

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura redatta in 3 (tre) originali, uno per ciascuna delle parti contraenti, ed uno per l'Ufficio del Registro

tra

L'Amministrazione Comunale di Sinnai con Sede in Sinnai (CA), Parco delle Rimembranze snc, Codice Fiscale n.° 80014650925 e Partita IVA n.° 01331610921 rappresentato in questo atto dal Signor Antonio Meloni, in qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, nato ad Aritzo il 23.04.1950 e domiciliato per la carica in Sinnai (CA), Parco delle Rimembranze snc, che agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta ed in seguito indicato come "Locatrice"

e

la **Ericsson Telecomunicazioni S.p.A.** con Sede Legale in Roma, via Anagnina n.° 203, Capitale Sociale € 43.800.000,00 (quarantatremilioniottocentomila/00), interamente versato, Codice Fiscale n.° 00412200586 e partita IVA 00886171008, iscritta all'Ufficio del Registro delle Imprese presso il tribunale di Roma, n.° 338/1918 in persona del Sig. Massimo Monti il quale interviene in qualità di Procuratore Speciale in virtù della Procura a rogito Notaio Gianluca Napoleone del 27.03.2007, Rep.n.° 33177/14.375, domiciliato per la carica in via Anagnina n.° 203 ed in seguito indicata come "Conduttrice" e, congiuntamente, in avanti definite le "Parti"

Art. 1 - OGGETTO

1.1 La Locatrice nella sua qualità di proprietaria, concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, l'area, di complessivi mq. 95 circa, necessaria per l'installazione degli apparati radio e dei supporti di antenna. L'immobile sito nel comune di Sinnai in Via Olimpia - presso la palestra comunale - è iscritto al N.C.T. di Sinnai, Foglio 46 Particelle n.° 145-146b e 519c, 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.

1.2 La Locatrice garantisce alla Condittrice la possibilità di accesso, in ogni momento e senza restrizioni, al terreno locato da parte del proprio personale dipendente o personale da essa incaricato, munito di chiavi, per compiere le opere necessarie all'installazione delle apparecchiature di cui all'Art. 4 (di seguito "l'Impianto"), nonché per ogni necessità di manutenzione o di servizio.

1.3 La Locatrice conferma che sull'immobile di cui trattasi 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.

1.4 La Locatrice dichiara e garantisce che sulla superficie locata non sono state realizzate opere in assenza delle necessarie autorizzazioni/concessioni.

Art. 2 - DURATA

2.1 La locazione ha la durata di sei anni, con decorrenza dal giorno _____, data di sottoscrizione del presente contratto. La parte Condittrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'Art. 27, 7° comma L. 392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta inviata dalla parte Locatrice da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo.

2.2 In espressa deroga all'Art. 41 della Legge n.° 392/78, nel caso in cui la Locatrice intendesse locare a terzi l'immobile alla scadenza del contratto, spetterà alla Condittrice il diritto di prelazione in caso di nuova locazione, ai sensi delle norme sopra richiamate.

Art. 3 - CANONI

3.1 Il canone di locazione è convenuto in Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00) annui oltre all'IVA di legge da corrispondere in rate semestrali anticipate di Euro 5.000,00 (Euro cinquemila,00) oltre all'IVAA di legge ciascuna, da pagarsi entro la prima decade del mese sul conto corrente bancario n.° 9999 - ABI 01015 CAB 44030 presso il Banco di Sardegna Agenzia di Sinnai. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte Conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

3.2 Il canone decorrerà e verrà corrisposto dal momento dell'ottenimento, da parte della Conduttrice, delle autorizzazioni necessarie; evento che verrà comunicato alla Locatrice con lettera Raccomandata AR.

3.3 Il canone predetto potrà essere aggiornato annualmente in misura percentuale pari al 75% (settantacinque 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 e comunque in misura non superiore a quella prevista dalle leggi vigenti al momento della stipula del presente contratto. 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.

3.4 In caso di ritardato pagamento del canone superiore ai 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.

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

3.6 Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze semestrali

pattuite, superato il termine di 30 gg citato al precedente punto 3.4, costituirà automaticamente la parte Condottrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte Locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art.1454 del Codice Civile.

Art. 4 - MANUTENZIONE E DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

4.1 La Condottrice provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria degli apparati installati e della parte locata, oggetto del presente contratto, nonché alla fornitura di tutti i servizi necessari per svolgere la propria attività.

4.2 La Locatrice prende atto che la parte locata sarà utilizzata dalla Condottrice per la realizzazione di un impianto per telecomunicazioni, comprensivo di tutte le necessarie strutture, apparati di trasmissione e di alimentazione, antenne ed apparecchiature radio per la diffusione di segnali di telecomunicazioni, ai fini della fornitura di un pubblico servizio di telecomunicazioni (l'“Impianto”).

