

Codice Sito I340VR Pian di Castagné

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

TRA

Il Comune di Mezzane di Sotto con sede in Via San Giovanni di Dio 6, codice fiscale: 00596180232, PEC protocollo generale@pec.comune.mezzane.vr.it, in persona del Responsabile dell'Area Tecnica, Carrarini Giovanni nato a Verona il 19/05/1970 in seguito indicato come "Locatrice",

E

Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A. con sede legale in Milano (MI), via Gaetano Negri n.1 codice fiscale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano e P.IVA 08936640963, nella persona dell'ing. Fascia Leonardo, nato a Piacenza (PC), il 04/03/1966 e domiciliato per la carica in Milano (MI) presso la Sede della Società in qualità di procuratore speciale della Società medesima, in seguito indicata come "Conduttrice";

Premesse

- a) tra il Comune di Mezzane di Sotto e Vodafone Omnitel N.V. era in essere una convenzione, stipulata in data 21.10.2013 al n. 790/2013 registrata in data 18/11/2013 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Soave n. 2665 Serie 3 avente ad oggetto un'area di complessivi mq 20 circa, sita in Via Della Torre c/o campo sportivo Pian di Castagné in Comune di Mezzane di Sotto (VR) censita al NCT del Comune di Mezzane di Sotto al Foglio 10 mappale 810, per l'installazione di una stazione radio base, comprensiva di antenne ed apparecchiature radio per la diffusione del segnale radio-telefonico (nel seguito Impianto);
- b) Tale area rientra nel patrimonio disponibile del Comune di Mezzane di Sotto;

Codice Sito I340VR Pian di Castagné

- c) in data 2 dicembre 2019, con atto di scissione parziale in favore di società preesistente, ai rogiti del dr. Carlo Marchetti, notaio in Milano, rep. 15365, racc. 8235, Vodafone Italia S.p.A. (già Vodafone Omnitel B.V., già Vodafone Omnitel N.V.) ha assegnato per scissione alla Vodafone Towers s.r.l., tra gli altri, le infrastrutture passive e i contratti di locazione che danno diritto alla disponibilità di spazi di proprietà e/o legittima detenzione di terzi, tra cui la infrastruttura realizzata in forza del contratto di cui alla precedente lettera a) pure ceduto;
- d) con atto del Notaio Carlo Marchetti di Milano Repertorio n. 15584 – Raccolta n. 8372 e avente effetto dal 31 marzo 2020 è avvenuta la fusione per incorporazione della società Vodafone Towers S.r.l., società del Gruppo Vodafone con unico socio, con sede in Via Lorenteggio 240, Milano, Partita IVA 10934930966, nella scrivente società Infrastrutture Wireless italiane S.p.A. (di seguito anche "INWIT");
- e) in relazione all'originario rapporto (Convenzione di cui al precedente punto a, stipulata in data 21.10.2013 al n. 790/2013 INWIT in data 31 agosto 2023 corrisponde al Comune l'importo complessivo di € 10.601,25 a saldo e stralcio di quanto dovuto per il periodo corrispondente all'occupazione senza titolo dal 22/10/2021 e fino al 31 agosto 2023; la locatrice pertanto dichiara che nulla è più dovuto rispetto ad eventuali pendenze relative al periodo di vigenza della Convenzione di cui al precedente punto a, stipulata in data 21.10.2013 al n. 790/2013 registrata in data 18/11/2013 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Soave n. 2665 Serie 3, modificata con l'accordo di cui al sub al n. 795/2015 del Repertorio dei contratti del Comune di Mezzane di Sotto, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Soave n. 656 Serie

3 in data 19/05/2015 di cui al precedente punto b ;

- f) E volontà delle parti procedere alla stipula di un nuovo contratto avente ad oggetto la medesima area di cui al punto a), nei termini e alle condizioni che seguono

Ciò premesso, le parti convengono e stipulano

ART 1. ALLEGATI

Gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione.

