

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 Borgo Ticino con Sede in Borgo Ticino, provincia di Novara (NO) (Cap: 28040) Via Vittorio Emanuele II N° 58, codice fiscale n° 80009810039 e partita I.V.A. n° 00531990034, recapito telefonico 0321.908415, indirizzo e-mail comune.borgoticino@legalmail.it, rappresentata in questo atto dall'Arch. Sergio Gadda, in qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico, nato a Galliate (No) il 13.01.1957 che agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta,

(di seguito, "**Locatrice**")

e

H3G S.p.A., a Socio Unico con sede legale in Via Leonardo da Vinci, 1 – 20090 Trezzano sul Naviglio (MI), capitale sociale € 474.303.795,00, interamente versato, Codice Fiscale e n. di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano: 02517580920, iscrizione nel R.E.A. n. 1638878 P.IVA 13378520152, rappresentata ai fini del presente atto dal Signor Andrew John Ovens nato a Chippenham (GB) in qualità di Procuratore Speciale e dal Signor Roberto Da Molin nato a Piove di Sacco (PD) il 18.02.1960 in qualità di DVB & Energy Manager, in virtù della procura a rogito del dottor Lorenzo Stucchi, notaio in Lodi, Piazza Castello n.32, Repertorio n. n. 188444/69171 rep. del 11 marzo 2013 e domiciliati per la carica presso la sede della Società e muniti dei necessari poteri.

(di seguito, "**H3G**" o "**Conduttrice**")

(H3G e la Locatrice sono anche indicate di seguito collettivamente come le "**Parti**" e, singolarmente, come la "**Parte**").

- premesso che la Locatrice e la hanno sottoscritto in data 08/04/2004 un contratto di locazione afferente la Porzione Locata (come di seguito definita), risolto consensualmente in data odierna (il "**Precedente Contratto**")

Art. 1: OGGETTO

1.1 La Locatrice nella sua qualità di Proprietaria concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, porzione di terreno di mq. 36 circa, sita in Comune di Borgo Ticino, località Cimitero, Via Cimitero s.n.c., CAP: 28040, distinta nel Catasto Terreni di Borgo Ticino (NO) Comune di Borgo Ticino, al foglio n. 18, particella n. 425/parte, cat. Catastale seminativo per l'installazione dell'impianto per telecomunicazioni di cui al successivo articolo 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 contratto (di seguito "**Contratto**").

1.2 La Locatrice garantisce alla Condittrice la facoltà di accesso -in ogni momento e senza restrizioni- alla Porzione Locata e alle relative vie di accesso. Tale facoltà di accesso potrà essere esercitata dalla Condittrice a mezzo di proprio personale dipendente o di personale da essa incaricato, in entrambi i casi il personale addetto sarà munito di chiavi, per compiere le opere necessarie all'installazione dell'impianto per telecomunicazioni di cui al successivo articolo 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 altresì dichiara ai fini dell'art. 35, comma 10 quinquies del D.L. 223/2006 come modificato dalla Legge di conversione del 4 agosto 2006, n. 248 che la locazione ha ad oggetto un immobile strumentale e che intende 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 dalla sottoscrizione del presente Contratto.

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 di lettera raccomandata con avviso di ricevimento che dovrà pervenire con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla 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 180 (centottanta) 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 dell' articolo 40 della legge sopra richiamata.

Art. 3 : CANONI

3.1 Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 8.700,00 (ottomilasettecento/00) più I.V.A.

(se dovuta), suddiviso in due rate trimestrali anticipate di Euro 4.350,00 (quattromilatrecentocinquanta/00) più I.V.A. (se dovuta), ciascuna da corrispondersi entro la prima decade di ogni semestre dietro emissione di fattura per i soggetti titolari di partitiva IVA, con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito Banco Popolare Soc. Coop. Filiale di Borgo Ticino codice IBAN IT9500503445230000000000160, intestato alla Tesoreria del Comune di Borgo Ticino.

Ove la Locatrice sia tenuta ad emettere fattura, il canone sarà corrisposto solo previa presentazione di regolare fattura che la Locatrice farà pervenire alla Condittrice in originale entro e non oltre i primi 10 (dieci) gg del semestre di riferimento in quanto la mancata emissione della fattura obbliga la Condittrice, trascorsi 4 (quattro) mesi dall'operazione, a regolarizzarne gli aspetti fiscali ai sensi dell'art. 6, comma 8, del Decreto Legislativo 471/1997, dandone comunicazione contestuale agli uffici preposti.

