

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 FRANCAVILLA AL MARE (CH)**, con sede in Francavilla al Mare (CH), Corso Roma n.7, C.F. 00110400694, rappresentato in questo atto dall' Ing. Graziano Cialfi, nato a Francavilla al Mare, il 20/12/1957, C.F. CLFGZN57T20D763L, in qualità di Dirigente del Settore III – Attività Tecniche e Ambientali, come da poteri conferiti con Decreto di nomina n. 22 del 04/12/2018 allegato al presente atto sotto la lett. "A", il quale agisce e si obbliga esclusivamente in nome per conto e nell'interesse del Comune di Francavilla al Mare, domiciliato per la carica presso la sede comunale, di seguito indicato come "locatrice",

e

La società **GALATA S.p.A.**, Società con unico socio soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Cellnex Italia S.r.l. con sede legale in Roma, Via Carlo Veneziani 58, Cap 00148, 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, c.f. e p.i. 13264231005, in persona del sig. Antonello Ugoletti nato a Roma il 01/05/1961, C.F. GLTNNL61E01H501Z domiciliato per la carica presso la sede della società, che agisce in virtù dei poteri conferiti giusta procura del Notaio Luca Amato, rilasciata in Roma in data 26/04/2018 Rep. n. 51336/15383 registrata in Roma il 27/04/2018 al n. 6035 serie 1T, in seguito denominata anche "Galata" o "Conduttrice" (Nel seguito congiuntamente indicate come le "Parti").

PREMESSO CHE

- a) In data 30/07/2015 il locatore ha stipulato con Galata S.p.A. un contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Asti in data 29/12/2015 al numero 9471 Serie 3T, avente ad oggetto porzione di terreno adiacente a fabbricato di circa mq 54 sita nel Comune di Francavilla al Mare (CH) località Valle Anzuca – area stadio comunale, distinta al NCEU dello stesso comune al foglio 10 particella 7 (parte);
- b) 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

La Locatrice nella sua qualità di proprietaria concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, per sé e aventi causa, porzione di terreno adiacente a fabbricato di circa mq 54 sita nel Comune di Francavilla al Mare (CH) località Valle Anzuca – area stadio comunale, distinta al NCEU dello stesso comune al foglio 10 particella 7 (parte) il tutto 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 Conduttrice la possibilità di accesso, 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 è 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 Conduttrice, la quale resta pertanto manlevata da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, comunque avente causa od occasione dalla fruizione della porzione locata.

Galata S.p.A	La Locatrice Comune di Francavilla al Mare
--------------	---

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 Conduttrice.

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 Conduttrice di cui all'art.6.

ART. 2 - DURATA

La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dal 06/06/2019 al 05/06/2028 e rinnovabili tacitamente di anni 9 (nove) in anni 9 (nove) se una delle parti non avrà inviato disdetta mediante lettera raccomandata A.R. almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza contrattuale.

La locazione inizierà a decorrere dal giorno 06.06.2019.

ART. 3 - DESTINAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

La Locatrice prende atto che gli ambienti locati sono già utilizzati 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 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'area di proprietà privata, ivi comprese le 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 Locatrice garantisce che fornirà alla Conduttrice 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 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, entro 12 mesi alla rimessione dell'area locata 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.

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 5.000,00 (Euro cinquemila/00), da corrispondere in rate annuali anticipate da pagarsi entro la 1 decade del mese di giugno dell'anno di riferimento con bonifico bancario presso l'Istituto bancario UBI BANCA – codice IBAN IT54B031117769000000001163 intestato a Comune di Francavilla al Mare.

Resta inteso tra le Parti che il pagamento del canone avrà decorrenza a partire dalla data 06/06/2019.

Le Parti convengono che l'importo relativo ai mesi, per i quali è già stata corrisposta anticipatamente la rata di canone in base al contratto precedente, non ancora goduti, non andranno imputati quale acconto sul nuovo canone pattuito con il presente nuovo contratto.

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.

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.

Le Parti espressamente convengono che la Locatrice non avrà alcun titolo per imporre ulteriori oneri né richiedere ulteriori importi alla Conduttrice che siano connessi e/o derivanti dal presente Contratto.

ART. 5 CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI – RISOLUZIONE EX ART. 1456 COD.CIV.

Per patto espresso tra le parti, la Locatrice concede alla Conduttrice il diritto di cedere, in ogni tempo, il presente Contratto, a terzi, senza necessità di benestare e/o autorizzazione di sorta. Inoltre la Locatrice concede alla conduttrice la facoltà di ospitare all'interno dello spazio locato e/o sui propri impianti soggetti terzi operanti nel settore delle comunicazioni e/o telecomunicazioni.

