

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, tra i sottoscritti Signori

A)- PARTE CONCEDENTE

COMUNE DI PULA, con sede in Pula (CA), Corso Vittorio Emanuele 28, codice fiscal e P.IVA 92010680921, PEC, rappresentato in questo dal Sig., nato a, il, Codice Fiscale, in qualità di, domiciliato per la carica presso la sede comunale, in seguito indicato come "Parte Locatrice" o "Parte Concedente;

e

B)- PER LA PARTE AFFITTUARIA

....., nata ail, codice fiscale, domiciliata per la carica presso la sede della società in seguito indicata, la quale vi interviene in rappresentanza della Società "**GALATA S.P.A.**", società con unico socio soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CELLNEX ITALIA S.R.L., con sede in Roma (RM), Via Carlo Veneziani n. 58, capitale sociale Euro 1.000.000 (unmilione), interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma con codice fiscale e numero di iscrizione 13264231005, a tanto autorizzata in virtù dei poteri alla medesima conferiti con procura rilasciata dal Consigliere di Amministrazione e legale rappresentante della stessa, il Signor LANDOLINA Gianluca, nato a Catania (CT) il 9 marzo 1970, con atto a rogito del Notaio Luca Amato di Roma in data 13 giugno 2016, Repertorio n. 45531, Raccolta n. 14220, registrata all'Agenzia delle Entrate di Roma 5 il 14 giugno 2016 al n. 8428 della Serie 1T che, in copia conforme, si trova allegata all'atto a rogito del Notaio

in seguito denominata anche come "Conduttrice";

nel prosieguo congiuntamente indicate come le "Parti";

PREMESSO

a)- che il Comune di Pula assume di essere l'unico proprietario ed avere la piena titolarità e l'assoluta disponibilità della porzione di terreno di circa mq. 70, adiacente il depuratore comunale, sita nel Comune di Pula (CA), in Viale Nora, censito al Nuovo Catasto Terreni dello stesso Comune di Pula (CA) al Foglio 35 mappale 463;

b)- che in data In data 14/05/2014 la società Galata S.p.A. ha stipulato con il COMUNE DI PULA un contratto di locazione avente ad oggetto porzione di terreno di circa mq. 70, adiacente il depuratore comunale, sita nel Comune di Pula (CA), in Viale Nora, censito al Nuovo Catasto Terreni dello stesso Comune di Pula (CA) al Foglio 35 mappale 463, per

l'installazione di una stazione radio base per la rete di telefonia mobile;

c)- che ora le Parti, avendone reciproco interesse e di comune accordo, intendono perfezionare il presente contratto di locazione con durata ultranovennale; tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - OGGETTO

Il Comune di Pula in qualità di proprietario, concede in locazione alla Società GALATA S.P.A che a mezzo della costituita rappresentante dichiara di accettare e che conseguentemente ottiene in godimento, la descritta porzione di terreno di circa mq. 70, adiacente il depuratore comunale, sita nel Comune di Pula (CA, in Viale Nora, censito al Nuovo Catasto Terreni dello stesso Comune di Pula (CA) al Foglio 35 mappale 463, come in precedenza descritta alla lettera a) della premessa, il tutto come risulta dalla rappresentazione grafica contenuta nell'elaborato planimetrico che si allega al presente contratto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale.

Il terreno locato sarà utilizzato per l'installazione di una stazione radio per telecomunicazioni, secondo quanto meglio specificato al successivo articolo 3.

La Parte Concedente garantisce alla Condittrice 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 collegate o all'impianto radio di cui sopra, nonché per ogni necessità di manutenzione o di servizio.

La Parte Concedente 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 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 Parte Concedente 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 Parte Concedente 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'articolo 6.

ARTICOLO 2 - DURATA

La locazione avrà la durata di anni 24 (ventiquattro) con decorrenza dalla sottoscrizione del presente contratto.

Il contratto potrà essere rinnovato solo previa delibera di Giunta.

ARTICOLO 3 - DESTINAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

La Parte Concedente prende atto che il cespite locato è già utilizzato dalla Conduttrice per la realizzazione e manutenzione di impianti di telecomunicazione, comprensivi di tutte le necessarie strutture, antenne ed apparecchiature per la diffusione di segnali di telecomunicazione (nel seguito l'Impianto) per la fornitura di un servizio pubblico.

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, cui la Parte Concedente ora per allora acconsente, obbligandosi, qualora necessario a seguito di richiesta di enti pubblici, a rilasciarne conferma scritta.

