

SITO : 1OF04007 \_ TO4007 \_ San Benigno Canavese

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DELL'ABITAZIONE**

TRA:

il **COMUNE DI SAN BENIGNO CANAVESE** con sede in Piazza Vittorio Emanuele II n. 9, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 01875020016, rappresentato ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 in questo atto dal Dott. CAREGGIO Ing. Mauro in qualità di Responsabile dei Servizi Tecnici (nel seguito "Locatore") - da una parte-

E:

La **VODAFONE ITALIA S.p.A.**, con sede legale in Italia Via Jervis, 13 -10015 Ivrea (TO) capitale sociale versato Euro 2.305.099.887,30 Partita I.V.A. n. 08539010010, rappresentata per il presente atto da Leonardo Fascia, in qualità di Procuratore della Vodafone Italia S.p.A., munito dei necessari poteri in forza di procura speciale rilasciata dal notaio Ciro de Vivo in data 23/03/2015, repertorio n. 24675 raccolta n. 15273, (nel seguito "Conduttrice") - dall'altra parte;

Vodafone Italia S.p.A.

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in San Benigno Canavese (TO), Via Adua;

**PREMESSO**

- a) che una porzione di terreno di mq 1494 (millequattrocentonovantaquattro) circa (il tutto nel seguito "l'immobile"), sito nel Comune di San Benigno Canavese (TO) catastalmente censito al NCT di Torino, Foglio 12 Mappale n. 452, e stata concessa in locazione alla Vodafone Omnitel N.V. con contratto di locazione ad uso non abitativo sottoscritto tra Vodafone Omnitel N.V. e il Comune di San Benigno Canavese (TO) in data 15/12/2008 e con decorrenza 01/01/2009 per la durata di anni 9 (nove).
- b) Che in data 17/11/2015 le parti hanno sottoscritto un nuovo contratto che annullava e sostituiva il precedente del punto a)
- c) che sulla porzione di immobile locata la Conduttrice ha realizzato e mantiene in esercizio un'infrastruttura per impianti di comunicazioni elettroniche, comprensivi di strutture, antenne, parabole, ponti radio ed apparecchiature radio, oltre apparati accessori, di proprietà di Vodafone o di terzi, il tutto per la diffusione di segnali radio (nel seguito "l'Impianto").
- d) che a fronte del mutato oggetto della obbligazione, le parti, avendone comune interesse, ritengono di procedere allo scioglimento del precedente contratto per mutuo consenso ai sensi dell'art.1321 Codice Civile ed alla stipulazione di questo nuovo contratto integralmente novativo e sostitutivo del precedente atto del 17/11/2015 registrato ad Ivrea il 08/03/2016 n. 1031 serie 3T

Ia Locatrice

Tutto ciò premesso, con il presente contratto di locazione, integralmente novativo e sostitutivo del precedente, tra la parte locatrice e la parte conduttrice, di seguito "le parti" quando indicate congiuntamente, si conviene e si stipula quanto segue:

## 1. OGGETTO

La parte Locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, una porzione di terreno di mq 15 (quindici) circa e porzione della copertura della torre piezometrica (il tutto nel seguito "l'immobile"), sito nel Comune di San Benigno Canavese (TO), Via Adua catastalmente censito al NCT di Torino, Foglio 12 Mappale n. 452, meglio identificata nell'elaborato grafico contrassegnato con la lettera A, sottoscritto dalle Parti per esteso e in ciascun foglio, e che farà fede tra le Parti medesime.

L'oggetto della locazione di cui al presente contratto, come sopra determinato, verrà di seguito indicato, per brevità, come "la porzione di immobile".

I documenti contrassegnati con la lettera A, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione.

La Locatrice concede altresì in locazione alla Conduttrice gli spazi necessari per il passaggio cavi, la realizzazione dei necessari pozzetti di terra, degli elementi di condizionamento, dei quadri di servizio e di quanto altro necessario al funzionamento dell'impianto, così come indicato in linea di massima nella planimetria contrassegnata con la lettera A, che viene sottoscritta dalle Parti per esteso e in ciascun foglio, e come sarà eventualmente meglio definito dalla Conduttrice alla Locatrice in fase di realizzazione/adequamento dell'impianto.

Tale eventuale diversa definizione degli spazi necessari per le componenti accessorie, che la Conduttrice ed la Locatrice eventualmente formalizzeranno, sarà parte integrante del presente contratto.

