

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Codice sito: I139AL - Nome sito: Garbagna

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra

Il Comune di Garbagna, con Sede in Garbagna (AL), Piazza della Chiesa, C.F. 00433800067, rappresentato in questo atto dal Sig. Ravera Davide Samuel Umberto, in qualità di Sindaco pro tempore, come da poteri allegati al presente contratto sub lett. a), nato a Milano (MI), il 06/04/1973 domiciliato per la carica in Garbagna (AL), via XIV marzo 11, che agisce in nome e per conto del Comune di Garbagna, di seguito indicato come “Locatore”;

e

INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE S.p.A., , con sede legale in 20121- Milano, Largo Donegani, 2, PEC: adminpec@inwit.telecompost.it, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano e P.IVA 08936640963, nella persona della Signora Lorenza Cortellazzo, nata a Padova (Padova), il 04/02/1971 domiciliata per la carica in Milano (Milano), presso la Sede della Società, in qualità di procuratore speciale della Società medesima (di seguito indicato come ("conduttore" o "INWIT"), di seguito congiuntamente le Parti

ART. 1 – Oggetto

Il locatore, concede in locazione al conduttore, che accetta la vasca dismessa dell'acquedotto (nel seguito "l'immobile") di mq 100 circa, sita nel comune di Garbagna (AL), loc. Monte Pratolino iscritto al NCT di Alessandria (AL), Foglio 14, Particella 522, il tutto come risulta dalle allegate planimetrie.

Il locatore sta provvedendo alla regolarizzazione catastale e quindi ci autorizza a registrare il contratto“ in fase di accatastamento”.

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 e garantisce adeguato percorso d'accesso alla porzione d'immobile locato anche tramite costituzioni di servitù gratuite di passaggio (sia di persone che mezzi di trasporto).

Il locatore si impegna a far rispettare il presente contratto anche in caso di alienazione o cessione dell'immobile stesso e garantisce al conduttore che i terzi acquirenti o cessionari dell'immobile locato proseguiranno nel rapporto contrattuale di locazione per tutta la sua durata ed alle condizioni pattuite con la presente scrittura.

Le Parti espressamente pattuiscono che, nel caso in cui il locatore intendesse trasferire a titolo oneroso o locare a terzi la porzione di immobile locata (anche nel caso di costituzione, a qualunque titolo, sull'immobile locato del diritto di usufrutto o di quello di superficie) spetterà al conduttore il diritto di prelazione in applicazione dell'art.51 comma 4 del D.Lgs. 08.11.2021, n. 207 (Codice Europeo delle Comunicazioni Elettroniche), secondo il quale è attribuito al Conduttore e ai suoi aventi causa il diritto di prelazione e riscatto previsti dagli artt. 38 e 39 della L. 27.07.1978, n. 392.

Al riguardo il locatore si impegna ad interpellare il conduttore tramite comunicazione con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e il conduttore potrà esercitare il diritto di prelazione spettantegli entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione del locatore.

Il locatore si impegna a non trasferire il bene locato a soggetti terzi che siano società del settore Telco-Immobiliare entro i successivi 5 (cinque) anni dalla decorrenza del presente contratto, salvo previa autorizzazione specifica e per iscritto da parte di Inwit; in caso contrario Inwit si riserva il diritto di applicare una penale pari a 3 (tre) volte il canone annuale di locazione. È fatto comunque salvo il riconoscimento del maggior danno.

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 del conduttore medesimo a titolo di dolo o colpa grave, con espressa esclusione delle ipotesi di caso fortuito o forza maggiore.

ART. 2 – Scopo della locazione

2.1 L'immobile sarà utilizzato dal conduttore per l'installazione e l'esercizio di impianti e infrastrutture per reti di radio e tele/videocomunicazione elettronica (le "Infrastrutture"). Il locatore prende atto che il conduttore fornisce infrastrutture e relativi servizi a terzi operatori di servizi di radio e tele/videocomunicazione elettronica, con qualunque tecnologia esistente o futura ed acconsente a che il conduttore possa utilizzare per detto scopo l'immobile senza che ciò comporti alcun onere aggiuntivo né maggiorazione di canone.

2.2 Il conduttore potrà, quindi, a sua cura, comunque senza oneri a carico del locatore: eseguire sull'immobile gli occorrenti lavori di adattamento, manutenzione e gestione delle Infrastrutture, nonché quelli per la loro allocazione integrazione, modifica e sostituzione. 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 anche non relativi all'attività esercitata nonché eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi. In ragione di quanto sub 2.1, il Locatore concede 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.

2.3 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), 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.

Resta inteso che alla scadenza del primo periodo contrattuale il locatore potrà formulare disdetta solo per i motivi di cui all'art. 29 L. 392/78.

La locazione inizierà a decorrere dal 01/11/2026.

ART. 4 – Recesso

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.

In caso di recesso o risoluzione del presente contratto, a qualsiasi titolo (a titolo esemplificativo e non esaustivo, recesso, risoluzione consensuale, risoluzione per colpa), le Parti concordano quanto segue:

- Per eventuali canoni già corrisposti relativi a periodi successivi alla data di efficacia della risoluzione o del recesso, il locatore si impegna a restituire ad INWIT il canone pro-quota relativo al periodo pagato e non goduto.

