

## 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 San Benigno Canavese**, con Sede in San Benigno Canavese (TO), P.zza Vittorio Emanuele II n. 9, codice fiscale e P. Iva n° 01875020016, rappresentato in questo atto dal Sig. Careggio Mauro, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica, nato a Chivasso (TO) il 08/04/1964 e domiciliato per la carica presso la sede comunale, che agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta, ed in seguito indicato come "**Locatrice**"

**e**

**Wind Tre S.p.A.** con Socio Unico, Direzione e Coordinamento VIP-CKH Luxembourg S.à r.l., con sede legale in Rho (MI) Largo Metropolitana n. 5, capitale sociale Euro 474.303.795,00 interamente versato, Reg. Imp/C.F. 02517580920, Partita IVA: 13378520152, RAEE IT08020000002813, in persona del suo procuratore Ing. Vigna Gaetano, nato a Cosenza il 12 settembre 1966, che agisce in virtù della procura Rep. n. 18583/ 6031 del 15 gennaio 2018 per atto del Dr. Luca Bollini notaio in Milano, domiciliato per la carica presso la sede della Società medesima, in seguito indicata come "**Conduttrice**" o "**Wind Tre**", (la Locatrice e la Conduttrice nel seguito sono congiuntamente indicate come le "**Parti**").

### PREMESSO CHE

- a) in data 12/05/2009 il Comune di San Benigno Canavese ha stipulato con Wind Telecomunicazioni S.p.A. un contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 6 in data 05/08/2009 al n. 1127 serie 3T, e successivamente modificato con scrittura integrativa in data 21/03/2016, avente ad oggetto porzione di immobile (pozzo di captazione dell'acquedotto municipale) e relativa area circostante di circa 1494 mq., sito in San Benigno Canavese (TO), Via Adua, e iscritto nel NCT di San Benigno Canavese al foglio 12 particella 452;
- b) la particella risulta ancora erroneamente intestata alla Cedit Costruzioni Edili Torino, mentre il terreno è di proprietà del Comune di San Benigno Canavese, come riportato nella delibera comunale n. 94 del 07/09/2015 punto 3);
- c) WIND Telecomunicazioni S.p.A., a far data dal 31 dicembre 2016 per effetto della fusione è stata incorporata nella società H3G S.p.A., assumendo a decorrere da pari data la denominazione Wind Tre S.p.A.;
- d) le Parti, avendone reciproco interesse e di comune accordo, intendono risolvere il contratto e successiva scrittura integrativa indicate alla precedente lettera a), con decorrenza dal giorno antecedente alla data di efficacia 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 immobile (pozzo di captazione dell'acquedotto municipale) e relativa area circostante di circa 1494 mq., sito in San Benigno Canavese (TO), Via Adua, e iscritto nel NCT di San Benigno Canavese al foglio 12 particella 452, di seguito "Porzione Locata", come risulta dall'allegata planimetria (sub Allegato A), che, sottoscritta dalle Parti, costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto (nel seguito il "Contratto").

La Porzione Locata è utilizzata per l'installazione di una stazione radio per telecomunicazioni, secondo quanto meglio specificato al successivo art. 3.

WIND Tre S.p.A. Società con azionista unico	La Locatrice Comune San Benigno Canavese
--	---

La Locatrice garantisce alla Conduttrice l'accesso, in ogni momento e senza restrizioni, alla Porzione Locata da parte del proprio personale dipendente o personale da essa incaricato e munito 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 la Porzione Locata è idonea 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 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, inoltre, che la Porzione Locata 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 Conduttrice.

La Locatrice si obbliga, inoltre, a far rispettare il Contratto in caso di alienazione o cessione ad altro titolo dell'immobile sui cui insiste la Porzione Locata di cui al presente Contratto, fermi restando i diritti della Conduttrice di cui all'art. 6.

### **ART. 2 - DURATA**

La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dal 01/01/2020.

Le Parti convengono che, alla scadenza della suddetta durata il Contratto, si potrà rinnovare previa nuova deliberazione comunale per un ulteriore periodo di 9 (nove) anni. La richiesta di rinnovo dovrà pervenire alla Locatrice mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, inviata con preavviso di almeno 6 (sei) mesi dalla data di scadenza al domicilio contrattuale indicato nel successivo articolo 7 (o a diverso domicilio da indicarsi).

