

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

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

tra

il Comune di Zanè (VI), con Sede municipale in Zanè (VI), Via Giuseppe Mazzini N° 21, codice fiscale n° 00241790245, rappresentato in questo atto dalla Dott.ssa Cecchetto Maria Teresa, nata a Malo (VI) il 15/07/1954, Codice Fiscale CCCMTR54L55E864C, Segretario Comunale del Comune di Zanè, autorizzato alla firma del presente atto ai sensi e per gli effetti del Decreto Sindacale n. 8 del 26/06/2014 ex T.U.E.L. 267/2000, il quale agisce in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente "Comune di Zanè (VI)" e secondo gli indirizzi di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 145 del 15 luglio 2015, esecutiva nei termini di legge, ed in seguito indicato come "Locatrice"

e

La società GALATA S.p.A., con sede legale in Roma, Via Carlo Veneziani 56/L, Cap 00148, capitale sociale euro 1.000.000,00 i.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 Legale Rappresentante Dott. Paolo Paglione, nato a Roma, il 30/09/1965 C.F. PGLPLA65P30H501B domiciliato per la carica presso la sede della Società, che agisce in virtù dei poteri conferiti giusta procura del notaio Vincenzo Ferrara, rilasciata in Roma in data 13 marzo 2015 rep.3.486 raccolta 1.782 registrato in Roma il 13 marzo 2015 al n.6194/1T, in seguito denominata anche "Galata" o "Conduttrice"

**PREMESSO CHE**

- a) In data 18/04/2011 ha stipulato con Wind Telecomunicazioni S.p.A. un contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 6 in data 27/06/2011 al numero 3354 Serie 3T, pertinente ad una locazione di un terreno di proprietà del Comune di Zanè per mq. 40 circa in Via Luigi Pettinà, foglio n. 2 mappale n. 810 per l'installazione ed il mantenimento di una stazione radio base per telefonia mobile.
- b) Wind Telecomunicazioni in data 18 febbraio 2015 ha costituito la società Galata Sp.A. a rogito 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
- c) Le Parti, 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 di terreno di circa mq. 40, sita in Comune di Zanè, Via Luigi Pettinà C/O zona industriale, distinta nel Catasto Terreni dello stesso Comune di Zanè, al foglio n. 2, particella n. 810, 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").

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

Galata S.p.A.	La Locatrice COMUNE DI ZANÈ	IL SEGRETARIO GEN.LE Cecchetto dr. Maria Teresa	
---------------	--------------------------------	--	---

La Locatrice garantisce alla Condittrice 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 eventuali opere necessarie, finalizzate alla manutenzione o ad esigenze del servizio come specificate all'art. 3.

Le parti concordano che l'immobile è idoneo al mantenimento di una stazione radio base per telefonia mobile che la Locatrice dichiara 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 Condittrice, 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 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 Condittrice di cui all'art.6.

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

La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Le Parti convengono che, alla scadenza del periodo suindicato il Contratto, si rinnoverà previo provvedimento amministrativo della Locatrice per periodi di 6 (sei) anni in 6 (sei), se la Condittrice non avrà comunicato alla Locatrice disdetta mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, inviata con preavviso di almeno 6 (sei) mesi dalla data di scadenza al domicilio contrattuale (o a diverso domicilio che dovrà essere indicato a cura della Locatrice).

Per quanto riguarda la disdetta della Locatrice, le Parti convengono che, per le evidenti difficoltà connesse al loro spostamento (che potrebbe comportare una modifica di parte della rete di telecomunicazioni), questa debba pervenire alla Condittrice con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

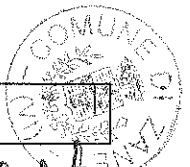
#### **ART. 3 - DESTINAZIONE E USO DELL'IMMOBILE**

La Locatrice prende atto che gli ambienti locati sono già utilizzati dalla Condittrice per la 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, 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 con relativi appoggi, manufatti e quadri di servizio ed elementi dell'impianto di condizionamento, sugli spazi porzioni locati ivi comprese le porzioni murarie in elevazione dell'edificio del Locatore sia sull'area di proprietà o disponibilità del Locatore (a titolo esemplificativo: prospetti, cortili, stradelli, viottoli, etc.) come meglio descritto nel precedente art. 1.

Galata S.p.A.

La Locatrice  
COMUNE DI ZANÈIL SEGRETARIO GEN.LE  
Cecchetto dr. Maria Teresa

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 realizzato in piena conformità a tutte le disposizioni di legge vigenti ed a regola d'arte.