La Locatrice dichiara e garantisce che non sussistono diritti di terzi che in qualsiasi modo possano pregiudicare la piena disponibilità ed il completo godimento della porzione di immobile 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 che la porzione di immobile e gli eventuali impianti tecnologici ivi compresi sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di Legge e che esso detiene ogni necessaria autorizzazione e/o certificazione, che si obbliga a consegnare, a richiesta, alla Conduttrice. La Conduttrice dichiara che gli impianti per telecomunicazioni da adeguare/installare nella porzione di immobile saranno realizzati/adequati in conformità a tutte le disposizioni di Legge.

La Locatrice dichiara, inoltre, di aver piena conoscenza e di accettare che la porzione di immobile verrà utilizzata dalla Conduttrice come meglio precisato nel successivo art. 4.

2. La locazione avrà durata dal **01/01/2018** al **31/12/2023** ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n. 392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n. 392/78.

Vodafone Italia S.p.A.

La Locatrice

### **2.bis\_DURATA,DECORRENZA E RECESSO**

La parte conduttrice non ha la possibilità di recedere anticipatamente dal presente contratto per i primi 6 anni.

Dal **01/01/2024**, Il Locatore consente che la conduttrice possa recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento

3. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 9.000,00 annui (novemila/00).

### **3.bis\_CANONE**

Tale importo, comprensivo delle spese generali ed oneri accessori, sarà corrisposto, a partire dalla data di decorrenza, in 2 rate semestrali anticipate di Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00).

I pagamenti saranno compiuti a mezzo di bonifico bancario e saranno accreditati sul conto corrente bancario indicato dal Locatore IBAN IT64K0200830900000000556632.

A partire dal settimo anno di locazione il canone sarà aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati relativa all'anno precedente].

Il locatore si impegna ad emettere ed inviare fattura al conduttore entro e non oltre il termine di trenta giorni dalla data di valuta del pagamento.

In forza dell'opzione come sopra esercitata, sui corrispettivi indicati da ciascuna fattura verrà applicata l'aliquota IVA nella misura vigente.

Ove il canone sia pagato con un ritardo superiore a trenta giorni dal termine convenuto, la Locatrice avrà diritto agli interessi di mora, nella misura dell'interesse legale, dalla scadenza della rata fino alla data di effettivo pagamento.

La mancata presentazione di fattura impedirà la mora della Condittrice nel caso di mancato pagamento da parte di questa dei relativi canoni di locazione e impedirà il decorso dei termini di cui sopra.

In ogni caso il mancato pagamento di una rata di canone determinerà la risoluzione del contratto soltanto dopo che siano decorsi novanta giorni dal ricevimento di espressa richiesta di adempimento inviata al domicilio contrattualmente eletto, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Non e' ammessa la cessione dei crediti derivanti dal presente contratto.]

### **4.USO DELLA PORZIONE DI IMMOBILE**

La porzione di immobile è concessa in locazione per le motivazioni di cui al comma b) della premessa e principalmente per realizzare e fornire il pubblico servizio di comunicazioni elettroniche nell'area che costituisce l'obiettivo del "servizio radio".

Le Parti convengono pertanto, che il diritto della Condittrice di installazione, esercizio, funzionamento, mantenimento, innovazione tecnologica ed adeguamento dell'impianto è per la stessa Condittrice motivo essenziale del contratto per tutta la durata dello stesso.

La locatrice pertanto autorizza sin d'ora la Condittrice ad effettuare nel corso della locazione entro i limiti della porzione di immobile locata e come definita sopra, qualsiasi innovazione, modifica od integrazione

Vodafone Italia S.P.A.

La Locatrice

dell'impianto che la stessa ritenga opportuna, ferma restando la sommaria conformità tipologica e dimensionale all'elaborato grafico di cui all'art 1 del presente contratto.

