

Contratto di locazione

Il **Comune di Borgo Ticino**, con Sede in Borgo Ticino (CNO), Via Vittorio Emanuele II n. 58, C.F. 80009810039, P.IVA 00531990034, rappresentata in questo atto dall'Arch. Gadda Sergio, in qualità di Responsabile del Servizio Area Tecnica, nato a Galliate (NO) il 13/01/1957, domiciliato per la carica presso la sede municipale di Borgo Ticino (NO), Via Vittorio Emanuele II n. 58, che agisce in nome e per conto della Società medesima, di seguito indicata come "locatore";

E

La società **Telecom Italia S.p.A.**, con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 2, codice fiscale e P.IVA 00488410010, nella persona del Dott. Marco Marocco, nato a Torino (TO) il 21/12/1960, domiciliato per la carica in Milano (MI), Piazza degli Affari n. 2, in qualità di procuratore speciale della Società medesima, di seguito indicata come "conduttore";

premessi che

a) in data 07/06/1993 SIP - Società Italiana per l'Esercizio delle Telecomunicazioni, con sede legale in Torino, Via San Dalmazzo n. 15, codice fiscale e P.IVA 00580600013, ha stipulato con il Comune di Borgo Ticino, un contratto di locazione depositato in unico originale nella Raccolta degli Atti del Notaio Claudio Bellezza al n. Rep. 59849 - n. Raccolta 17723, avente ad oggetto la porzione di immobile di mq 450 circa, sita in Comune di Borgo Ticino (NO), iscritto al NCT di Novara, Comune Catastale Borgo Ticino, Foglio n. 4, Particella n. 87, adibita a centro radio base per servizio radiomobile per l'installazione di una stazione radio base per la rete di telefonia mobile;

NOT 014 - SOLIVO

b) in data 27/07/1994 ha avuto efficacia la fusione della società SIP – Società Italiana per l'Esercizio delle Telecomunicazioni con altre società del settore delle telecomunicazioni, assumendo la denominazione di Telecom Italia S.p.A.;

c) in data 05/05/1995 con una scissione parziale dalla casa madre, nasce la società Telecom Italia Mobile S.p.A.;

d) in data 25/10/2005 è stato sottoscritto fra le parti un Atto Aggiunto registrato a Rivoli il 15/11/2004 al numero 102296 Serie 3, a parziale modifica del contratto di locazione in essere di cui in premessa a);

e) in data 01/03/2005 la società Telecom Italia Mobile S.p.A. ha conferito il proprio complesso aziendale alla società TIM Italia S.p.A.;

f) in data 01/03/2006 ha avuto efficacia la fusione per incorporazione della società TIM Italia S.p.A. nella società controllante in forma totalitaria Telecom Italia S.p.A.;

g) è stato sottoscritto in data 21/05/2009 fra le parti un atto aggiuntivo a parziale modifica ed integrazione del contratto di cui in premessa a), registrato all'Agenzia delle Entrate di Rivoli (TO), in data 06/08/2009, al numero 6553 Serie 3;

h) con la stipula del presente contratto (di seguito, il "Contratto") le Parti intendono risolvere, come in effetti risolvono, il contratto di cui in premessa a) e in relazione a ciò nulla è più dovuto da parte della Condittrice e che, intendono stipulare un nuovo Contratto di locazione avente ad oggetto l'Immobile oggetto del contratto di locazione di cui in premessa a) e come meglio identificato al successivo art. 1 - Oggetto, il tutto con effetto dalla Data di Efficacia come di seguito

NOT 014 - SOLIVO

definite.

Tutto ciò premesso, le Parti

CONVENGONO E STIPULANO

ART. 1 – Oggetto

Il locatore, concede in locazione al conduttore, che accetta, porzione dell'immobile (terreno) di mq 450 circa, sita in Comune di Borgo Ticino (NO), iscritto al NCT di Novara, Comune Catastale Borgo Ticino, Foglio n. 4, Particella n. 87. Il locatore consente inoltre al conduttore l'utilizzo dell'esistente strada di accesso al sito, per quanto riguarda il transito sulla proprietà comunale. Il canone di locazione è comprensivo dei diritti sopra indicati.

Il locatore, nella sua qualità di proprietario dell'immobile, dichiara che sullo stesso non insistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitare la piena disponibilità del bene da parte del conduttore.