La Locatrice garantisce che fornirà alla Condittrice 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 Condittrice e/o con le Ditte Appaltatrici al fine di individuare, volta per volta, eventuali rischi da interferenza.

Al termine della locazione la Condittrice provvederà a propria cura e spese, entro 12 mesi e, comunque nei termini tecnici stabiliti, alla rimessione dell'area locata in pristino e alla rimozione delle installazioni.

La Locatrice concede alla Condittrice la facoltà di presentare istanze e domande alle competenti autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie. 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 Condittrice.

Il Locatore potrà concedere ad altri operatori nel settore delle telecomunicazioni qualsivoglia diritto di utilizzazione dell'immobile oggetto del presente Contratto solo con la previa autorizzazione scritta della Condittrice e dietro presentazione di idonea relazione tecnica che stabilisca la compatibilità dei nuovi impianti con quelli della Condittrice, 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 della Condittrice di risolvere immediatamente la presente scrittura privata dandone comunicazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

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 di locazione è convenuto in Euro 7.688,00 (Euro settemilaseicentottantaotto/00), da corrispondere in rate semestrali posticipate di 3.844.00 (Euro tremilaottocentoquarantaquattro/00), ciascuna, da pagarsi entro la prima decade del mese di giugno e di settembre, con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito, UNICREDIT SPA, agenzia di Zanè sul IT 73 E 02008 60890 000103525150 intestato a Tesoreria Comunale del Comune di Zanè.

Resta inteso tra le Parti che il pagamento del canone avrà decorrenza a partire dalla data di validità del presente Contratto.

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 all'art. 1.

Il canone predetto, si intende lordo di eventuali ritenute di legge.

Le parti convengono che il canone di locazione, come innanzi determinato e quantificato, verrà aggiornato annualmente in maniera automatica nella misura del 75 % della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, su istanza della Locatrice da farsi a mezzo Pec.

Galata S.p.A	La Locatrice COMUNE DI ZANÈ	IL SEGRETARIO GEN.LE Cecchetto dr. Maria Teresa	
--------------	--------------------------------	--	---

In caso di ritardato pagamento del corrispettivo superiore ai 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del pagamento, ove tale ritardo sia imputabile alla Condittrice, sono dovuti interessi di mora, ex D. Lgs. n. 192/2012. 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. La Locatrice in accordo con la Condittrice prevede che per tutta la durata del contratto per ogni futura nuova sublocazione ad operatore di telefonia mobile, debba essere versato alla Locatrice l'importo aggiunto annuo di Euro 2.500,00.

Gli importi previsti nel presente contratto sono fissi e fermi senza possibilità di nessuna ulteriore rinegoziazione fino alla fine della scadenza contrattuale prevista per l'anno 2024.

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

Per patto espresso la Locatrice, concede alla Condittrice la facoltà 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 l'Impianto, o che siano società del Gruppo di cui la Condittrice fa parte. Il tutto con comunicazione al Locatore a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento. E' comunque riconosciuta alla Condittrice la facoltà di sublocare la porzione locata a terzi con le stesse modalità di cui all'articolo precedente.

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 VII - legge 392/78, recedere anticipatamente dal presente Contratto in qualsiasi momento, con rilascio totale dell'immobile, con preavviso di 6 (sei) mesi comunicato alla Locatrice, dato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o Pec.

Le parti stabiliscono che il Locatore 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 punto precedente.

#### **ART. 7 REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI**

Le spese di registrazione del presente Contratto saranno sostenute dalla Condittrice e dalla Locatrice in parti uguali. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dalla Condittrice, detraendo dal canone dovuto le spese richieste per la registrazione.

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

La Locatrice: in Via Giuseppe Mazzini n° 21 - 36010 - Zanè (VI)

La Condittrice: in Via Carlo Veneziani, n° 56 L - 00148 - Roma.

#### **ART. 8 - FORO COMPETENTE**

Per ogni controversia derivante dal presente contratto, sarà esclusivamente competente il foro di Vicenza.

#### **ART. 9 - RISERVATEZZA**

In tema di riservatezza, la Locatrice, in quanto Ente Locale Comune, rispetta le norme previste per le Pubbliche Amministrazioni.

#### **Art. 10 - DISPOSIZIONI FINALI**

Galata S.p.A. 	La Locatrice COMUNE DI ZANÈ IL SEGRETARIO GEN.LE Cecchetto dr. Maria Teresa 	
--	--	---

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.