La Conduttrice, e/o soggetti terzi anticipatamente autorizzati e concordati con la locataria, a propria cura e spese, si farà carico di tutti gli interventi e lavori di adattamento, civili e tecnologici, senza dar luogo a nessuna modifica muraria né aumento delle superficie del locale locato all'interno del capannone di mq. 12,36 ivi compresa la posa di eventuali installazioni alla base del palo in maniera tale da non intralciare l'attività della locataria, per rendere la porzione di immobile idonea allo scopo per la quale viene locata, ivi compresa la posa ed il mantenimento, in tutte le aree oggetto della locazione, o comunque di proprietà o disponibilità la locatrice di tutti i cavi strettamente funzionali all'impianto, compresi i cavi elettrici e telefonici, sia di proprietà della Conduttrice che di altre Società fornitrici delle utenze (ad esempio ENEL, ACEA, Telecom Italia, etc.), sia aerei che sotterranei, con relativi appoggi, manufatti e quadri di servizio ed elementi dell'impianto di condizionamento. 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.

Sarà altresì a carico della Conduttrice l'ottenimento delle concessioni, autorizzazioni, permessi e nulla-osta eventualmente necessari alla realizzazione e/o modifica dell'impianto.

Con la sottoscrizione del presente contratto la locatrice concede la facoltà ed autorizza la Conduttrice e/o soggetti terzi da questa autorizzati, a presentare istanze e domande alle amministrazioni competenti al fine di ottenere le autorizzazioni eventualmente necessarie alla realizzazione delle opere per gli usi prima descritti, nonché si impegna, quando previsto dalla normativa vigente, a richiedere in via diretta le autorizzazioni summenzionate. In quest'ultimo caso le relative procedure saranno espletate a cura della Conduttrice, che sosterrà tutte le eventuali spese relative.

La locatrice non è responsabile per la custodia della porzione di immobile e dell'impianto e si dichiara sin d'ora edotto della circostanza che la Conduttrice apporrà sui luoghi apposita segnaletica di sicurezza (che potrà comprendere, a titolo di esempio non esaustivo, i rischi relativi a caduta dall'alto, apparecchiature sotto tensione elettrica, esposizione a campi elettromagnetici, inciampo su ostacoli, eccetera). Resta tuttavia inteso che, nelle restanti parti di immobile che non siano comprese nella porzione di immobile oggetto della locazione e che eventualmente possano risultare interessate dalle indicazioni contenute nella segnaletica di sicurezza la Locatrice farà quanto in suo potere per collaborare con la conduttrice al fine di fare osservare ai terzi, il rispetto della segnaletica.

Al termine della occupazione della porzione di immobile, la Conduttrice provvederà a propria cura e spese, nei tempi tecnici strettamente necessari, alla rimozione dell'impianto, degli accessori e di quant'altro installato o posizionato, salva la possibilità per le parti di concordare che la locatrice trattenga una parte dei beni presenti sui luoghi.

##### **5. IMPEGNI DELLA CONDUTTRICE**

La Conduttrice si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno alla porzione di immobile.

La Conduttrice solleva la Locatrice da ogni responsabilità per gli eventuali danni che a chiunque possano derivare a causa dell'uso della

Vodafone Italia S.p.A.

La Locatrice

porzione di immobile e dalla realizzazione ed utilizzo dell'impianto da parte della stessa.

A tali fini, la Conduttrice dichiara di aver già stipulato con primaria Compagnia di Assicurazione idonea polizza assicurativa contro i danni derivanti da rischio locativo e responsabilità civile generale verso i terzi.

#### **6. CONSEGNA ED ACCESSO ALLA PORZIONE DI IMMOBILE**

La Conduttrice già detiene il pieno e libero godimento della porzione di immobile nei limiti dell'uso convenuto in forza del contratto richiamato nelle premesse.

La Conduttrice e gli eventuali soggetti terzi da questa autorizzati avrà facoltà di accedere alla porzione di immobile ed a tutte le aree interessate dall'impianto, con qualsiasi mezzo, direttamente o a mezzo di personale da essa incaricato e/o autorizzato munito di chiavi e dei mezzi necessari per l'espletamento della propria attività, in ogni momento e senza restrizioni, per effettuare nel corso della locazione tutti gli interventi relativi alla installazione, conduzione, implementazione, manutenzione, modifica, integrazione, innovazione e controllo dell'impianto, impegnandosi, in ogni caso, a recare il minor disagio possibile al Locatore e ai terzi.

La Locatrice garantisce alla Conduttrice che la porzione di immobile locata è accessibile liberamente impegnandosi sin d'ora a consegnare le chiavi di accesso dalla decorrenza della locazione.

