

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

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

tra

COMUNE DI SEREGNO (*inserire dati*), in seguito indicata come "Locatrice",

e

GESTORE DI TELEFONIA MOBILE (*inserire dati*), in seguito indicata come "Conduttrice".

Art.1

Oggetto

La Locatrice, nella sua qualità di proprietaria, concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, il:

Tipologia	Barrare la casella interessata
Terreno agricolo o boschivo	
Area NON edificabile	
Area dichiarata edificabile dagli strumenti urbanistici (piani PEEP, PIP o altro)	
Fabbricato o porzione di fabbricato di civile abitazione, comprese le seguenti pertinenze: - box . . . ; - terrazzo. . . . ; - lastrico solare. . . . ; - cantina. . . . - altro:. . . .	

Fabbricato o porzione di fabbricato strumentale, quali: - Negozio, bottega - Studio privato - Ufficio pubblico o privato - magazzino, deposito. . . . - laboratorio. . . . - Stabilimento e/o opificio - Albergo	
- Torre o campanile - Acquedotto - Traliccio - Aree (piazzali, parcheggi interni, ecc.) pertinenti a stabilimenti - Altro (specificare)	

o meglio, la porzione di area alla base del palo *che dovrà avere la capacità tecnico-statica per ospitare almeno n.3 gestori di telefonia mobile compresa la Condittrice e che sarà da quest'ultima realizzato a propria cura e spese (nel caso in cui la Condittrice sia il soggetto che si impegna alla costruzione del palo/traliccio)* per un totale di superficie pari mq. ____ circa necessaria per l'installazione degli apparati radio e dei supporti di antenna, sito nel Comune di Seregno (MI), Via _____ n.____, CAP _____ distinta nel (N.C.T. o N.C.E.U.) del Comune di _____ (____), al foglio n.____, particella n.____,(nel seguito "area") il tutto come risulta dalle allegare planimetrie che, sottoscritte dalle parti, si uniscono alla scrittura

(sub-allegato A, B e C) come parte integrante e sostanziale del presente atto.

L'area locata sarà utilizzata per l'installazione di una stazione radio per telecomunicazioni, secondo quanto in seguito specificato al successivo Art.7.

La Locatrice garantisce alla Conduttrice la possibilità di accesso, in ogni momento e senza restrizioni, all'area locata 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. Le chiavi di accesso saranno depositate in un cilindretto di sicurezza che sarà inserito in uno dei muri esterni della struttura o sito.

La Locatrice conferma che sull'area 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 Conduttrice, la quale resta pertanto mallevata da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, comunque avente causa od occasione dalla fruizione della porzione locata.

La Locatrice si obbliga a far rispettare la seguente scrittura privata in caso di alienazione o cessione ad altro titolo dell'area di cui al presente contratto, fermo restando i diritti della Conduttrice di cui all'Art.9.

Art.2

Durata

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei).

Il presente contratto decorrerà dalla firma dello stesso. Le parti convengono che alla scadenza del periodo sopraindicato il contratto si

rinnoverà tacitamente per periodi di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, se la Condittrice non avrà comunicato alla Locatrice disdetta mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, inviata con preavviso di almeno sei mesi dalla data di scadenza.

Per quanto riguarda la disdetta della Locatrice, le parti convengono che, per la complessità degli impianti che la Condittrice collocherà nell'area oggetto del presente contratto e le evidenti difficoltà connesse al loro spostamento (che potrebbe comportare una modifica di parte della rete di telecomunicazioni), questa disdetta debba pervenire alla Condittrice con un preavviso di almeno dodici mesi dalla data di scadenza a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

La Locatrice consente che la Condittrice possa recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione alla Locatrice mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con un preavviso di 6 (sei) mesi.

In questo caso le parti, di comune accordo, concordano che la Condittrice, qualora dovesse recedere anticipatamente entro n.3 (tre) anni dalla data di decorrenza del canone di locazione di cui al successivo Art.4, verserà a titolo di penale a favore della Locatrice entro tale termine di recesso l'importo pari a n.1 (una) annualità del canone di locazione. tranne nel caso in cui la rescissione sia dovuta a cause di forza maggiore non imputabili alla volontà delle parti.

Nel periodo intercorrente tra la sottoscrizione del contratto e l'inizio di efficacia dello stesso è consentito alla Condittrice l'accesso alle parti

locate per poter condurre sopralluoghi e verifiche necessarie alla definizione del progetto e delle certificazioni.

