

GARBAGNA NOVARESE

**BOZZA DI IMPEGNO**

**Contratto di locazione**

Il Comune di Garbagna Novarese (NO), con Sede in Garbagna Novarese (NO), Piazza Municipio n.10, C.F./P.IVA 00423600030, rappresentata in questo atto dalla Geom. Daniela Ciceri, in qualità di Responsabile Servizio Tecnico, come da poteri allegati al presente contratto sul lett. a), nata a Novara il 30 agosto 1964, domiciliata per la carica presso il Comune di Garbagna Novarese (NO), Piazza Municipio n.10, che agisce in nome e per conto del Comune medesimo, di seguito indicato come "Locatore";

**e**

la società Telecom Italia S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari, 2 codice fiscale e P.IVA 00488410010, nella persona del Dott. Marco Marocco, nato a Tornio (TO), il 21/12/1960 domiciliato per la carica in Milano (MI), Piazza degli Affari 2, in qualità di procuratore speciale della Società medesima, in forza di procura rilasciata dal notaio Dr.ssa Maria Chiara Bruno in data 16/11/2011, repertorio n. 25227, di seguito indicata come "Conduttore",

le Parti convengono e stipulano quanto segue:

**ART. 1 – Oggetto del contratto**

Il Locatore, concede in locazione al Conduttore, che accetta, porzione del terreno di mq 30 circa (di seguito per brevità "l'immobile"), sito nel comune di Garbagna Novarese (NO), c/o l'isola ecologica comunale, identificata al Catasto Terreni di Garbagna Novarese (NO), Foglio 14, Particella 232, il tutto come risulta dalle allegate planimetrie sub lett. b) e che vengono sottoscritte dalle Parti per esteso e in ciascun foglio e che faranno fede tra le Parti medesime. Il Locatore, nella sua qualità di

GARBAGNA NOVARESE

**BOZZA DI IMPEGNO**

proprietario dell'immobile, dichiara che sullo stesso non insistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitare la piena disponibilità del bene da parte del Conduttore. Il Locatore s'impegna a far rispettare il presente contratto anche in caso di alienazione o cessione dell'immobile stesso e garantisce al Conduttore che i terzi acquirenti o cessionari dell'immobile locato proseguiranno nel rapporto contrattuale di locazione per tutta la sua durata ed alle condizioni pattuite con la presente scrittura. Il Conduttore dovrà mantenere e usare la porzione d'immobile locato con diligenza, per sé, i suoi dipendenti, fornitori e clienti e chiunque vi acceda. Gli eventuali danni che dovessero verificarsi in dipendenza di guasti o rotture o per difetto di manutenzione e prevenzione resteranno ad esclusivo carico della conduttrice nella misura, e limitatamente alle ipotesi, in cui i danni suddetti siano ascrivibili a responsabilità della conduttrice medesima a titolo di dolo o colpa grave, e con espressa esclusione delle ipotesi di caso fortuito o forza maggiore.

**ART. 2 – Scopo della locazione**

L'immobile sarà utilizzato dal Conduttore per l'installazione di infrastrutture per reti di tele e/o videocomunicazioni. Il Conduttore potrà, quindi, a sua cura e spese: eseguire sull'immobile gli occorrenti lavori di adattamento, manutenzione e gestione degli impianti, nonché quelli per la loro allocazione integrazione, modifica e sostituzione. Il Conduttore potrà inoltre installare, mantenere, integrare e modificare anche all'esterno dell'immobile cavi elettrici e telefonici, sia aerei che sotterranei, con relativi appoggi e manufatti, sistemi radianti, sostegni per antenne ed impianti di telecomunicazione in ponte radio, apporre cartelli, targhe,

GARBAGNA NOVARESE

## BOZZA DI IMPEGNO

tabelle relativi all'attività esercitata nonché eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi. Il Locatore concede, inoltre al Conduttore, il diritto di posa in opera di appositi pozzetti interrati per l'impianto di messa a terra, compreso il collegamento con altra eventuale rete di terra esistente per come previsto dalle leggi vigenti in materia. La realizzazione di tali opere non comporterà per il Conduttore alcun onere aggiuntivo né maggiorazione di canone. In merito a tutti i lavori ed interventi summenzionati, il Locatore riconosce al Conduttore la facoltà di richiedere alle competenti autorità le autorizzazioni necessarie e qualora fosse indispensabile, si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione. In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico del Conduttore. Il Conduttore dichiara che gli impianti per Telecomunicazioni da installare nella porzione di immobile saranno realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge.

