

SITO : 1OF02155\_ 1-NO-2155 \_ Casaleggio RFI

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

TRA:

il **COMUNE DI CASALEGGIO NOVARA** con sede in via Umberto I n.5, P.IVA 00415080035, rappresentata dal Sig. ...., nato a ..... il .....in qualità di ..... ed in virtù dei poteri attribuitigli con Delibera di Giunta Comunale n.... del ..... prot. N. .... di seguito denominata parte locatrice

E:

la società **VODAFONE OMNITEL N.V.** con sede legale in Amsterdam (Olanda) e sede dell'Amministrazione e Gestionale in Italia, Via Jervis 13 – Ivrea (TO), Capitale Sociale i.v. 2.305.099.887,30, iscrizione al Registro delle Imprese di Torino, codice fiscale 93026890017, P.IVA 08539010010, rappresentata dalla Sig. ra Tiziana Carreri, in qualità di procuratore speciale, in forza di procura rilasciata dal notaio Luca Zona in data 18 gennaio 2010, repertorio n. 21607 di seguito denominata parte conduttrice

**PREMESSO**

- a) che una porzione di terreno con estremi catastali identificati al N.C.E.U. Foglio 1 Particella 22 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 Casaleggio Novara il 11/05/2007, registrato a Rho (MI) , il 18/10/2007, n. 6636 serie 3 per la durata di anni 6 rinnovabile per ulteriori 6 anni
- b) 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").
- c) Che la società **VODAFONE OMNITEL N.V.** attualmente alimenta l'impianto a mezzo di un gruppo elettrogeno in attesa di predisporre un collegamento alla rete elettrica di Enel Distribuzione.
- d) Che i costi per la realizzazione della linea elettrica sono particolarmente onerosi vista la distanza dal più vicino punto di consegna Enel (ubicato nei pressi di Via Mandello Vitta) e che la fornitura di energia elettrica presso il centro di conferimento Comunale è da importante anche per gli interventi che il Comune di Casaleggio Novara intende realizzare.
- e) che la Conduttrice ha iniziato una trattativa con la Locatrice volta all'ampliamento degli spazi occupati atti ad ospitare un analogo impianto di altro gestore e le Parti sono giunte di comune accordo alla definizione della vertenza
- f) 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 C.Civ ed alla stipulazione di questo nuovo contratto integralmente novativo e sostitutivo del precedente atto del 11/05/2007, registrato all'Ufficio del Registro di Rho (MI) , il 18/10/2007, n. 6636 serie 3

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 STIPULA QUANTO SEGUE**

Vodafone Omnitel N.V.

La Locatrice

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Casaleggio Novara (NO), Foglio 1 Particella 22

## **1. PREMESSE**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione (nel seguito "il contratto").

## **2. OGGETTO**

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, porzione di terreno con estremi catastali identificati al N.C.E.U. Foglio 1 Particella 22 per mq 40 circa, meglio identificati negli elaborati grafici contrassegnati con le lettere A e B, sottoscritti dalle Parti per esteso e in ciascun foglio, e che faranno 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 le lettere A e B, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione.

La Locatrice concede altresì in locazione alla Condittrice 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.

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 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 Condittrice dichiara che gli impianti per telecomunicazioni da adeguare/installare nella porzione di immobile saranno realizzati/adeguati 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 Condittrice come meglio precisato nel successivo art. 5.

## **3. DURATA, DECORRENZA E RECESSO**

La locazione avrà la durata di 6 anni (sei anni) dal 1/07/2011 al 30/06/2017 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.

Il contratto si intende tacitamente rinnovato per anni 6 (sei) e così di seguito, salvo che una delle parti dia all'altra disdetta con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Nel corso della decorrenza del contratto, la Locatrice consente che la Condittrice possa recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

## **4. CANONE**

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 1.000,00 (mille/00).

Tale importo, comprensivo delle spese generali ed oneri accessori, sarà corrisposto, a partire dal 1/07/2011, in un'unica rata annuale anticipata.