In caso di sublocazione, per l'installazione di ulteriori apparecchiature (armadi e antenne), successiva alla data di validità del presente atto, si stabilisce un incremento annuo del canone di locazione di € 2.500,00 (duemilacinquecento/00). Tale aumento verrà applicato con decorrenza dalla data di inizio dell'occupazione effettiva dell'area sublocata, evento che sarà comunicato alla locatrice con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, Inoltre qualora il gestore ospitato dovesse lasciare lo spazio in canone tornerà quello di partenza.

E' fatto divieto alla Locatrice di cedere, a qualsiasi titolo e/o sotto qualsiasi forma, i crediti nascenti dal presente Contratto, senza preventiva approvazione esplicita da parte della Conduttrice. In assenza della suddetta approvazione esplicita, i crediti non possono formare oggetto di alcun atto di disposizione da parte della Locatrice neanche a scopo di garanzia o di conferimento in società, 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 inclusi in tale divieto, tra gli altri, i mandanti mandati ad esigere, e le deleghe all'incasso e la costituzione di usufrutto in favore di terzi.

Fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni, in caso di violazione del divieto, la conduttrice potrà sospendere il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori ed entro tre mesi potrà sciogliere il vincolo contrattuale ex art. 1456 cod. civ., inviando comunicazione scritta alla locatrice; in tal caso, fino ad intervenuto accordo sull'ammontare del risarcimento dovuto alla conduttrice o fino a definitiva sentenza che ne quantifichi precisamente l'ammontare, la conduttrice avrà diritto di ritenzione delle somme non versate al locatore fino al rilascio dell'immobile.

In espressa deroga all'art. 41 della legge 27.07.78 n. 392, al conduttore spetterà il diritto di prelazione anche in caso di nuova locazione, così come previsto dall'art. 40 L. 392/78, che le parti, per espresso patto tra loro, dichiarano applicabile sia pur modificando l'ultimo comma e, quindi, estendendo fino a un anno il divieto di nuova locazione nel caso in cui il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile

dichiarando di non volerlo locare a terzi.

ART. 6 OBBLIGHI ASSICURATIVI

La Condittrice è responsabile del corretto adempimento degli obblighi contrattuali nonché dei danni involontariamente cagionati a persone o cose della Società Locatrice e/o di qualunque Soggetto Terzo in conseguenza di fatti e/o omissioni comunque connessi - a qualsiasi titolo - alla attività aziendale svolta.

La Condittrice si impegna ad attivare idonee garanzie assicurative a copertura di quei danni materiali che involontariamente possa cagionare nell'esercizio dell'attività aziendale svolta e che rientrino nella propria sfera di responsabilità così come disciplinato dal codice civile e dalla normativa tutta vigente.

A tal riguardo la Condittrice dichiara di avere stipulato con primaria Compagnia Assicuratrice idonea polizza, di durata annuale, del tipo "Responsabilità Civile verso Terzi" a garanzia dell'attività aziendale svolta nei locali oggetto del presente Contratto di Locazione.

Detta polizza ha durata annuale e prevede un massimale per sinistro non inferiore a € 5.000.000,00 (Cinquemilioni).

Ad integrazione di quanto sopra la Condittrice dichiara altresì di avere stipulato con primaria Compagnia Assicuratrice idonea polizza, anch'essa di durata annuale, del tipo "All Risks" a garanzia degli Assets di proprietà.

Detta polizza ha durata annuale, comprende le clausole di "Ricorso Terzi" e "Rischio locativo" e prevede - per i danni a terzi - un massimale per sinistro non inferiore a € 5.000.000,00 (Cinquemilioni).

La Condittrice si impegna a mantenere attive - per l'intera durata del presente Contratto di Locazione - le suddette polizze o comunque altre di analoga portata.

ART. 7 RECESSO ANTICIPATO

La Locatrice consente che la Condittrice 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 Condittrice.

ART. 8 REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI

Le spese di registrazione del presente Contratto saranno sostenute dalla Condittrice e dalla Locatrice in parti uguali. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dalla Condittrice.

A tutti gli effetti del presente contratto e di legge, le parti eleggono domicilio:

La Locatrice: in Corso Roma n. 7 – 66023 – Francavilla al Mare (CH).

La Condittrice: in Via Carlo Veneziani, n. 58 - 00148 - Roma.

ART. 9 - FORO COMPETENTE

L'eventuale controversia sarà devoluta alla competenza esclusiva al Tribunale di Chieti.

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 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.

....., li/..../.....

La Condittrice

La Locatrice

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 del contratto e dei crediti – Risoluzione ex art 1456 c.c.; 6) Obblighi assicurativi 7) Recesso anticipato 8) Registrazione e domicilia contrattuali 9) Foro competente 10) Riservatezza 11) Disposizioni finali.

....., li/..../.....

Per accettazione

La Locatrice

Elenco Allegati

Numero Allegato	Titolo Allegato
Allegato A	Planimetria