### ART. 3 – Durata della Locazione

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), rinnovabili per una sola volta di ulteriori 6 (sei) anni a condizione che una delle Parti non abbia inviato disdetta mediante lettera raccomandata A.R. almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza contrattuale. Il Locatore rinuncia fin d'ora, per sé e per i suoi aventi causa, alla facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza, prevista dall'art.29 della Legge n.392/78. L'Amministrazione Comunale si riserva ad ogni successiva scadenza di valutare l'opportunità di rinnovare il contratto di locazione in essere qualora la disposizioni legislative al momento della scadenza lo consentano. La locazione, inizierà a decorrere dal primo giorno del mese



GARBAGNA NOVARESE

## BOZZA DI IMPEGNO

successivo alla comunicazione del Conduttore di voler utilizzare lo spazio concesso e, comunque, entro 6 (sei) mesi dall'ottenimento del titolo abilitativo a costruire. Tale evento sarà comunicato dal Conduttore al Locatore mediante raccomandata A.R. Resta comunque inteso che, qualora entro 18 (diciotto) mesi dalla data di sottoscrizione del presente contratto, il Conduttore non abbia ottenuto il titolo abilitativo a costruire, o non abbia più intenzione di realizzare l'impianto, il Conduttore potrà recedere istantaneamente dal presente contratto, e senza termine di preavviso, previa comunicazione al Locatore, da inviarsi in qualsiasi momento e comunque entro e non oltre i 30 giorni successivi alla scadenza del predetto periodo.

### ART. 4 – Recesso del Conduttore

Le Parti convengono che il Conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore mediante raccomandata A.R., almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

### ART. 5 – Canoni

Il canone annuo di locazione è convenuto in **Euro 5.000,00** (cinquemila/00) più I.V.A. se dovuta, suddiviso in quattro rate trimestrali di **Euro 1.250,00** (milleduecentocinquanta/00) più I.V.A. se dovuta, ciascuna da corrispondersi entro la prima decade di ogni trimestre con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito di riferimento ovvero la Tesoreria Comunale pro tempore e saranno accreditati sul conto corrente bancario indicato dal Comune.

Il canone sarà corrisposto previa presentazione di fattura che il Locatore

GARBAGNA NOVARESE

**BOZZA DI IMPEGNO**

farà pervenire al Conduttore in originale entro il giorno 10 (dieci) del mese precedente il trimestre di riferimento e non oltre i 10 gg. della prima decade del mese del trimestre di riferimento in quanto la mancata emissione della fattura obbliga Telecom Italia, trascorsi 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.

Le fatture da emettersi saranno intestate ed indirizzate al Conduttore e verranno inviate, tramite posta ordinaria o prioritaria, all'indirizzo comunicato che per l'occasione è Telecom Italia S.p.A. (Gestione fatture ex Tim Italia) Piazza degli Affari, 2 Milano.

A partire dal secondo anno di locazione, il canone potrà essere aggiornato, previa espressa richiesta del Locatore da formularsi per iscritto di anno in anno, 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. Gli aggiornamenti di canone dovranno essere fatturati dopo la pubblicazione dei dati ufficiali da parte dell'ISTAT. È vietata la cessione dei crediti derivanti dal presente contratto salvo diverso accordo tra le Parti. Ove il canone sia pagato con un ritardo superiore a trenta giorni dal termine convenuto il Comune avrà diritto agli interessi di mora nella misura dell'interesse legale dalla scadenza della rata fino alla data di effettivo pagamento. In ogni caso il mancato pagamento totale o parziale di una rata di canone determinerà la risoluzione del contratto soltanto dopo che siano decorsi novanta giorni dal ricevimento di espressa richiesta di

GARBAGNA NOVARESE

**BOZZA DI IMPEGNO**

adempimento inviata al domicilio contrattualmente eletto, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

**ART. 6 – Cessione e sublocazione**

Il Locatore concede la facoltà alla sublocazione ad altri gestori del servizio di telefonia mobile, dopo le opportune verifiche, previo adeguamento del canone da concordarsi tra le parti. Si precisa sin d'ora che il canone complessivo dovuto dal Conduttore in caso di sublocazione al secondo gestore, sarà definito dal canone pagato nell'anno in corso dell'affitto, maggiorato del 20% e lo stesso verrà adeguato a partire dalla prima rata utile dal mese nel quale saranno iniziati i lavori di installazione da parte del suddetto secondo gestore. In caso di sublocazione dal terzo gestore in poi, il canone sarà definito dal canone pagato nell'anno in corso dell'affitto, maggiorato del 10% e lo stesso verrà adeguato a partire dalla prima rata utile dal mese nel quale saranno iniziati i lavori di installazione da parte del suddetto terzo gestore e successivi.

Il contratto resterà valido anche in caso di modifiche societarie del Conduttore, quali trasformazioni, fusioni, scissioni nonché nei casi di scorporo o di cessione di azienda o di ramo d'azienda.

**ART. 7 – Manutenzione**

Ai fini della manutenzione degli apparati installati e per ogni necessità di servizio il Locatore concede al Conduttore, e/o soggetti terzi da questa autorizzati, garanzie all'accesso all'immobile locato ed alle relative strutture e pertinenze in qualsiasi momento anche con mezzi speciali.