La presente Locazione potrà essere risolta anticipatamente da parte del Comune per motivi di pubblica utilità, con un preavviso motivato dell'amministrazione di almeno 12 (dodici) mesi. In tale evenienza il Comune farà quanto nelle sue possibilità per individuare un nuovo apposito sito che garantisca livelli di copertura similari.

### **ART. 3 - DESTINAZIONE E USO DELLA PORZIONE LOCATA**

La Locatrice prende atto che la Porzione Locata è già utilizzata dalla Conduttrice 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 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 Locatrice ora per allora acconsente, obbligandosi, qualora necessario a seguito di richiesta di enti pubblici, a rilasciarne conferma scritta.

La Locatrice concede, pertanto, espressamente alla Conduttrice l'autorizzazione ad eseguire, a totale cura e spese di quest'ultima, i lavori e le opere necessarie ad aggiornarne le funzionalità dell'Impianto.

In tale autorizzazione rientrano anche modifiche agli elementi strutturali della Porzione Locata, 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 della Porzione Locata.

La Locatrice autorizza la Conduttrice, 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'immobile, ivi comprese le porzioni murarie in elevazione dell'edificio

proprio della Locatrice, a partire dal confine con il suolo pubblico fino a raggiungere l'Impianto, e dall'Impianto stesso al sistema di antenne.

La Conduttrice dichiara che l'Impianto è realizzato in piena conformità a tutte le disposizioni di legge vigenti ed a regola d'arte.

La Locatrice garantisce che fornirà alla Conduttrice tutte le informazioni relative alla Porzione Locata oggetto della locazione, che siano necessarie al fine di adempiere agli oneri previsti dalla legge in materia di salute e sicurezza sul lavoro. Inoltre la Locatrice dichiara che nella Porzione Locata non vi è presenza di materiali contenenti amianto.

In caso di svolgimento di lavori in regime di appalto la Locatrice si impegna a collaborare con la Conduttrice e/o con le ditte appaltatrici al fine di individuare, volta per volta, eventuali rischi da interferenza.

Al termine della locazione la Conduttrice provvederà a propria cura e spese, nei tempi tecnici necessari, alla remissione dell'immobile in pristino ed alla rimozione delle installazioni.

La Locatrice concede 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 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 su cui insiste la Porzione Locata oggetto del presente Contratto solo con la previa autorizzazione scritta della Conduttrice e dietro presentazione di idonea relazione tecnica, che il nuovo operatore dovrà fornire seguendo le indicazioni di massima rilasciate dalla Conduttrice, che stabilisca la compatibilità dei nuovi impianti con quelli della Conduttrice, pena la riduzione in favore della Conduttrice del canone annuale di locazione del 35%, salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno derivante dalla incompatibilità degli Impianti e salva la facoltà della Conduttrice di risolvere immediatamente il presente Contratto ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. 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, la validità e l'efficacia del presente Contratto per tutta la sua durata.

La Locatrice consente che la Conduttrice applichi o mantenga, nel rispetto dell'eventuale regolamento dello stabile e delle vigenti leggi in materia, agli stipiti ed ai frontali delle parti locate, insegne pubblicitarie, cartelli e diciture in genere interessanti l'attività della Conduttrice.

La rimozione delle medesime è a cura e spese della Conduttrice.

#### **ART. 4 - CANONI**

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 9.000,00 (Euro novemila/00), da corrispondere in una rata annuale anticipata di Euro 9.000,00 (Euro novemila/00), da pagarsi entro la prima decade del mese, con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito Unicredit Banca, Ag. San Benigno Canavese, sul conto corrente avente cod. IBAN IT64K020083090000000556632 intestato al Comune di San Benigno Canavese.

Resta inteso tra le Parti che il pagamento del canone avrà decorrenza a partire dalla data di efficacia del presente Contratto, fermo restando che dalla prima rata del canone di locazione del Nuovo Contratto verrà decurtato il maggior importo, se corrisposto in via anticipata, con l'ultima rata relativa al Precedente Contratto. La Locatrice provvederà ad emettere nota di credito, se dovuta, per l'importo pari al conguaglio.

