

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 Bellinzago Novarese con Sede in Bellinzago Novarese (NO), Via Matteotti N° 34, codice fiscale e partita I.V.A. n° 00190090035, rappresentata in questo atto dal Signor in qualità di, nato a il che agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della società che rappresenta,

(di seguito, "**Locatrice**")

e

H3G S.p.A. a Socio Unico, con sede legale in Trezzano sul Naviglio (MI), Via Leonardo da Vinci 1, iscrizione al registro imprese del tribunale di Milano e codice fiscale n. 02517580920, partita I.V.A. n. 13378520152, capitale sociale di € 474.303.795,00 interamente versato, in persona del Sig. Andrew John Ovens, nato a Chippenham (GB) il 10/02/1968 e del Sig Roberto Da Molin, nato a Piove di Sacco (PD) il 18/02/1960, i quali intervengono in qualità di procuratori speciali in virtù di procura a rogito notaio Lorenzo Stucchi, notaio in Lodi, Piazza Castello n. 32, repertorio n. 188444/69171 del 11/03/2013 registrata all'agenzia delle entrate di Lodi il 02/04/2013 serie 1t n. 2027 e domiciliati per la carica presso la sede della Società,

(di seguito indicata come "**H3G**" o "**Conduttrice**")

(H3G e la Locatrice sono anche indicate di seguito collettivamente come le "**Parti**" e, singolarmente, come la "**Parte**").

Premesso che

a - in data 01/06/2005 il Comune di Bellinzago Novarese e H3G hanno stipulato e sottoscritto un contratto di locazione ad uso non abitativo registrato in data 14/06/2005 presso l'ufficio delle Entrate di Asti al nr. 3508 avente ad oggetto una porzione di Terreno, sita nel Comune di Bellinzago Novarese (NO), distinta al N.C.T. di Bellinzago Novarese, al Foglio 31, Particelle 71 e 73, oggi Particella 438 (di seguito "Terreno"), pari a complessivi mq. 45,00 circa ("Porzione Locata") ed efficace dal 01/06/2005 per la durata di anni 9 (nove), rinnovabile tacitamente di anni 6 (sei) in anni 6 (sei), di seguito denominato per brevità, "Contratto";

b - con il presente accordo le Parti intendono risolvere il Contratto in premessa, senza null'altro a pretendere, a qualsiasi titolo, ad ambo le Parti

1 OGGETTO

1.1 La Locatrice, nella sua qualità di proprietaria, concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, porzione di terreno seminativo di mq. 45,00, sita in Comune di Bellinzago Novarese, località Cascina Bobba, Strada Vicinale di

Bornago, CAP 28043, distinta nel Catasto Terreni di Bellinzago Novarese Comune di Bellinzago Novarese, al foglio n. 31, particella n. 438 (ex part. 71 e 73), Classe 1, Reddito Dominicale € 0,29, Reddito Agrario € 0,22 per l'installazione dell'impianto per telecomunicazioni di cui al successivo articolo 4.2, il tutto come risulta dall'allegata planimetria *sub* Allegato A (di seguito, "**Porzione Locata**"). La citata planimetria *sub* Allegato A, sottoscritta dalle Parti, costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto (di seguito "**Contratto**").

- 1.2 La Locatrice garantisce alla Condittrice la facoltà di accesso, in ogni momento e senza restrizioni, alla Porzione Locata e alle relative vie di accesso, del personale dipendente della Condittrice o di personale da essa incaricato, munito di chiavi, per compiere le opere necessarie all'installazione dell'impianto per telecomunicazioni di cui al successivo articolo 4.2, nonché per ogni necessità di manutenzione o di servizio.
- 1.3 La Locatrice conferma che sulla Porzione Locata non insistono diritti, personali o reali, di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena e completa disponibilità 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.

