (novanta) giorni prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

Alla scadenza del termine di 18 anni, il contratto si intende improrogabilmente concluso senza necessità di disdetta tra le parti e l'immobile tornerà nella piena disponibilità del Comune di Mirandola con obbligo del locatario di rimuovere ogni impianto o manufatto su di esso realizzato entro 60 giorni.
Anche in caso di cessazione del contratto per qualunque causa, il locatario dovrà provvedere a liberare l'area entro 60 giorni dalla notifica della comunicazione di avvenuta cessazione da parte del locatore. Decorso infruttuosamente tale termine il locatore potrà procedere direttamente, con spese a carico del locatario.
Qualora le Pubbliche Autorità competenti non rilasciassero le necessarie autorizzazioni per la realizzazione delle infrastrutture telefoniche entro 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione del presente contratto, lo stesso si riterrà risolto a tutti gli effetti, senza che le Parti nulla abbiano da pretendere l'una dall'altra.

ART. 3 - CANONE -

Il canone di locazione stabilito è di € _____ (_____ euro) annui, oltre IVA di legge e oneri fiscali se dovuti, e sarà versato con le seguenti modalità:

- € _____ da versarsi alla data di rilascio dell'autorizzazione per la realizzazione dei lavori, relativamente alla prima annualità, decorrente dalla data di sottoscrizione del presente atto;
- € _____ annui dall'anno successivo al primo con scadenza pari a quella della prima rata.

Detto canone sarà aggiornato dal secondo anno di locazione su base annua nella misura pari al 100% della variazione in aumento dell'indice ISTAT FOI, assumendo l'indice dei due mesi precedente a quello della data di sottoscrizione.
I pagamenti saranno effettuati mediante avviso PagoPA trasmesso dal Comune di Mirandola.

ART. 4 - UTILIZZO DELL'IMMOBILE -

L'immobile sarà utilizzato per l'installazione di una stazione radio base, comprensiva di strutture, antenne ed apparecchiature radio per la diffusione di segnale radio-telefonico (nel seguito "'impianto"), per realizzare e gestire il pubblico servizio di telecomunicazioni.
Il Comune di Mirandola non è responsabile per la custodia dell'immobile e dell'impianto. Il locatario, a propria cura e spese, si farà carico di tutti gli interventi e lavori per rendere l'immobile idoneo allo scopo per il quale viene concesso il locazione; sarà altresì, a suo carico l'ottenimento delle autorizzazioni e nulla-osta necessari alla realizzazione dell'impianto. L'energia elettrica necessaria per il funzionamento degli impianti tecnici, nonché i corrispettivi per servizi di telecomunicazioni, saranno a carico del locatario che dovrà, pertanto, stipulare a proprio nome tutti i necessari contratti di fornitura.
Le Parti convengono che il diritto di installazione e mantenimento dell'impianto è condizione essenziale per tutta la durata della convenzione.
Il locatario, direttamente o a mezzo di personale da esso incaricato, avrà facoltà di accedere all'immobile, in ogni momento, ventiquattr'ore su ventiquattro, festività comprese, per effettuare, nel corso della locazione, tutti gli interventi relativi alla installazione, conduzione, manutenzione e controllo dell'impianto impegnandosi in ogni modo a recare il minor disagio possibile al Comune ed a terzi.
Si da atto che l'accesso all'area oggetto di concessione sarà garantito da via Giolitti.

ART. 5 – ASSICURAZIONE -

Il locatario si impegna, per tutta la durata della locazione, ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno all'immobile e solleva il Comune di Mirandola da ogni responsabilità per gli eventuali danni che a chiunque possano derivare a causa dell'utilizzo dell'immobile e dell'impianto da parte della stessa.
A tali fini, il locatario ha stipulato idonea polizza assicurativa n° _____ a copertura della responsabilità civile nei confronti di terzi e contro eventuali danni diretti e indiretti causati da qualsiasi evento al bene, al Comune di Mirandola e a terzi in dipendenza dell'uso del bene per l'intera validità del contratto.

