

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 Belfiore**, con Sede in Belfiore (VR), Piazza della Repubblica n°10, Codice Fiscale 83000210233 e Partita IVA n° 00935880237, rappresentato in questo atto dal Geom. Citron Luigi Pietro, in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, nato a Legnago (VR), il 13/10/1957 e domiciliato per la carica presso la sede comunale, a ciò incaricato con decreto di nomina n. 5 del 30/06/2017 e pertanto agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente che rappresenta ed in seguito indicato come "Locatrice"

e

La società **GALATA S.p.A.** Società con unico socio soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Cellnex Italia S.r.l., con sede legale in Roma, Via Carlo Veneziani 58, Cap 00148, capitale sociale euro 1.000.000,00 i.v., numero di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma 13264231005, numero di R.E.A. di Roma 1433946, codice fiscale e partita IVA n. 13264231005, in persona del Procuratore Speciale Antonello Ugoletti, nato a Roma il 1 maggio 1961, Codice Fiscale GLT NNL61E01 H501Z domiciliato per la carica presso la sede della società, che agisce in virtù della procura speciale del 26/07/2017 Rep. n° 49345, registrata il 28/07/2017 c/o l'Ufficio Territoriale di Roma 5, N° 10918, SERIE 1T, per atto del Dott. Luca Amato, Notaio in Roma, in seguito denominata anche "Galata" o "Conduttrice"

(Nel seguito congiuntamente indicate come le "Parti").

PREMESSO CHE

- a) In data 14/04/2010 il Comune di Belfiore ha stipulato con la Wind Telecomunicazioni S.p.A. un contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di DPRM2 UT Roma 6 – Eur Torrino, in data 14/03/2011, al numero 1211, Serie 3T, avente ad oggetto la porzione di terreno di circa mq. 55, ubicata presso il Comune di Belfiore (VR), in prossimità del lato Sud del Depuratore Comunale, ivi compreso l'accesso alla porzione locata, distinta nel N.C.T. dello stesso Comune, al Foglio 20, Particella 359;
- b) Wind Telecomunicazioni S.p.A. in data 18 febbraio 2015 ha costituito la società Galata S.p.A. a rogito notaio Atlante, repertorio 49870, raccolta 24634 e ha conferito nella medesima società una serie di asset di cui è parte anche l'oggetto del contratto in essere;
- c) le Parti, avendone reciproco interesse e di comune accordo, intendono risolvere il contratto indicato alla precedente lettera a), con efficacia dalla data di validità del presente atto.

Le premesse e gli allegati sono parti essenziali del 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 Conduttrice, che accetta, per sé e aventi causa, porzione di terreno di circa mq. 55, ubicata presso il Comune di Belfiore (VR), in prossimità del lato Sud del Depuratore Comunale, ivi compreso l'accesso alla porzione locata, distinta nel N.C.T. dello stesso Comune, al Foglio 20, Particella 359, il tutto, per complessivi mq. 55 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 (nel seguito il "Contratto").

Il terreno locato è e sarà utilizzato per l'installazione ed il mantenimento 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

La Locatrice COMUNE DI BELFIORE	La Conduttrice GALATA S.p.A.
------------------------------------	---------------------------------

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 il terreno di cui trattasi è 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 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 il presente Contratto in caso di alienazione o cessione ad 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 dal 01/12/2017 al 30/11/2026. La locazione potrà essere rinnovata per uguale periodo, alla scadenza, esclusivamente con la previa determinazione del Comune, essendo escluso il tacito rinnovo.

Qualora il comune non intenta procedere al rinnovo della locazione, per la complessità degli Impianti che la Condittrice ha collocato 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), dovrà concedere un preavviso di 12 mesi da comunicare alla conduttrice mediante lettera raccomandata o pec. Il tal caso, il contratto si intenderà rinnovato limitatamente ai mesi di occupazione dell'area successivi alla data del 30/11/2026 e Galata sarà tenuta a pagare un'indennità di occupazione pari al canone pattuito in art. 4

La Condittrice si impegna a non rinegoziare il presente contratto di locazione sino alla scadenza.