La Locatrice si impegna, altresì a procurare e mantenere a favore della Conduttrice, per tutta la durata della locazione, idoneo percorso di accesso alla porzione di immobile locata anche attraverso aree o fabbricati di terzi o che non siano oggetto della presente locazione.

#### **7. CESSIONE DEL CONTRATTO**

La Locatrice, in caso di cessione a qualsiasi titolo della porzione di immobile, resta obbligato a trasferire il contratto di locazione al cessionario della porzione di immobile, facendone assumere dallo stesso tutte le relative obbligazioni.

La Conduttrice avrà facoltà di cedere il presente contratto o i diritti da esso nascenti, a titolo derivativo, ad eventuale altro operatore nel settore delle comunicazioni elettroniche facendone assumere dallo stesso tutte le relative obbligazioni.

La Locatrice autorizza sin d'ora la cessione del contratto solo nel caso in cui la porzione di immobile locata venga utilizzata per finalità analoghe a quelle per le quali la Locatrice la ha concessa in locazione.

Qualora sull'area locata Vodafone ospitasse un ulteriore gestore di telefonia, le parti concordano che l'ammontare del canone annuo sarà maggiorato come riportato all'Art.3.

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

#### **8. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO**

Vodafone Italia S.p.A.

La Locatrice

Il presente contratto di locazione sarà registrato a cura della Condittrice ed a spese suddivise al 50% come per legge.

Pertanto, in occasione del primo pagamento successivo alla registrazione, la conduttrice recupererà dall'importo del canone mensile la quota del 50% delle spese di registrazione a carico del locatore.

#### **9. MODIFICHE**

Qualsiasi modifica al presente contratto sarà valida solo se risultante da atto sottoscritto tra le Parti.

#### **10. DISCIPLINA APPLICABILE**

Per quanto non previsto e pattuito con il presente contratto, si applicheranno le disposizioni della Legge 27 luglio 1978 n. 392, del Codice Civile e delle altre leggi vigenti in materia.

#### **11. ELEZIONE DI DOMICILIO**

Per tutte le comunicazioni relative al rapporto posto in essere con il presente contratto le parti eleggono domicilio:

La Locatrice in San Benigno Canavese Piazza Vittorio Emanuele II n. 9

La Condittrice Vodafone Italia S.p.A. - Via Lorenteggio, 240 Milano

Le Parti convengono che le comunicazioni inviate ad un diverso indirizzo o con modalità diverse da quelle previste nel presente contratto non avranno alcun valore.

#### **12. TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

I dati personali della Locatrice saranno trattati dalla Condittrice solo per le seguenti finalità:

a - esecuzione degli obblighi derivanti dal presente contratto e relativi adempimenti;

b - adempimenti di obblighi previsti dalla legge, regolamenti o dalla normativa comunitaria;

In relazione alle finalità sopra indicate i dati verranno trattati mediante strumenti manuali, informatici o telematici anche combinati tra loro per un periodo di tempo non superiore a quello strettamente necessario e comunque, nel rispetto delle garanzie di riservatezza e delle misure di sicurezza previste dalla normativa vigente.

Per il perseguimento delle finalità sopra indicate, la Condittrice potrà comunicare, in Italia e all'estero, compresi paesi non appartenenti all'Unione Europea, i dati personali a soggetti terzi appartenenti alle seguenti categorie:

-autorità pubbliche e organi di vigilanza e controllo;

-società controllate, controllanti e collegate;

-banche ed istituti di credito per la gestione dei pagamenti/incassi;

-soggetti che svolgono per conto del Locatore compiti di natura tecnica ed organizzativa;

-soggetti che effettuano servizi di acquisizione, lavorazione ed elaborazione dei dati

-soggetti che forniscono servizi per la gestione dei sistemi informativi delle parti;

-soggetti che svolgono attività di trasmissione, imbustamento, trasporto e smistamento delle comunicazioni dell'interessato;

Vodafone Italia S.p.A.

La Locatrice

-soggetti che svolgono attività di archiviazione e data entry;  
 -studi e società nell'ambito dei rapporti di assistenza e consulenza;  
 -soggetti che svolgono adempimenti di controllo, revisione e certificazione delle attività poste in essere dal Conduttore anche nell'interesse dei propri fornitori;

I soggetti appartenenti alle categorie sopra riportate trattano i dati come distinti titolari del trattamento o in qualità di Responsabili o Incaricati all'uopo nominati dalla Condutrice.

