

## LT050 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

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

tra

Il Comune di Ponza, con sede in Ponza, piazza Carlo Pisacane 1, Codice Fiscale n° 81004890596, rappresentato dal Sig. Silverio CAPONE nato a Ponza il 20/01/1959 Codice Fiscale n° CPNSVR59A20G871N, in qualità di Assessore al Patrimonio Pubblico domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Ponza, di seguito indicato "Locatore"

e

la Wind Telecomunicazioni S.p.A. società con azionista unico, Direzione e coordinamento di Weather Investments S.p.A. con sede legale in Roma via C.G. Viola, 48 capitale sociale Euro 147.100.000 interamente versato, codice fiscale e partita IVA n. 05410741002, iscritta all'ufficio del Registro delle Imprese della CCIAA di Roma al n. 372348/1997 e nel R.E.A. al numero 884361, in persona del suo Procuratore sig. Maurizio Breda nato a Stresa (VB) il 2 giugno 1966, che agisce in virtù della procura Rep. N. 395, Racc. n. 180 del 15/01/2010 per atto del Dr. Vincenzo Ferrara notaio in Roma, Atto integrativo di precisazione procura Repertorio n. 90628, Raccolta n. 21944 del 12/02/2010 per atto del Dr. Paolo Silvestro, notaio in Roma, domiciliato per la carica presso la sede della società, in seguito indicata come "Conduttrice".

premesso che

1) In data 15/04/2002 la società ERICSSON TELECOMUNICAZIONI S.p.A. con sede legale in Roma, via Anagnina n° 203 ha stipulato con il Comune di Ponza un contratto di locazione registrato all'agenzia delle entrate (ufficio del registro) di Frascati in data 30/07/2002 al numero 3616, avente come oggetto una porzione di terreno di mq. 100 circa sita in nel Comune di Ponza, Località La Piana - Punta PAPA, distinta nel Catasto Terreni dello stesso Comune di Ponza al Foglio n.6, Particella n.32, per l'installazione di una stazione radio base per la rete di telefonia mobile; il detto terreno era venuto in possesso del Locatore dalla Società Azionaria Mineraria delle Isole Pontine - S.A.M.I.P. con atto di trasferimento del Tribunale Di Roma Sezione Fallimentare, depositato presso la relativa Cancelleria il 06/10/1994 e registrato presso l'ufficio del registro di Roma il 17/11/1994 al n° 39614.

ASSESSORE DELEGATO  
SILVERIO CAPONE

2) In data 23/12/2002 la suddetta ERICSSON TELECOMUNICAZIONI S.p.A. ha ceduto il contratto alla società Wind Telecomunicazioni S.p.A., precedentemente indicata come "Conduttrice", che è subentrata pertanto nel sopra menzionato contratto di locazione;

3) Le parti di comune accordo intendono rinnovare la locazione e stabiliscono che il presente atto decorre dal giorno 06/05/2010, alla scadenza del contratto in essere tra le medesime parti

Tutto ciò premesso, le Parti

### CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue:

#### ART. 1 - OGGETTO

Il Locatore nella sua qualità di proprietario concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, per sé e aventi causa, una porzione di terreno di mq. 100 circa sita in nel Comune di Ponza. Località La Piana - Punta PAPA, distinta nel Catasto Terreni dello stesso Comune di Ponza al Foglio n.6, Particella n.32 (da ora detta "immobile"), per l'installazione di una stazione radio base per la rete di telefonia mobile, il tutto come risulta dalla planimetria allegata di cui al sub allegato "A". Il Locatore concede altresì alla Conduttrice l'utilizzazione e l'occupazione degli spazi necessari per il passaggio cavi, caviddotti, la realizzazione dei necessari pozzetti di terra, degli elementi di condizionamento, dei quadri di servizio e di quant'altro necessario all'installazione e al funzionamento dell'impianto, così come indicato in linea di massima nella planimetria che viene sottoscritta dalle Parti per esteso e in ciascun foglio e che si unisce alla scrittura sub Allegato A come parte integrante e sostanziale del presente atto.

L'immobile locato sarà utilizzato per l'installazione e mantenimento di una stazione radio per telecomunicazioni, secondo quanto meglio specificato al successivo art. 3.

Il Locatore garantisce alla Conduttrice l'accesso, in ogni momento e senza restrizioni, a partire dalla sottoscrizione del presente contratto, all'area locata da parte del proprio personale dipendente o personale da essa incaricato e munito di chiavi per ogni necessità di manutenzione o di servizio.

Il Locatore conferma di essere nella piena disponibilità dell'immobile di cui

trattasi in quanto proprietario e non insistono diritti, personali o reali, di terzi che possano in alcun modo limitare 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.