ART. 3 - DESTINAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

La Locatrice prende atto che l'area locata è già utilizzata dalla Condittrice per la realizzazione e manutenzione 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 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 o disponibilità della Locatrice, 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 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.

Al termine della locazione, a richiesta della Locatrice, la Condittrice provvederà a propria cura e spese, nei tempi tecnici necessari e comunque entro 180 (Centottanta) giorni dalla scadenza contrattuale, alla

La Locatrice COMUNE DI BELFIORE	La Condittrice GALATA S.p.A.
------------------------------------	---------------------------------

rimessione dell'area locata in pristino e alla rimozione delle installazioni, compresa la rimozione del getto di fondazione antra terra e l'occlusione dello scavo con idoneo materiale.

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.

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.

ART. 4 CANONI

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 7.600,00 (Euro Settemilaseicento/00), da corrispondere in rate trimestrali anticipate di Euro 1.900,00 (Euro Millenovecento/00), ciascuna, da pagarsi con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito BPM S.p.A., agenzia di Belfiore (VR), sul conto corrente bancario avente IBAN: IT35Z0503459270000000022100, intestato a Tesoreria Comune di Belfiore.

Resta inteso tra le Parti che il pagamento del canone decorrerà a partire dalla data 01/12/2017.

Le parti convengono espressamente che i canoni relativi alle prime 5 (Cinque) annualità verranno corrisposti alla Locatrice in unica rata anticipata di Euro 38.000,00 (Euro Trentottomila/00). Dal sesto anno in poi il canone di locazione sarà riconosciuto secondo le modalità stabilite all'art. 4 comma 1.

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.

Le parti convengono che il canone di locazione, come innanzi determinato e quantificato, dietro richiesta scritta a mezzo raccomandata, potrà essere aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le 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.

In caso di ritardato pagamento del corrispettivo superiore ai 60 (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 accessori siano interamente a carico della Locatrice dell'immobile.

Le Parti concordano che, nel caso di cessione a qualsiasi titolo del presente Contratto, la Locatrice terrà manlevata ed indenne la Condittrice da qualsiasi pretesa di natura economica che possa essere avanzata dal soggetto subentrante al presente Contratto, in ogni tempo e per qualsivoglia titolo, ragione o causa in relazione alla corresponsione dei canoni versati anticipatamente per le annualità dal 01/12/2017 al 31/11/2022, così come concordate dalle Parti.

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.

La Locatrice COMUNE DI BELFIORE	La Condittrice GALATA S.p.A.
------------------------------------	---------------------------------

Le Parti espressamente convengono che la Locatrice non avrà alcun titolo per imporre ulteriori oneri né richiedere ulteriori importi alla Conduttrice che siano connessi e/o derivanti dal presente Contratto.

ART. 5 - OBBLIGHI ASSICURATIVI

La Conduttrice 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 Conduttrice 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 Conduttrice dichiara di avere stipulato con primaria Compagnia Assicuratrice idonea polizza, di durata annuale, 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 Conduttrice dichiara altresì di avere stipulato con primaria Compagnia Assicuratrice idonea polizza, anch'essa di durata annuale, 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 Conduttrice si impegna a mantenere attive - per l'intera durata del presente Contratto di Locazione - le suddette polizze o comunque altre di analoga portata.

ART. 6 CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI - RISOLUZIONE EX ART. 1456 COD.CIV.

Per patto espresso tra le parti, la Locatrice concede alla Conduttrice il diritto di cedere, in ogni tempo, il presente Contratto, a terzi, senza necessità di benestare e/o autorizzazione di sorta. Nel caso si verificasse la necessità di effettuare la cessione, la stessa dovrà essere comunicata alla Locatrice con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, in alternativa, a mezzo fax o pec. Inoltre la Locatrice concede alla conduttrice la facoltà di ospitare all'interno dello spazio locato e/o sui propri impianti soggetti terzi operanti nel settore delle comunicazioni e/o telecomunicazioni.

