

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata redatta in 3 (tre) originali, 1 (uno) per ciascuna delle Parti contraenti ed 1 (uno) per l’Agenzia delle Entrate

tra

il **Comune di Busseto** con Sede Legale in Busseto (PR) c.a.p. 43011, Piazza G. Verdi n°10 - Codice Fiscale 00170360341 - rappresentato in questo atto dal, in qualità di – Codice Fiscale - nato a (...) il e domiciliato per la carica in Busseto (PR) c.a.p. 43011, Piazza G. Verdi n°10, che agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell’interesse del Comune che rappresenta in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n.° del

di seguito indicata come “**Comune**” o “**Locatrice**”

e

la Società **ERICSSON Telecomunicazioni S.p.A.** Società per Azioni con Socio Unico, Capitale sociale Euro 43.800.000,00 i.v., C.C.I.A.A. di Roma e Codice Fiscale n° 00412200586, P. I.V.A. n° 00886171008 e Reg. Impr. Di Roma n. 338/1918, con sede in Roma, Via Anagnina n.203, in persona del Sig. Albino Pesce, nato a Mirano (VE) il 08/03/1961, il quale interviene in qualità di Procuratore Speciale in virtù della procura a rogito Notaio Gianluca Napoleone, notaio in Civitavecchia, con Studio in Lungoportò Gramsci n°63 Rep. 39.635 Racc. 18.339 del 09/02/2011, agli atti, e domiciliato per la carica presso la sede della Società, di seguito indicata come “**Conduttrice**”

Ericsson e la Locatrice sono anche indicate di seguito collettivamente come le “**Parti**” e, singolarmente, come la “**Parte**”

Art. 1 - OGGETTO

1.1 Il Comune, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, porzione di terreno sito nel centro abitato di Busseto, (PR), via H. Berlioz, di mq. 40 circa, posta nei pressi dell’angolo sud-ovest del campo per allenamenti - distinta nel Catasto Terreni di Parma, comune censuario di Busseto (PR) al Foglio n.° 11,

Particella n.° 978 (parte), qualità seminativo, classe 2, deduzione C1/A18, reddito dominicale euro 46.05 e reddito agrario euro 58.04, classificata nel vigente PSC “dotazioni urbane e territoriali”, per l’installazione dell’impianto per telecomunicazioni di cui al successivo Articolo 4.1, 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 Il Comune garantisce alla Condittrice la facoltà di accesso, in ogni momento e senza restrizioni, alla Porzione Locata ed 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 4.1, nonché per ogni necessità di manutenzione o di servizio. A tale proposito il Comune conferma la piena disponibilità anche della porzione identificata catastalmente al foglio n.11, mappale n. 369, come da liberatoria agli atti del Comune, necessaria per l’accesso e il percorso utenze alimentazione (cfr. Allegato C).

1.3 Il Comune 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.

Art. 2 - DURATA

2.1 La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

2.2 Le Parti convengono che, alla scadenza del suddetto termine, il contratto potrà essere rinnovato per uguale periodo, esclusivamente con la previa nuova deliberazione della locatrice, essendo escluso il tacito rinnovo. Nel caso in cui il Comune non intendesse rinnovare il contratto alla sua naturale scadenza, dovrà comunque comunicarlo alla Condittrice a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, che dovrà pervenire

con un preavviso di almeno diciotto mesi dalla scadenza stessa. 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 Il Comune consente, invece, che la Condittrice possa recedere anticipatamente dal Contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione al Comune stesso mediante lettera Raccomandata con avviso di ricevimento, con un preavviso di 180 (centottanta) giorni.

2.4 In espressa deroga all'Art. 41 della Legge n.° 392/78, nel caso in cui il Comune 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.

Art. 3 - CANONE

3.1 Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 10.000,00 (euro diecimila/00) più IVA, suddiviso in due rate semestrali anticipate di Euro 5.000,00 (euro cinquemila/00) più IVA ciascuna, da corrispondersi entro la prima decade di ogni semestre, previa emissione di fattura da fare pervenire alla Condittrice almeno 10 (dieci) giorni prima del semestre cui afferisce, ad eccezione della prima rata da corrispondersi nei termini indicati al successivo punto 3.3; il pagamento sarà effettuato con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito: **Cassa di Risparmio Parma e Piacenza S.P.A. - Agenzia di Busseto**, sul Conto Corrente intestato alla **Tesoreria del Comune di Busseto**- Codice IBAN: **IT 72 W 06230 65670 000035478743** - Codice BIC: **CRPPIT2P409**.

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 emissione della fattura da parte del Comune 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

Conduttrice, trascorsi 4 (quattro) mesi dall'operazione, a regolarizzarne gli aspetti fiscali ai sensi dell'Art. 6, comma 8 del Decreto Legislativo n.° 471/1997, dandone comunicazione contestuale agli uffici preposti.

3.2 Il Comune altresì dichiara ai fini dell'Art. 35, comma 10 quinquies del D.L. 223/2006 come modificato dalla Legge di conversione del 04.08.2006 - n.° 248, che la locazione ha ad oggetto un immobile strumentale e che intende avvalersi dell'opzione per l'imponibilità ad IVA prevista dal citato articolo.