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 al lordo di eventuali ritenute di legge.

In caso di ritardato pagamento del corrispettivo superiore ai 60 (sessanta) giorni dalla relativa scadenza, 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 Cod. Civ. 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. In caso di applicazione del regime IVA, si intendono esclusi dal conteggio degli interessi di mora gli eventuali giorni di ritardo causati dalla tardiva ricezione della fattura.

Resta convenuto tra le Parti (conformemente a quanto consentito dalla L. n. 392/1978, all'art. 9) che gli oneri accessori siano interamente a carico della Locatrice.

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 la stessa, indipendentemente dalla causa dei medesimi 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 Locatrice non avrà alcun titolo per imporre ulteriori oneri né richiedere ulteriori importi alla Condittrice che siano connessi e/o derivanti dal presente Contratto.

#### **ART. 5 - CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI E SUBLOCAZIONE**

La Locatrice consente sin d'ora alla Condittrice la facoltà di cedere il presente Contratto o sublocare anche parzialmente la Porzione Locata a terzi. In entrambi i casi la cessione o la sublocazione saranno comunicate alla Locatrice con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

E' fatto divieto alla Locatrice di cedere, a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma, i crediti nascenti dal Contratto, senza preventiva approvazione esplicita da parte della Condittrice. In assenza della suddetta approvazione esplicita, i crediti non possono formare alcun atto di disposizione da parte della Locatrice neanche a scopo di garanzia, 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 esclusi, tra gli altri, i mandati ad esigere e le deleghe all'incasso.

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

In espressa deroga all'art. 41 della legge 27.07.78 n. 392, nel caso in cui la Locatrice intendesse trasferire a titolo oneroso la Porzione Locata o l'immobile di cui fa parte ovvero locare la medesima o l'immobile di cui fa parte a terzi, spetterà alla Condittrice il relativo diritto di prelazione.

In aggiunta alla prelazione legale ex art. 38 L. 392/78 - che troverà applicazione anche in ipotesi di vendita o cessione parziale - le Parti concordano che, qualora la Locatrice intenda costituire - sulla porzione di terreno oggetto del presente Contratto e/o sull'intero terreno dove insiste detta porzione - un diritto di usufrutto, uso, superficie o qualsiasi altro diritto reale di godimento, deve riconoscere alla Condittrice il diritto di prelazione.

#### **ART. 6 - RECESSO ANTICIPATO**

La Locatrice consente che la Condittrice possa, ai sensi dell'art. 27 - comma VII - L. n.392/78, recedere anticipatamente dal Contratto in qualsiasi momento, con rilascio totale o parziale della Porzione Locata, con preavviso di 90 (novanta) giorni, dato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

In caso di rilascio parziale della Porzione Locata, il canone verrà rideterminato in un importo proporzionale alla superficie che rimarrà locata dalla Conduttrice.

Inoltre la Conduttrice avrà il diritto di recedere dal Contratto con un termine di preavviso di giorni 10 (dieci) qualora si verifichi almeno una tra le sottoelencate ipotesi:

- a) assunzione, da parte delle Pubbliche Amministrazioni competenti e della Magistratura, di provvedimenti ostativi, anche se non definitivi, al mantenimento dell’Impianto ed al suo utilizzo per la fornitura del servizio di telefonia mobile cellulare;
- b) mancato conseguimento della disponibilità dei locali, appartenenti a terzi, ove dovranno essere installate ulteriori apparecchiature necessarie al funzionamento dell’Impianto.

#### **ART. 7 - REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI**

Le spese di registrazione del presente Contratto saranno sostenute 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 P.zza Vittorio Emanuele II n. 9 – San Benigno Canavese (TO)

La Conduttrice: in Via Alessandro Severo, n° 246 - 00145 - Roma

#### **ART. 8 - MEDIAZIONE E FORO COMPETENTE**

Ai sensi del D. Lgs 28/2010, tutte le controversie relative al Contratto saranno devolute ad un tentativo di mediazione da espletarsi secondo la procedura prevista dal Regolamento dell’organismo MediaMenti s.r.l., società iscritta presso il Ministero della giustizia al n. 201 del Registro degli organismi deputati a gestire tentativi di mediazione. Il Regolamento, la modulistica e le tabelle delle indennità saranno quelle in vigore al momento dell’attivazione della procedura e sono rinvenibili sul sito [www.mediamenti.com](http://www.mediamenti.com). La sede della mediazione sarà Roma.