2 DURATA

- 2.1 La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) con la decorrenza dal 31/12/2016.
- 2.2 Le Parti convengono che, alla scadenza del suddetto termine, il Contratto si rinnoverà tacitamente per periodi consecutivi di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni salvo disdetta da parte della Locatrice da comunicarsi alla Condittrice a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento che dovrà pervenire con un preavviso di almeno 18 (diciotto) mesi dalla successiva naturale scadenza. Le Parti si danno atto che il termine di preavviso è pattuito in 18 (diciotto) mesi tenuto conto della complessità degli impianti che la Condittrice collocherà nella Porzione Locata e le evidenti difficoltà connesse alla loro rimozione (che potrebbe comportare una modifica di parte della rete di telecomunicazione).
- 2.3 La Locatrice dichiara che, in nessun caso, si avvarrà alla prima scadenza del Contratto della facoltà di diniego del rinnovo dello stesso ai sensi degli artt. 28 e 29 della Legge 392 del 1978.
- 2.4 La Locatrice consente, invece, che la Condittrice possa recedere anticipatamente dal Contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione alla Locatrice mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con un preavviso di **180 (centottanta)** giorni.
- 2.5 In espressa deroga all'art. 41 della Legge n° 392/78, nel caso in cui la Locatrice intendesse locare a terzi la Porzione Locata alla scadenza del Contratto, spetterà alla Condittrice il diritto di prelazione in caso di nuova locazione, ai sensi degli articoli 38, 39 e 40 della legge sopra richiamata.

3 CANONI

- 3.1 Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 8.500,00 (ottomilacinquecento/00) più I.V.A. (se dovuta), suddiviso in due rate semestrali anticipate di Euro 4.250,00 (quattromiladuecentocinquanta/00) più I.V.A. (se dovuta), ciascuna da corrispondersi entro la prima decade di ogni semestre previa emissione di fattura per i soggetti titolari di partitiva IVA da fare pervenire

alla Condittrice almeno 10 (dieci) giorni prima del semestre cui afferisce; il pagamento sarà effettuato con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito _____, di _____ (____), Ag. _____, intestato a.....

- 3.2 Nessun altro onere e/o tassa sarà dovuto dalla Condittrice alla Locatrice per l'occupazione di suolo e sottosuolo indicata all'art. 1.

Ove la Locatrice sia tenuta ad emettere fattura, il canone sarà corrisposto solo previo ricevimento da parte della Condittrice di regolare fattura che la Locatrice farà pervenire alla Condittrice in originale almeno 10 (dieci) giorni prima del semestre di riferimento. La mancata ricezione della fattura da parte della Locatrice nel termine suindicato potrà determinare un ritardo giustificato nel pagamento del canone da parte della Condittrice che nulla dovrà, a titolo di interessi di mora, come conseguenza di tale ritardo; inoltre la mancata emissione della fattura obbligherà la Condittrice, trascorsi 4 (quattro) mesi dall'operazione, a regolarizzarne gli aspetti fiscali ai sensi dell'art. 6, comma 8, del Decreto Legislativo 471/1997, dandone comunicazione contestuale agli uffici preposti.

Ove la Locatrice sia tenuta ad emettere fattura, il canone sarà corrisposto solo previo ricevimento da parte della Condittrice di regolare fattura che la Locatrice farà pervenire alla Condittrice in originale almeno 10 (dieci) giorni prima del semestre di riferimento. La mancata ricezione della fattura da parte della Locatrice nel termine suindicato potrà determinare un ritardo giustificato nel pagamento del canone da parte della Condittrice che nulla dovrà, a titolo di interessi di mora, come conseguenza di tale ritardo; inoltre la mancata emissione della fattura obbligherà la Condittrice, trascorsi 4 (quattro) mesi dall'operazione, a regolarizzarne gli aspetti fiscali ai sensi dell'art. 6, comma 8, del Decreto Legislativo 471/1997, dandone comunicazione contestuale agli uffici preposti.

- 3.3 Il canone decorrerà e verrà corrisposto, fermo restando quanto previsto al precedente articolo 3.1 in tema di fatturazione se applicabile, a far data dal 31/12/2016 salvo eventuali conguagli derivanti dal pagamento anticipato dei canoni da parte di H3G, ai sensi del Contratto, per i quali la stessa provvederà ad emettere la nota contabile di addebito al fine di recuperare il maggior importo corrisposto alla Locatrice.

