

## 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 Finale Ligure** con sede legale in Finale Ligure, Via Pertica 29, Cap 17024, codice fiscale e partita IVA n. 00318330099, in persona del rappresentante legale Ing. Salvatore Curatolo, nato a Palermo, il 04/04/1968, Codice Fiscale CRTSVT68D04G273R domiciliato per la carica presso la sede del Comune ed in seguito indicato come "Locatrice"

e

La società **Cellnex Italia 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 Cesare Giulio Viola, 43, 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, codice fiscale e partita IVA n. 13264231005, in persona del Sig. Marco Sangiuliano nato a Palermo il 01 Maggio 1975, C.F. SNG MRC 75E01 G273O, domiciliato per la carica presso la sede della società, che agisce in virtù dei poteri conferiti giusta procura del notaio Giuseppa Geraci, rilasciata a Catania in data 22 giugno 2020 Repertorio n° 40203 - Raccolta n° 18493, registrato a Catania il 22 giugno 2020 al n° 15334/1T, in seguito denominata anche "Cellnex Italia" o "Conduttrice" (Nel seguito congiuntamente indicate come le "**Parti**").

### ART. 1 - OGGETTO

La Locatrice nella sua qualità di proprietaria concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, per sé e aventi causa, porzione di immobile di circa mq. 12, sita nel Comune di Finale Ligure, località Finalborgo – Piazza Santa Caterina, distinta al catasto fabbricati di Finale Ligure, Foglio 37, Particella 251, 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").

La porzione di immobile locata sarà utilizzata 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, previo avviso telefonico al competente ufficio comunale ed al gestore del complesso, all'immobile locato da parte del proprio personale dipendente o personale da essa incaricato 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.

La Locatrice dichiara, inoltre, che l'immobile è stato realizzato 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 dalla firma della presente scrittura.

Le Parti convengono che, alla scadenza del periodo suindicato il Contratto, si rinnoverà tacitamente per

periodi di 9 (nove) anni in 9 (nove), se la Conduttrice non avrà comunicato alla Locatrice disdetta mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o pec, 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) o all'indirizzo di posta elettronica certificata.

Per quanto riguarda la disdetta della Locatrice, le parti convengono che, per la complessità degli impianti che la Conduttrice 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 Conduttrice con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o pec.

Qualora le Pubbliche Autorità competenti, entro 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, non rilasciassero le necessarie autorizzazioni che legittimano l'installazione delle apparecchiature ed il loro utilizzo per la fornitura del servizio di telefonia mobile cellulare la Conduttrice avrà facoltà di considerare come risolto il Contratto medesimo a far data dalla sua conclusione e quindi con efficacia retroattiva.

### **ART. 3 - DESTINAZIONE E USO DELL'IMMOBILE**

L'Immobile è concesso in locazione per l'installazione e l'esercizio di impianti di comunicazione.

Durante il periodo di locazione, qualora la Conduttrice intenda procedere ad aggiornamenti legati al passaggio a nuove tecnologie per la trasmissione del segnale (cd. Swap tecnologico tecnologico), ne dovrà informare tempestivamente la Locatrice che si riserva la facoltà di esprimere le proprie valutazioni sulla base del contesto normativo al momento vigente concedendo apposito nulla osta.

La Locatrice prende atto che gli ambienti locati saranno utilizzati dalla Conduttrice per la realizzazione e manutenzione di detti impianti, comprensivi di tutte le necessarie strutture (nel seguito "l'Impianto").

La Conduttrice avrà libero accesso, secondo le modalità descritte nell'art. 1, 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, per gli impianti di telecomunicazione, 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 posizionamento di ponteggi, 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 della Locatrice, 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.

Alla cessazione della locazione e in ogni caso di revoca e/o risoluzione della stessa, oltre che nei casi di decadenza, la Conduttrice avrà l'obbligo – a propria cura e a proprie spese e nei tempi tecnici strettamente necessari e comunque non superiori a 60 (sessanta) giorni dalla cessazione, di procedere alla rimozione degli impianti e rimessa in pristino dell'immobile e la Locatrice nulla potrà pretendere, a qualsivoglia titolo, per gli interventi realizzati dalla Conduttrice nell'esercizio delle facoltà riconosciute al presente articolo.