E' fatto divieto alla Locatrice di cedere, a qualsiasi titolo e/o sotto qualsiasi forma, i crediti nascenti dal presente Contratto, senza preventiva approvazione esplicita da parte della Conduttrice. In assenza della suddetta approvazione esplicita, i crediti non possono formare oggetto di alcun atto di disposizione da parte della Locatrice neanche a scopo di garanzia o di conferimento in società, né tantomeno possono essere incassati da soggetti diversi dal creditore che quest'ultimo abbia investito di potere rappresentativo e/o gestorio.

A titolo esemplificativo sono quindi inclusi in tale divieto, tra gli altri, i mandanti mandati ad esigere, e le deleghe all'incasso e la costituzione di usufrutto in favore di terzi.

Fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni, in caso di violazione del divieto, la conduttrice potrà sospendere il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori ed entro tre mesi potrà sciogliere il vincolo contrattuale ex art. 1456 cod. civ., inviando comunicazione scritta alla conduttrice; in tal caso, fino ad intervenuto accordo sull'ammontare del risarcimento dovuto alla conduttrice o fino a definitiva sentenza che ne quantifichi precisamente l'ammontare, la conduttrice avrà diritto di ritenzione delle somme non versate al locatore fino al rilascio dell'immobile.

ART. 7 PRELAZIONE - RISCATTO - RISOLUZIONE EX ART. 1456 COD.CIV.

Per patto essenziale intercorso tra le parti, è fatto espresso divieto alla locatrice di procedere alla vendita dell'immobile effettuata con qualsiasi forma e, quindi, anche mediante vendita di quote

La Locatrice COMUNE DI BELFIORE	La Conduttrice GALATA S.p.A.
------------------------------------	---------------------------------

societarie, e/o alla vendita del diritto di superficie in favore di terzi, senza aver preventivamente offerto alla conduttrice il diritto di prelazione, secondo le modalità stabilite dall'art. 38 L. 392/78, che le parti, per espresso patto tra loro, dichiarano applicabile in espressa deroga all'art. 41 L.392/78. La violazione di tale divieto, fatto salvo ogni diritto risarcitorio in favore della conduttrice, darà luogo a diritto di riscatto in favore della conduttrice, esercitabile entro un anno dall'avvenuta trascrizione del contratto nei registri immobiliari della competente Conservatoria. Sia il diritto di prelazione che il diritto di riscatto dovranno essere assicurati all'odierno conduttore o suoi aventi causa anche nel caso di vendita in blocco ed anche nel primo anno successivo al termine della locazione, intendendosi quale termine iniziale quello dell'effettivo rilascio, salvo soltanto il caso che il contratto sia stato dichiarato risolto per morosità del conduttore.

Le Parti concordano, altresì, espressamente che la violazione di quanto disposto ai punti precedenti dà diritto a Galata di risolvere il rapporto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, con conseguente diritto della Conduttrice al risarcimento dei danni.

Fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni, in caso di violazione del divieto in corso di locazione, la conduttrice potrà sospendere il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori ed entro tre mesi potrà sciogliere il vincolo contrattuale ex art. 1456 cod. civ., inviando comunicazione scritta alla conduttrice; in tal caso, fino ad intervenuto accordo sull'ammontare del risarcimento dovuto alla conduttrice o fino a definitiva sentenza che ne quantifichi precisamente l'ammontare, la conduttrice avrà diritto di ritenzione delle somme non versate al locatore fino al rilascio dell'immobile.