Art.3

Condizione risolutiva

Qualora entro 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione del presente contratto, non fossero richieste o rilasciate le necessarie autorizzazioni che legittimano l'installazione delle apparecchiature di cui all'Art.7 e il loro utilizzo per la fornitura del servizio di telefonia mobile cellulare, il presente contratto potrà essere risolto a tutti gli effetti dalla Condittrice e/o dalla Locatrice, tramite invio di comunicazione scritta a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, senza che né la Locatrice né la Condittrice abbiano nulla da pretendere tra di loro.

Art.4

Canoni

Il canone di locazione è convenuto in:

Caso a) *(La Condittrice si impegna a costruire il palo/traliccio):* € 23.000,00 annui (Euro ventitremila virgola zero zero) annui ;

Caso b) *(La Condittrice sarà ospite di altro Gestore su palo/traliccio):* € 24.000,00 annui (Euro ventiquattromila virgola zero zero) annui;

Caso c) *(La Condittrice posizionerà il proprio impianto sopra la copertura di edifici con più di 4 piani fuori terra):* € 23.000,00 (Euro ventitremila virgola zero zero) annui;

Caso d) *(Altri casi da valutare di volta in volta):* € _____ annui

+ IVA di Legge se dovuta da corrispondere in un'unica rata anticipata

pari a € ____ (Euro) annui + IVA di Legge se dovuta.

La Locatrice dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità, di essere un soggetto munito del Numero di Partita -----.

I canoni saranno pagati entro e non oltre 30 giorni dalla data di rilascio del provvedimento di Autorizzazione o decorsi 30 giorni dalla data di validità della Denuncia di Inizio Attività, secondo le modalità prescritte rispettivamente all'allegato n.13 (artt. 87 e 88) – Modello A e B – del Decreto Legislativo n. 259 del 1° agosto 2003.

In caso di ospitalità presso il palo di un altro ente gestore: a decorrere dalla data di avvio lavori essendo la stessa subordinata alla realizzazione del palo in carico ad altro gestore.

A pagamento ricevuto la Locatrice provvederà ad emettere quietanza di pagamento da inviare all'indirizzo che sarà successivamente comunicato dalla Condutrice.

Le coordinate bancarie da utilizzare per la disposizione di pagamento a favore della Locatrice sono le seguenti:

(inserire dati)

Il canone predetto, a partire dall'inizio del secondo anno di locazione, dovrà essere aggiornato annualmente in modo automatico ed in misura percentuale pari al 75% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice ISTAT, secondo quanto disposto dall'Art.1 comma 9 sexies del decreto legge 07.02.1985 n.12 convertito in legge n.118 il 05.04.1985 e sostitutivo dell'Art.32 della legge 27.07.1978 n.392.

In caso di ritardato pagamento del canone superiore ai venti giorni dalla scadenza del pagamento, la Locatrice avrà diritto agli interessi legali di

mora maggiorati del tasso di inflazione al momento esistente calcolati da tale scadenza fino alla data di effettivo pagamento.

In ogni caso il mancato pagamento totale o parziale di una rata di canone determinerà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'Art.1456 del Codice Civile, inutilmente decorsi 30 giorni dalla notifica di messa in mora.

Art.5

Cessione del credito

È espressamente vietato ad entrambe le parti la cessione dei crediti di qualsivoglia genere derivanti dal presente contratto.

Art.6

Manutenzione dell'immobile

La Conduttrice provvederà, a sua cura e spese, esclusivamente alla custodia ed alla manutenzione ordinaria dell'area oggetto del presente contratto, nonché alla fornitura di tutti i servizi necessari per svolgere l'attività descritta all'articolo successivo.

La Conduttrice dovrà eseguire tutte quelle opere di protezione e sicurezza (ai sensi delle Leggi 494/96 e 626/94 e successive modifiche) dell'impianto, che sono previste dalla legislazione vigente e dovrà intervenire in tal senso qualora in futuro dovessero intervenire modifiche e/o integrazioni alle Leggi sopra riportate.

Art.7

Destinazione dell'immobile

La Locatrice prende atto che l'area locata sarà utilizzata dalla Conduttrice per la realizzazione di una stazione radio base per telecomunicazioni, comprensiva di tutte le necessarie strutture, antenne ed apparecchiature

radio per la diffusione di segnali di telecomunicazioni (nel seguito "l'impianto") per la fornitura di un servizio pubblico di telecomunicazioni.

La Condittrice, a proprie spese, potrà effettuare sull'area tutti i lavori necessari per la corretta installazione delle apparecchiature necessarie (a mero titolo esemplificativo potrà apportare modifiche all'impianto elettrico o effettuare scavi per l'appoggio dei cavi o posare e mantenere cavi elettrici o telefonici anche all'esterno dell'area ecc.).

A carico della Condittrice saranno compresi gli oneri derivanti dagli allacciamenti necessari ai sottoservizi esistenti all'esterno del terreno locato, lasciando sollevata la Locatrice di qualsiasi spesa.