Il Locatore si obbliga, inoltre, a far rispettare la presente scrittura privata in caso di alienazione o cessione ed altro titolo dell'immobile di cui al presente contratto, fermi restando i diritti della Condittrice di cui all'art.6.

#### **ART. 2 - DURATA**

La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dal 06/05/2010

Le parti convengono che, alla scadenza del periodo suindicato il contratto, si rinnoverà tacitamente per periodi di 6 (sei) anni in 6 (sei), se una Parte non avrà comunicato all'altra Parte disdetta mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, inviata con preavviso di almeno 12 mesi dalla data di scadenza.

Il Locatore, tuttavia, rinuncia fin d'ora, per sé e per i suoi aventi causa, alla facoltà di diniego della rinnovazione alla prima scadenza, prevista dall'art. 29 della legge 392 del 1978.

#### **ART. 3 - DESTINAZIONE E USO DELL'IMMOBILE**

Il Locatore prende atto che gli ambienti locati sono già utilizzati dalla Condittrice per 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 avrà libero accesso e potrà effettuare, a proprie spese, per tutta la durata del contratto, i lavori necessari per la corretta installazione delle apparecchiature necessarie, per la loro protezione, per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria, per la loro sostituzione e per l'aggiornamento dell'impianto, compresi gli aggiornamenti legati al passaggio a nuove tecnologie per la trasmissione del segnale (c.d. swap tecnologico), cui il Locatore ora per allora acconsente, obbligandosi, qualora necessario, a seguito di richiesta degli Enti Pubblici, a rilasciare conferma scritta.

Il Locatore autorizza la Condittrice al passaggio di cavi di alimentazione o

quant'altro attinente (allacci pubblici servizi), con relativi appoggi, manufatti e quadri di servizio ed elementi dell'impianto di condizionamento, sugli spazi porzioni locati ivi comprese le porzioni murarie in elevazione dell'edificio del Locatore sia sull'area di proprietà o disponibilità del locatore (a titolo esemplificativo: prospetti, cortili, stradelli, vottoli, etc.) come meglio descritto nel precedente art.1

Rimane inteso che il diritto di posizionare e mantenere i cavi e le strutture di cui sopra, trova titolo nel presente contratto ed è strettamente correlato alla funzionalità dell'impianto.

La conduttrice dichiara che l'impianto è stato realizzato in piena conformità a tutte le disposizioni di legge.

Al termine della locazione la Condittrice provvederà a propria cura e spese, entro 12 mesi, alla rimessione dell'area locata in pristino e alla rimozione delle installazioni.

Il Locatore concede alla Condittrice la facoltà di presentare istanze e domande alle competenti autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie ad eventuali lavori e alla fornitura dei servizi di telecomunicazioni. Qualora però fosse necessario, il Locatore si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione. In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico della conduttrice.

Il Locatore 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 dalla Condittrice e dietro presentazione di idonea relazione tecnica che stabilisca la compatibilità dei nuovi impianti con quelli della Condittrice, pena riduzione del canone annuale di locazione del 35%, salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno derivante dalla incompatibilità degli impianti e salva la facoltà della conduttrice di risolvere immediatamente la presente scrittura privata dandone comunicazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Si conviene espressamente che il diritto di installazione e mantenimento dell'impianto, eventualmente anche nelle parti comuni, è condizione essenziale e imprescindibile per la stipula e la validità del presente Contratto per tutta la sua durata.

#### ART. 4 CANONI

MANESSE DELEGATO  
02 57 57 57 57

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 12.500,00 (Euro dodicimilacinquecento/00) IVA esclusa, da corrispondere in rate semestrali anticipate di Euro 6.250,00 (Euro seimiladuecentocinquanta/00) IVA esclusa ciascuna, da pagarsi dietro presentazione di fattura, con bonifico bancario presso la SO.GE.R.T. S.p.A., IBAN IT95G0101039721100000011423, Tesoreria del Comune di Ponza.

Il canone è da intendersi onnicomprensivo sia delle aree locate sia delle aree concesse per il passaggio di cavi e quant'altro necessario per il funzionamento della stazione radio base, come meglio specificato nell'art.1.

Il canone predetto si intende lordo di eventuali ritenute di legge e, dietro richiesta scritta a mezzo raccomandata, potrà essere aggiornato annualmente 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. 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. Il canone di locazione sarà versato a partire dal 06/05/2010, data di decorrenza del contratto in essere.

