

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

Il Comune di Colletterto Castelnuovo c.f. 83501930016 in persona della Sig.ra Marina Carlevato nata a Courgnè il 13/10/1956, Sindaco del Comune di Colletterto Castelnuovo (TO), domiciliato per la carica presso il Municipio di Colletterto Castelnuovo (TO) via Ghella,13, la quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale di Colletterto Castelnuovo , munita dei necessari poteri, di seguito la **"Locatrice"**

E

TELECOM ITALIA S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari, no. 2, c. f. Partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 00488410010, in persona del Sig. Alberto PIACENTINI nato a Mortara (PV) il 09/06/1967 munito dei necessari poteri (di seguito **"Telecom"** o la **"Conduttrice"**)

Congiuntamente di seguito definite le **"Parti"**

Premesso che

- Il Comune di Colletterto Castenuovo è proprietaria dell'immobile sito in Colletterto Castelnuovo (TO), Via Ghella,3 di seguito definito l'**"Immobile"** ;
- tra le Parti è intercorrente un contratto di locazione per l'Immobile sopra citato con decorrenza 01/05/1973 e scadenza 30/04/2009;
- le Parti hanno manifestato il reciproco interesse a pattuire talune nuove condizioni del rapporto contrattuale in essere, onde garantire la conformità dello stesso alle rispettive nuove esigenze,;
- le Parti sono addivenute, pertanto, alla stipula del presente contratto di locazione (di seguito per brevità il "Contratto"), avente il medesimo oggetto di quello che, per l'effetto, le Parti dichiarano di risolvere anticipatamente e consensualmente in pari data a quella di decorrenza del Contratto.

Tutto ciò premesso, tra le Parti si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Premesse

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

   **Telecom Italia S.p.A.** ¹
Alberto Piacentini

Art. 2 - Oggetto

La Locatrice, in qualità di proprietaria concede in locazione alla Condittrice, che lo accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data di consegna, una porzione dell'Immobilabile sita in Colletterto Castelnuovo (TO) Via Ghella,3, della superficie di circa mq. 55 e censito al N.C.E.U. di Colletterto Castelnuovo al foglio n. 14, mappale n. 283, subalterno n. 4 cat. C2 , meglio identificato e contornato in rosso nella planimetria che, firmata dalle Parti, si allega al presente Contratto sotto la lettera A, nonché una porzione di terreno adiacente all'immobile sopraccitato della superficie di circa mq. 9.61, censito al N.C.E.U. di Colletterto Castelnuovo al foglio n. 14, mappale n. 283, subalterno n. 4, ad uso posizionamento traliccio porta antenne a parabola per telefonia fissa meglio identificato e contornato in giallo nella sopraccitata planimetria sotto la lettera A e allegato fotografico B, per farne parte integrante e sostanziale. La Locatrice conferma che sull'unità immobiliare di cui trattasi non insistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitarne la completa disponibilità; in ogni caso si impegna a sollevare la Condittrice da ogni evizione e pretesa che dovessero essere avanzate da terzi.

Art. 3 - Durata della locazione

La durata del presente Contratto è pattuita in anni 6 (sei, con decorrenza dal 01/01/2009 (la "Data di Decorrenza") e scadenza al 31/12/2014 (la "Data di Scadenza").

Alla Data di Scadenza, il presente Contratto si rinnoverà tacitamente, agli stessi termini e condizioni, per un periodo aggiuntivo di anni sei, a meno che la Condittrice comunichi la propria volontà di disdire il presente Contratto, mediante lettera raccomandata A.R. da inviarsi alla Locatrice con preavviso di almeno 12 mesi prima della Data di Scadenza.

Al termine del primo periodo di rinnovo di sei anni, il presente Contratto si rinnoverà automaticamente agli stessi termini e condizioni per periodi di sei anni in sei anni, a meno che la Locatrice o la Condittrice non comunichino l'intenzione di non rinnovare il Contratto con lettera raccomandata inviata all'altra Parte almeno 12 mesi prima della Data di Scadenza.



Telecom Italia S.p.A.
Alberto Furlan

La Locatrice rinuncia fin d'ora ad esercitare la facoltà di diniego del primo rinnovo del presente Contratto per i motivi di cui all'Art. 29 della Legge n. 392/78.

È fatta salva, per la Condittrice, la possibilità di esercitare il diritto di recesso anticipato del presente Contratto, in qualsiasi momento, con preavviso di 6 (sei) mesi da inviarsi alla Locatrice a mezzo raccomandata A.R.

Art. 4 - Destinazione dei locali

L'immobile (stabile e terreno) concesso in locazione, sarà utilizzato ad uso industriale impegnandosi, la Condittrice, con il presente Contratto, a non attribuire all'immobile locato destinazioni differenti senza il preventivo consenso scritto della Locatrice.

La Locatrice, dichiara che l'immobile è pienamente conforme, oltre che per l'uso al quale lo stesso è adibito, a tutte le leggi e regolamenti vigenti alla data di consegna dello stesso.

Art. 5 - Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è pattuito in € **7.500,00** (Euro settemilacinquecento/00) da corrispondersi, alla Locatrice, con rate trimestrali anticipate, con data di valuta fissa al quinto giorno lavorativo del primo mese del trimestre di riferimento.