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

Cellnex Italia S.p.A	La Locatrice Il Comune di Finale Ligure
----------------------	--

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.

La Conduttrice assume tutti gli oneri, interventi e lavori necessari per rendere l'area funzionalmente idonea allo scopo per il quale viene concessa; inoltre dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto realizzato sull'area oggetto del presente atto e alla manutenzione ordinaria della porzione di area stessa, nonché alla fornitura di tutti i servizi necessari per svolgere l'attività per la quale l'area è data in disponibilità.

Qualora la Conduttrice proceda alla realizzazione di opere non direttamente funzionali all'impianto e non autorizzate dalla Locatrice, sarà obbligato alla demolizione delle opere e alla rimessa in pristino della porzione di area, entro 20 (venti) giorni dal ricevimento di diffida inviata dalla Locatrice a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o pec, fatta salva la facoltà della Locatrice di richiedere, a insindacabile giudizio e tenuto anche conto dei tempi tecnici strettamente necessari, la rimozione delle opere e alla rimessa in pristino della porzione di area, pena la risoluzione della presente locazione.

La Locatrice concede alla Conduttrice la facoltà di accedere all'immobile prima dell'inizio della locazione per gli accertamenti e i rilievi propedeutici all'utilizzo dell'immobile stesso

Si conviene espressamente che il diritto di installazione e mantenimento dell'Impianto 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 20.000,00 (*ventimila/00*) da corrispondere in rate trimestrali anticipate di Euro 5.000,00 (*cinquemila*), ciascuna, da pagarsi entro la prima decade del mese, con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito Intesa Sanpaolo, di Finale Ligure, agenzia Via Concezione, sul conto corrente IBAN IT15V0306949410100000300001 intestato a Comune di Finale Ligure.

Resta inteso tra le Parti che il pagamento del canone avrà decorrenza a partire dalla data di fine lavori, e in ogni caso a partire dal 61° giorno successivo alla data di inizio lavori che sarà comunicata per iscritto dalla Conduttrice tramite raccomandata o pec, salvo ritardi causati da eventi non dipendenti dalla attività e/o volontà della Conduttrice.

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.

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. La cessione dovrà

Cellnex Italia S.p.A	La Locatrice Il Comune di Finale Ligure
----------------------	--

essere comunicata alla Locatrice con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o tramite pec. Inoltre la Locatrice concede alla conduttrice la facoltà di ospitare e/o sublocare all'interno dello spazio locato e sui propri impianti solamente Wind Tre S.p.A..

È 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 Condittrice. 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 conduttrice; 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 alla Locatrice fino al rilascio dell'immobile.

#### **ART. 6 - PRELAZIONE – RISCATTO – RISOLUZIONE EX ART. 1456 COD.CIV.**

Per patto essenziale intercorso tra le parti, è fatto espresso divieto alla locatrice di procedere alla vendita dell'immobile effettuata con qualsiasi forma e, quindi, anche mediante vendita di quote societarie, e/o alla vendita del diritto di superficie in favore di terzi, senza aver preventivamente offerto alla conduttrice il diritto di prelazione, secondo le modalità stabilite dall'art. 38 L. 392/78, che le parti, per espresso patto tra loro, dichiarano applicabile in espressa deroga all'art. 41 L.392/78. La violazione di tale divieto, fatto salvo ogni diritto risarcitorio in favore della conduttrice, darà luogo a diritto di riscatto in favore della conduttrice, esercitabile entro un anno dall'avvenuta trascrizione del contratto nei registri immobiliari della competente Conservatoria. Sia il diritto di prelazione che il diritto di riscatto dovranno essere assicurati all'odierna conduttrice o suoi aventi causa anche nel caso di vendita in blocco ed anche nel primo anno successivo al termine della locazione, intendendosi quale termine iniziale quello dell'effettivo rilascio, salvo soltanto il caso che il contratto sia stato dichiarato risolto per morosità della conduttrice.

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.

Fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni, in caso di violazione del divieto in corso di locazione, 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 conduttrice; 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 alla Locatrice fino al rilascio dell'immobile.

In espressa deroga all'art. 41 della legge 27.07.78 n. 392, alla Condittrice 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 la Locatrice abbia ottenuto il rilascio dell'immobile dichiarando di non volerlo locare a terzi.

In ogni caso, tutte le comunicazioni previste con il presente articolo (*denuntiatio*) dovranno essere eseguite dalla Locatrice mediante comunicazione scritta da notificarsi alla conduttrice a mezzo Ufficiale Giudiziario presso la sede legale della Società.

Cellnex Italia S.p.A	La Locatrice Il Comune di Finale Ligure
----------------------	--

**ART. 7 - RECESSO ANTICIPATO**

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 dell'immobile, con preavviso di 90 (novanta) giorni, dato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento trasmissione via fax.

**ART. 8 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Il Locatore, previa diffida ad adempiere da comunicarsi con raccomandata A/R o pec, con preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni, potrà risolvere il presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1453 c.c., qualora si verifichi anche una sola delle seguenti cause:

- mancato pagamento del canone di locazione annuale di cui all'art. 4;
- inosservanza di quanto previsto dalla normativa regionale e statale vigente in materia;
- danni alle proprietà comunali, se comunicati dalla Locatrice alla Conduttrice e laddove quest'ultima non provveda al ripristino di quanto danneggiato entro il termine fissato dall'Amministrazione Comunale, tenuto conto dei tempi strettamente necessari all'intervento, e comunicato alla Conduttrice medesima;
- utilizzo della porzione di area concessa diversa;
- perdita della concessione di esercizio del servizio in oggetto da parte della Conduttrice;

**ART. 9 - REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI**

Le spese di registrazione del presente Contratto saranno sostenute interamente dalla Conduttrice. 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 Pertica, n° 29 – 17024 – Finale Ligure, presso la Sede Comunale.

La Conduttrice: in Via Cesare Giulio Viola, n° 43 - 00148 - Roma.

**ART. 10 - FORO COMPETENTE**

L'eventuale controversia sarà devoluta alla competenza esclusiva al Tribunale di Savona, salvo diversa disposizione inderogabile di legge.

**ART. 11 - 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. 12 - PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI**

Le Parti prendono atto che in occasione della stipula ed esecuzione del presente Contratto potranno avere

accesso a dati personali dell'altra Parte, ivi compresi quelli dei loro rispettivi dipendenti e si impegnano a effettuare le attività di trattamento, in qualità di Titolari Autonomi del trattamento, nel rispetto del Reg. UE 679/2016 e del D.Lgs. n. 196/2003, così come novellato dal D.Lgs. n. 101/2018, per le finalità e con le modalità descritte nelle relative informative sul trattamento dei dati personali di cui all'Allegato B per la Condottrice.

**Art. 13 - 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 di Locazione.

Il presente Contratto di Locazione 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 di Locazione 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.

Milano, 31/08/2020  
(Luogo e data di firma della Condottrice)

**Cellnex Italia S.p.a.**

Il Procuratore

---

Finale Ligure, 31/08/2020  
(Luogo e data di firma della Locatrice)

**La Locatrice**

---

**CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO**

Con riferimento al sopra esteso 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: 2) (Durata), 3) Destinazione e uso dell'immobile, 4) Canoni 5) Cessione del contratto e dei crediti – Risoluzione ex art. 1456 c.c.; 6) Prelazione, riscatto – risoluzione ex art. 1456 c.c.; 7) Recesso anticipato 10) Foro competente 11) Riservatezza; 12) Protezione dei dati personali; 13) Disposizioni finali.

Finale Ligure, 31/08/2020  
(Luogo e data di firma della Locatrice)

**Per accettazione  
La Locatrice**

---

**Elenco Allegati**

<b>Numero Allegato</b>	<b>Titolo Allegato</b>
<b>Allegato A</b>	Planimetria
<b>Allegato B</b>	Conduttrice – Informativa sul trattamento dei dati personali della Locatrice