In caso di ritardato pagamento del corrispettivo, superiore al sessanta giorni (60 giorni) dalla scadenza del pagamento, ove tale ritardo sia imputabile alla Conduttrice, sono dovuti interessi di mora, qualora superiori a euro 5,00 (cinque) nella misura del tasso legale di interesse, fissato ex art. 1284 del codice civile, per i primi 60 giorni di ritardo e, dal sessantunesimo giorno in poi, dalla media aritmetica delle quotazioni dell'Euribor a un mese calcolata sul mese solare precedente a quello in cui cade il sessantunesimo giorno dalla scadenza della fattura, aumentata di due punti percentuali.

Resta convenuto tra le Parti (conformemente a quanto consentito alla Legge 392/78 all'art. 9) che gli oneri accessori siano interamente a carico del Locatore dell'immobile.

#### **ART. 5 CESSIONE DEL CONTRATTO, DEI CREDITI E SUBLOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

Per patto espresso il Locatore, concede alla Conduttrice il diritto di cedere, in ogni tempo, il presente contratto, a terzi, che siano gestori del pubblico servizio o che a questi siano legati con un rapporto riguardante la stazione

L'ASSESSORE DELL'AMM.  
COMUNALE  
*[Signature]*

radio base, o che siano società del Gruppo di cui la conduttrice fa parte, senza necessità di benestare e/o autorizzazione di sorta. Nel caso di cessione a terzi che non siano quelli sopra indicati, la cessione medesima seguirà le regole di legge. E' espressamente vietato ad entrambe le parti, la cessione dei crediti di qualsivoglia genere, derivanti dal presente contratto.

In espressa deroga all'art. 41 della legge 27.07.78 n. 392, nel caso in cui il Locatore intendesse trasferire a titolo oneroso l'immobile locato ovvero locare a terzi l'immobile alla scadenza del contratto, spetterà alla Condittrice il diritto di prelazione.

#### **ART. 6 CONDIZIONE RISOLUTIVA E RECESSO ANTICIPATO**

6.1 Il Locatore consente che la Condittrice possa, ai sensi dell'art. 27 - comma VII - legge 392/78, recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento, con preavviso di 6 (sei) mesi, dato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

6.2 Le parti stabiliscono che il Locatore non avrà diritto a pretendere alcuna somma a nessun titolo (in via meramente esemplificativa e non esaustiva a titolo di canone, di risarcimento danni sia contrattuali sia extracontrattuali, o indennitario) ove la Condittrice eserciti la facoltà di cui al punto 6.1

#### **ART. 7 REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI**

Conformemente a quanto previsto dalla legge ( Art. 8 L. 392/78) le spese di registrazione del presente contratto saranno sostenute dalla Condittrice e dal Locatore in parti uguali. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dalla Condittrice.

A tutti gli effetti del presente contratto e di legge, le parti eleggono domicilio :

Il Locatore: Piazza Carlo Pisacane, 1 - 04027 Ponza (LT)

La Condittrice : Via Cesare Giulio Viola, 48 - 00148 Roma

#### **ART. 8 FORO COMPETENTE**

Per ogni controversia derivante dal presente contratto, sarà esclusivamente competente il foro di Roma.

Il Locatore

L'ASSESSORE DELEGATO

Il Locatore

La Condittrice

Wind Telecomunicazioni S.p.A.

Direttore Generale

Responsabile Area Clienti

Allegato

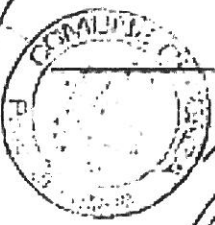
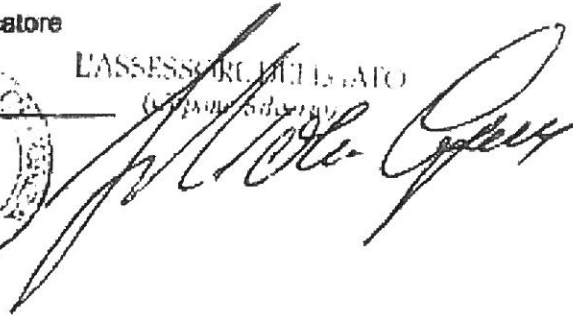
## CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

Con riferimento al sopraesteso testo contrattuale il Locatore in relazione al disposto nell'art. 1341 C.C. dichiara che sono stati accettati e vengono qui specificatamente approvati gli articoli : 2) (Durata), 3) (Destinazione e uso dell'immobile), 5) (Cessione contratto, dei crediti e sublocazione immobile), 6) (Condizione risolutiva e recesso anticipato), 8) (Foro competente).