La Conduttrice dovrà mantenere ed usare la porzione di immobile locato con diligenza, per sé, i suoi dipendenti, fornitori e clienti e chiunque vi acceda. Gli eventuali danni che dovessero verificarsi in dipendenza di guasti o rotture o per difetto di manutenzione e prevenzione resteranno ad esclusivo carico della conduttrice nella misura, e limitatamente alle ipotesi, in cui i danni suddetti siano ascrivibili a responsabilità della conduttrice medesima a titolo di dolo o colpa grave, e con espressa esclusione delle ipotesi di caso fortuito o forza maggiore.

ART. 2 – Scopo della locazione

L'immobile sarà utilizzato dal conduttore per l'installazione di infrastrutture per reti di tele e/o telecomunicazioni. Il conduttore potrà,

NOT 014 - SOLIVO

quindi, a sua cura e spese: eseguire sull'immobile gli occorrenti lavori di adattamento, manutenzione e gestione degli impianti, nonché quelli per la loro allocazione integrazione, modifica e sostituzione. Il conduttore potrà inoltre installare, mantenere, integrare e modificare anche all'esterno dell'immobile cavi elettrici e telefonici, sia aerei che sotterranei, con relativi appoggi e manufatti, sistemi radianti, sostegni per antenne ed impianti di telecomunicazione in ponte radio, apporre cartelli, targhe, tabelle relativi all'attività esercitata nonché eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi. Il Locatore concede, inoltre al conduttore, il diritto di posa in opera di appositi pozzetti interrati per l'impianto di messa a terra, compreso il collegamento con altra eventuale rete di terra esistente per come previsto dalle leggi vigenti in materia.

La realizzazione di tali opere non comporterà per il conduttore alcun onere aggiuntivo né maggiorazione di canone. In merito a tutti i lavori ed interventi summenzionati, il locatore riconosce al conduttore la facoltà di richiedere alle competenti autorità le autorizzazioni necessarie e qualora fosse indispensabile, si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione. In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico del conduttore.

ART. 3 – Durata

La locazione avrà la durata di anni 9 (nove), con decorrenza dal 01/01/2015, rinnovabili tacitamente di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni se una delle Parti non avrà inviato disdetta mediante lettera raccomandata A.R. almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza contrattuale.

Il locatore rinuncia fin d'ora, per sé e per i suoi aventi causa, alla facoltà

NOT 014 - SOLIVO

di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza, prevista dall'art.29 della Legge n.392/78. e s.m.i.

ART. 4 – Recesso del conduttore

Le Parti convengono che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore mediante raccomandata A.R., almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART. 5 – Canoni

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 15.000,00 (quindicimila/00) più I.V.A., da corrispondersi in un'unica rata annuale anticipata, entro la prima decade del mese di scadenza, con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito BANCO POPOLARE SOC. COOP., Ag. di Borgo Ticino (NO)

Paese	Check Digit IBAN	CIN	ABI	CAB	Conto Corrente
IT	95	O	05034	45230	000000000160

Il canone sarà corrisposto previa presentazione di fattura che il locatore farà pervenire al conduttore in originale entro il giorno 10 (dieci) del mese precedente il periodo di riferimento e non oltre i 10 gg della prima decade del primo mese del periodo di riferimento in quanto la mancata emissione della fattura obbliga Telecom Italia, trascorsi 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.

NOT 014 - SOLIVO

Le fatture da emettersi, intestate a Telecom Italia S.p.A. (Gestione fatture ex TIM Italia) Piazza degli Affari n. 2, Milano, dovranno essere inviate, tramite posta ordinaria o prioritaria, al seguente indirizzo:

Telecom Italia S.p.a. c/o Centro Servizi Amministrativi del Gruppo
Telecom Italia CASELLA POSTALE N° 2 Via Alfieri, 10 10120 TORINO.

A partire dal secondo anno di locazione, il canone sarà aggiornato automaticamente, in misura percentuale pari al 75% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U. Gli aggiornamenti di canone dovranno essere fatturati dopo la pubblicazione dei dati ufficiali da parte dell'ISTAT.

È vietata la cessione dei crediti derivanti dal presente contratto salvo diverso accordo tra le Parti.

ART. 6 – Cessione e sublocazione

Il locatore attribuisce al conduttore la facoltà di cedere il presente contratto nonché la facoltà di sublocare anche parzialmente gli spazi locati.

