

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

TRA:

Il Comune di Nureci (OR) con sede in via Ungheria, 31 codice fiscale/P.IVA 80007460951 - 00502060957, rappresentato dal Sig. Renzo Ponti, in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, in forza del decreto sindacale n. 2 del 27/04/2004 (Partita I.V.A. 00502060957), di seguito denominato parte locatrice

E:

la **Vodafone Italia S.p.A.** società soggetta a direzione e coordinamento di Vodafone Group Plc. con socio unico, con sede Legale, Amministrativa e Gestionale in Via Jervis, 13 - 10015 Ivrea (TO) - Italia, Capitale Sociale i.v. 2.305.099.887,30, iscrizione al Registro delle Imprese di Torino, codice fiscale **93026890017**, P.IVA **08539010010**, legalmente rappresentata dal sig. Salvatore Lubrano, in qualità di Procuratore Speciale, munito dei necessari poteri in forza di procura speciale rilasciata dal notaio Dott. Ciro de Vivo, di Milano, in data 23 marzo 2015, Repertorio n. 24675, Raccolta n. 15273, registrata a Milano 4, il 30/03/2015, al n. 11636, serie 1T - e allegata e contrassegnata con la lettera "A", di seguito denominata "Conduttrice" dall'altra parte; di seguito "le Parti" quando indicate congiuntamente.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

1. ART-OGGETTO

La parte Locatrice concede in locazione alla parte Conduttrice, che accetta, una STAZIONE RADIO BASE (SRB) PER IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE, sita nel Comune di Nureci, in Località "Funtana Figu" - NURECI, esistente su una porzione di terreno con estremi catastali identificati dal N.C.T. di Nureci al Foglio 3, mappale 224, meglio identificata nella tavola grafica allegata e contrassegnata con la lettera "B", sottoscritta dalle Parti per esteso, 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 "stazione radio base".

I documenti contrassegnati con la lettera "B", costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione nel seguito "il contratto".

Al presente atto si allega la procura speciale contrassegnata con la lettera "A" e la planimetria contrassegnata con la lettera "B", 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 dell'impianto.

La Locatrice concede altresì in locazione alla Conduttrice gli spazi necessari per il passaggio cavi, già predisposti con cavidotto sotterraneo fino al punto di consegna ENEL, per la realizzazione dell'alimentazione elettrica.

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 stazione radio base da parte della Conduttrice, la quale resta pertanto manlevata da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, comunque avente causa od occasione dalla fruizione dell'infrastruttura locata.

La Locatrice dichiara che la stazione radio base e gli elementi di predisposizione degli impianti tecnologici ivi compresi sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di Legge e che essa detiene ogni necessaria autorizzazione e/o certificazione, che si obbliga a consegnare, a richiesta, alla Conduttrice.

La Conduttrice dichiara che gli impianti per comunicazioni elettroniche da installare nella stazione radio base saranno realizzati in conformità a tutte le disposizioni di Legge.

Sono a carico della Conduttrice eventuali oneri per la richiesta di autorizzazione all'installazione delle antenne e/o altri impianti, compresi pratica SUAP e pratiche per l'ottenimento delle autorizzazioni dagli enti sovracomunali;

La conduttrice dichiara che l'infrastruttura assegnata è idonea per consentire la ricezione del segnale telefonico nel centro abitato di Nureci e che l'installazione degli apparati previsti dal successivo art. 4 consentiranno agli abitanti di Nureci di ricevere il servizio all'interno delle proprie abitazioni.

La Locatrice dichiara, inoltre, di aver piena conoscenza che la Stazione Radio Base (SRB) verrà utilizzata dalla Conduttrice come meglio precisato nel successivo art. 4.

2. ART-DURATA, DECORRENZA E RECESSO

Il contratto avrà la durata di 6 (anni)anni, rinnovabile.

Il contratto si intende tacitamente rinnovato per ulteriori 6 (sei) anni, 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 durata del contratto, la Locatrice consente che la Conduttrice possa recedere anticipatamente dal contratto anticipatamente in qualsiasi momento, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il contratto di locazione avrà decorrenza dalla data di stipula del presente contratto. Entro 20 giorni dalla stipula del presente contratto decorrerà l'obbligo di pagamento integrale dei canoni di cui al successivo articolo 3.

3. ART-CANONE

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di complessivi Euro 3.000.00 (Tremila /00) annuali,

L'importo suddetto dovrà essere annualmente rivalutato in base agli indici ISTAT sul costo della vita riferiti al 31 dicembre dell'anno precedente;

Nel caso la società Conduttrice concederà parti dell'infrastruttura in subconcessione a ulteriori e diversi gestori di telefonia mobile GSM e/ UMTS e/o wi-fi e/o wi-max, sarà corrisposta all'Amministrazione Comunale un ulteriore importo pari a quello di aggiudicazione, per ogni impianto installato.