ART 2. OGGETTO

1. Le parti si danno reciprocamente atto che l'immobile concesso in locazione rientra nel patrimonio disponibile della Locatrice per il quale trovano applicazione le norme del diritto privato. Restano ferme le particolari disposizioni in materia di riscossione delle entrate degli enti territoriali.
2. La Locatrice in qualità di proprietaria concede in locazione alla Condittrice, che accetta, il bene individuato in un'area di complessivi mq 20 circa, sita in Via Della Torre c/o campo sportivo Pian di Castagné in Comune di Mezzane di Sotto (VR) censita al NCT del Comune di Mezzane di Sotto al Foglio 10 mappale 810, quale risulta delimitata in rosso nell'allegata planimetria (Allegato A) area già concessa a Vodafone spa società a cui a far data dal 1/4/2020 è subentrata Inwit spa in forza di operazioni societarie di cessione ramo d'azienda e fusione.
3. La Locatrice dichiara che la porzione di area concessa in locazione appartiene al patrimonio disponibile del Comune e garantisce che è adatta al tipo di attività svolta dalla Condittrice.
4. La Locatrice dichiara che sull'immobile locato non sussistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena disponibilità da parte della Condittrice

la quale è manlevata da ogni pretesa ed evizione a qualsivoglia titolo da parte di terzi.

5. Sulla stazione radio base e negli spazi fisici della stessa sono stati installati e risultano ivi insistenti apparati di Vodafone e Iliad

ART 3. DURATA

1. La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto.
2. Le Parti convengono che la Condittrice possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso alla Locatrice mediante pec almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione ai sensi dell'art. 27 comma VII legge 392 del 1978.

ART 4. CANONI

1. Il canone annuo di locazione per i due operatori attualmente presenti (Vodafone Italia spa e ad Iliad Italia spa) è convenuto in € 6000,00 (seimila/00), verrà aumentato di €1.000,00 (mille/00) per ogni ulteriore operatore ospitato oltre a Vodafone Italia spa e ad Iliad Italia spa. Visto che con decorrenza del presente contratto subentrerà anche l'operatore Tim il canone complessivo sarà di Euro 7.000,00 (settemila/00) annui, la maggiorazione di canone pari ad € 1.000,00 avrà decorrenza dall'inizio dei lavori di TIM.

Il canone è corrisposto in due rate semestrali di pari importo da versarsi rispettivamente entro il 15 settembre ed entro il 15 marzo.

2. Le parti si danno reciprocamente atto che il primo versamento successivo alla sottoscrizione dovrà avvenire entro il 15/09/2023.
3. L'aggiornamento del canone decorrerà automaticamente dall'inizio del secondo anno, senza che la Locatrice ne faccia richiesta, 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..

4. Il mancato pagamento nel termine di trenta giorni da ogni singola scadenza di due rate consecutive di canone, attribuirà alla Locatrice la facoltà di risolvere il presente contratto, ai sensi dell'art. 1454.c.c., qualora la Condutrice non provveda al pagamento entro 15 giorni dal ricevimento della diffida ad adempiere che dovrà essere inviata dalla Locatrice tramite pec.
5. In ogni caso, per il ritardato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente Contratto, la Condutrice dovrà corrispondere alla Locatrice gli interessi di mora dal giorno successivo a quello in cui è venuto a maturare il debito, fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento.
6. I pagamenti avverranno entro la prima decade del mese tramite bonifico sul conto corrente bancario indicato qui di seguito, salvo diversa comunicazione della Locatrice:

UNICREDIT BANCA SPA - IBAN: IT 79 T 02008 59520 000103504800.

COMUNE DI MEZZANE DI SOTTO - Servizio di Tesoreria Comunale

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

ART 5. SCOPO DELLA LOCAZIONE

1. La Locatrice prende atto che il bene locato sarà utilizzato dalla Condutrice per il mantenimento di impianti di telecomunicazioni, comprensivi di tutte le necessarie strutture, antenne ed apparecchiature per la diffusione di segnali di telecomunicazioni (nel seguito «l'Impianto») per la fornitura di un servizio pubblico di telecomunicazioni a larga banda.
2. La Locatrice prende atto che la Condutrice avrà necessità di collegare l'Impianto

con le utenze elettriche e telefoniche esterne, previa autorizzazione delle competenti Autorità, nel rispetto di tutte le normative di legge e con assunzione di ogni responsabilità inerente a tali opere.