A decorrere dal 1/07/2013 il canone è determinato in Euro 6.500 (seimilacinquecento/00); tale importo, comprensivo delle spese generali ed oneri accessori, sarà corrisposto in un'unica rata annuale anticipata.

Qualora sugli impianti tecnologici utilizzati da Vodafone dovesse trovare ospitalità un diverso gestore di telefonia mobile, le Parti concordano che l'ammontare del canone annuale varierà in aumento, a far data dall'inizio lavori da parte del diverso gestore; tale aumento ammonterà ad euro 1.500,00 (millecinquecento/00); nel primo anno di applicazione l'eventuale differenza tra il canone così aggiornato e l'importo eventualmente già versato sarà corrisposto entro un mese dalla data di decorrenza del nuovo canone.

I pagamenti saranno compiuti a mezzo bonifico bancario e saranno accreditati sul conto corrente bancario indicato dalla Locatrice.

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

In ogni caso il mancato pagamento 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.

## **5. 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 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 Condittrice, e/o soggetti terzi da questa autorizzati, a propria cura e spese, si farà carico di tutti gli interventi e lavori di adattamento, civili e tecnologici, 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 della Locatrice di tutti i cavi strettamente funzionali all'impianto, compresi i cavi elettrici e telefonici, sia di proprietà della Condittrice 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 Condittrice 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 Condittrice 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 Condittrice, 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 edotta della circostanza che la Condittrice 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 Condittrice al fine di fare osservare ai terzi, il rispetto della segnaletica.

Al termine della occupazione della porzione di immobile, la Condittrice 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 trattienga una parte dei beni presenti sui luoghi.

## **6. IMPEGNI DELLA CONDUTTRICE**

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

La Condittrice solleva la Locatrice da ogni responsabilità per gli eventuali danni che a chiunque possano derivare a causa dell'uso della porzione di immobile e dalla realizzazione ed utilizzo dell'impianto da parte della stessa.

A tali fini, la Condittrice 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.

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

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

La Condittrice 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 alla Locatrice e ai terzi.

La Locatrice garantisce alla Condittrice 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 Condittrice, 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.

## **8. 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 Condittrice avrà facoltà di cedere il presente contratto o i diritti da esso nascenti, a titolo derivativo, di concedere ospitalità sul proprio impianto nonchè di sublocare ad eventuale altro operatore nel settore delle telefonia 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.

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

Il contratto resterà valido anche in caso di modifiche societarie della Condittrice.

## **9. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO**

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.

## **10. MODIFICHE**

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

## **11. 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.

## **12. ELEZIONE DI DOMICILIO**

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

La parte Locatrice in Casaleggio (NO) 28060 via Umberto I n.5

La parte Condittrice in Milano, Amministrazione Contratti - Via Caboto 15 - 20094 Corsico (MI).

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.

### **13. 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;
- 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 Condittrice.

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

La locatrice autorizza espressamente la Condittrice 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.

### **14. 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 un 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.

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

#### **15. ESTINZIONE DEI RAPPORTI PREGRESSI**

Le parti dichiarano di sciogliere il precedente contratto stipulato in data 11/05/2007 e registrato a Rho (MI), il 18/10/2007, n. 6636 serie 3 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.

Casaleggio Novara, .....

La parte Locatrice\_\_\_\_\_

La parte Conduttrice\_\_\_\_\_

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del Codice Civile la Locatrice e la Conduttrice dichiarano di approvare tutte le clausole del contratto e, in particolare, le seguenti: art. 3 (Durata, Decorrenza e Recesso), art. 4 (Canone), art. 5 (Uso della porzione di immobile), art. 6 (Impegni della Conduttrice), art. 7 (Consegna ed accesso alla porzione di immobile), art. 8 (Cessione del contratto), art. 11 (Disciplina applicabile), art. 12 (Elezione di domicilio), art. 13 (Trattamento dati personali), art. 14 (Riservatezza), art. 15 (Estinzione dei rapporti pregressi).

Letto, approvato e sottoscritto.

Casaleggio Novara, .....

La parte Locatrice\_\_\_\_\_

La parte Conduttrice\_\_\_\_\_