ART. 5 – Canoni

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 5000,00 (cinquemila/00) , suddiviso in una rata avente ricorrenza ogni anno di Euro 5000,00 (cinquemila/00) , da corrispondersi entro la prima decade di ogni anno con bonifico bancario:

Intestato a Il Comune di Garbagna, presso l'Istituto di Credito Posteitaliane S.p.A., di Garbagna (AL), avente IBAN: IT78W0760103200001064290214.

A partire dal secondo anno di locazione, il canone potrà essere aggiornato, previa espressa richiesta del locatore da formularsi per iscritto di anno in anno, in misura percentuale pari al 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.

Nel caso in cui il locatore abbia maturato penali, a seguito di quanto previsto contrattualmente, si conviene che le stesse vengano addebitate a cura di INWIT mediante l'emissione di fattura/nota di debito (fuori campo I.V.A. ex art.15 DPR n° 633/72 e succ. mod.) da parte di INWIT.

L'importo della suddetta fattura/nota di debito sarà pagato, o trattenendolo dal primo pagamento utile effettuato da INWIT al locatore, se il pagamento rientra nel termine di 60 giorni dalla data di emissione fattura, oppure sarà pagato dal locatore, a mezzo bonifico bancario, a 60 giorni dalla data di emissione della stessa fattura/nota di debito.

È fatto comunque salvo il riconoscimento del maggior danno.

Il conduttore si impegna a non rinegoziare il canone fino a scadenza contrattuale.

ART. 6 – Facoltà in capo al conduttore

Il conduttore, ferma restando la propria responsabilità per il pagamento del canone, ha facoltà di cedere in tutto o in parte il presente contratto o i suoi diritti nonché, a titolo esemplificativo e non esaustivo di sublocare, concedere in uso e/o in comodato e/o in ospitalità, in tutto o in parte, gli immobili locati.

ART. 7 – Manutenzione

Il conduttore provvederà, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria degli spazi locati, mentre tutti gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere eseguiti a cura e spese del locatore.

Il locatore garantisce che l'immobile locato è a norma con le vigenti normative anche in tema di salute e sicurezza ed in particolare non risulti inquinato da rifiuti. I costi di eventuali bonifiche del terreno resesi necessarie saranno a carico del locatore, che manleverà il conduttore ed i suoi dipendenti e/o incaricati per ogni possibile danno indotto, anche nei confronti di terzi.

Ai fini della manutenzione degli impianti, attrezzature, infrastrutture nonché degli apparati installati e per ogni necessità di servizio il locatore concede al conduttore garanzie all'accesso all'immobile locato ed alle relative strutture e pertinenze in qualsiasi momento. Qualora il locatore dovesse impedire l'accesso all'immobile ad Inwit o suoi incaricati, Inwit potrà applicare, per ogni giorno solare di mancato accesso all'immobile, una penale pari al valore giornaliero del canone di locazione. È fatto comunque salvo il riconoscimento del maggior danno.

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. Il locatore garantisce che l'immobile locato non sia sottoposto a gravami e/o procedure esecutive che possano alterare il libero godimento del conduttore.

ART. 8 – Ripristino

Al termine della locazione il conduttore provvederà a propria cura e spese alla rimozione degli impianti installati ed al ripristino dell'immobile locato.

Il locatore si impegna a garantire l'accesso di imprese incaricate dal conduttore per l'effettuazione degli interventi di cui sopra. A maggior esplicitazione di detto impegno, 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. 8 bis – Manleva

Il conduttore manleva la locatrice da ogni responsabilità per eventuali danni imputabili a INWIT causati con dolo o colpa grave dall'impianto a cose e/o persone e risponderà d'ogni azione legale promossa da terzi derivanti dal funzionamento e dalla presenza delle apparecchiature, anche se dette azioni siano promosse nei confronti del locatore, tenendo indenne lo stesso per ogni responsabilità

civile inerente alla stazione radio base assumendosi ogni onere e spesa qualora INWIT abbia violato norme e regolamenti o non abbia ottemperato ai propri doveri e compiti con la necessaria diligenza.

ART. 9 – Riservatezza

Il locatore si impegna a non fornire a terze 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. Le disposizioni di cui al presente articolo produrranno effetti anche oltre la durata del presente contratto.

ART. 10 – Trattamento di dati personali ai sensi della normativa sulla privacy

Le attività previste nel presente contratto compartano il trattamento di dati personali da parte del Locatore in autonomia decisionale circa le finalità e i mezzi del trattamento, al pari di INWIT S.p.A.

Le Parti si danno reciprocamente atto di essere Autonome Titolari del Trattamento, e di curare in autonomia anche il rispetto delle norme data protection applicabili ai rispettivi trattamenti di dati personali, basati sulle condizioni di legittimità previste dall'art. 6 del GDPR.

