

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 Ponte di Piave (TV) con sede in Via G. Verdi 1A, C.F. 80011510262, rappresentato dal Sig. Piave (TV), nel cui nome CELLA geom. MAURIZIO , nato ad Oderzo (TV) il 05/021955, in qualità di Responsabile del Servizio quale capo tecnico , domiciliato per la carica in Piazza G. Garibaldi n° 1 , Ponte di dichiara di agire esclusivamente per nome e per conto del Comune di Ponte di Piave (TV) che rappresenta, in seguito indicato come "Locatrice"

e

La società GALATA S.p.A., con sede legale in Roma, Via Carlo Veneziani 56L, 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 Dott. Paolo Paglione nato a Roma il 30 settembre 1965, C.F. PGL PLA 65P 30H 501B domiciliato per la carica presso la sede della società, che agisce in virtù dei poteri conferiti, giusta procura del notaio Vincenzo Ferrara, rilasciata in Roma in data 13 marzo 2015 rep. 3.486 raccolta 1.782 registrato in Roma il 13 marzo 2015 al n° 6.194/1T, in seguito denominata anche "Galata" o "Conduttrice" (Nel seguito congiuntamente indicate come le "Parti").

PREMESSO CHE

- a) In data 01/07/2000 ha stipulato con Alcatel Italia S.p.A., con sede legale in Piazza della Repubblica 35 Milano (MI), con successivo subentro in data 01/12/2000 da parte di Wind Telecomunicazioni S.p.A. un contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato in data 27/10/2000 al numero 11414 Serie 3, avente ad oggetto la locazione di una porzione un immobile urbano/ terreno in via De Gasperi presso il campo sportivo del Luogo, il tutto come da atti di concessione edilizia rilasciati dal Comune di Ponte di Piave (TV);
- b) Wind Telecomunicazioni 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

Galata S.p.A <i>CODICE SITO TV043</i>	La Locatrice Comune di Ponte di Piave
--	--

La Locatrice nella sua qualità di proprietaria concede in locazione alla Condittrice, che accetta, per sé e aventi causa, porzione di immobile urbano/ terreno sito in Via De Gasperi snc presso il campo sportivo comunale, il tutto come risultante dagli atti di concessione edilizia rilasciati dal Comune di Ponte di Piave (TV), riportato nel N.C.E.U. di Ponte di Piave (TV) al foglio n° 13 particella n° 1685 (parte), subalterno 12 il tutto come risultava dalle planimetria progettuali allegati alla richiesta di concessione edilizia;

il tutto, per complessivi mq 50 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").

L'immobile locato sarà utilizzato per l'installazione di una stazione radio per telecomunicazioni, secondo quanto meglio specificato al successivo art. 3.

La Locatrice, garantisce alla Condittrice la possibilità di accesso, **che già detiene**, 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 di cui sopra, nonché per ogni necessità di manutenzione o di servizio.

La Locatrice conferma che l'immobile di cui trattasi risulta 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 Locatrice 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, **nel caso di necessità**.

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 6 (sei) con decorrenza dal 01/07/2015 al 30/03/2021.

Le Parti convengono che, alla scadenza del periodo suindicato il Contratto potrà rinnovarsi per periodi di 6 (sei) anni in 6 (sei) **a seguito di apposito provvedimento deliberativo da parte della Locatrice**, se la Condittrice non avrà comunicato alla Locatrice disdetta mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, inviata con preavviso di almeno 6 (sei) mesi dalla data di scadenza al domicilio contrattuale (o a diverso domicilio che dovrà essere indicato a cura della Locatrice).

Per quanto riguarda la disdetta della Locatrice, le Parti convengono che, per la complessità degli Impianti che la Condittrice collocherà 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), questa debba pervenire alla Condittrice con un preavviso

Galata S.p.A <i>CODICE SITO TV043</i>	La Locatrice Comune di Ponte di Piave
--	--

di almeno 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

ART. 3 - DESTINAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

La Locatrice prende atto che gli ambienti locati sono già utilizzati 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, **che ha già autorizzato**, 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 privata **della locatrice**, ivi comprese le **eventuali** 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 Condittrice dichiara che l'Impianto è realizzato in piena conformità a tutte le disposizioni di legge vigenti ed a regola d'arte, **così pure gli eventuali aggiornamenti tecnologici previsti per l'impianto**.

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 eventuali 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 dell'immobile, a richiesta della Locatrice, la Condittrice provvederà a propria cura e spese, nei tempi tecnici necessari, alla remissione dell'immobile in ripristino stato ed alla rimozione delle installazioni.

