

**SCHEMA DI 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**, con sede in Piazza G. Garibaldi n°1, C.F. 80011510262 e P. IVA 00595560269, rappresentato in questo atto dal sig. ...., in qualità di ....., nato a ..... (....), il ..../.../...., domiciliato per la carica presso la sede del Comune, il quale agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta, in virtù di Delibera di Giunta n° .... del ..... in seguito indicato come "**Locatrice**"

e

**Cellnex Italia S.p.a.**, società con unico socio con sede legale in Roma, Via Cesare Giulio Viola n. 43, Cap 00148, capitale sociale euro 1.000.000,00, n. di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma 13264231005, n. di R.E.A. di Roma 1433946, c.f./p.i. 13264231005, in persona della Dottoressa Micaela Manfrin, in qualità di Procuratore Speciale, nata a Venezia, il 03/04/1972, C.F. MNFMCL72D43L736Z, che agisce giusta procura speciale autenticata nella firma dal Notaio Ottavio D'Angelo, in data 30/09/2020, repertorio n. 3.022, raccolta n. 2.056, registrata presso l'Ufficio delle Entrate di Catania il 30/09/2020 al n. 26957 Serie 1T, domiciliata per la carica presso la sede legale della Società che rappresenta, in seguito denominata "**Cellnex**" o "**Conduttrice**"

**PREMESSO CHE**

- a) in data 15/05/2015 il **Comune di Ponte di Piave** ha stipulato con **Galata S.p.A.** un contratto di locazione avente ad oggetto porzione di terreno di circa 50 mq, sita nel Comune di Ponte di Piave (TV), alla Via De Gasperi snc, presso "Campo Sportivo Comunale", che fa parte dei beni disponibili della Locatrice, catastalmente censito al N.C.E.U. dello stesso Comune di Ponte di Piave, al foglio n° 13, particella n°1685 (parte), per l'installazione di una stazione per telecomunicazioni;
- b) in data 01/07/2018 le Parti hanno stipulato una scrittura integrativa al contratto citato al punto a), la quale prevedeva la modifica e/o l'integrazione di alcuni articoli;
- c) In data 09/06/2020 la società Galata S.p.A. ha modificato la propria denominazione sociale in Cellnex Italia S.p.A. con atto redatto dal Notaio Luca Amato in data 09/06/2020, rep n. 56581/16492;
- d) 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;
- e) 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 proprietario concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, per sé e aventi causa, porzione di terreno di circa 70 mq, sita nel Comune di Ponte di Piave (TV), alla Via De Gasperi snc, presso "Campo Sportivo Comunale", che fa parte dei beni disponibili della Locatrice, catastalmente censito al N.C.E.U. dello stesso Comune di Ponte di Piave, al foglio n° 13, particella n°1685 (parte), 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 il mantenimento di una stazione radio per telecomunicazioni, secondo quanto meglio specificato al successivo art. 3.

Cellnex Italia S.p.A	Comune di Ponte di Piave
----------------------	--------------------------

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.

La locatrice durante il periodo di costanza del presente contratto, congiuntamente e disgiuntamente, si impegna a mantenere indenne e manlevata la parte conduttrice da qualsiasi eventuale azione dovesse essere instaurata da parte di terzi in merito alla effettiva proprietà e disponibilità del bene della locatrice stessa. Nel caso l'azione, di fatto, impedisse di svolgere l'attività per cui è stato stipulato il presente contratto, la parte locatrice sarà tenuta a corrispondere un importo massimo corrispondente ai canoni anticipati con la sottoscrizione del presente atto così come definiti in ART 4. riproporzionati al periodo di mancata disponibilità del bene.

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. 7.

#### **ART. 2 - DURATA**

La locazione avrà la durata di anni **25 (venticinque)** con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto

Le Parti convengono che, alla scadenza del periodo suindicato il Contratto potrà essere rinnovato, previo nuova delibera, per periodi di 6 (sei) anni, se la Conduttrice 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.

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.

#### **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

Cellnex Italia S.p.A	Comune di Ponte di Piave
----------------------	--------------------------

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 comunale, a partire dal confine con il suolo pubblico fino a raggiungere l'Impianto, e dall'Impianto stesso al sistema di antenne ed autorizza ora per allora eventuali interventi, anche di scavo, che si rendessero necessari per la realizzazione di opere di suo interesse sempre comunque inerenti al funzionamento della stazione radio base.

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

Entrambe le parti dichiarano espressamente di derogare alla previsione di cui all'art. 953 del codice civile, dichiarando altresì che, allo scadere del presente contratto, con il presente atto costituito, l'impianto di telecomunicazione ed ogni altra installazione ad esso connessa resteranno di esclusiva proprietà della parte conduttrice con espressa esclusione, per la parte locatrice e/o suoi successori e aventi causa, dell'acquisizione della proprietà degli apparati e delle installazioni, ovvero di ogni altro diritto inerente alle medesime.