Il massimale per responsabilità civile per danni arrecati al locatore e/o a terzi nello svolgimento dell'attività deve essere almeno pari a € 2.000.000,00 a sinistro/anno assicurato; il massimale per la polizza assicurativa contro eventuali danni, diretti e indiretti, causati da qualsiasi evento al bene, compreso incendio e furto deve essere almeno pari a € 50.000,00; il locatore si ritiene sollevato da qualsiasi responsabilità per danni arrecati a persone, animali o cose in conseguenza dell'uso del bene.

ART. 6 - MODIFICHE AL CONTRATTO –

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

ART. 7 - SUBLOCAZIONE AD ALTRI GESTORI –

E' riconosciuta al locatario la facoltà di ospitare e/o sublocare, all'interno dello spazio locato e/o sui propri impianti, soggetti terzi operanti nel settore delle comunicazioni e/o telecomunicazioni, previo ottenimento dei titoli autorizzativi rilasciati dagli organi competenti.
Per la sublocazione a terzi, il locatario dovrà corrispondere al Comune di Mirandola un canone annuo aggiuntivo di € _____ -pari al 20% dell'importo stabilito all'art. 3- per ciascun nuovo gestore (oltre al primo) in co-siting, con decorrenza dall'installazione degli impianti di quest'ultimo, che dovrà essere comunicata tempestivamente a mezzo PEC dal locatario. Anche detto canone sarà aggiornato annualmente a seconda della variazione indici ISTAT FOI di cui al precedente art. 3.
Resta inteso che l'eventuale sublocazione non esonera in alcun modo il locatario degli obblighi assunti con il presente Contratto essendo esso l'unico e solo responsabile verso il locatore degli adempimenti contrattuali previsti.

ART. 8 – POLIZZA A GARANZIA DEL PAGAMENTO DEI CANONI –

Il locatario ha presentato la polizza fideiussoria n. _____ di durata _____ per l'importo di € _____ pari a 5 annualità, a garanzia del pagamento dei canoni di locazione e delle altre obbligazioni pecuniarie, nessuna esclusa, anche di carattere risarcitorio, discendenti dal presente contratto.

ART. 9 – RISOLUZIONE -

Sono causa di risoluzione ipso iure del contratto:
a) accertata non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate dal locatario emersa successivamente alla stipulazione del presente contratto;
b) situazioni di fallimento, di liquidazione, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente a carico del locatario;
c) cessione del contratto a terzi, al di fuori dei casi tassativamente previsti dalla legge;
d) mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di locazione, tra i quali mancato o parziale pagamento del canone e delle spese per oneri accessori;
e) uso dell'immobile non conforme alla destinazione contrattuale; variazione della destinazione d'uso;
f) mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione;
In caso di risoluzione per cause imputabili al locatario rimane impregiudicato il diritto del locatore al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della risoluzione;

ART. 10 - SPESE CONTRATTUALI -

In deroga a quanto disposto dalla L. 392/78, le spese di registrazione del presente contratto sono a carico esclusivo del locatario; altrettanto dicasi per il rinnovo. La parte locatrice assume l'obbligo di procedere alla registrazione del presente contratto. Sarà, pertanto, cura del locatario provvedere al rimborso al Comune di Mirandola dell'intera quota da esso anticipata.

Le parti concordano che il pagamento di dette spese sia effettuato per l'intero periodo contrattuale (9 anni), applicabile anche ad eventuale rinnovo.

ART. 11 - DISPOSIZIONI GENERALI -

Eventuali controversie derivanti dall'attuazione della presente Locazione soggette alla giurisdizione dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria sono in ogni caso devolute alla competenza del Foro di Modena.