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 4/9/2015

La Locatrice

IL SEGRETARIO GEN.LE  
Cecchetto dr. Maria Teresa



La Condittrice

GALATA  
Via Carlo Ver  
00148 Rm.  
P.I. 15264231

#### CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

Con riferimento al sopraesteso 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 contratto dei crediti e dei crediti 6) Recesso anticipato 7) Registrazione e domicili contrattuali 8) Foro competente 9) Riservatezza 10) Disposizioni finali.

....., li 4/9/2015

Per accettazione

La Locatrice  
IL SEGRETARIO GEN.LE  
Cecchetto dr. Maria Teresa

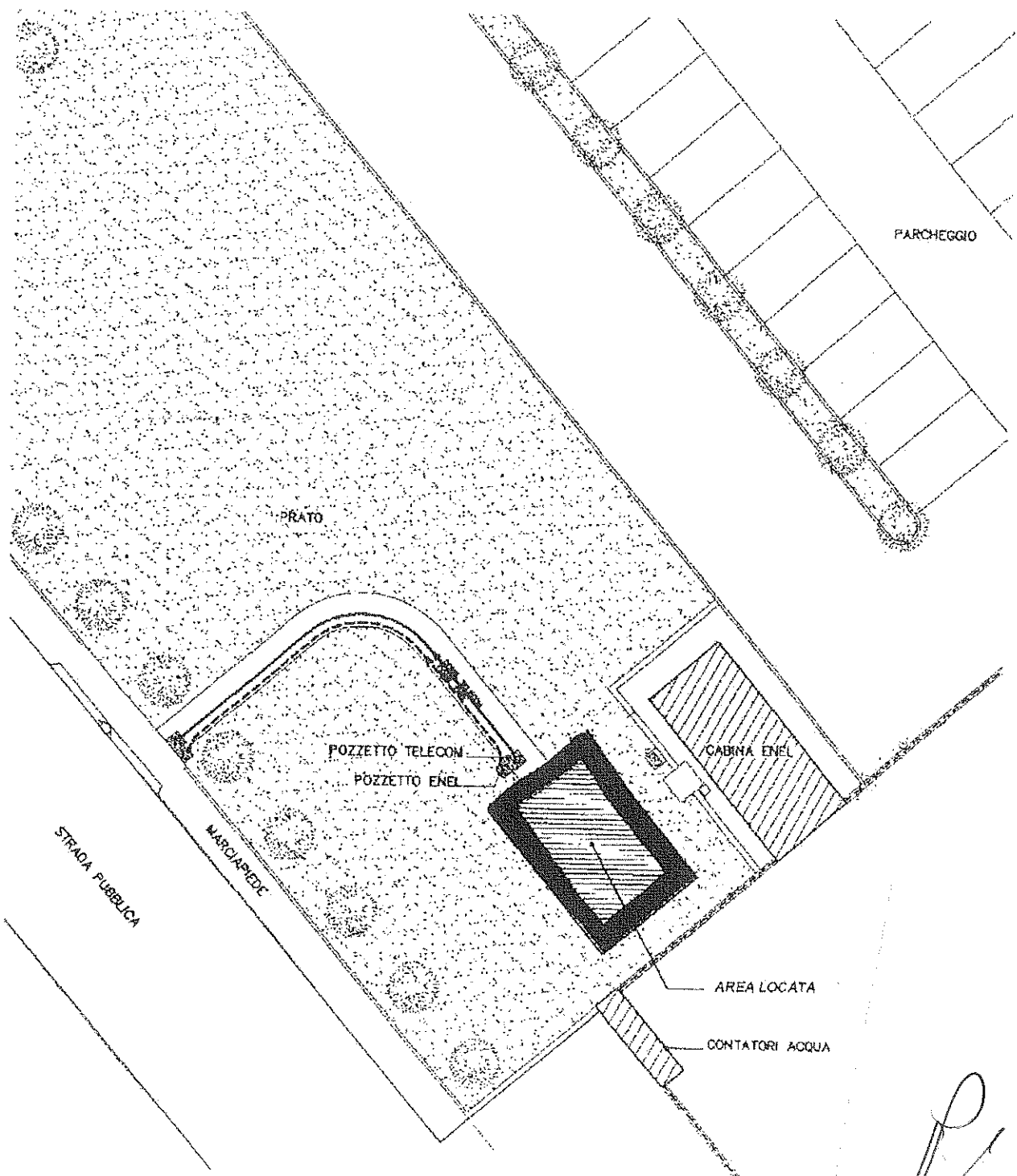


#### Elenco Allegati

Numero Allegato	Titolo Allegato
Allegato A	Planimetria

Galata S.p.A.