ART. 7 – Manutenzione

Il conduttore provvederà, a propria cura e spese, alla manutenzione dell'area locata, mentre tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per garantirne l'accesso e l'ispezione di eventuali pozzetti interrati dovranno essere eseguiti a cura e spese del locatore.

Relativamente alla presenza di amianto, il Locatore dichiara che nell'area adiacente a quella oggetto del presente contratto, né in tutte le parti eventualmente visitate dal personale operante del Conduttore, quali

NOT 014 - SOLIVO

corridoi, cavedi, coperture e/o qualsiasi altro locale di passaggio, non vi è presenza di materiali contenenti amianto.

Ai fini della manutenzione degli apparati installati e per ogni necessità di servizio il locatore concede al conduttore garanzie all'accesso all'area locata ed alle relative strutture e pertinenze in qualsiasi momento.

Resta tuttavia inteso e convenuto che qualora l'accesso agli spazi che ospitano le infrastrutture locate non sia indipendente, le attività suddette, ad esclusione di quelle che rivestano il carattere d'urgenza saranno espletate dalle ore 8 alle ore 17.

ART. 8 – Ripristino

Il conduttore, qualora richiesto dal locatore, provvederà a propria cura e spese ed entro i necessari tempi tecnici, alla rimozione degli impianti installati ed al ripristino dell'immobile locato. Resta inteso che il locatore dovrà inoltrare tale richiesta al conduttore, a pena di decadenza, per iscritto tramite Raccomandata A.R., almeno 3 (tre) mesi prima della data del termine della locazione, ovvero della data in cui diverrà efficace l'eventuale recesso del conduttore.

Indipendentemente dal ripristino dell'immobile, il locatore si impegna a garantire l'accesso di imprese incaricate dal conduttore per l'effettuazione degli interventi di smontaggio ed asporto delle infrastrutture installate, unitamente a qualsiasi altro accessorio o bene di pertinenza.

A maggior esplicitazione dell'impegno sopra descritto, il locatore dichiara e riconosce che tale accesso potrà avvenire in ogni tempo ed indipendentemente da qualsivoglia diritto vantato del locatore ai sensi del presente contratto.

ART. 9 – Riservatezza

Il locatore si impegna a non fornire a terzi notizie oggetto del presente contratto ed a fare delle notizie di cui venga in possesso un uso tale da non recare pregiudizio alcuno al conduttore e altresì si impegna ad osservare le disposizioni del D.lgs. 196/03 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e successive modifiche ed integrazioni. Le disposizioni di cui al presente articolo produrranno effetti anche oltre la durata del presente contratto. Il locatore autorizza sin da ora il conduttore a far trattare i propri dati da terzi all'uopo nominati.

ART. 10 – Variazioni al testo del contratto

Qualsiasi modifica aggiunta o soppressione da apportare al testo del presente contratto dovrà essere concordata tra le Parti e potrà avere validità solo a seguito dell'avvenuto accordo scritto tra di esse.

ART. 11 – Clausole fiscali e registrazione del contratto

Il locatore, soggetto passivo di imposta agli effetti dell'IVA, in considerazione della circostanza che l'immobile locato è adibito ad uso strumentale, dichiara di optare per l'imponibilità della presente locazione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, numeri 8 ed 8 ter del D.P.R. 633/1972, così come modificato dal D.L. 223/2006, convertito nella Legge 248/2006.

Il presente contratto dovrà essere registrato a cura ed a spese del conduttore, in termine fisso ed in misura proporzionale dell'1%.

Telecom Italia dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, numeri 8 ed 8 ter del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, di agire nell'esercizio dell'attività d'impresa e di applicare una percentuale di detraibilità

NOT 014 - SOLIVO

dell'Imposta sul Valore Aggiunto superiore al 25%.

Art. 13 – Domicili contrattuali

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

Il locatore: al domicilio indicato;

Il conduttore al seguente indirizzo operativo: Via Tripoli 94, 10137
TORINO.

Art. 14 – Disposizioni finali

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rimanda alla normativa vigente in materia. Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto, unitamente a tutti i suoi allegati, è stato stipulato nell'esercizio della loro libertà negoziale e previa attenta negoziazione di ciascuna clausola dello stesso e dei predetti allegati. Pertanto, le Parti dichiarano e riconoscono che non potranno trovare applicazioni nel caso di specie gli articoli 1341 e 1342 C.C.

Borgo Ticino, li

Il Locatore

Il Conduttore