- 3.4 Il canone predetto potrà essere aggiornato annualmente in misura percentuale pari al 100% (cento per cento) delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nell'anno precedente, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U. ai sensi della Legge n. 392/78. Quale base di calcolo della variazione annuale ISTAT, sarà assunto l'indice del secondo mese antecedente il mese di decorrenza del canone, così come individuato al precedente capoverso del presente articolo.

- 3.5 In caso di ritardato pagamento del canone superiore ai 30 (trenta) giorni dalla scadenza del pagamento, la Locatrice avrà diritto agli interessi in misura legale calcolati da tale scadenza fino alla data di effettivo pagamento, sempre che tale ritardo non sia ad essa imputabile, secondo quanto indicato al precedente articolo 3.1 che precede effettuato, da parte della Locatrice, successivamente alla sottoscrizione del Contratto e in assenza di formale comunicazione fatta pervenire alla Condittrice con un preavviso di almeno 40 (quaranta) giorni antecedenti la data di cui al termine di pagamento, impedirà la messa in mora

della Condittrice nel caso di mancato pagamento dei relativi canoni di locazione e impedirà il decorso del termine relativo al momento della debenza degli interessi legali. All'uopo le Parti stabiliscono che la responsabilità dei ritardi e/o del mancato pagamento dei canoni di locazione causati dalla errata indicazione nel presente Contratto delle coordinate bancarie e/o dalla mancata comunicazione formale degli eventuali aggiornamenti delle stesse durante la vigenza del Contratto è in capo alla Locatrice.

- 3.6 E' espressamente vietata, ad entrambe le Parti, la cessione dei crediti di qualsivoglia genere derivanti dal presente Contratto.

4 MANUTENZIONE E DESTINAZIONE DELLA PORZIONE LOCATA

- 4.1 La Condittrice provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria degli apparati installati e della Porzione Locata, nonché alla fornitura di tutti i servizi necessari per svolgere la propria attività.
- 4.2 La Locatrice prende atto che la Porzione Locata sarà utilizzata dalla Condittrice per la realizzazione di un impianto per telecomunicazioni, anche per adeguamento evolutivo dello stesso, comprensivo di tutte le necessarie strutture, apparati di trasmissione e di alimentazione, antenne, parabole ed apparecchiature radio per la diffusione di segnali di telecomunicazioni, ai fini della fornitura di un servizio di telecomunicazioni (l'“**Impianto**”).
- 4.3 La Condittrice, dopo aver individuato e concordato con la Locatrice lo spazio necessario, potrà effettuare sulla Porzione Locata, a proprie spese, tutti i lavori necessari per il passaggio dei cavi di alimentazione e/o telefonici e ad installare ogni tipo di apparecchiatura che ritenga opportuna, ai fini del corretto funzionamento dell'Impianto od ai fini dell'aggiornamento tecnologico dell'Impianto medesimo.
- 4.4 E' concessa, inoltre, alla Condittrice la facoltà di eseguire tutte quelle opere di protezione e sicurezza dell'Impianto (ai sensi del D.Lgs. n. 81/08 e successive modifiche) che ritenga opportune.
- 4.5 Al termine della locazione, a richiesta della Locatrice, la Condittrice provvederà a propria cura e spese, entro i tempi tecnici necessari, alla rimessione in pristino della Porzione Locata e alla rimozione dell'Impianto.
- 4.6 La Condittrice avrà la facoltà di presentare istanze e domande alle competenti autorità per le autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori di cui ai precedenti capoversi; qualora fosse necessario, la Locatrice si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione e a compiere tutta la attività eventualmente necessaria all'ottenimento delle suddette autorizzazioni. In tutti i casi, le relative spese saranno a carico della Condittrice.
- 4.7 La Locatrice potrà concedere ad altri operatori nel settore delle telecomunicazioni qualsivoglia diritto di utilizzazione delle restanti parti del terreno di cui è proprietaria diverse dalla Porzione Locata solo con la previa autorizzazione scritta dalla Condittrice e dietro presentazione di idonea relazione tecnica che il nuovo operatore dovrà fornire seguendo le indicazioni di massima fornite dalla Condittrice, per stabilire la compatibilità dei nuovi impianti con quelli esistenti e/o previsti dalla Condittrice.