La Parte Concedente autorizza la Conduttrice, senza che le sia dovuta alcuna somma ulteriore rispetto a quanto previsto dall'articolo 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 della Parte Concedente, a partire dal confine con il suolo pubblico fino a raggiungere l'Impianto, e dall'Impianto stesso al sistema di antenne.

La Parte Concedente garantisce che fornirà alla Conduttrice tutte le informazioni relative all'immobile 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 Parte Concedente si impegna a collaborare con la Conduttrice e/o con le imprese appaltatrici al fine di individuare, volta per volta, eventuali rischi da interferenza.

Alla cessazione della locazione la Conduttrice avrà l'obbligo della rimessa dell'immobile in pristino e la Parte Concedente nulla potrà pretendere, a qualsivoglia titolo, per gli interventi realizzati dalla Conduttrice nell'esercizio delle facoltà riconosciutele al presente articolo, neppure ove la Conduttrice 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 Parte Concedente attribuisce alla Conduttrice 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 Parte Concedente 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.

ARTICOLO 4 - CANONI

Le parti convengono espressamente che i canoni corrispondenti alle prime 24 (ventiquattro) annualità saranno corrisposti, entro 45 giorni dalla data di stipula del contratto in un'unica soluzione pari a **Euro 70.000,00 (settantamila/00)**, da corrispondere mediante bonifico bancario presso la tesoreria Comunale

.....
..IBAN

In caso di recesso anticipato, come previsto dal successivo Art.7, nulla dovrà essere restituito dalla parte locatrice alla parte conduttrice in relazione all'importo percepito per le 24 (ventiquattro) annualità.

Resta inteso tra le Parti che il pagamento del canone avrà decorrenza a partire dalla data di validità del presente Contratto.

Regolato così il pagamento del canone relativo a ventiquattro anni di durata nel rapporto, quest'ultimo rilascia quietanza.

Dal venticinquesimo anno in poi, in caso di rinnovo previa delibera di giunta il canone di locazione sarà riconosciuto secondo le modalità stabilite al presente articolo 4, comma 1.

Il canone predetto, si intende lordo di eventuali ritenute di legge. 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 articolo 1284 del Codice Civile 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 dall'articolo 9 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, che gli oneri siano interamente a carico della Parte Concedente.

Le Parti concordano che, nel caso di cessione a qualsiasi titolo del presente Contratto, la Parte Concedente terrà manlevata ed indenne la Conduttrice 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 30 (trenta) annualità, così come concordate dalle Parti e stabilite al presente articolo 4, comma 1.

La Conduttrice si riserva in ogni caso il diritto di compensare, a mezzo di compensazione finanziaria, le somme a qualsiasi titolo dovute alla Parte Concedente con i propri crediti vantati a qualsiasi titolo verso la stessa, 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.

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

ARTICOLO 5 - CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI - RISOLUZIONE EX ARTICOLO 1456 CODICE CIVILE

Per patto espresso tra le parti, la Parte Concedente concede alla Conduttrice il diritto di cedere, in ogni tempo, il presente Contratto, a terzi, senza necessità di benestare e/o autorizzazione di sorta. Inoltre la Parte Concedente attribuisce alla conduttrice la facoltà di ospitare all'interno dello spazio locato e/o sui propri impianti soggetti terzi operanti nel settore delle telecomunicazioni ovvero sub-locare gli stessi a terzi.

E' fatto divieto alla Parte Concedente 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, la Parte Concedente si obbliga a che i crediti non possano formare oggetto di alcun atto di disposizione neanche a scopo di garanzia o di conferimento in società, né tantomeno possano essere incassati da soggetti diversi dal creditore che quest'ultimo abbia investito di potere rappresentativo e/o gestorio.

A titolo esemplificativo sono quindi compresi in tale divieto, tra gli altri, i 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

articolo 1456 del codice civile, 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.

**ARTICOLO 6 PRELAZIONE - RISCATTO - RISOLUZIONE EX ARTICOLO
1456 CODICE CIVILE**

Per patto essenziale intercorso tra le parti, la Parte Concedente in caso di vendita del diritto di proprietà o di superficie dell'immobile, programmata con qualsiasi forma che realizzi il trasferimento in favore di terzi, assume l'obbligo di offrire alla Conduttrice il diritto di prelazione, secondo le modalità stabilite dall'articolo 38 della citata Legge n. 392/1978, che le parti, per espresso patto tra loro, dichiarano applicabile in espressa deroga all'articolo 41 delle stessa.