Fermo restando la responsabilità assunta dalla Parte verso i terzi e verso INWIT S.p.A. quale titolare autonomo del trattamento sui dati ricevuti da INWIT S.p.A. stessa, nei rapporti reciproci, la Parte si obbliga a manlevare e tenere indenne INWIT S.p.A. per qualsiasi danno, incluse spese legali, che possa derivare da pretese avanzate nei confronti della Parte da eventuali terzi - inclusi i soggetti cui i dati personali trattati sono riferiti - a seguito dell'eventuale illiceità o non correttezza delle operazioni di trattamento imputabili alla Parte, intendendosi con la presente pattuizione trasferire da INWIT S.p.A. alla Parte l'incidenza economica dei danni reclamati da terzi, in conseguenza dei trattamenti operati dalla Parte.

Le Parti si impegnano a comunicarsi prontamente e reciprocamente le eventuali istanze per l'esercizio dei diritti degli interessati previsti dall'articolo 12 e ss. del GDPR ovvero le richieste delle Autorità di Controllo che riguardino ambiti di trattamento di competenza dell'altra parte.

Le Parti dichiarano di aver rispettivamente fornito adeguata informativa privacy circa il trattamento di dati personali dei soggetti che agiscono, o che sono a diverso titolo riconducibili, al presente contratto (rappresentanti firmatari del presente contratto, personale dipendente, prestatori d'opera, collaboratori, etc. coinvolti nell'esecuzione del contratto).

Art. 11 - Codice etico, D. Lgs. 231/01, anticorruzione e conflitto di interessi

Il Locatore è a conoscenza che INWIT ha e attua un Codice Etico, un Modello di Organizzazione e Gestione ai sensi del d.lgs. 231/2001, una policy Anticorruzione e una policy Diversity & Inclusion

(consultabili sul sito istituzionale www.inwit.it) e si impegna a rispettare, e a far rispettare ai propri dipendenti, collaboratori, appaltatori, subappaltatori e soggetti che agiscono per loro nome e/o conto, i principi e le regole applicabili ivi enunciati che Il Locatore dichiara di aver letto e compreso e che costituisce parte integrante del presente contratto.

Fermo restando quanto sopra, le Parti dichiarano e garantiscono che, durante l'esecuzione del presente contratto, si atterranno alle disposizioni del d.lgs. 231/01 e s.m.i. e alla normativa anticorruzione applicabile e si asterranno da qualsivoglia comportamento che possa configurare gli illeciti previsti dal d.lgs. 231/01 e dalla normativa anticorruzione applicabile.

Il Locatore si impegna a segnalare tempestivamente tramite il canale whistleblowing eventuali condotte – di cui venga a conoscenza nel corso dell'esecuzione del presente contratto - che possano costituire violazione, anche potenziale, del Codice Etico, della Policy Anticorruzione o del d. lgs. 231/01.

Il Locatore dichiara che, alla data di sottoscrizione del presente contratto, non sussiste alcun conflitto d'interessi, né esistono situazioni che possono dar luogo all'insorgere di qualsivoglia conflitto d'interessi in relazione all'attività di cui al contratto medesimo. Qualora in corso di esecuzione del presente contratto si determinasse una qualunque situazione idonea a generare un conflitto d'interessi, Il Locatore dovrà darne prontamente comunicazione scritta a INWIT.

Il Locatore dichiara infine di: (i) non essere sottoposta a sanzioni internazionali irrogate nell'ambito del sistema internazionale di prevenzione e contrasto al finanziamento del terrorismo e all'attività dei Paesi che minacciano la pace e la sicurezza internazionale e (ii) non condurre affari con Paesi, individui o entità destinatari di sanzioni internazionali ovvero che agiscono o sono controllati da Paesi sanzionati.

Qualora Il Locatore non adempia agli obblighi derivanti dal presente articolo, INWIT si riserva la facoltà di risolvere il contratto di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., fatta salva la richiesta di risarcimento degli eventuali danni subiti. INWIT si riserva infine la facoltà di risolvere di diritto il contratto ex art. 1456 c.c. ovvero di recedere dallo stesso, qualora, all'esito della compilazione del "Questionario di Due Diligence per i Locatori/Landlord", emergano elementi ostativi all'esecuzione o prosecuzione del presente contratto.

ART. 12 – 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. 13 – Clausole fiscali e registrazione del contratto

Il locatore sta provvedendo alla regolarizzazione catastale e quindi ci autorizza a registrare il contratto “in fase di accatastamento” a cura del Conduttore in termine fisso e con imposta di registro in misura proporzionale del 2% sul canone annuo per l’intero periodo e imposta di bollo di 16€ per ogni 100 righe con oneri a cura di Inwit come per tutte le successive imposte di registro.

Art. 14 – Domicili contrattuali

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

Il locatore: Il Comune di Garbagna al domicilio indicato;

Il conduttore: al seguente indirizzo operativo: Milano, L.go G. Donegani 2 PEC: rental@inwit.telecompost.it

Art. 15 – 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.

Garbagna, lì 22/01/2026

Il Locatore/i

Il Comune di Garbagna

Il Conduttore

Lorenza Cortellazzo