5 CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE DELLA PORZIONE LOCATA

- 5.1 La Locatrice consente sin d'ora alla Condittrice la facoltà di cedere il presente Contratto o sublocare anche parzialmente la Porzione Locata a terzi. In entrambi i casi la cessione o la sublocazione saranno comunicati alla Locatrice con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

6 CONDIZIONE RISOLUTIVA E RISOLUZIONE ANTICIPATA

- 6.1 Il presente Contratto potrà risolversi, su iniziativa della Condittrice qualora, si verifichi almeno una tra le sottoelencate condizioni:
- a) assunzione, da parte delle Pubbliche Amministrazioni competenti e/o della Magistratura, di provvedimenti ostativi, anche se non definitivi, all'installazione dell'Impianto ed al suo utilizzo per la fornitura del servizio di telecomunicazioni;
 - b) mancato conseguimento della disponibilità dei locali, appartenenti a terzi, ove dovranno essere installate le apparecchiature necessarie al funzionamento dell'Impianto.
- 6.2 Nei casi suindicati, il presente Contratto potrà, quindi, essere risolto unicamente dalla Condittrice, con effetto immediato, tramite invio di comunicazione scritta a mezzo raccomandata A/R, senza che la Locatrice abbia nulla a pretendere dalla Condittrice.

7 REGISTRAZIONE

- 7.1 In espressa deroga all'art. 8 L. 392/78, le spese di registrazione del presente Contratto, in quanto dovute, saranno sostenute interamente dalla Condittrice. Questa ultima, anche per mezzo di terzi da essa incaricati, provvederà allo svolgimento delle relative incombenze.

8 DOMICILI CONTRATTUALI

- 8.1 A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio in:
- La Locatrice: Comune di Bellinzago Novarese – Via Matteotti 34 – 28043 Bellinzago Novarese (NO) – municipio@pec.comune.bellinzago.no.it
- La Condittrice: H3G Spa – Via Leonardo da Vinci 1 – 20090 Trezzano sul Naviglio (MI) – h3gspa@pec.h3g.it
- 8.2 Il domicilio del terzo al quale fosse eventualmente ceduto il presente Contratto ai sensi dell'articolo 5, verrà eletto contestualmente alla comunicazione della nomina o della cessione.

9 TRATTAMENTO DATI PERSONALI

- 9.1 I dati personali forniti dalle Parti sono tutelati dal D. Lgs. 196/2003 e sue successive modificazioni e integrazioni e pertanto saranno utilizzati al fine esclusivo dell'integrale esecuzione del presente Contratto.
- 9.2 Le Parti autorizzano altresì il trattamento dei dati da parte di soggetti terzi al solo scopo di dare esecuzione al Contratto e/o adempiere agli obblighi di legge, regolamenti, direttive comunitarie e disposizioni di cui al D. Lgs 196/03.

10 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

- 10.1 Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.
- 10.2 Per ogni controversia derivante dal presente Contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Novara

Data,

La Locatrice

La Conduttrice

Con riferimento al sopra esteso testo contrattuale la Locatrice, in relazione al disposto degli artt. 1341 e 1342 c.c., dichiara di accettare e di approvare specificatamente gli articoli: 2 (Durata), 3 (Canoni), 4 (Manutenzione Porzione Locata), 5 (Cessione del Contratto e sublocazione Porzione Locata), 6 (Condizione risolutiva e risoluzione anticipata), 10 (Legge applicabile e Foro Competente).

Per accettazione

Data,
La Locatrice

INDICE

Art. 1: OGGETTO
Art. 2: DURATA
Art. 3 : CANONI
Art. 4: MANUTENZIONE E DESTINAZIONE DELLA PORZIONE LOCATA
Art. 5 : CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE DELLA PORZIONE LOCATA
Art. 6: CONDIZIONE RISOLUTIVA E RISOLUZIONE ANTICIPATA
Art. 7 REGISTRAZIONE
Art. 8: DOMICILI CONTRATTUALI
Art. 9: TRATTAMENTO DATI PERSONALI
Art. 10: LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Allegati:
Allegato A – Planimetria
Allegato B – Delibera di Giunta