I dati personali del Locatore potranno inoltre, essere conosciuti dai dipendenti/consulenti della Condutrice i quali sono stati appositamente nominati Responsabili o Incaricati del trattamento.

Il Locatore autorizza espressamente la Condutrice al trattamento dei dati personali per le finalità indicate nel presente articolo 12.

In caso di cessazione del presente contratto le Parti cesseranno ogni trattamento dei dati personali ricevuti nel rispetto della normativa vigente.

Vodafone Italia S.p.A.

### 13. RISERVATEZZA

Le Parti si danno reciprocamente atto del fatto che le tutte le informazioni scambiate nel periodo di vigenza del presente contratto, per le finalità nella stessa indicate, sono considerate Informazioni Riservate, hanno rilevante ed intrinseco valore commerciale per la parte che ne è proprietaria e non sono disponibili al pubblico.

Le Informazioni Riservate saranno pertanto ricevute e conservate con la massima riservatezza dalla parte destinataria che si impegna conseguentemente a impedirne la divulgazione a terzi, impiegando a tal fine lo stesso grado di diligenza che userebbe normalmente per proteggere informazioni riservate di valore economico paragonabile, facenti parte del proprio patrimonio. La parte destinataria non potrà copiare, duplicare, riprodurre o registrare in nessuna forma e con nessun mezzo le Informazioni Riservate, salvo che nella misura strettamente necessaria per consentire la circolazione tra i soggetti direttamente coinvolti conformemente al punto successivo.

Ciascuna delle parti garantisce che l'accesso alle Informazioni Riservate sia limitato esclusivamente a quegli amministratori, dipendenti o consulenti, propri o di società appartenenti al proprio gruppo, che necessitino di essere messi a conoscenza delle stesse, in stretta dipendenza del contratto, e risponde dell'osservanza dell'obbligo di riservatezza da parte di tali soggetti.

Le precedenti disposizioni non si applicheranno alle Informazioni Riservate che siano già conosciute dalla parte destinataria prima della loro comunicazione; che siano o diventino di pubblico dominio per ragioni diverse dall'inadempimento della parte destinataria; che siano ottenute dalla parte destinataria da una terzo di buona fede che ha il pieno diritto di disporre delle Informazioni Riservate; che siano elaborate da ciascuna parte in modo completamente autonomo e indipendente; che la Parte destinataria comunichi o divulghi: 1 in ottemperanza ad una formale richiesta da parte di una Autorità munita dei necessari poteri o in forza di un obbligo di legge, 2 per tutelare i propri interessi in sede giudiziale e/o amministrativa; 3 nel caso cui divulgazione sia stata previamente autorizzata per iscritto dalla parte proprietaria. In relazione ai punti 1 e 2, la parte destinataria darà tempestiva notizia scritta della comunicazione o divulgazione alla parte proprietaria.

La Locatrice

Le parti s'impegnano a mantenere il vincolo di riservatezza sulle informazioni scambiate, anche per i due anni successivi dal termine del presente contratto.

#### 14. ESTINZIONE DEI RAPPORTI PREGRESSI

Le parti dichiarano di sciogliere il precedente contratto stipulato in data 17/11/2015 registrato ad Ivrea il 08/03/2016 n. 1031 serie 3T, per mutuo consenso ai sensi dell'art. 1321 c.c. e di non avere reciprocamente nulla a pretendere con riferimento alle obbligazioni nascenti dallo stesso.

Letto, approvato e sottoscritto.

Milano li, .....

La parte locatrice  
Comune di San Benigno Canavese

La parte conduttrice  
VODAFONE ITALIA S.P.A.

