

SITO: 20063161_Bragni

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

TRA:

Il **Comune di Cadoneghe**, con sede in Piazza Insurrezione n. 4 a Cadoneghe (PD), CF 80008870281, in persona dell'Architetto Nicoletta Paiaro, in qualità di Responsabile Servizi Sviluppo Territoriale, nata a Padova in data 01/10/1965, per la carica domiciliata presso la sede del Comune di Cadoneghe, autorizzata con Decreto Sindacale n. 64 del 30/06/2016 (nel seguito "Locatore") - da una parte;

E:

La **VODAFONE ITALIA S.p.A.**, società del gruppo Vodafone Group Plc. con socio unico, con sede legale in Via Jervis 13 - 10015 Ivrea (TO), Capitale Sociale € 2.305.099.887,30 i.v., Codice Fiscale e Iscrizione al Registro delle Imprese di Torino n.93026890017, Partita IVA 08539010010, REA:974956, rappresentata per il presente atto da Angelo Cantarini, 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 18/06/2015, repertorio n. 26283 raccolta n. 15844, (nel seguito "Conduttrice") - dall'altra parte;

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 Cadoneghe (PD);

PREMESSO

- a) che una porzione di terreno, di mq 40 (quaranta) circa (il tutto nel seguito "l'immobile"), sito nel Comune di Cadoneghe (PD) catastalmente censito al Nuovo Catasto Terreni di Cadoneghe, Foglio 1, Mappale 1255 (ex 1094), e' stata concessa in Locazione alla Vodafone Omnitel B.V. con contratto di locazione ad uso non abitativo sottoscritto tra Vodafone Omnitel B.V. e il Comune di Cadoneghe in data 03/02/2006 e con decorrenza 13/02/2006 per la durata di anni 9;
- 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 a fronte del mutato oggetto della obbligazione, le parti, avendone comune interesse, ritengono di procedere alla stipulazione di questo nuovo contratto integralmente novativo e sostitutivo del precedente atto del 03/02/2006, registrato all'Ufficio del Registro di Padova 1, il 26/04/2006, Rep. n. 4165 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 si stipula quanto segue:

1. OGGETTO

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, una porzione di immobile di mq 40 (quaranta) circa (il tutto nel seguito "l'immobile"), sito nel Comune di Cadoneghe, Via Einstein catastalmente censito al NCT di Cadoneghe al Foglio 1, Mapp. 1255 (ex 1094), come risulta dall'allegata planimetria contrassegnata con la lettera A, sottoscritta 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".

Il documento contrassegnato con la lettera A, costituisce 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, e come sarà eventualmente meglio definito dalla Condittrice alla Locatrice in fase di realizzazione/adequamento dell'impianto.

Tale eventuale diversa definizione degli spazi necessari per le componenti accessorie, che la Condittrice 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 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/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 Condittrice come meglio precisato nel successivo art. 4.

2. DURATA

La locazione avrà durata di 9 anni (nove) a partire dalla data di sottoscrizione del contratto ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78 e potrà essere rinnovata, con eventuali modifiche sulla durata della locazione e sul canone d'affitto, a richiesta del conduttore, previa adozione di apposito provvedimento dei competenti organi comunali.

Ai soli fini amministrativi ed in coincidenza con la data di corresponsione annuale del canone da parte della compagnia, il canone previsto all'art. 3 del presente contratto avrà decorrenza dal giorno 13/02/2017.

Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n. 392/78.

2.bis_RECESSO

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.

3. CANONE

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 10.000 annui (diecimila//00).

3.bis_CANONE

Tale importo, comprensivo delle spese generali ed oneri accessori, sarà corrisposto, a partire dalla data di decorrenza, in un'unica rata annuale da Euro 10.000 (diecimila//00), da versarsi entro il giorno 28 febbraio di ogni anno.

I pagamenti saranno compiuti a mezzo bonifico bancario e saranno accreditati sul conto corrente bancario indicato dalla Locatrice IBAN: IT 54 L 06225 12186 100000046986.

A partire dal secondo 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.

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.

La conduttrice a garanzia del rispetto delle clausole e condizioni del presente contratto presta, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula del presente contratto, polizza fideiussoria di euro 10.330,00 (diecimilatrecentotrenta/00). In caso di mancata presentazione della polizza fideiussoria entro il termine previsto, il locatore si riserva la facoltà di recedere 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 dell'impianto che la stessa ritenga opportuna.

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 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 apporra 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 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 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 al Locatore 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.

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 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.

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, nonché nei casi di scorporo o di cessione di azienda o di ramo d'azienda.

8. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto di locazione sarà registrato a cura della Condittrice, che si farà carico delle spese inerenti e conseguenti alla sua stipula e registrazione.

9. OSPITALITÀ AD ALTRI GESTORI

La Condittrice conferma la disponibilità ad ospitare sul palo apparecchiature di altri gestori di telefonia mobile cellulare. Al riguardo, va evidenziato che l'installazione di nuovi sistemi d'antenna sarà comunque vincolata alla salvaguardia dell'impianto della conduttrice nel contesto delle norme sul rispetto del livello di emissione delle onde elettromagnetiche stabilite per legge ed alla verifica dei progetti radioelettrici. Resta inoltre inteso che l'ospitalità a favore di altro gestore deve comunque trovare una correlazione sul piano del diritto di

reciprocità su altro sito di interesse della conduttrice, che si riserva di stabilire dirette intese con il gestore ospitato.
Il gestore ospitato dovrà in ogni caso stipulare il relativo contratto di locazione con il 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 Locatrice in Piazza Insurrezione n. 4, Cadoneghe (PD)
La Condittrice Vodafone Italia S.p.A. - Passaggio Saggin, 2 Padova

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 Condatto 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 Condatto.

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

Il Locatore autorizza espressamente la Condatto 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 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.

15. ESTINZIONE DEI RAPPORTI PREGRESSI

Le parti dichiarano di sciogliere il precedente contratto stipulato in data 03/02/2006 registrato il 26/04/2006 a Padova Rep. N 4165 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.

.....

La parte locatrice
Comune di Cadoneghe

La parte conduttrice
VODAFONE ITALIA S.p.A.,

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, art. 2 bis (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 ed accesso alla porzione di immobile), art. 7 (Cessione del contratto), art. 8 (registrazione contratto), art. 9 (Ospitalità ad altri gestori), art. 10 (modifiche), 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.

.....

La parte locatrice
Comune di Cadoneghe

La parte conduttrice
VODAFONE ITALIA S.p.A.,