Le Parti espressamente pattuiscono la competenza esclusiva del predetto organismo con espressa esclusione di qualsiasi altro Organismo di mediazione.

Qualora non sia stata risolta entro il termine di 60 (sessanta) giorni dal deposito dell’istanza di mediazione, la controversia sarà devoluta alla competenza esclusiva al Tribunale di Torino, salvo diversa disposizione inderogabile di legge.

#### **ART. 9 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA**

In relazione alle attività che saranno eseguite nell’ambito del presente Contratto, a seguito della sottoscrizione per accettazione dello stesso, le Parti si impegnano reciprocamente ad osservare tutti gli obblighi derivanti dalla normativa in materia di Protezione dei Dati Personali, in particolare il Regolamento (UE) 2016/679 (il “**GDPR**”), la normativa di attuazione e di adeguamento al Regolamento, nonché di ogni ulteriore norma vigente a livello nazionale o sovranazionale in materia di protezione dei dati, in particolare con riferimento ai provvedimenti emanati dall’Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali Italiana ovvero del Comitato Europeo per la Protezione dei Dati (la “**Normativa Applicabile**”).

Le Parti si danno atto che, relativamente ai dati personali necessari per l’esecuzione del presente Accordo/Ordine/Contratto, agiranno ciascuna per la parte di propria competenza in qualità di Titolare autonomo del trattamento secondo la definizione contenuta all’art. 4 del GDPR. Le Parti pertanto potranno raccogliere i dati personali necessari per l’esecuzione del presente Accordo/Ordine/Contratto nonché per adempiere ad eventuali obblighi di legge, della normativa comunitaria o prescrizioni del Garante per la protezione dei dati personali, impegnandosi a trattarli, con modalità manuali e/o automatizzate, secondo principi di liceità e correttezza, in modo da tutelare la riservatezza e i diritti riconosciuti, nel rispetto di idonee misure di sicurezza e di protezione dei dati medesimi, secondo quanto previsto dal GDPR.

Le Parti altresì si impegnano reciprocamente a trattare i dati personali necessari per l'esecuzione del presente Accordo/Ordine/Contratto nei limiti di cui alle rispettive informative privacy fornite ai sensi e per gli effetti degli artt. 13 e 14 del GDPR nonché per l'adempimento di eventuali obblighi derivanti dal presente Accordo/Contratto/Ordine, dalla legge, dalla normativa comunitaria o da provvedimenti del Garante per la protezione dei dati personali.

Wind Tre S.p.A. non sarà responsabile delle eventuali violazioni del locatore alla disciplina in materia di tutela dei dati personali richiamata nel presente articolo. In ogni caso, Wind Tre S.p.A. sarà tenuta indenne e manlevata da ogni perdita, costo, onere, danno, spesa (incluse le spese legali), pregiudizio, sanzione subita o sostenuta o responsabilità, (inclusi quelli derivanti dall'applicazione dell'art. 82 del Regolamento) derivante da una violazione totale o parziale o da una errata applicazione del Regolamento e/o delle altre norme o disposizioni applicabili in materia di trattamento dei dati personali, decisi da un'autorità giudiziaria o altra autorità competente a sfavore di Wind Tre S.p.A. in conseguenza di qualsiasi azione e domanda, giudiziale o extragiudiziale.

Wind Tre S.p.A. ha provveduto a nominare un DPO.

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. 10 - DISPOSIZIONI FINALI**

Il 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 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.

....., lì .....

**La Locatrice**

**La Condittrice**

Con riferimento al sopraesteso testo contrattuale la Locatrice in relazione al disposto nell'art. 1341 Cod. Civ. dichiara che sono stati accettati e vengono qui specificatamente approvati gli articoli: 2) (Durata), 3) (Destinazione della Porzione Locata), 4) (Canoni), 5) (Cessione del Contratto e dei crediti e sublocazione), 6) (Recesso anticipato), 8) (Mediazione e foro competente), 9) (Riservatezza), 10) (Disposizioni finali).