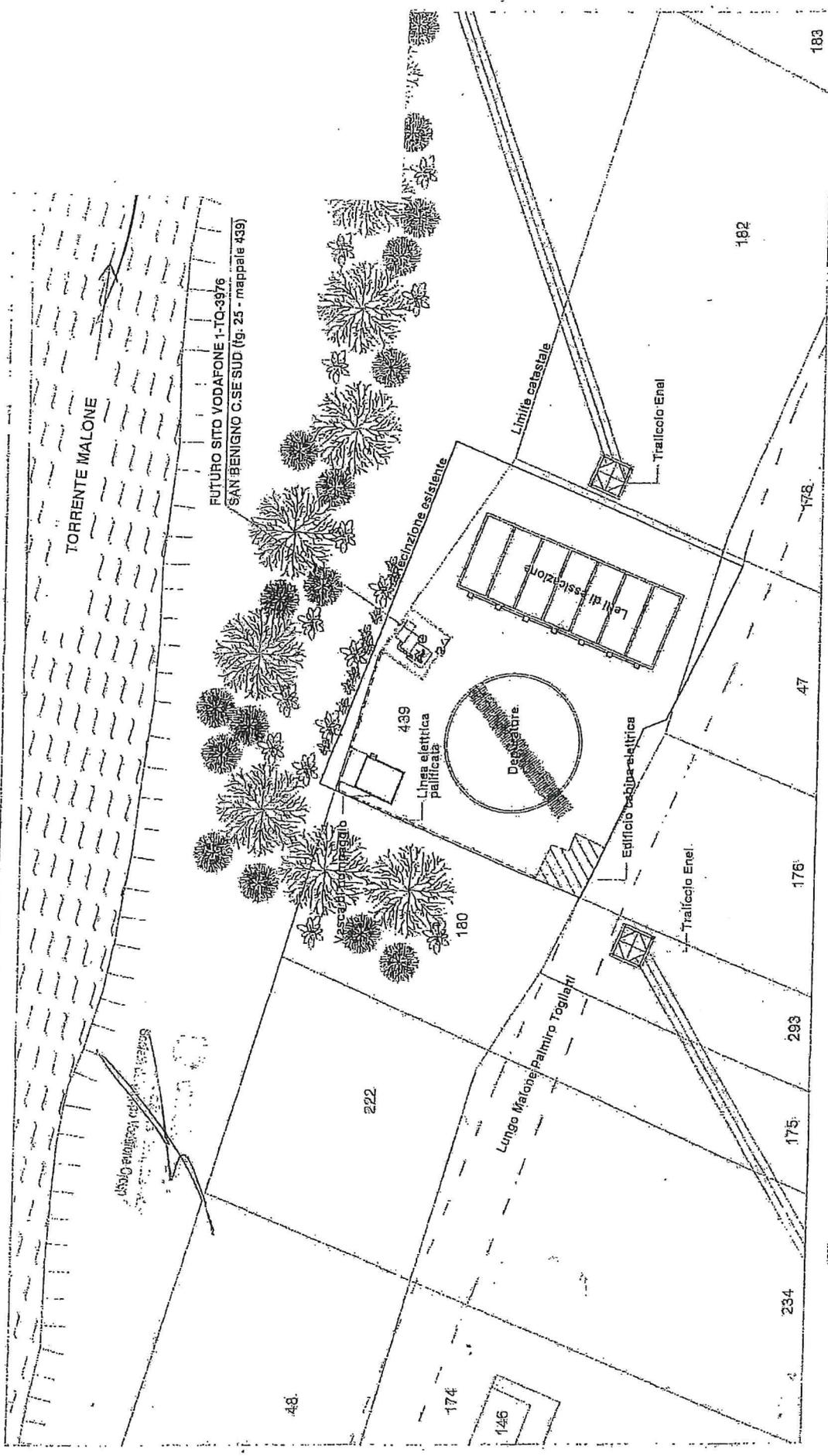
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del Codice Civile la Locatrice e la Condittrice dichiarano di approvare tutte le clausole del contratto e, in particolare, le seguenti: art. 2, art. 2 bis (Durata, Decorrenza e Recesso) art. 3, art. 3 bis (Canone), art. 4 (Uso della porzione di immobile), art. 5 (Impegni della Condittrice), art. 6 (Consegna ed accesso alla porzione di immobile), art. 7 (Cessione del contratto), art. 8 (registrazione contratto), art. 9 (modifiche), art. 10 (Disciplina applicabile), art. 11 (Elezion di domicilio), art. 12 (Trattamento dati personali), art. 13 (Riservatezza), art. 14 (Estinzione dei rapporti pregressi)

Letto, approvato e sottoscritto.

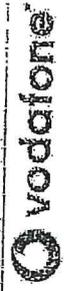
Milano li, .....

La parte locatrice  
Comune di San Benigno Canavese

La parte conduttrice  
VODAFONE ITALIA S.P.A.