In espressa deroga all'art. 41 della legge 27.07.78 n. 392, al conduttore spetterà il diritto di prelazione anche in caso di nuova locazione, così come previsto dall'art. 40 L. 392/78, che le parti, per espresso patto tra loro, dichiarano applicabile sia pur modificando l'ultimo comma e, quindi, estendendo fino a un anno il divieto di nuova locazione nel caso in cui la Locatrice abbia ottenuto il rilascio dell'immobile dichiarando di non volerlo locare a terzi.

In ogni caso, tutte le comunicazioni previste con il presente articolo (*denuntiatio*) dovranno essere eseguite dalla Locatrice mediante comunicazione scritta da notificarsi alla conduttrice a mezzo Ufficiale Giudiziario presso la sede legale della Società.

ART. 8 RECESSO ANTICIPATO

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 6 (Sei) mesi, dato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento trasmissione via fax, fermo restando quanto previsto nell'Art.3 rispetto alla rimessione in pristino.

ART. 9 REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI

Le spese di registrazione del presente Contratto saranno sostenute interamente dalla Conduttrice. 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 della Repubblica, n°10 - 37050 - Belfiore (VR).

La Conduttrice: in Via Carlo Veneziani, n° 58 - 00148 - Roma.

ART. 10 - FORO COMPETENTE

L'eventuale controversi sarà devoluta alla competenza esclusiva al Tribunale di Verona, salvo diversa disposizione inderogabile di legge.

ART. 11 - RISERVATEZZA

La Locatrice si impegna a non rivelare a terzi le informazioni riservate, né ad utilizzarle per fini diversi dall'adempimento del presente Contratto.

La Locatrice COMUNE DI BELFIORE	La Conduttrice GALATA S.p.A.
------------------------------------	---------------------------------

La Locatrice sarà ritenuta responsabile per la divulgazione non autorizzata di informazioni riservate effettuate dai propri impiegati, funzionari, rappresentanti o incaricati in genere e, pertanto, si impegna ad adottare tutte le necessarie precauzioni per impedire che ciò accada.

La Locatrice si impegna, altresì, a mantenere riservate e non rivelare a terzi, anche dopo la scadenza o risoluzione del presente Contratto, le informazioni riservate di cui al Contratto stesso.

Gli obblighi di riservatezza saranno per la Locatrice vincolanti per tutta la durata del presente Contratto salvo il caso in cui le informazioni debbano essere comunicate in forza di chiare disposizioni di legge, regolamento od ordine di una Pubblica Autorità.

Art. 12 - DISPOSIZIONI FINALI

Le disposizioni di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime disposizioni e nella restante parte del presente atto, ivi inclusi gli allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

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.

Belfiore (VR), lì

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: 1) (Oggetto), 2) (Durata), 3) (Destinazione e uso dell'immobile), 4) (Canoni), 5) (Obblighi assicurativi), 6) (Cessione del contratto e dei crediti – Risoluzione ex art 1456 c.c.), 7) (Prelazione-Riscatto –Risoluzione ex art 1456 c.c.), 8) (Recesso anticipato), 9) (Registrazione e domiciliai contrattuali), 10) (Foro competente), 11) (Riservatezza), 12) (Disposizioni finali).

