

## 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 Sorano (GR) con Sede in Sorano Piazza del Municipio N° 15, partita IVA n° 00099190530, rappresentato in questo atto dal Sig. Magri Enrico in qualità di Responsabile del Servizio, nato a Sorano il 07/11/1961 e domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale , che agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, ed in 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, n. 48, capitale sociale Euro147.100.000,00 interamente versato, codice fiscale, partita IVA e Reg. Impr. di Roma n. 05410741002, R.E.A. di Roma 884361, R.E.A. di Milano 1564660, in persona di \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica presso la sede della Società, in seguito indicata come "Conduttrice",

### **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, sita in Comune di Sorano, località San Quirico, Via Petrarca, distinta nel Catasto Terreni dello stesso Comune di Sorano, al foglio n. 143 , particella n. 932 il tutto, per complessivi mq 50 circa come risulta dall'allegata planimetria (sub Allegato A) che, sottoscritta dalle parti, si unisce alla scrittura come parte integrante e sostanziale del presente atto.

WIND Telecomunicazioni S.p.A Società con azionista unico – Direzione e coordinamento di Wind Telecom S.p.A.	Comune di Sorano
---	------------------

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

La Locatrice garantisce alla Conduttrice 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 opere necessarie all'installazione delle apparecchiature di cui sopra, nonché 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 Conduttrice, 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 dichiara, inoltre, che l'immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in piena conformità a tutte le disposizioni di legge e che essa detiene ogni necessaria autorizzazione o certificazione, che si obbliga a consegnare alla Conduttrice.

La Locatrice si obbliga, inoltre, a far rispettare la presente scrittura privata (nel seguito il "Contratto") in caso di alienazione o cessione ad 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 9 (nove) anni in 9 (nove), se la Conduttrice 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 .

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

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

La Locatrice prende atto che gli ambienti locati saranno utilizzati dalla Condittrice per la realizzazione 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 concede, pertanto, espressamente alla Condittrice l'autorizzazione ad eseguire, a totale cura e spese di quest'ultima, i lavori e le opere necessarie ad installare nell'Immobile locato il predetto Impianto o aggiornarne le funzionalità.

In tale autorizzazione rientrano anche modifiche agli elementi strutturali dell'immobile, innovazioni, migliorie, addizioni, sostituzioni di impianti di qualsiasi genere, sovraccarico dei solai (previa adozione dei dovuti accorgimenti tecnici) e quant'altro necessario all'uso dichiarato dell'immobile.

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.

La Condittrice dichiara che l'Impianto viene 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.

Alla cessazione della locazione la Condittrice non avrà l'obbligo della rimessa dell'immobile in pristino stato e la Locatrice nulla potrà pretendere, a qualsivoglia titolo, per gli interventi realizzati dalla Condittrice nell'esercizio delle facoltà riconosciute al presente articolo, neppure ove la Condittrice stessa ritenga, a suo insindacabile giudizio, e senza che la Locatrice possa impedirglielo, di rimuovere ed asportare a sue spese una parte dei manufatti, delle apparecchiature, delle installazioni e delle addizioni in genere realizzate.

La Locatrice concede alla Condittrice la facoltà di presentare istanze e domande alle competenti autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori summenzionati. 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.

La Locatrice 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 dalla Condutrice e dietro presentazione di idonea relazione tecnica che stabilisca la compatibilità dei nuovi impianti con quelli della Condutrice, 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 Condutrice di risolvere immediatamente il presente Contratto 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.

La Locatrice concede alla Condutrice la facoltà di accedere all'immobile prima dell'inizio della locazione per gli accertamenti e i rilievi propedeutici all'utilizzo dell'immobile stesso.

La Locatrice consente che la Condutrice applichi, nel rispetto dell' eventuale regolamento dello stabile e delle vigenti leggi in materia, agli stipiti ed ai frontali delle parti locate, insegne pubblicitarie, cartelli e diciture in genere interessanti l'attività della Condutrice.

La rimozione delle medesime è a cura e spese della Condutrice.

#### **ART. 4 CANONI**

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 8.000,00 (Euro Ottomila/00) I.V.A. esclusa, da corrispondere in rate trimestrali posticipate di Euro 2.000,00 (Euro Duemila/00) I.V.A. esclusa, ciascuna, da pagarsi entro la prima decade del mese, con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito Cassa di Risparmio di Firenze, agenzia di Sorano. sul conto corrente

IBAN IT31A061607240000000006001

Resta inteso tra le parti che il pagamento del canone avrà decorrenza a partire dalla data di fine lavori, e in ogni caso a partire dal 61° giorno successivo alla data di inizio lavori che sarà comunicata per iscritto dalla Condittrice, salvo ritardi causati da eventi non dipendenti dalla attività e/o volontà della Condittrice

La Locatrice dichiara di non esercitare l'opzione per l'assoggettamento ad IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, punto 8 del DPR 633/1972.

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

In caso di ritardato pagamento del corrispettivo superiore ai sessanta giorni dalla scadenza del pagamento, ove tale ritardo sia imputabile alla Condittrice, sono dovuti interessi di mora, qualora superiori a Euro 5,00 (cinque) nella misura del tasso legale di interesse, fissato ex art. 1284 C.C. per i primi sessanta 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 dalla L. 392/1978, all'art. 9) che gli oneri siano interamente a carico della Locatrice dell'immobile.

La Condittrice si riserva in ogni caso il diritto di compensare, a mezzo di compensazione finanziaria, le somme a qualsiasi titolo dovute alla Locatrice con i propri crediti vantati a qualsiasi titolo verso lo stesso, indipendentemente dalla loro causa e dal momento in cui questi sono sorti.