È concessa, inoltre, alla Condittrice la facoltà di eseguire tutte le opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (come inferriate, reti parasassi, sistemi di allarmi ecc.).

La Condittrice dichiara che l'impianto viene realizzato in piena conformità a tutte le disposizioni di legge vigenti ed a regola d'arte.

Al termine della locazione dell'area, la Condittrice provvederà a propria cura e sue spese, nei tempi tecnici necessari (al massimo novanta giorni), alla remissione dell'area in pristino ed alla rimozione delle installazioni.

La Condittrice è costituita custode dell'immobile e dell'impianto ed esonera espressamente la Locatrice da ogni e qualsiasi responsabilità colposa e dolosa per danni diretti ed indiretti che potessero essere arrecati a terzi, all'area locata e all'impianto stesso.

La Condittrice sarà responsabile verso la Locatrice ed i terzi in genere dei danni causati da negligenza, imprudenza, imperizia, trascuratezza o cattivo uso dell'immobile locato, sue pertinenze ed impianti in genere.

La Locatrice potrà concedere ad altri operatori nel settore delle telecomunicazioni qualsivoglia diritto di utilizzazione dell'immobile oggetto del presente contratto solo con la previa autorizzazione scritta della Condittrice e dietro presentazione di idonea relazione tecnica che stabilisca la compatibilità dei nuovi impianti con quelli della Condittrice.

Art.8

Cessione del contratto

E' espressamente vietata la cessione del contratto a terzi ivi compresa la sublocazione anche se in modo parziale.

Art.9

Risoluzione anticipata

Il presente contratto potrà perdere di efficacia qualora, trascorsi 12 (dodici) mesi dalla stipula dello stesso, si sia verificata almeno una tra le sotto elencate condizioni:

° mancato rilascio, da parte delle Pubbliche Autorità competenti, delle necessarie Autorizzazioni Urbanistiche e/o Sanitarie che legittimano l'installazione dell'Impianto ed il suo utilizzo per la fornitura del servizio di telefonia mobile cellulare;

° mancato conseguimento della disponibilità dell'area, appartenente a terzi, ove dovranno essere installate le apparecchiature necessarie al funzionamento dell'Impianto.

Nei casi sopraindicati, è facoltà della Locatrice e della Condittrice risolvere il presente contratto, tramite invio di comunicazione scritta a mezzo raccomandata AR da una parte all'altra, senza che né la Locatrice né la Condittrice abbiano nulla a pretendere tra di loro.

Art.10

Polizza fidejussoria

La Conduttrice si impegna sin d'ora, a presentare idoneo certificato fideiussorio, a favore dell'Amministrazione Comunale di Seregno pari a:

Caso a) *(Se la Conduttrice coincide con il soggetto che si impegna a costruire il palo/traliccio o che posizionerà il proprio impianto sopra la copertura di edifici con più di 4 piani fuori terra):* € 16.500,00 (Euro sedicimilaecinecento virgola zero zero);

Caso b) *(Se la Conduttrice coincide con il soggetto che sarà ospite di altro Gestore su palo/traliccio):* € 4.000,00 (Euro quattromila virgola zero zero; relativo agli oneri di smantellamento e ripristino ambientale.

Tale fideiussione dovrà essere consegnata comunque entro e non oltre 30 giorni dalla data della stipula del presente contratto.

La Conduttrice dovrà inoltre fornire idonea polizza fidejussoria (assicurativa o bancaria) stipulata con primaria Compagnia di Assicurazione o Istituto di Credito a titolo di deposito cauzionale infruttifero che potrà essere escussa dietro semplice richiesta scritta da parte della Locatrice al soggetto emittente qualora la Conduttrice sia morosa nel pagamento dei canoni di locazione.

Art.11

Dichiarazione di garanzia ed impegni della Conduttrice

(in corsivo ed evidenziato in giallo i paragrafi da eliminare nel caso in cui la Conduttrice non sia il soggetto che si impegna alla costruzione del palo/traliccio)

La Condittrice si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno all'area. La Condittrice solleva la Locatrice da ogni responsabilit  per gli eventuali danni, riconducibili a colpa o dolo della Condittrice stessa, che a chiunque possano derivare a causa dell'uso dell'area e dalla realizzazione ed utilizzo dell'impianto da parte della stessa.

A tali fini, la Condittrice dichiara di aver gi  stipulato con primaria Compagnia di Assicurazione idonea polizza assicurativa che la stessa si impegna a consegnare in copia alla Locatrice.

La Condittrice garantisce che installando l'impianto rispetta, e rispetter  in ogni tempo, i limiti prescritti dalle Normative Regionali e Nazionali vigenti, in materia di emissioni onde radio, con particolare riferimento al Decreto Interministeriale n. 381 del 10/09/1998 e successive modificazioni.