Belfiore (VR), lì

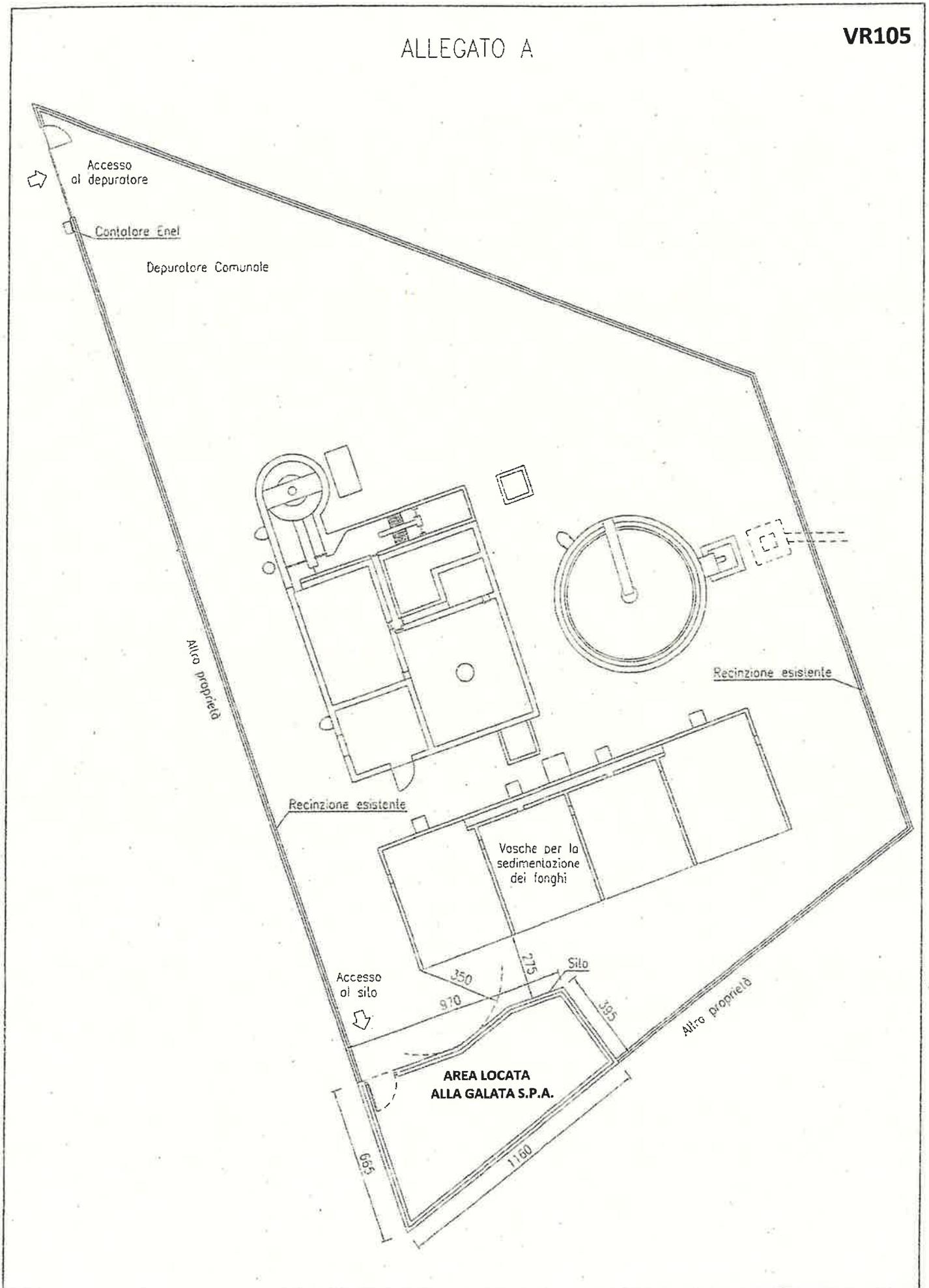
Per accettazione

La Locatrice

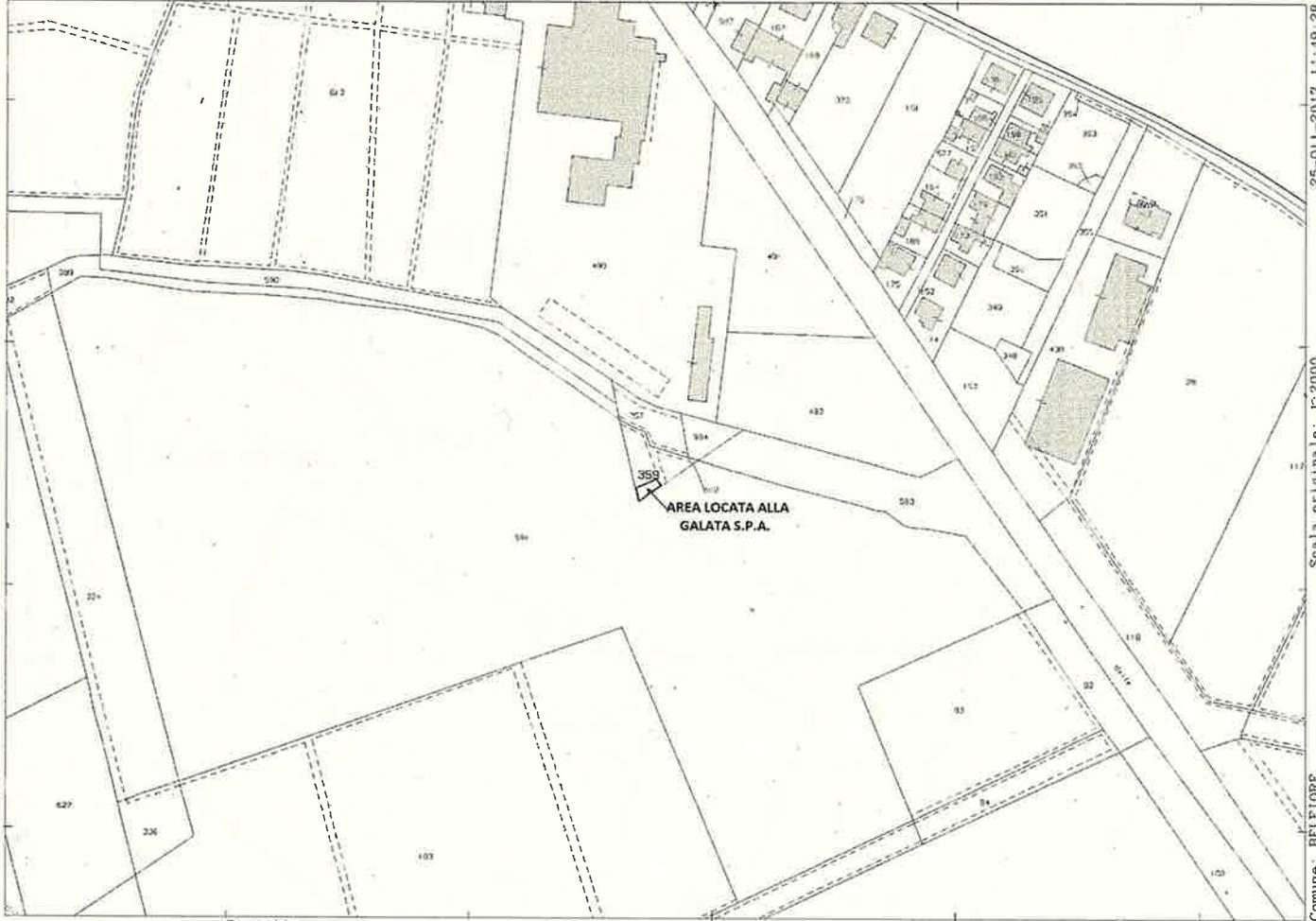
Elenco Allegati

Numero Allegato	Titolo Allegato
Allegato A	Planimetria

La Locatrice COMUNE DI BELFIORE	La Condittrice GALATA S.p.A.
------------------------------------	---------------------------------



Comune di Belfiore (VR) in prossimità del lato Sud del Depuratore Comunale.
N.C.T. del Comune Belfiore (VR) Foglio 20 - Particella 359



N=-2100

E=-4400

1 Particella: 359

Comune: BELFIORE
Foglio: 20
Scala originale: 1:2000
Dimensione cartice: 531.000 x 378.000 metri
25-011-2017 11-19-28
Prot. n. 7421605/2017