

CONTRATTO DI LOCAZIONE

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

tra

il **Comune di Sorano**, con sede in Piazza del Municipio n°15 , Sorano (G R) , C.F. e P.I. 00099190530, rappresentata dal Signor ... in qualità di ..., nato a ... il ..., C.F. ..., domiciliato per la carica presso la sede del Comune, che agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta, di seguito indicato come "Locatrice"

e

la **Wind Telecomunicazioni S.p.a.** società con azionista unico, Direzione e coordinamento di Wind Telecom S.p.A. con sede legale in Roma via C.G. Viola, 48 capitale sociale Euro 147.100.000 interamente versato, codice fiscale e partita IVA n. 05410741002, iscritta all'ufficio del Registro delle Imprese della CCIAA di Roma al n. 372348/1997 e nel R.E.A. al numero 884361, in persona del suo Procuratore sig. **Vigna Gaetano** nato a Cosenza il 19 settembre 1966, che agisce in virtù della procura Rep. n. 2.394, Racc. n. 1.096 del 25 marzo 2013 per atto del Dr. Vincenzo Ferrara notaio in Roma, domiciliato per la carica presso la sede della Società , in seguito indicata come "Conduttrice", quando congiuntamente indicate come "le Parti"

premesse che

1) In data 28/07/2005 la società **Ericsson Telecomunicazioni S.p.A.**, con sede legale in Roma, via Anagnina 203, ha stipulato con il **Comune di Sorano**, un contratto di locazione registrato presso l'ufficio del registro di Frascati in data 14/09/2005 al n°3730 serie 3 avente ad oggetto porzione di terreno di mq 100 circa, sito nel Comune di Sorano (GR), località Stadio Comunale dei Pini, Strada provinciale 12 di San Quirico, riportato nel N.C.T. di Sorano, al Foglio 122, Particella 51, per l'installazione di una stazione radio base per la rete di telefonia mobile;

2) in data 15/03/2006 la suddetta **Ericsson Telecomunicazioni S.p.A.** ha ceduto il contratto alla società **Wind Telecomunicazioni S.p.A.**, precedentemente indicata come "Conduttrice", subentrando pertanto nel sopra menzionato contratto di locazione;

3) le Parti di comune accordo intendono rinnovare il rapporto e pertanto il presente contratto annulla e sostituisce il contratto di locazione di cui in premessa con il 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 Condittrice, che accetta, per sé e aventi causa, porzione di terreno di mq 100 circa, sito nel Comune di Sorano (GR), località Stadio Comunale dei Pini, Strada provinciale 12 di San Quirico, riportato nel N.C.T. di Sorano, al Foglio 122, Particella 51, Categoria Catastale ...

La Locatrice concede altresì alla Condittrice l'utilizzazione e l'occupazione degli spazi necessari per il passaggio cavi, cavidotti, la realizzazione dei necessari pozzetti di terra, degli elementi di condizionamento, dei quadri di servizio e di quant'altro necessario all'installazione e al 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 l'installazione e 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'immobile locato 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 di essere nella piena disponibilità dell'immobile di cui trattasi in quanto proprietario 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 la presente scrittura privata in caso di alienazione o cessione ed altro titolo dell'immobile di cui al presente

contratto, fermi restando i diritti della Conduttrice 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 tacitamente per periodi di 6 (sei) anni in 6 (sei), se una Parte non avrà comunicato all'altra Parte disdetta mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, inviata con preavviso di almeno 12 mesi dalla data di scadenza.

La Locatrice, tuttavia, rinuncia fin d'ora, per sé e per i suoi aventi causa, alla facoltà di diniego della rinnovazione alla prima scadenza, prevista dall'art. 29 della legge 392 del 1978.

ART. 3 - DESTINAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

La Locatrice prende atto che l'area locata è già utilizzata dalla Conduttrice per una stazione radio-base per telecomunicazioni, comprensiva di tutte le necessarie strutture, antenne ed apparecchiature radio per la diffusione di segnali di telecomunicazioni (nel seguito «l'impianto») per la fornitura di un servizio pubblico di telecomunicazioni.

La Conduttrice 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 (c.d. swap tecnologico), cui la Locatrice ora per allora acconsente, obbligandosi, qualora necessario a seguito di richiesta degli Enti Pubblici, a rilasciarne conferma scritta.

La Locatrice autorizza la Conduttrice 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 o porzioni locati ivi comprese le porzioni murarie in elevazione dell'edificio della Locatrice sia sull'area di proprietà o 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, a richiesta della Locatrice, la Condittrice provvederà a propria cura e spese, nei tempi tecnici necessari, alla remissione dell'immobile in pristino ed alla rimozione delle installazioni.

La Locatrice concede alla Condittrice 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. In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico della Condittrice.

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 10.000,00** (Euro diecimila/00), da corrispondere in rate trimestrali anticipate di **Euro 2.500,00** (Euro duemilacinquecento/00), ciascuna, da pagarsi con bonifico bancario presso l'istituto di credito Banca Cassa dei Risparmi di Firenze S.p.A., agenzia di Sorano, Piazza Busatti 21, sul conto corrente con IBAN **IT31A061607240000000006001** intestato al **Comune di Sorano**.

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.