La Locatrice concede alla Condittrice 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 Condittrice.

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.

La Locatrice, per tutta la durata del contratto, si impegna ad astenersi da qualsiasi azione che possa pregiudicare o rendere difficoltoso o particolarmente oneroso e/o turbare le attività di esercizio di cui al comma precedente compresa l'installazione di ulteriori operatori come meglio specificato in art 5.

Nel caso l'azione, di fatto, impedisse di svolgere l'attività per cui è stato stipulato il presente contratto, la Locatrice sarà tenuta a corrispondere, a titolo di penale, un importo calcolato sulla base del maggior danno causato alla parte conduttrice, fatta salva comunque la facoltà della Galata di risolvere immediatamente il presente contratto dandone comunicazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento. In tal caso la parte locatrice sarà tenuta a corrispondere anche un importo massimo corrispondente ai canoni anticipati con la sottoscrizione del presente atto così come definiti in art 4, riproporzionati al periodo di mancata disponibilità del bene.

#### **ART. 4 - CANONI**

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 1.280,00 (Euro milleduecentottanta/00), da corrispondere in rate semestrali anticipate di Euro 640,00 (Euro seicentoquaranta/00), ciascuna, da pagarsi entro la prima decade del semestre di riferimento, con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. - Padova, sul conto corrente avente codice IBAN IT61A0622512186100000300305 intestato al Comune di Ponte di Piave.

Resta inteso tra le Parti che il pagamento del canone avrà decorrenza a partire dalla data di sottoscrizione.

Le parti convengono espressamente che i canoni relativi alle prime 25 (venticinque) annualità verranno

Cellnex Italia S.p.A	Comune di Ponte di Piave
----------------------	--------------------------

corrisposti con n° 1 rata anticipata alla Locatrice con le seguenti modalità:

-) **Euro 32.000,00 (trentaduemila/00)** alla data di stipula del presente atto a mezzo assegno circolare;

Dal ventiseiesimo anno in poi il canone di locazione ritornerà ad essere corrisposto in rate semestrali anticipate secondo le modalità e nei termini sopra espressi.

Nel caso di recesso anticipato da parte della Conduttrice, i canoni corrisposti in via anticipata alla Locatrice non dovranno essere restituiti solo se il recesso non sarà imputabile a negligenze e/o impedimenti della Locatrice tali da pregiudicare il mantenimento della Stazione Radio Base e quindi l'attività per cui è stato stipulato il presente contratto (come previsto all'art. 1,3, 5,6).

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.

Resta convenuto tra le Parti (conformemente a quanto consentito dalla L. 392/1978, all'art. 9) che gli oneri accessori siano interamente a carico della locatrice dell'immobile.

Le Parti concordano che, nel caso di cessione a qualsiasi titolo del presente Contratto, la Locatrice terrà manlevata ed indenne la Conduttrice da qualsiasi pretesa di natura economica che possa essere avanzata dal soggetto subentrante al presente Contratto, in ogni tempo e per qualsivoglia titolo, ragione o causa in relazione alla corresponsione dei canoni versati anticipatamente per le prime 25 (venticinque) annualità, così come concordate dalle Parti.

Fatto salvo quanto pattuito al comma 4 del presente articolo, 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 telecomunicazioni.

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 ad esigere le deleghe all'incasso e la costituzione di usufrutto in favore di terzi.

#### **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

Cellnex Italia S.p.A	Comune di Ponte di Piave
----------------------	--------------------------

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'odierno concessionario 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 del concessionario.

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 Conduttrice 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 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 locatrice fino al rilascio dell'immobile.

In espressa deroga all'art. 41 della legge 27.07.78 n. 392, al concessionario 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.

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

#### **ART. 8 - REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI**

Le spese di registrazione e trascrizione del presente Contratto saranno sostenute 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: Piazza G. Garibaldi n°1 – 31047 Ponte di Piave (TV);

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

#### **ART. 9- FORO COMPETENTE**

L'eventuale controversia 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.

Cellnex Italia S.p.A	Comune di Ponte di Piave
----------------------	--------------------------

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.

DATA .....,

**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 del contratto e dei crediti – Risoluzione ex art 1456 c.c.; 6) Prelazione-Riscatto –Risoluzione ex art 1456 c.c. 7)Recesso anticipato 8) Registrazione e domiciliai contrattuali 9) Foro competente 10) Riservatezza 11) Disposizioni finali .

DATA .....,

Per accettazione

La Locatrice

#### **Elenco Allegati**

<b>Numero Allegato</b>	<b>Titolo Allegato</b>
Allegato A	Planimetria