Resta tuttavia inteso e convenuto che qualora l'accesso agli spazi che ospitano le infrastrutture locate non sia indipendente, le attività suddette,



GARBAGNA NOVARESE

**BOZZA DI IMPEGNO**

ad esclusione di quelle che rivestano il carattere d'urgenza saranno espletate dalle ore 8 alle ore 17.

**ART. 8 – Ripristino**

Il Conduttore, qualora richiesto dal Locatore, provvederà a propria cura e spese ed entro i necessari tempi tecnici, alla rimozione degli impianti installati ed al ripristino dell'immobile locato. Resta inteso che il Locatore dovrà inoltrare tale richiesta al Conduttore, a pena di decadenza, per iscritto tramite Raccomandata A.R., almeno 3 (tre) mesi prima della data del termine della locazione, ovvero della data in cui diverrà efficace l'eventuale recesso del Conduttore.

Indipendentemente dal ripristino dell'immobile, il Locatore s'impegna a garantire l'accesso d'imprese incaricate dal Conduttore per l'effettuazione degli interventi di smontaggio ed asporto delle infrastrutture installate, unitamente a qualsiasi altro accessorio o bene di pertinenza. A maggior esplicitazione dell'impegno sopra descritto, il Locatore dichiara e riconosce che tale accesso potrà avvenire in ogni tempo ed indipendentemente da qualsivoglia diritto vantato del Locatore ai sensi del presente contratto.

**ART. 9 Manleva**

Il Conduttore manleva il Locatore da ogni responsabilità per eventuali danni imputabili a Telecom Italia causati con dolo o colpa grave dall'impianto a cose e/o persone e risponderà d'ogni azione legale promossa da terzi derivanti dal funzionamento e dalla presenza delle apparecchiature, anche se dette azioni siano promosse nei confronti del Locatore, tenendo indenne lo stesso per ogni responsabilità civile inerente alla stazione radio base assumendosi ogni onere e spesa qualora Telecom

GARBAGNA NOVARESE

## **BOZZA DI IMPEGNO**

abbia violato norme e regolamenti o non abbia ottemperato ai propri doveri e compiti con la necessaria diligenza. Il Conduttore si impegna inoltre ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno alla porzione di immobile. A tal fine il Conduttore si impegna a stipulare, con primaria Compagnia di Assicurazione, idonea polizza assicurativa contro i danni derivanti da rischio locativo o responsabilità civile generale verso terzi anche ai fini dell'uso dell'area locata da parte di terzi gestori, con attivazione a far data dalla decorrenza del contratto.

### **ART. 10 – Riservatezza**

Il Locatore s'impegna a non fornire a terzi notizie oggetto del presente contratto ed a fare delle notizie di cui venga in possesso un uso tale da non recare pregiudizio alcuno al Conduttore e altresì si impegna ad osservare le disposizioni del D.Lgs. 196/03 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e successive modifiche ed integrazioni. Le disposizioni di cui al presente articolo produrranno effetti anche oltre la durata del presente contratto. Il Locatore autorizza sin da ora il Conduttore a far trattare i propri dati da terzi all'uopo nominati.

### **ART. 11 – Variazioni al testo del contratto.**

Qualsiasi modifica aggiunta o soppressione da apportare al testo del presente contratto dovrà essere concordata tra le Parti e potrà avere validità solo a seguito dell'avvenuto accordo scritto tra di esse.

### **ART. 12 – Clausole fiscali e registrazione del contratto**

Il presente contratto e le successive appendici al medesimo dovrà essere registrato per l'intero periodo a cura del Conduttore, in termine fisso ed in misura proporzionale del 1%, con oneri ripartiti in parti uguali . Telecom



GARBAGNA NOVARESE

**BOZZA DI IMPEGNO**

Italia dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, numeri 8 ed 8 ter del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, di agire nell'esercizio dell'attività d'impresa e di applicare una percentuale di detraibilità dell'Imposta sul Valore Aggiunto superiore al 25%

**Art. 13 – Domicili contrattuali**

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in: Il

Locatore: al domicilio indicato;

Il Conduttore: al seguente indirizzo operativo: Via Tripoli 94 – 10137

Torino

**Art. 14 – Disposizioni finali**

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rimanda alla normativa vigente in materia. Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto, unitamente a tutti i suoi allegati, è stato stipulato nell'esercizio della loro libertà negoziale e previa attenta negoziazione di ciascuna clausola dello stesso e dei predetti allegati.

**Art. 15 – Foro Competente**

Per ogni controversia comunque inerente e/o connessa al presente contratto ed al relativo rapporto contrattuale, in ogni sua fase , inclusa l'eventuale risoluzione e/o cessazione, per qualsiasi causa o ragione, sarà competente, in via esclusiva, il foro di Novara.

Garbagna N.se, lì \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Il Locatore

Il Conduttore

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