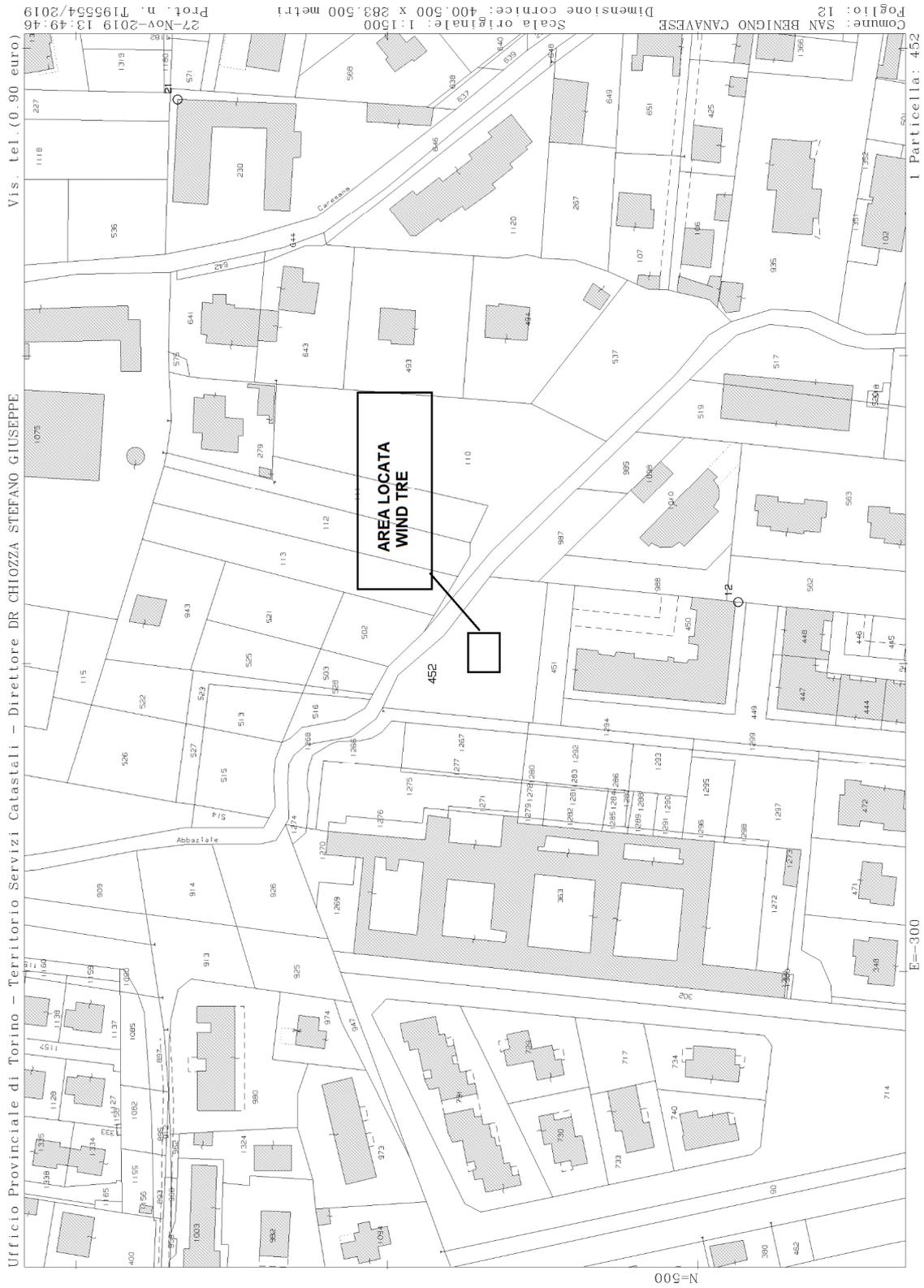
....., lì .....

Per accettazione

La Locatrice

**Elenco Allegati**

<b>Numero Allegato</b>	<b>Titolo Allegato</b>
Allegato A	Planimetria



WIND Tre S.p.A.  
Società con azionista unico

La Locatrice  
Comune San Benigno Canavese