La subconcessione anche ai una porzione dell'impianto dovrà essere autorizzata dalla Locatrice e la sua mancata comunicazione comporta l'immediata rescissione del contratto;

3. ART-bis CANONE

Tale importo, comprensivo delle spese generali ed oneri accessori, sarà corrisposto, a partire dalla data di decorrenza, in 2 (due) rate semestrali anticipate di Euro 1.750,00 (Millesettecentocinquanta/00) da adeguare annualmente con l'applicazione delle rivalutazioni suddette,

Nel Caso di incremento per aggiunta di terzi soggetti l'importo semestrale suddetto verrà adeguato di conseguenza;

I pagamenti saranno compiuti a mezzo bonifico bancario e saranno accreditati sul conto corrente bancario intestato alla Locatrice corrispondente al seguente codice, IBAN: IT6300100003245523300305826

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.

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. ART- USO DELLA PORZIONE DI IMMOBILE

La stazione radio base è concessa in locazione per l'installazione e l'esercizio di impianti per comunicazioni elettroniche, comprensivi di strutture, antenne, parabole, ponti radio ed apparecchiature radio, oltre apparati accessori, di proprietà di Vodafone o di terzi preventivamente autorizzati dalla parte locatrice, il tutto per la diffusione di segnali radio (nel seguito "l'Impianto") 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 conformità tipologica e dimensionale della struttura esistente. La Condittrice, e/o soggetti terzi autorizzati, a propria cura e spese, si farà carico di tutti gli interventi e lavori di adattamento, civili e tecnologici, per rendere l'infrastruttura 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, Telecom Italia, etc.), esclusivamente 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 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, rinunciando fin da ora a richiedere rimborsi o migliorie alla Locatrice.

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 dell'infrastruttura, 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 trattenga una parte dei beni presenti sui luoghi.

5. ART- IMPEGNI DELLA CONDUTTRICE

La Condittrice si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno alla stazione radio mobile esistente.

La Condittrice solleva la Locatrice da ogni responsabilità per gli eventuali danni che a chiunque possano derivare a causa dell'uso dell'infrastruttura 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, allegata alla presente sotto la lette "C".

La Condittrice si impegna a garantire la trasmissione di un buon segnale telefonico nel centro abitato di Nureci, tale da consentire l'utilizzo degli apparecchi telefonici all'interno delle abitazioni;

6. ART- CONSEGNA ED ACCESSO ALLA PORZIONE DI IMMOBILE

La Condittrice, alla data di decorrenza del contratto, verrà immessa dalla Locatrice nella detenzione dell'infrastruttura, mediante consegna della stessa nello stato di fatto in cui attualmente si trova.

La Condittrice ha il pieno e libero godimento della stazione radio base nei limiti dell'uso convenuto.

La Condittrice e gli eventuali soggetti terzi autorizzati avrà facoltà di accedere all'infrastruttura 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 Condittrice che l'infrastruttura 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.

7. ART- CESSIONE DEL CONTRATTO

La Condittrice 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, previa comunicazione scritta al Comune da farsi almeno tre mesi prima della cessione del contratto.

La Locatrice autorizza sin d'ora la cessione del contratto solo nel caso in cui l'infrastruttura 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, nonché nei casi di scorporo o di cessione di azienda o di ramo d'azienda.

8. ART- REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto di locazione sarà registrato a cura a spese della Condittrice.

9. ART- MODIFICHE

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

10. ART- 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. ART- ELEZIONE DI DOMICILIO

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

La parte Locatrice: Comune di Nureci – Via Ungheria, 31 – 09080 - NURECI

La parte Condittrice: Viale della Grande Muraglia n.75 – 00144 Roma.

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. ART- TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati personali del Locatore 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 della Locatrice 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 dalla Condittrice 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.

13. ART- 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.

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

Letto, approvato e sottoscritto.

Nureci (OR) li' 15/03/2016

La parte Locatrice_____

La parte Condutrice_____

Ns. rif.

Office

Nome sito

3RM02390

NURECI

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. 2 (Durata, Decorrenza e Recesso), art. 3, art. 3 bis (Canone), art. 4 (Uso della porzione di immobile), art. 5 (Impegni della Conduttrice), art. 6 (Consegna e accesso alla porzione di immobile), art. 7 (Cessione del contratto), art. 10 (Disciplina applicabile), art. 11 (Elezione di domicilio), art. 12 (Trattamento dati personali), art. 13 (Riservatezza).

Letto, approvato e sottoscritto.

Nureci (OR) li' 15/03/2016

La parte Locatrice_____

La parte Conduttrice_____

Allegati:

A – Procura speciale

B - Elaborato grafico.

C – Polizza fideiussoria