3. La Condittrice si farà carico, a propria cura e spese, di tutti gli interventi e i lavori di adattamento, civili e tecnologici, necessari per rendere l'immobile idoneo allo scopo per il quale viene locato.
4. Sarà a carico della Condittrice l'ottenimento delle concessioni ed autorizzazioni necessarie al mantenimento dell'Impianto.
5. La Locatrice riconosce alla Condittrice la facoltà di richiedere alle competenti Autorità le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori summenzionati. Qualora previsto dalla normativa vigente, la Locatrice si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione. In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico della Condittrice.
6. Al termine della locazione la Condittrice provvederà, a propria cura e spese, a rimuovere quanto installato e al ripristino dell'immobile, salvo il normale degrado d'uso.

ART 6. SUBLOCAZIONE DELL'IMMOBILE

1. È data facoltà alla Condittrice di sublocare, in tutto o in parte, la porzione immobiliare oggetto del presente contratto ad altri operatori. Per ogni operatore "ospitato" ulteriore a quelli già presenti sull'infrastruttura all'atto della firma del presente contratto, la conduttrice dovrà versare alla locatrice una maggiorazione di canone pari ad € 1.000,00, a partire dalla scadenza della rata successiva all'inizio lavori.
2. La conduttrice si impegna a dare notizia a mezzo pec all'indirizzo del Comune di ogni nuovo operatore "ospitato" entro la data dell'inizio lavori.

3. Nel caso l'operatore sublocato dovesse rescindere dal contratto di sublocazione il canone verrà decurtato dell'incremento comprensivo dell'aggiornamento Istat
4. Nel caso in cui la Locatrice intendesse trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, ovvero locare a terzi l'immobile alla scadenza del contratto, spetterà alla Condottrice il diritto di prelazione.

ART 7. CESSIONE DEL CONTRATTO

1. La parte che in corso di rapporto voglia cedere il presente contratto deve acquisire preventivamente il consenso dell'altra parte. Senza tale consenso il contratto non può essere ceduto.

ART 8. OBBLIGHI DELLA CONDUTTRICE

1. La Condottrice si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno all'immobile.
2. La Condottrice solleva la Locatrice da ogni responsabilità per gli eventuali danni che possano derivare a terzi a causa dell'utilizzo da parte della stessa dell'immobile locato.

ART 9. OBBLIGHI DELLA LOCATRICE

1. La Locatrice si impegna a garantire il libero accesso all'immobile, senza nessuna limitazione alla Condottrice e a tutti i soggetti alla stessa collegati.

ART 10. CONSEGNA E ACCESSO ALL'IMMOBILE

1. La Locatrice ha già consegnato l'immobile alla Condottrice, la quale lo ha accettato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava. L'immobile e i relativi spazi erano stati consegnati contestualmente alla stipula del Contratto Originario di cui alle premesse, sub a) e b).
2. La Condottrice ha il pieno e libero godimento dell'immobile e dei relativi spazi nei limiti dell'uso convenuto.

Commentato [TM1]: L'accordo menzionato fa riferimento all'impianti I433VR Mezzane

3. La Condittrice avrà facoltà di accedere all'immobile, direttamente o a mezzo di personale da essa incaricato, in ogni momento e senza restrizioni al fine di effettuare tutti gli interventi relativi al mantenimento, manutenzione e controllo dell'impianto.

ART 11. REGIME IVA E REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

1. Il locatore, in considerazione delle disposizioni sull'assoggettabilità ad IVA delle operazioni poste in essere da comuni e altri enti di diritto pubblico di cui all'art. 13 della Direttiva CE 28 novembre 2006, n. 112 come ricostruite dall'Agenzia delle Entrate nella risposta ad interpello n. 447 del 29/10/2019, nonché da ultimo dall'art. 10 comma 1 n. 8 del D.P.R. 26/10/1972 n. 633 dichiara che la presente operazione è esente IVA in quanto la porzione di terreno locata ha destinazione urbanistica non edificabile (Z.T.O. F – Verde pubblico).
2. Il presente contratto è soggetto all'imposta di bollo di legge e a registrazione. Sugli importi versati in relazione ai versamenti nel periodo di occupazione senza titolo, ai fini dell'imposta di registro e bollo spese ed oneri sono dovute nella misura stabilita per le indennità a titolo risarcitorio giusta Circolare AdE n. 43/E del 9/07/2007.