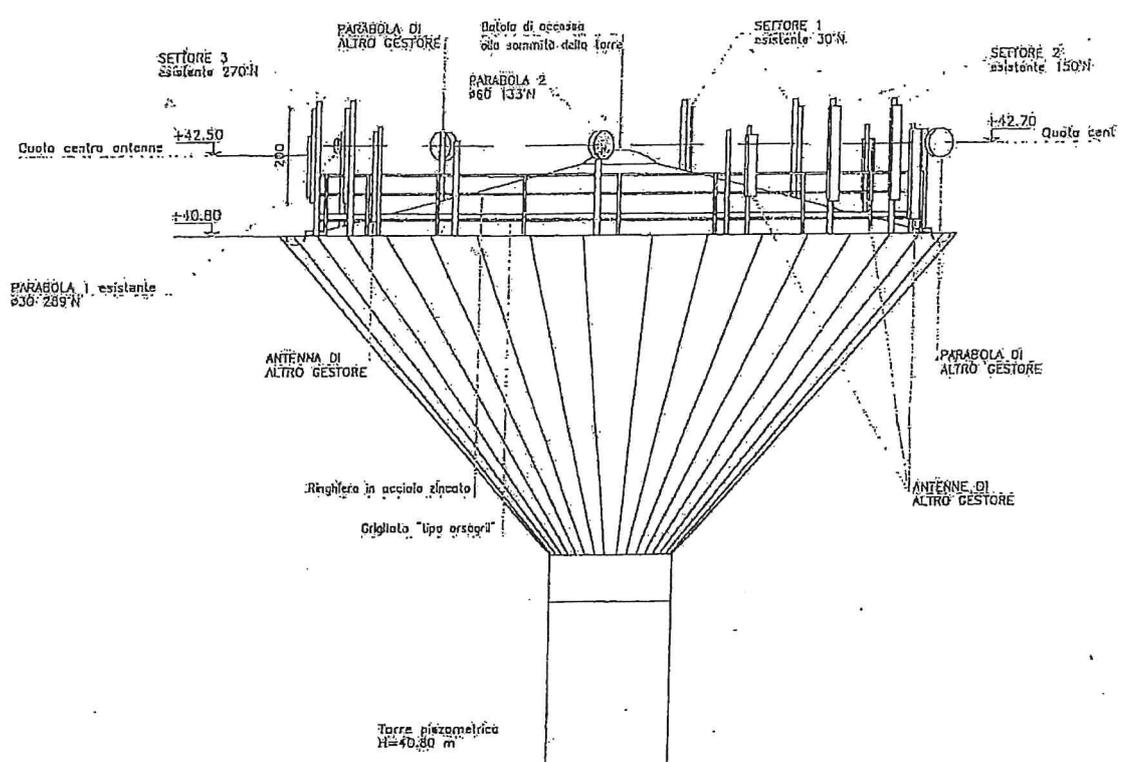
Aggiornamento	Data	Descrizione
<b>tecnoprogetti s.r.l.</b>		
via Miniere 57, 10015 Ivrea (TO) - Tel./fax 0115-812023		
Progetto: Contratto: 10015 Ivrea (TO) - Tel./fax 0115-812023		
Autore: 10015 Ivrea (TO) - Tel./fax 0115-812023		
Sito: 10015 Ivrea (TO) - Tel./fax 0115-812023		
Scheda: 10015 Ivrea (TO) - Tel./fax 0115-812023		
Tiratura: 10015 Ivrea (TO) - Tel./fax 0115-812023		
Data: 10/10/97		
Firma: [Signature]		
Stampa: [Signature]		



ESPOSIZIONE, CANTIERE, N.°

PL02

D



Demolizioni e rimosioni  
 Nuove opere

Aggiornamento	Data	Descrizione
<b>tecnoprogetti s.r.l.</b> Via Muberti 87, 10015 Ivrea (TO) - Tel./fax 0125-912820		
<b>Progetto computerizzato</b> opera con i software: PROSPETTO SUB 1, STRATO DI PROSPETTO		
SITO: SAN BERNINO CSE Data: Dicembre 2002		
Cod: 1-10-4007-2252 Formato: A3		
Tel: 4007-2252-0149 Scala: 1:100		
Dec: 10/02-2252-01 Pagn: /		
<b>Vodafone</b> <small>MONDRIEN ONLINE, NV</small>		Tavola n.

Shelter Vodafone esistente

Shelter di altro gestore esistente