La Locatrice  
COMUNE DI ZANE'



ZANE' (VI)  
 Via Luigi Pettina  
 F. 2 Mapp. 810

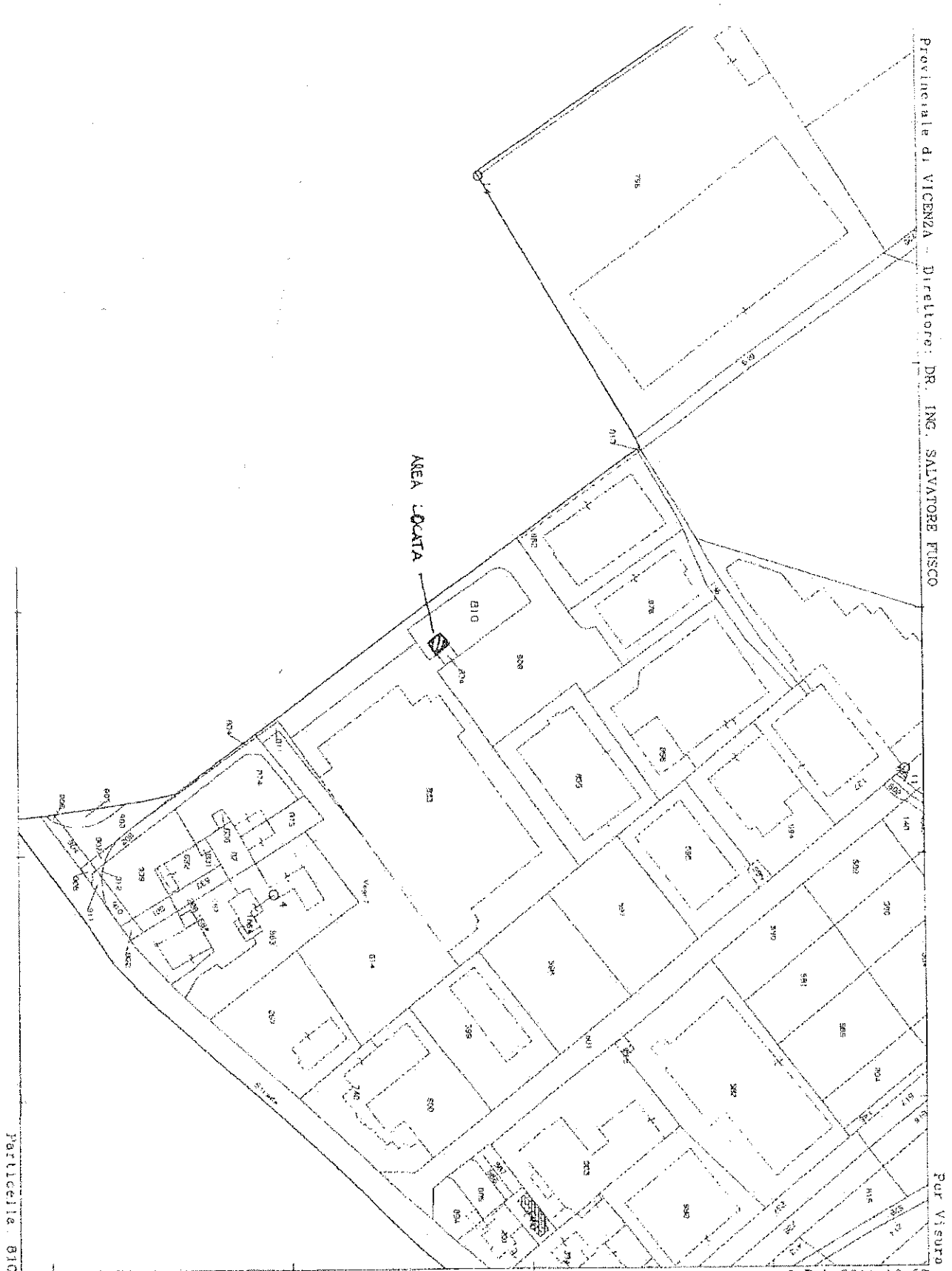
VI137

ALLEGATO A

IL SEGRETARIO GEN.LE  
 Cecchetto da Maria Teresa



*[Handwritten signature]*



Particella B10

Comune ZANE  
Foglio 2

Scala originale 1:2000  
Dimensione cornice 534.000 x 378.000 metri

2-Feb-2011 10:57  
Prot. n. T121189/2011

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Cecchetto'.

IL SEGRETARIO GEN.LE  
Cecchetto dr. Maria Teresa

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Cecchetto'.