3.3 Il canone decorrerà e verrà corrisposto, fermo restando quanto previsto al precedente Articolo 3.1 in tema di fatturazione se applicabile, dal primo giorno del mese successivo alla data di inizio lavori per la realizzazione dell'Impianto, evento che la Conduttrice comunicherà al Comune a mezzo di lettera Raccomandata A/R.

3.4 Il canone predetto verrà 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 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.

3.5 In caso di ritardato pagamento del canone superiore ai 30 (trenta) giorni dalla scadenza del pagamento, il Comune 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.

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

Art. 4 – ESECUZIONE LAVORI, MANUTENZIONE E DESTINAZIONE DELLA PORZIONE LOCATA

4.1 Il Comune prende atto che la Porzione Locata sarà utilizzata dalla Conduttrice 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*”). Sul nuovo impianto, la conduttrice a sua cura e spese installerà due proiettori della potenza di 1000 watt cadauno, ad alta efficienza, con relative canalizzazioni di predisposizione per i collegamenti elettrici (questi ultimi a carico del Comune) al limitrofo quadro elettrico di proprietà comunale, per l'illuminazione del campo di allenamento e dell'area limitrofa. La Porzione Locata verrà recintata con rete metallica plastificata di altezza pari a mt. 2.00, munita di cancello pedonale.

4.2 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.

4.3 Il Comune provvederà a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei proiettori collocati sull'impianto e, pertanto, disporrà delle chiavi della serratura posta sul cancello pedonale ed è autorizzato ad accedere all'interno della Porzione Locata, previo preavviso telefonico al “front office” del gestore al numero 06/72582293 indicando il codice della stazione “PR3228”.

4.4 La Condittrice potrà effettuare sulla Porzione Locata e sulle restanti parti della particella oggetto del presente contratto nonché sulle limitrofe particelle 368 e 369 (foglio 11), 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.

4.5 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.

4.6 Al termine della locazione, a richiesta del Comune, la Condittrice provvederà a propria cura e spese, entro i tempi tecnici necessari, alla rimessione in pristino della Porzione Locata ed alla rimozione dell'Impianto.

4.7 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, le cui relative spese saranno a carico della Condittrice.

4.8 Il Comune 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, purchè tali impianti risultino compatibili con quelli esistenti; i nuovi operatori dovranno preventivamente inviare al Comune un'ideale relazione tecnica che attesti la compatibilità dei nuovi impianti con quelli esistenti; tale documentazione verrà inviata alla Condittrice che avrà 30 giorni di tempo per effettuare le opportune osservazioni.

Art. 5 - CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE DELLA PORZIONE LOCATA

5.1 Il Comune consente sin d'ora alla Condittrice la facoltà di cedere il presente Contratto a terzi. La cessione del contratto sarà comunicata al Comune tramite Posta elettronica certificata e/o raccomandata a/r.

Riguardo all'eventuale richiesta di sublocare anche parzialmente la Porzione Locata, da effettuarsi tramite posta elettronica certificata e/o raccomandata a/r, il Comune si riserva la facoltà di rimodulare il canone di locazione in considerazione dei benefici che il soggetto terzo potrà trarre da tale sublocazione.

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/o della Magistratura, di provvedimenti ostativi, anche se non definitivi, all'installazione dell'Impianto e al suo utilizzo per la fornitura del servizio di telecomunicazioni;
- b) mancato rilascio da parte delle Pubbliche Autorità competenti, delle Autorizzazioni che legittimano l'installazione dell'impianto ed il suo utilizzo per la fornitura del servizio di telefonia mobile cellulare;

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 PEC, senza che il Comune abbia nulla a pretendere dalla Condittrice.

6.3 Nel caso la conduttrice, dopo la sottoscrizione del presente contratto e pur ottenute le prescritte autorizzazioni, non dovesse dare corso all'installazione dell'impianto, potrà recedere dal contratto previa comunicazione mediante Raccomandata con avviso di ricevimento. In ogni caso il presente contratto potrà ritenersi decaduto qualora la conduttrice non provveda ad installare l'impianto entro un anno dalla data di rilascio della prescritta autorizzazione comunale.

Art. 7 - REGISTRAZIONE

7.1 Le spese di registrazione del presente Contratto, in quanto dovute, saranno sostenute interamente dalla Condittrice. La Condittrice, provvederà allo svolgimento delle relative incombenze ed al pagamento dell'importo dovuto in un'unica soluzione.

Art. 8 - DOMICILI CONTRATTUALI

8.1 A tutti gli effetti del presente Contratto, le Parti eleggono domicilio in:

La Locatrice: Piazza G. Verdi n°10 – 43011 Busseto (PR)

La Condittrice: Via Anagnina, n°203 – 00118 Roma

8.2 Il domicilio del terzo al quale fosse eventualmente ceduto il presente Contratto ai sensi del precedente Articolo 5, verrà eletto contestualmente alla comunicazione della nomina o della cessione.

Art. 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.

Art. 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 Parma.

Il Comune

La Condittrice

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. (Esecuzione lavori, manutenzione e destinazione della Porzione Locata), 5. (Cessione del Contratto e sublocazione Porzione Locata), 6 (Condizione risolutiva e risoluzione anticipata), 10. (Legge applicabile e Foro Competente).

Per accettazione

.....,

Il Comune

INDICE

Art. 1: OGGETTO

Art. 2: DURATA

Art. 3: CANONI

Art. 4: ESECUZIONE LAVORI, 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 Giunta Comunale

Allegato C - Liberatoria