



REP. N° _____

Comune di _____

Provincia di _____

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO

L'anno 2008 (duemilaotto), addi..... (.....) del mese di,
in e nella Residenza Municipale-----

Avanti a me **Dott.**, **Segretario del Comune** di
....., sono comparsi i Sigg.ri:

1) nato in (.....) il
....., nella sua qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico -
Servizio Edilizia - del Comune di (.....) - P. IVA
..... domiciliato per la carica presso la sede municipale, il quale
dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse
dell'Amministrazione che rappresenta, giusta delibera di G.M. N° del
..... in seguito indicato " Locatore ",

e

2) **La Soc. WIND Telecomunicazioni S.p.A.**, con sede legale in Roma alla Via
C.G. Viola n° 48 e sede secondaria in Milano alla Via Lorenteggio n° 257,
capitale sociale Euro 147 100 000,00 interamente versato, codice fiscale,
partita IVA e Reg. Impr. di Roma n° 05410741002, R.E.A. di Roma n°
884361, R.E.A. di Milano n° 1564660, in persona del **Procuratore Speciale**
Ing. SCAFATO Emanuele nato a Florida - Buenos Aires (Argentina) il
30/05/1957 e domiciliato per la carica presso la sede della Società che
agisce in virtù della procura speciale del 26/01/2007 registrata il 09/02/2007
Rep. n° 81807 raccolta n° 19270 per atto del Dott. Paolo Silvestro, Notaio
in Roma, in seguito indicata come "Conduttrice".

Art. 1 – OGGETTO



Il f
Da

Dr.

IL

pre

pre

La

07/0

Mel



La Locatrice nella sua qualità di concede in locazione alla

Conduttrice, che accetta, per sé e aventi causa, i locali di seguito elencati:

- piano di copertura (o lastrico solare) di complessivi mq circa;
- locale coperto, posto al piano di copertura di complessivi mq ... circa;
- porzione di scantinato di complessivi mq circa;
- altro (specificare, quale ad es. porzione di balcone, etc.)

necessari per l'installazione degli apparati radio e dei supporti di antenna.

L'immobile sito nel Comune di Via n°....., è iscritto al N.C.E.U. di, Partita....., Foglio..... Particella, Categoria catastale(se manca la categoria catastale indicare la categoria catastale prevalente dell'immobile quale, ad esempio, A/2, A/10, etc.)



La Locatrice concede altresì alla Conduttrice 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, e come potrà eventualmente essere meglio definito dalla Conduttrice al Locatore in fase di realizzazione dell'impianto. 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 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

[] La
gio

[x] E

Melen

compiere le opere necessarie all'ottenimento permessi (ivi compresi gli accertamenti e i rilievi propedeutici all'utilizzo dell'immobile stesso), all'installazione delle apparecchiature di cui sopra, nonché per ogni necessità di manutenzione o di servizio.

La Locatrice conferma di essere nella piena disponibilità dell'immobile di cui trattasi in quanto **(NOTA: inserire il titolo , ad esempio: proprietario, usufruttuario, etc....)** 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 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 Condittrice

La Locatrice si obbliga, inoltre, a far rispettare il presente contratto in caso di alienazione o cessione ed 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 assenso esplicito del locatore per un periodo di altri 6 (sei) anni.

ART. 3 - DESTINAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

La Locatrice prende atto che gli ambienti locati saranno utilizzati dalla Condittrice per la realizzazione di una stazione radio-base per telecomunicazioni, comprensiva



10/12/12

Il p
Da
Dr.

IL
pret
prec
La
07/C

Mel



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 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 (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 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.

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 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, sia sugli spazi o porzioni immobiliari locati ivi comprese le porzioni murarie in elevazione dell'edificio proprio 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

[] La
gic
[x] E
Melen

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 conduttrice dichiara che l'impianto viene realizzato in piena conformità a tutte le disposizioni di legge vigenti ed a regola d'arte.

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 riconosciutele dal 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 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 conduttrice.

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 Condittrice e dietro presentazione di idonea relazione tecnica che stabilisca la compatibilità dei nuovi impianti con quelli della Condittrice, senza variazione dell'importo del canone, salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno derivante dalla incompatibilità degli impianti e salva

Il p

Dal

Dr.

IL

pret

prec

La

07/0

Melendugno

la facoltà della conduttrice 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 consente che la Conduttrice applichi, nel rispetto dell'eventuale regolamento dello stabile e delle vigenti leggi in materia, nelle parti locate, insegne pubblicitarie, cartelli e diciture in genere interessanti l'attività della Conduttrice; la rimozione delle medesime ed il pristino stato al termine della locazione è a cura e spese della Conduttrice.

La conduttrice potrà concedere ad altri operatori ospitalità sullo stesso impianto a condizione che il Comune esprima il proprio favorevole assenso e dietro la corresponsione di un ulteriore canone aggiuntivo di pari entità del canone stabilito per l'impianto principale.



La
gic

E

Melendugno

ART. 4 CANONI

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 13.000,00 (Euro tredicimila/00), IVA esclusa, da corrispondere in unica rata anticipata, da pagarsi, con bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale (Banca Popolare di Parabita - Agenzia di Melendugno) codice IBAN IT 16 G 0526279748 T20990000341, e per la prima volta in due annualità anticipate.

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, dietro richiesta scritta a mezzo raccomandata, potrà essere aggiornato annualmente 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 dalla data di inizio lavori.

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 (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.

Inoltre, resta inteso che in caso di mancate autorizzazioni per l'esecuzione dell'impianto, è prevista la restituzione delle somme relative al canone ed alla sponsorizzazione prima indicata.



WIND

Il pi
Dal
Dr.

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

Per patto espresso la Locatrice, concede alla Conduttrice 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' comunque riconosciuta alla Conduttrice la facoltà di sublocare la porzione locata a terzi. 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 Conduttrice il diritto di prelazione

ART. 6 CONDIZIONE RISOLUTIVA E RECESSO ANTICIPATO

6.1 In caso di mancato conseguimento della disponibilità dei locali o degli spazi, ove dovranno essere installate le apparecchiature necessarie al funzionamento della stazione radio base, o qualora le Pubbliche Autorità competenti, entro 12 mesi (o 18 mesi da concordare di volta in volta) 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, la Conduttrice avrà facoltà di considerare come risolto il contratto medesimo a far data dalla sua sottoscrizione e quindi con efficacia retroattiva.



IL 9
prete
prec
La p
07/0
Mele

[] La
gio
[x] E'
Melen

6.2 Il Locatore consente che la Condutrice possa, ai sensi dell'art.27 - comma VII - legge 392/78, recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento, con preavviso di 6 (sei) mesi, dato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

6.3 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 Condutrice eserciti la facoltà di di cui ai punti 6.1 e 6.2.

ART. 7 REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI

Conformemente a quanto previsto dalla legge (Art. 8 L. 392/78) le spese di registrazione del presente contratto saranno sostenute totalmente dalla Condutrice. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dalla Condutrice. A tutti gli effetti del presente contratto e di legge, le parti eleggono domicilio :

La Locatrice : Municipio di Melendugno via S.Nicola s.n. CAP 73026 Melendugno.

La Condutrice : WIND Telecomunicazioni S.p.A., con sede legale in Roma - 00148 - alla Via C.G. Viola n. 48

ART. 8 FORO COMPETENTE

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

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 e uso dell'immobile), 5)



(Cessione contratto, dei crediti e sublocazione immobile), 6) (Condizione risolutiva e recesso anticipato), 8) (Foro competente).

La Locatrice

La Condittrice

Il Segretario Comunale