Il diritto di prelazione dovrà essere assicurato all'odierna Conduttrice 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 della Conduttrice.

Le Parti concordano espressamente che la violazione di quanto disposto ai punti precedenti dà diritto alla Conduttrice di risolvere il rapporto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del Codice Civile, con conseguente diritto della stessa 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 articolo 1456 del codice civile, 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'articolo 41 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, alla Conduttrice spetterà il diritto di prelazione anche in caso di nuova locazione, così come previsto dall'articolo 40 della medesima Legge n. 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 il locatore

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 Parte Concedente mediante comunicazione scritta da notificarsi alla conduttrice a mezzo Ufficiale Giudiziario presso la sede legale della Società.

ARTICOLO 7 - RECESSO ANTICIPATO

La Parte Concedente consente che la Conduttrice possa, ai sensi dell'articolo 27 - comma VII - della Legge n. 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.

ARTICOLO 8 - 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, rispettivamente,

- quanto alla Parte Concedente in Via -

;

- quanto alla Conduttrice in Via Carlo Veneziani n. 58 - 00148 - Roma.

ARTICOLO 9 - FORO COMPETENTE

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

ARTICOLO 10 - RISERVATEZZA

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

La Parte Concedente 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 stessa 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 Parte Concedente 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.

ARTICOLO 11 - 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.

ARTICOLO 12 - TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano la trascrizione del presente contratto preliminare presso la competente Agenzia del Territorio, con espressa dispensa del Direttore della stessa dall'effettuazione di iscrizioni d'ufficio e con esonero per il medesimo di qualsivoglia responsabilità al riguardo.

Con riferimento specifico al lotto di terreno in oggetto, pur considerando la natura non traslativa del presente contratto, il Signor

- dà atto di aver consegnato alla rappresentante della Società GALATA S.P.A. il certificato di destinazione urbanistica relativo allo stesso, rilasciato dal Comune di..... in data....., dal quale si evince che lo stesso ricade in zona classificata come

che si allega al presente contratto in originale sotto la lettera "B";

- dichiara che dalla data del rilascio alla data di sottoscrizione del presente contratto non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici del predetto Comune;

- dichiara che lo stesso non è stato percorso dal fuoco negli ultimi 15 (quindici) anni.

ARTICOLO 13 - CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

Con riferimento al sopra esteso testo contrattuale, la Parte Concedente in relazione al disposto nell'articolo 1341 del Codice Civile 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) Cessione del contratto e dei crediti - Risoluzione ex articolo 1456 del Codice Civile; 6) Prelazione-Riscatto -Risoluzione ex articolo 1456 del Codice Civile; 7) Recesso anticipato; 8)

Registrazione e domicili contrattuali; 9) Foro competente; 10) Riservatezza; 11) Disposizioni finali.

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto dottor
Notaio residente in
con lo studio in Via
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di

certifico che i Signori

e

....., nata a il,
domiciliata per la carica ove appresso, la quale è intervenuta
alla scrittura che precede non in proprio ma in qualità di
procuratrice speciale della Società "**GALATA S.P.A.**", società
con unico socio soggetta all'attività di direzione e
coordinamento di CELLNEX ITALIA S.R.L., con sede in Roma (RM),
Via Carlo Veneziani n. 58, capitale sociale Euro 1.000.000
(unmilione), interamente versato, iscritta nel Registro delle
Imprese di Roma con codice fiscale e numero di iscrizione
13264231005, autorizzata in virtù dei poteri alla medesima
conferiti con procura rilasciata dal Consigliere di
Amministrazione e legale rappresentante della predetta
società, il Signor LANDOLINA Gianluca, nato a Catania (CT) il
9 marzo 1970, con atto a rogito del Notaio Luca Amato di Roma
in data 13 giugno 2016, Repertorio n. 45531, Raccolta n.
14220, registrata all'Agenzia delle Entrate di Roma 5 il 14
giugno 2016 al n. 8428 della Serie 1T che, in copia conforme,
si trova allegata

;

della cui identità personale, anche con i poteri di
rappresentanza di cui sopra, io Notaio sono certo, consapevoli
delle responsabilità penali previste dalla legge in caso di
dichiarazioni false o mendaci ed in esecuzione del disposto
dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, alle ore

hanno apposto la propria sottoscrizione in mia presenza, in
calce ed ai margini della scrittura che precede e

dell'allegato "A", della quale ho dato agli stessi lettura,
previa dispensa dalla lettura degli allegati.

L'anno duemiladicianove, il giorno

del mese di _____, in Roma, Via