La compensazione finanziaria è ammessa anche tra crediti e debiti nascenti da rapporti giuridici diversi.

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

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 l'Impianto, o che siano società del Gruppo di cui la Condittrice 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.

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 CONDIZIONE RISOLUTIVA E RECESSO ANTICIPATO**

Qualora le Pubbliche Autorità competenti, e, ove occorrente il Condominio, entro 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, non rilasciassero le necessarie autorizzazioni che legittimano l'installazione delle apparecchiature di cui all'art. 3 ed il loro utilizzo per la fornitura del servizio di telefonia mobile cellulare e in caso di eventuali ulteriori impedimenti all'utilizzo dell'immobile per la fornitura del servizio di telefonia che si manifestassero anche a seguito della data di inizio lavori, e non dipendenti dall'attività e/o dalla volontà della Condittrice la Condittrice avrà facoltà di considerare come risolto il Contratto medesimo a far data dalla sua conclusione e quindi con efficacia retroattiva. Per quanto riguarda la disdetta della Locatrice, le parti convengono che, per la complessità degli Impianti che la Condittrice collocherà nell'immobile oggetto del presente Contratto e 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.

La Locatrice consente che la Conduttrice possa, ai sensi dell'art. 27 - comma VII - legge 392/78, recedere anticipatamente dal presente Contratto in qualsiasi momento, con rilascio totale o parziale dell'immobile, con preavviso di 90 (novanta) giorni, dato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento trasmissione via fax. In caso di rilascio parziale dell'immobile, il canone verrà rideterminato in un importo proporzionale alla superficie che rimarrà locata dalla Conduttrice.

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

Le spese di registrazione del presente Contratto saranno sostenute dalla Conduttrice e dalla Locatrice in parti uguali. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dalla Conduttrice.

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

La Locatrice: in Piazza del Municipio,15 – 58010 Sorano (GR)

La Conduttrice: in Via Cesare Giulio Viola, n° 48 - 00148 - Roma.

#### **ART. 8 MEDIAZIONE E FORO COMPETENTE**

Ai sensi del D.Lgs 28/2010, tutte le controversie relative al presente Contratto saranno devolute ad un tentativo di mediazione da espletarsi secondo la procedura prevista dal Regolamento dell'organismo MediaMenti s.r.l., società iscritta presso il Ministero della giustizia al n. 201 del Registro degli organismi deputati a gestire tentativi di mediazione. Il Regolamento, la modulistica e la tabelle delle indennità saranno quelle in vigore al momento dell'attivazione della procedura e sono rinvenibili sul sito [www.mediamenti.com](http://www.mediamenti.com). La sede della mediazione sarà Roma.

Le Parti espressamente pattuiscono la competenza esclusiva del predetto organismo con espressa esclusione di qualsiasi altro Organismo di mediazione.

Qualora non sia stata risolta entro il termine di 60 (sessanta) giorni dal deposito dell'istanza di mediazione, la controversia sarà devoluta alla competenza esclusiva al Tribunale di Roma, salvo diversa disposizione inderogabile di legge.

#### **ART. 9- ASSENZA DI CONFLITTI DI INTERESSE**

La Locatrice, consapevole che una dichiarazione mendace possa determinare per la Condittrice il diritto alla risoluzione del Contratto e la richiesta di risarcimento danni, dichiara di non aver svolto attività in conflitto di interessi con il presente Contratto.

In particolare, in caso di persona fisica, dichiara di:

- non aver rivestito negli ultimi 24 mesi il ruolo di pubblico ufficiale o incaricato di pubblico servizio per attività che hanno coinvolto, anche indirettamente, una qualsiasi società del Gruppo Wind (rilascio concessioni, controlli di qualsiasi natura, ecc.). Analogamente, per quanto di propria conoscenza, tali ruoli non sono stati svolti dai propri familiari (coniuge non separato, parente/affine in linea retta di 1° grado).

In particolare, in caso di persona giuridica, si dichiara che:

- l'amministratore delegato (se Società per Azioni) / i dirigenti (se Società a Responsabilità limitata) / i soci (se Società di persone) e i propri familiari (coniuge non separato, parente/affine in linea retta di 1° grado) non hanno rivestito negli ultimi 24 mesi il ruolo di pubblico ufficiale o incaricato di pubblico servizio per attività che hanno coinvolto, anche indirettamente, una qualsiasi società del Gruppo Wind (rilascio concessioni, controlli di qualsiasi natura, ecc.).

## **ART. 10- CODICE DI CONDOTTA E MODELLO DI ORGANIZZAZIONE GESTIONE E CONTROLLO DI WIND EX D.LGS 231/2001**

La Condittrice nella conduzione degli affari e nella gestione dei rapporti interni si riferisce ai principi contenuti nel proprio Codice di Condotta consultabile sul sito [http://www.windgroup.it/it/stakeholders/codice\\_etico.phtml](http://www.windgroup.it/it/stakeholders/codice_etico.phtml) sezione Codice di Condotta.

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

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 Contratto, anche prima del passaggio in giudicato dell'eventuale sentenza di condanna, senza alcun obbligo da parte della Condittrice di risarcire il danno nel caso in cui la Locatrice dovesse essere assolta dal reato contestato.

### **Art. 11- DISPOSIZIONI FINALI**

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.

**La Locatrice**

---

**La Condutrice**

---

**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 dell'immobile), 5) (Cessione contratto dei crediti e sublocazione immobile), 6) (Condizione risolutiva e recesso anticipato), 8) (Mediazione e foro competente).

Per accettazione

La Locatrice

---