La Locatrice concede alla Condittrice, **anche in caso di future necessità**, 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

Galata S.p.A CODICE SITO TV043	La Locatrice Comune di Ponte di Piave
---------------------------------------	--

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 oggetto del presente Contratto solo con la previa autorizzazione scritta dalla Conduttrice e dietro presentazione di idonea relazione tecnica che stabilisca la compatibilità dei nuovi impianti con quelli della Conduttrice, pena riduzione 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 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 e la validità del presente Contratto per tutta la sua durata.

ART. 4 CANONI

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 6.732,00 (Euro seimilasettecentotrentadue/00), da corrispondere in rate trimestrali **anticipate di Euro 1.683,00 (Euro milleseicentottantatre/00)**, da pagarsi con bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a., Agenzia di Ponte di Piave – Piazza G. Garibaldi n° 39 Codice IBAN: IT 61 A 06225 12186 100 000 300 305 Intestato al Comune di Ponte di Piave (TV)

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

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.

In caso di ritardato pagamento del corrispettivo superiore **ai 60 (sessanta) giorni** dalla scadenza del pagamento, ove tale ritardo sia imputabile alla Conduttrice, 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. 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. 392/1978, all'art. 9) che gli oneri siano interamente a carico della Locatrice dell'immobile.

La Conduttrice 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.

Galata S.p.A CODICE SITO TV043	La Locatrice Comune di Ponte di Piave
---------------------------------------	--

La Condittrice si impegna, per l'intera durata contrattuale, di non procedere a rinegoziazioni al ribasso del canone di locazione come sopra determinato.

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

Per patto espresso la Locatrice, concede alla Condittrice il diritto di cedere, in ogni tempo, il presente Contratto, a terzi, che siano gestori del pubblico servizio o che a questi siano legati con un rapporto riguardante l'Impianto, o che siano società del Gruppo di cui la Condittrice fa parte, senza necessità di benestare e/o autorizzazione di sorta. Nel caso di cessione a terzi che non siano quelli sopra indicati, la cessione medesima seguirà le regole di legge.

E' fatto divieto di cedere, a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma, i crediti nascenti dal presente 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 mandanti ad esigere e le deleghe all'incasso.

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 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 l'Immobile locato ovvero locare a terzi l'Immobile, alla scadenza del Contratto spetterà alla Condittrice il diritto di prelazione.

La conduttrice avrà la facoltà di sublocare, anche parzialmente, l'area locata ed oggetto del presente contratto, a società appartenenti al proprio Gruppo e a Wind telecomunicazioni S.p.A.

In caso di sublocazione ad altri gestori di telefonia mobile, verrà riconosciuto alla locatrice un incremento del canone di locazione pari a Euro 1.500,00 (Euro millecinquecento/00) annui, per ogni operatore ospitato.

Mentre in caso di sublocazione ad eventuali Gestori di altre reti minori, verranno riconosciuti i seguenti importi in aumento al canone di locazione:

Operatore rete WI_FI, Euro 300,00 (Euro trecento/00) annui;

Operatore Rete WI-MAX, Euro 500,00 (Euro cinquecento/00) annui.

I su detti corrispettivi in aumento verranno riconosciuti alla Locatrice a partire dalla data di comunicazione di inizio dei lavori, da parte del gestore ospitato, comunicazione che avverrà inoltrata alla Locatrice a mezzo comunicazione scritta.

ART. 7 RECESSO ANTICIPATO

Galata S.p.A CODICE SITO TV043	La Locatrice Comune di Ponte di Piave
---------------------------------------	--

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 90 (novanta) giorni, dato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

In caso di rilascio parziale dell'immobile, il canone verrà rideterminato in un importo proporzionale alla superficie che rimarrà locata dalla Conduttrice.

ART. 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 :

La Locatrice: in Via G.Verdi 1° cap Ponte di Piave (TV)

La Conduttrice: in Via Carlo Veneziani, n° 56 L - 00148 - Roma.

ART. 9 - FORO COMPETENTE

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

ART. 10 - 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 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. 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.

Galata S.p.A CODICE SITO TV043	La Locatrice Comune di Ponte di Piave
---------------------------------------	--

....., li

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) Cessione contratto dei crediti e dei debiti, 6) Recesso anticipato 7) Registrazione e domicili contrattuali 8) Foro competente 9) Riservatezza 10) Disposizioni finali .

....., li

Per accettazione
La Locatrice

Elenco Allegati

Numero Allegato	Titolo Allegato
Allegato A	Planimetria

Galata S.p.A

CODICE SITO TV043

La Locatrice
Comune di Ponte di Piave