Per accettazione

Il Locatore

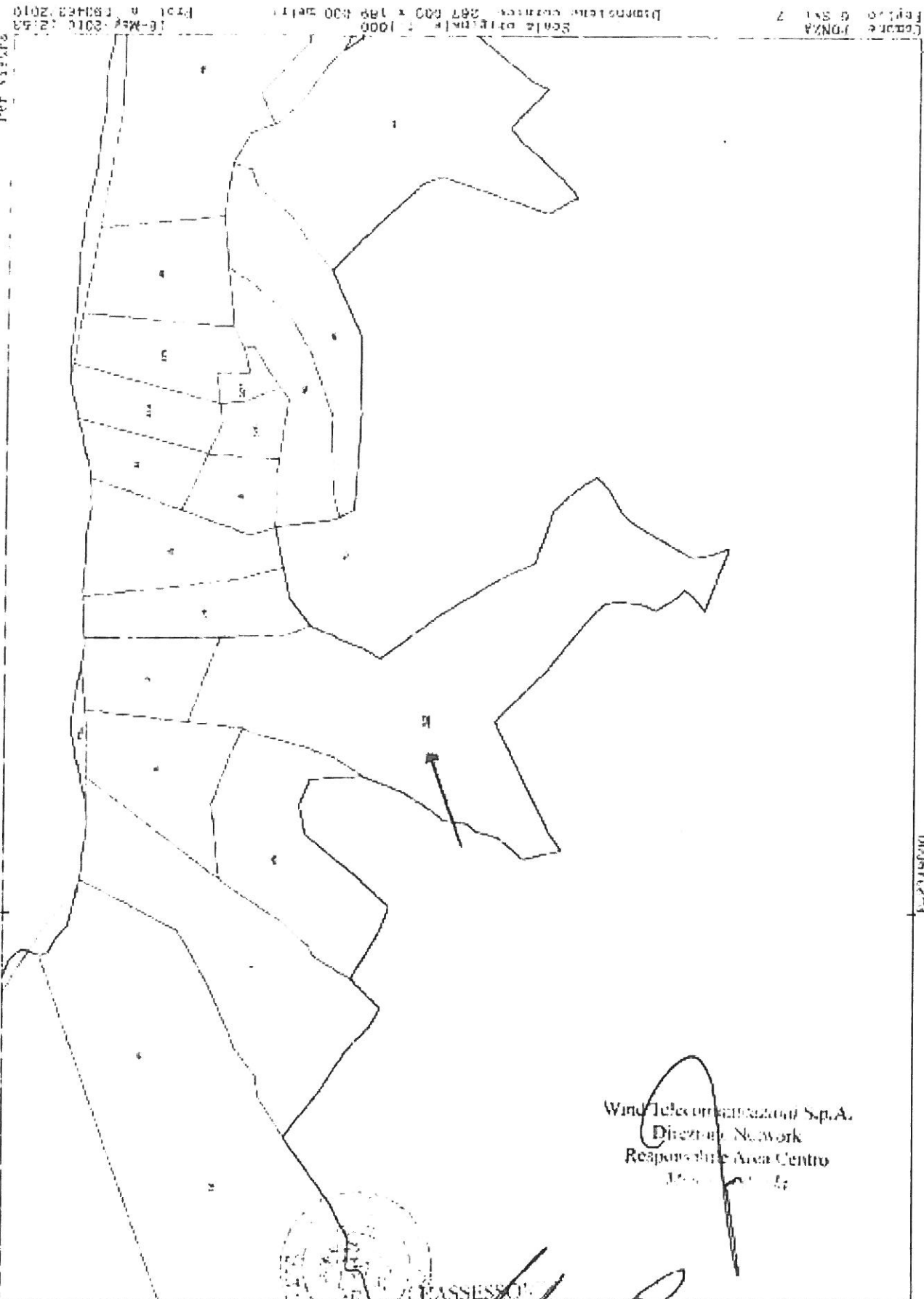
L'ASSESSORE DELEGATO  
(Carlo Sborgo)



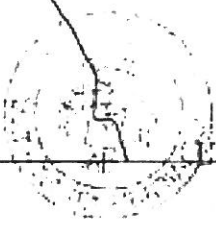


Ufficio Provinciale di LATINA - Direzione ING. PRANZANI GABRIELE

Per Verifica



Wind Telecomunicazioni S.p.A.  
Direzione Network  
Responsabile Area Centro  
M. ...



*[Handwritten signature]*

N 1532630

0054527-1

Part. n. 1

Coordinate UTM: 48QUB 654 7  
Scale: 1:1000  
Dimensioni: 287 000 x 189 000 metri  
Data: 15/04/2010  
Foglio: 1532630