La Condittrice garantisce, altres  che l'impianto installato non dar  origine ad alcuna interferenza dannosa e/o molesta a qualsiasi altra apparecchiatura gi  installata nell'area oggetto del presente contratto obbligandosi, in caso contrario ad intervenire tempestivamente per eliminare, a propria cura e spese, le suddette interferenze.

La Condittrice si impegna comunque a mallevere e tenere indenne la Locatrice per ogni richiesta di risarcimento di danni riferibili alla stazione radio installata nell'area avanzata da terzi.

La Condittrice   consapevole del fatto che sul palo da realizzare potranno essere ospitati altri gestori di telefonia mobile e pertanto, qualora altri operatori di telefonia mobile ne facciano richiesta, la Condittrice autorizza

sin d'ora la Locatrice a concedere ad altri operatori qualsivoglia diritto di utilizzazione del palo ivi installato dalla Conduttrice previa autorizzazione scritta della stessa e dietro presentazione di idonea relazione tecnica che garantisca la compatibilità dei nuovi impianti con quelli della Conduttrice ed a tal fine condivisa dalla stessa.

Resta inteso che i rapporti economici nascenti da tale ospitalità dovranno garantire alla Locatrice un canone annuo derivante dall'ospitalità pari a quanto stabilito all'art. 4, caso b) e potranno essere corrisposti direttamente alla Locatrice attraverso stipula di nuovo contratto di locazione oppure attraverso integrazione del contratto stipulato con l'Ente gestore che ha realizzato il palo.

La Conduttrice si impegna sin d'ora ad ospitare sul palo che sarà costruito i gestori di telefonia mobile presenti sul territorio italiano al momento della richiesta di questi ultimi.

La Conduttrice pertanto dovrà garantire, a titolo di esempio, agli altri inquilini idonea servitù di passaggio al fine di agevolare la corretta installazione di antenne e parabole degli altri inquilini, gestori di telefonia mobile.

Nel caso in cui sul traliccio/palo sopra indicato verranno ospitati apparati (antenne, parabole, cavi) riconducibili ad altri gestori di telefonia mobile diversi dalla Conduttrice, la Conduttrice si impegna alla scadenza o comunque in qualsiasi ipotesi di perdita di efficacia del presente contratto a non rimuovere il palo realizzato sino a quando rimarranno allocati gli apparati degli altri gestori. In detta ipotesi, la Locatrice non potrà pretendere alcun corrispettivo per occupazione dello spazio; la

manutenzione ordinaria e straordinaria del traliccio/palo per tutto il periodo nel quale la stessa non verrà utilizzata dalla Condittrice per i propri impianti sarà a carico degli altri gestori di telefonia mobile ospitati.

La Condittrice si impegna sin d'ora ad ospitare gratuitamente sul palo eventuali impianti realizzati a carico e per uso del Comune di Seregno.

Le Parti danno atto che nella determinazione del canone di locazione pattuito si è avuto riguardo anche ai sacrifici economici che dovessero essere eventualmente sopportati dalla Condittrice nell'adempire alle obbligazioni di cui al presente articolo, sicché lo stesso è da ritenersi, anche sotto i profili di cui al presente articolo, adeguato e soddisfacente ad ogni effetto.

Art.12

Registrazione

Le spese di registrazione del presente contratto saranno a carico e sostenute interamente dalla Condittrice.

Art.13

Domicili contrattuali

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

la Locatrice:

COMUNE DI SEREGNO (inserire dati).

la Condittrice:

GESTORE DI TELEFONIA MOBILE (inserire dati).

Il domicilio del terzo al quale fosse eventualmente ceduto il presente contratto ai sensi dell'Art.8, verrà eletto contestualmente alla comunicazione della nomina o della cessione.

Art.14

Foro competente

Per ogni controversia derivante dal presente accordo sarà esclusivamente competente il Foro di Milano (*Monza*).

Data,

La Locatrice

La Conduttrice

Condizioni generali di contratto

Con riferimento al sopraesteso testo contrattuale la Locatrice, in relazione al disposto dell'Art. 1341 C.C., dichiara di accettare e di approvare: 1)Oggetto, 2)Durata, 3)Condizione risolutiva, 4)Canoni, 5)Cessione del credito, 6)Manutenzione dell'immobile, 7)Destinazione dell'immobile, 8)Cessione del contratto, 9)Risoluzione anticipata, 10)Polizza fidejussoria, 11)Dichiarazione di garanzia ed impegni della Conduttrice, 14)Foro competente, del presente testo contrattuale.

Per accettazione

Per accettazione

La Locatrice

La Conduttrice