ART. 12 - DISPOSIZIONI GENERALI -

Per quanto non previsto e pattuito con il presente contratto, si fa riferimento alla legge, nonché agli usi e consuetudini in materia di locazioni.
Il presente atto viene firmato digitalmente tra le parti. Fa parte integrante e sostanziale del presente atto:

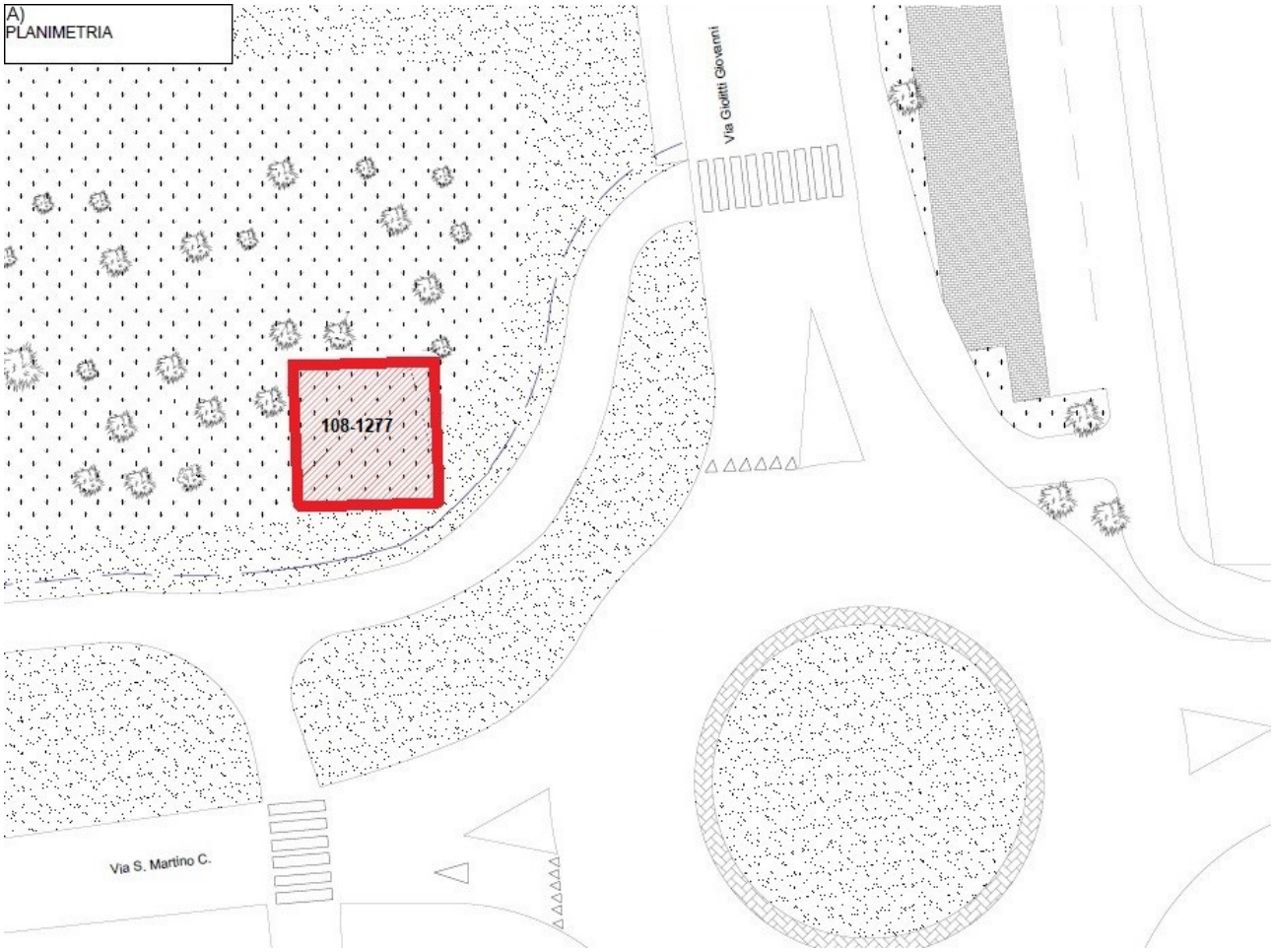
A) Planimetria.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 2°

IL LOCATARIO

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, il locatario dichiara di approvare specificatamente le clausole e condizioni di cui agli artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

IL LOCATARIO

Planimetria