Il canone predetto si intende lordo di eventuali ritenute di legge e sarà aggiornato annualmente ed automaticamente in misura percentuale pari al 75% 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 e comunque in misura non superiore a quella prevista dalle leggi vigenti al momento della stipula del presente contratto. Il canone di locazione decorrerà e sarà versato a partire

dalla data di cui all'art. 2 .

In caso di ritardato pagamento del corrispettivo, superiore ai sessanta giorni (60 giorni) dalla scadenza del pagamento, ove tale ritardo sia imputabile alla Condittrice, sono dovuti interessi di mora, qualora superiori a euro 5,00 (euro 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.

Resta convenuto tra le Parti (conformemente a quanto consentito alla Legge 392/78 all'art. 9) che gli oneri accessori siano interamente a carico del Locatore dell'Immobile.

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

Per patto espresso la Locatrice, concede alla Condittrice 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. Nel caso di cessione a terzi che non siano quelli sopra indicati, la cessione medesima seguirà le regole di legge. E' espressamente vietato ad entrambe le parti, la cessione dei crediti di qualsivoglia genere, derivanti dal presente contratto. E' comunque riconosciuta alla Condittrice la facoltà di sublocare la porzione locata a terzi.

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'area alla scadenza del contratto, spetterà alla Condittrice il diritto di prelazione.

ART. 6 CONDIZIONE RISOLUTIVA E RECESSO ANTICIPATO

6.1 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 preavviso di 90 (novanta) giorni, dato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

6.2 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 punto 6.1.

ART. 7 CLAUSOLA ASSICURATIVA

La Condittrice (WIND) è responsabile del corretto adempimento degli obblighi contrattuali nonché dei danni involontariamente cagionati a persone o cose della Società Locatrice e/o di qualunque Soggetto Terzo in conseguenza di fatti e/o omissioni comunque connessi - a qualsiasi titolo - alla attività aziendale svolta.

La Condittrice si impegna ad attivare idonee garanzie assicurative a copertura di quei danni materiali che involontariamente possa cagionare nell'esercizio dell'attività aziendale svolta e che rientrino nella propria sfera di responsabilità così come disciplinato dal codice civile e dalla normativa tutta vigente.

A tal riguardo la Condittrice dichiara di avere stipulato con primaria Compagnia Assicuratrice idonea polizza del tipo "Responsabilità Civile verso Terzi" a garanzia dell'attività aziendale svolta nei locali oggetto del presente Contratto di Locazione.

Detta polizza ha durata annuale e prevede un massimale per sinistro non inferiore a € 5.000.000,00 (Cinquemilioni).

Ad integrazione di quanto sopra la Condittrice dichiara altresì di avere stipulato con primaria Compagnia Assicuratrice idonea polizza del tipo "All Risks" a garanzia degli Assets di proprietà.

Detta polizza ha durata annuale, comprende le clausole di "Ricorso Terzi" e "Rischio Locativo" e prevede - per i danni a Terzi - un massimale per sinistro non inferiore a € 5.000.000,00 (Cinquemilioni).

La Condittrice si impegna a mantenere attive - per l'intera durata del presente Contratto di Locazione - le suddette polizze o comunque altre di analoga portata.

ART. 8 FORO COMPETENTE

Per ogni controversia derivante dal presente contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Grosseto

ART. 9 REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI

In deroga a quanto previsto dalla legge (Art. 8 L. 392/78) le spese di registrazione del presente contratto saranno sostenute dalla Condittrice. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dalla Condittrice.

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

La Locatrice: Piazza del Municipio – 58010 Sorano (GR)

La Condittrice: Via Cesare Giulio Viola, 48 – 00148 Roma.

**ART. 11 - CODICE ETICO E MODELLO DI ORGANIZZAZIONE GESTIONE
E CONTROLLO DI WIND EX D.LGS 231/2001**

Wind nella conduzione degli affari e nella gestione dei rapporti interni si riferisce ai principi contenuti nel Codice Etico. Il Codice Etico è consultabile presso http://www.windgroup.it/it/stakeholders/codice_etico.phtml sezione Codice Etico.

La Locatrice dichiara inoltre di aver preso atto del Modello di organizzazione, gestione e controllo del Conduttore disponibile sul sito <http://www.windgroup.it/it/stakeholders/modello.phtml> la cui osservanza costituisce parte essenziale delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del presente Accordo Quadro.

La mancata adozione da parte della Locatrice del modello di organizzazione gestione e controllo previsto nel D.Lgs 231/2001 non esenta la Locatrice stessa dal rispetto di tutte le norme in esso previste e l'accusa di commissione di uno solo dei reati previsti nel suddetto D.Lgs comporterà la risoluzione immediata del presente Accordo Quadro, anche prima del passaggio in giudicato dell'eventuale sentenza di condanna, senza alcun obbligo da parte di Wind di risarcire il danno nel caso in cui la Locatrice dovesse essere assolta dal reato contestato.

La Locatrice

La Condittrice

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 : 2) (Durata), 3) (Destinazione e uso dell'immobile), 5) (Cessione del contratto , dei crediti e sublocazione dell'immobile), 6) (Condizione risolutiva e recesso anticipato), 8) (Mediazione

GR039

e foro competente), 10) (Codice etico e modello di organizzazione gestione e controllo di Wind ex d.lgs 231/2001).

Per accettazione

La Locatrice