3.2 Il canone decorrerà e verrà corrisposto dalla data di sottoscrizione del presente contratto fermo restando che dalla prima rata del canone di locazione del presente Contratto verrà decurtato il maggior importo corrisposto, in via anticipata, con l'ultima rata del canone relativo al 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, 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. La mancata presentazione di fattura, se dovuta, e/o l'eventuale indicazione errata delle coordinate bancarie e/o il cambio delle coordinate bancarie indicate all'articolo 3.1 che precede effettuato, da parte della Locatrice, successivamente alla sottoscrizione del Contratto e in assenza di formale comunicazione fatta pervenire alla Condittrice con un preavviso di almeno 40 (quaranta) giorni antecedenti la data di cui al termine di pagamento, impedirà la messa in mora della Condittrice nel caso di mancato pagamento dei relativi canoni di locazione e impedirà il decorso del termine relativo al momento della decadenza degli interessi legali. All'uopo le Parti stabiliscono che la responsabilità dei ritardi e/o del mancato pagamento dei canoni di locazione causati dalla errata indicazione nel presente Contratto delle coordinate bancarie e/o dalla mancata comunicazione formale degli eventuali aggiornamenti delle stesse durante la vigenza del Contratto è in capo alla Locatrice.

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 di un impianto per telecomunicazioni, comprensivo di tutte le necessarie strutture, apparati di trasmissione e di alimentazione, antenne 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 E' concessa, inoltre, alla Condittrice la facoltà di eseguire tutte quelle opere di protezione e sicurezza dell'Impianto (ai sensi del D.Lgs 81/08 e successive modifiche) 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 e 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 e a compiere tutta la attività eventualmente necessaria all'ottenimento delle suddette autorizzazioni. In tutti i casi, le relative spese saranno a carico della Condittrice.

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

Art. 5 : CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE DELLA PORZIONE LOCATA

5.1 La Locatrice consente sin d'ora alla Condittrice la facoltà di cedere il presente Contratto o sublocare anche parzialmente la Porzione Locata a terzi. In entrambi i casi la cessione o la

sublocazione 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 sotto elencate condizioni:

- a) assunzione, da parte delle Pubbliche Amministrazioni competenti e della Magistratura, di provvedimenti ostativi, anche se non definitivi, all'installazione dell'Impianto ed al suo utilizzo per la fornitura del servizio di telefonia mobile cellulare;
- 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 AR, senza che la Locatrice abbia nulla a pretendere dalla Condittrice.

Art. 7 REGISTRAZIONE

7.1. In espressa deroga all'art. 8 L. 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 allo svolgimento delle relative incombenze.

Art. 8: DOMICILI CONTRATTUALI

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

La Locatrice: Comune di Borgo Ticino - Via Vittorio Emanuele II n° 58 - Cap: 28040

La Condittrice: Via Leonardo da Vinci, 1 – 20090 Trezzano sul Naviglio (MI)

8.2 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. 9: TRATTAMENTO DATI PERSONALI

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

9.2 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. 10: LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

10.1 Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

10.2 Per ogni controversia derivante dal presente Contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Novara.

Data,

La Locatrice

La Conduttrice

Con riferimento al sopra esteso testo contrattuale la Locatrice, in relazione al disposto degli art. 1341 e 1342 c.c., dichiara di accettare e di approvare specificatamente gli articoli: 2) (Durata), 3) (Canoni), 4) (Manutenzione Porzione Locata), 5) (Cessione e sublocazione Porzione Locata), 6 (Condizione risolutiva e risoluzione anticipata), 10 (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 SUBLOCAZIONE DELLA PORZIONE LOCATA

Art. 6: CONDIZIONE RISOLUTIVA E RISOLUZIONE ANTICIPATA

Art. 7 REGISTRAZIONE

Art. 8: DOMICILI CONTRATTUALI

Art. 9: TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Art. 10: LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Allegati:

Allegato A – Planimetria

[Allegato B – Delibera

Allegato C – Modulo coordinate bancarie