4.3 La Condottrice, dopo aver individuato e concordato con la Locatrice lo spazio necessario, potrà effettuare, a proprie spese, sulla porzione locata, tutti i lavori necessari per il passaggio dei cavi di alimentazione e/o telefonici ed installare ogni tipo di apparecchiatura che ritenga opportuna, ai fini del corretto funzionamento dell'Impianto od ai fini dell'aggiornamento tecnologico dell'Impianto.

4.4 E' concessa, inoltre, alla Condottrice la facoltà di eseguire tutte quelle opere di protezione e sicurezza (ai sensi delle Leggi 494/96 e 626/94 e successive modifiche) dell'Impianto, che ritenga opportune.

4.5 Al termine della locazione dell'immobile, a richiesta della Locatrice, la Condottrice provvederà a propria cura e spese, alla rimessione della porzione locata in pristino ed alla rimozione delle installazioni. Alla scadenza le aree dovranno essere riconsegnate personalmente alla parte Locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per

iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna delle aree locate alla scadenza, la parte Conduttrice dovrà pagare alla parte Locatrice una indennità per l'ulteriore occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità di occupazione giornaliera pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto. Resta salvo il diritto della parte Locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

4.6 La Conduttrice avrà la facoltà di presentare istanze e domande alle competenti autorità per le autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori summenzionati; qualora fosse necessario la Locatrice si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione e a compiere tutta la attività eventualmente necessarie all'ottenimento delle suddette autorizzazioni. In tutti i casi, le relative spese saranno a carico della Conduttrice.

4.7 La Locatrice potrà concedere ad altri operatori nel settore delle telecomunicazioni qualsivoglia diritto di utilizzazione delle restanti parti del terreno oggetto del presente contratto dietro presentazione di idonea relazione tecnica che il nuovo operatore dovrà fornire seguendo le indicazioni di massima fornite dalla Conduttrice, per stabilire la compatibilità dei nuovi impianti con quelli esistenti e/o già previsti della Conduttrice.

Art. 5 - CESSIONE CONTRATTO E SUBLOCAZIONE IMMOBILE

5.1 In generale, la parte Conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto; d'altro canto la Locatrice consente sin d'ora alla Conduttrice la facoltà di cedere il presente contratto o sublocare anche parzialmente l'immobile alla ditta H3g S.p.a con la quale esiste un contratto del tipo "Turn Key" (realizzazione siti chiavi in mano).

Art.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 della Magistratura, di provvedimenti ostativi, anche se non definitivi, all'installazione dell'Impianto ed al suo utilizzo per la fornitura del servizio di telefonia mobile cellulare;
- 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, tramite invio di comunicazione scritta a mezzo Raccomandata AR, senza che la Locatrice abbia nulla a pretendere dalla Condittrice.

Art. 7 - REGISTRAZIONE

Le spese di registrazione del presente contratto, in quanto dovute, saranno sostenute interamente dalla Condittrice.

Art.8 - DOMICILI CONTRATTUALI

A tutti gli effetti del presente contratto le Parti eleggono domicilio in:

La Locatrice: Casa Municipale, Parco delle Rimembranze – 09048 Sinnai

La Condittrice: via Anagnina n.° 203 – 00118 Roma

Il domicilio del terzo al quale fosse eventualmente ceduto il presente contratto ai sensi dell'Art.5, verrà eletto contestualmente alla comunicazione della nomina o della cessione.

Art. 9 - FORO COMPETENTE

Per ogni controversia derivante dal presente accordo sarà esclusivamente competente il Foro di Cagliari

Art. 10 – NORME GENERALI

10.1 La parte Condittrice dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto. La parte Locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

10.2 La parte Condittrice esonera espressamente la parte Locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte Locatrice.

10.3 Nel caso di fallimento della parte Condittrice, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto – l'immobile dovrà essere prontamente riconsegnato.

10.4 Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte Condittrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale parziale pattuita, ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte Locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso salvo, il diritto della parte Locatrice al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte Condittrice. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca

Centrale, maggiorato di 3 punti e comunque, sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla Legge n.°108 del 07.03.1996.

10.5 Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

10.6 L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto, sono a carico della parte Conduttrice.

10.7 Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto, previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art.1454 del Codice Civile

10.8 Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere approvata solo mediante atto scritto.

10.9 Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte Locatrice, ovvero, in difetto, quello ove ubicato l'immobile concesso in locazione.

10.10 Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

10.11 Ai sensi di quanto disposto dall'Art. 10 della Legge 31.12.1996 n.° 675 e successive modifiche ed integrazioni, la parte Conduttrice dichiara di essere stata informata

circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'Art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte Condutrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di Legge.

Data: _____, li _____

La Locatrice

La Condutrice

Con riferimento al sopra esteso testo contrattuale la Locatrice, in relazione al disposto dell'art. 1341 C.C., dichiara di accettare e di approvare specificatamente gli articoli: 2) (Durata), 3) (Canoni), 4) (Manutenzione immobile), 5) (Cessione e sublocazione immobile), 6 (Condizione risolutiva e risoluzione anticipata).

Per accettazione, la locatrice