ART 12. SPESE CONTRATTUALI

1. Le imposte di cui all'art. 11 e ogni altra spesa derivante dal presente contratto rimangono in carico alla Condittrice. Le spese di bollo e registrazione saranno versate dalla Condittrice entro il 15/09/2023.

ART 13. DOMICILI DIGITALI

1. Per ogni comunicazione attinente al presente contratto, le parti eleggono i seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:
 - Per la Locatrice: protocollogenerale@pec.comune.mezzane.vr.it

- Per la Condittrice: rental@inwit.telecompost.it

**ART 14. MODIFICHE E NEGOZIAZIONE DELLE CLAUSOLE
CONTRATTUALI**

1. Qualsiasi modifica al presente Contratto sarà valida solo se risultante da atto scritto debitamente sottoscritto da entrambe le Parti.
2. Le Parti dichiarano che hanno liberamente negoziato ogni singola clausola del presente Contratto.

ART 15. INTERMEDIAZIONE

1. Il Comune dichiara che per la sottoscrizione del presente accordo non sono intervenuti intermediari.

**ART 16. OSSERVANZA DELLE DISPOSIZIONI ANTICORRUZIONE E PER
LA TRASPARENZA**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 - c. 16-ter - D.Lgs. 30/03/2001 n. 165 e s.m.i. e in virtù di quanto indicato al [Par. 2.3 "Rischi corruttivi" del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2023-2025](#) approvato dalla Locatrice con deliberazione di Giunta Comunale n. 20 del 31/03/2023 e pubblicato sul sito istituzionale dell'ente, consapevole della responsabilità penale per falsa dichiarazione, la Condittrice dichiara che non esiste alcuna situazione di conflitto ovvero di altra situazione che possa rientrare nell'ambito di applicazione della norma citata, il cui contenuto si dichiara di ben conoscere e che viene in ogni caso di seguito riportata: *"I dipendenti che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1 - c. 2, non possono svolgere, nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di pubblico impiego, attività lavorativa o professionale presso i soggetti privati destinatari dell'attività della pubblica amministrazione svolta attraverso i*

medesimi poteri. I contratti conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di quanto previsto dal presente comma sono nulli ed è fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni con obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati ad essi riferiti”.

2. La Condittrice s’impegna altresì ad osservare il *Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici*, approvato con D.P.R. n. 62/2013, nonché il *Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Mezzane di Sotto*, [pubblicato sul sito istituzionale dell’ente](#). Nel caso di violazioni degli obblighi di cui ai codici che precedono da parte della Condittrice e per il tramite dei suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo, si procederà alla risoluzione del contratto.
3. Gravi e reiterate inosservanze di tali disposizioni comporteranno la risoluzione del presente atto.

ART 17. TRATTAMENTO DEI DATI

1. La Locatrice, ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196: Codice in materia di protezione dei dati personali, nonché del D.Lgs. 10/08/2018 n. 101, informa la Condittrice che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, anche con sistema informatico, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l’assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia. La Condittrice dichiara di prestare con questo contratto il proprio consenso al trattamento da parte della Locatrice dei dati dello stesso, per ottemperare agli obblighi previsti da leggi, da regolamenti o dalla normativa comunitaria, nonché per dare esecuzione a tutti gli obblighi contrattuali.

A norma degli articoli 1341 e 1342 codice civile le Parti dichiarano di approvare specificamente gli articoli 2 (Oggetto), 3 (Durata), 4 (Canoni), 5 (Scopo della

Codice Sito I340VR Pian di Castagné

locazione), 6 (Sublocazione dell'Immobile), 7 (Cessione del Contratto), 12 (Spese contrattuali), 16 (Osservanza delle disposizioni anticorruzione e per la trasparenza).

ALLEGATO A): "INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PLANIMETRICO".

_____ li ___/___/_____

La Locatrice

La Condittrice

Codice Sito I340VR Pian di Castagné

Estratto catastale



Foglio 10 – Particella 810

 **Zona oggetto d'intervento**

Codice Sito I340VR Pian di Castagné

PIANTA ZONA SITO
Scala 1:50