Il pagamento del canone dovrà avvenire tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario Cod. IBAN : IT 88 i 02008 30450 000000798843 intrattenuto dalla Locatrice presso la Banca Unicredit Banca Spa – agenzia di Courgnè (TO) .

A partire dall'inizio del secondo anno di locazione, e per ciascun anno successivo, il canone annuo sarà aggiornato annualmente, in ragione del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati accertata nell'anno precedente.

Art. 6 - Manutenzione

La Condittrice 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 della Locatrice. Qualora la Locatrice non provveda ad effettuare riparazioni urgenti, la Condittrice

potrà eseguirle direttamente, ovvero per il tramite di soggetti terzi da essa Conduttrice incaricate, e la Locatrice sarà tenuta a rimborsare le spese relative dietro presentazione di idonea documentazione, anche con diritto per la Conduttrice di compensare il proprio credito sulle successive rate del canone di locazione.

L'esecuzione sull'Immobile di opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità e, comunque, di lavori importanti ed improrogabili, necessari per conservare la destinazione dell'immobile medesimo, o per scongiurare ulteriori danni che ne possano compromettere l'efficienza in relazione all'uso al quale lo stesso è adibito, non comporta la possibilità per la Locatrice di aumentare il canone pattuito.

Nel caso di adeguamento degli impianti richiesti a seguito di sopravvenute disposizioni di legge, ove la Locatrice, interpellata dalla Conduttrice a mezzo di lettera raccomandata A.R., entro 30 giorni dal ricevimento della lettera medesima dichiara di non voler eseguire tali lavori di adeguamento, ovvero nello stesso termine la Locatrice medesima non fornisca risposta alcuna all'interpello, la Conduttrice potrà sostituirsi alla Locatrice nell'esecuzione dei lavori di legge, con diritto all'indennità di cui all'art. 1592, primo comma, del Codice Civile. Analogamente, si procederà in caso di lavori di manutenzione straordinaria dovuti per legge o per contratto, con diritto alla Conduttrice di rimborso delle spese ove detti lavori siano eseguiti da quest'ultima.

Art. 7 - Modifiche, addizioni e migliorie

La Locatrice prende atto che l'Immobile sarà utilizzato dalla Conduttrice per l'installazione di impianti, apparati e strutture di telecomunicazione e radiotelevisivi (e ad essi riconducibili) del Gruppo Telecom Italia S.p.A.

Durante tutta la durata del rapporto contrattuale la Conduttrice potrà procedere a modifiche, addizioni e migliorie sull'immobile condotto in locazione o su parte di esso.

Se necessario la Conduttrice è espressamente autorizzata ad eseguire, a propria cura e spese tutte quelle opere edili ed impiantistiche di trasformazione, miglioramento, modifica ed addizione che la stessa, a suo insindacabile giudizio, riterrà utili per l'adattamento dell'Immobile ad esigenze di organizzazione e dislocazione della propria attività, anche in relazione ad una diversa distribuzione degli spazi attrezzati, che intervenissero in corso di



Telecom Italia S.p.A.
Alberto Bertoni

Contratto. La Conduttrice potrà pertanto, per tutta la durata della locazione, eseguire sull'unità immobiliare interessata lavori di adattamento, civili e tecnologici, posare e mantenere nel sottosuolo o all'esterno dell'area circostante l'edificio di cui fa parte l'immobile condotto in locazione, cavi, attrezzature e quanto altro necessario per il funzionamento delle apparecchiature e per il miglior godimento in genere delle porzioni medesime. Alla Conduttrice è consentita, all'esterno dell'edificio, a propria cura e spese, l'installazione di targhe o tabelle inerenti l'attività esercitata, previo espletamento delle necessarie pratiche amministrative richieste.

La Locatrice concede alla Conduttrice la facoltà di presentare istanze e domande alle competenti autorità per le autorizzazioni e/o permessi di legge eventualmente necessari all'esecuzione di tutti i lavori summenzionati. Qualora fosse però indispensabile, la Locatrice si impegna a richiedere in via diretta le autorizzazioni in questione. In entrambi i casi le relative spese saranno a carico della Conduttrice .

Resta inteso che, al termine della locazione ed alla riconsegna dell'Immobile, la Conduttrice resterà esentata dalla rimessa in pristino.

Art. 8 - Cessione del contratto, sublocazione, comodato

La Locatrice attribuisce alla Conduttrice la facoltà di cedere il Contratto a società controllate/collegate del Gruppo Telecom Italia, ai sensi dell'Art. 2359 del Codice Civile, previa notifica da formularsi mediante lettera raccomandata A.R.

È data inoltre facoltà alla Conduttrice, previa comunicazione scritta alla Locatrice, di sublocare o di concedere in comodato a terzi, anche diversi dalle suddette società, in tutto o in parte l'Immobile locato.

Art. 9 - Prelazione per la conclusione di una nuova locazione

La Locatrice riconosce alla Conduttrice, alla scadenza del presente Contratto, il diritto di prelazione a concludere un nuovo contratto di locazione relativamente all'Immobile.

La Locatrice comunicherà alla Conduttrice la propria intenzione di locare l'Immobile mediante lettera raccomandata A.R. da inviarsi almeno 60 giorni prima della scadenza del presente contratto.

L'avviso dovrà contenere il canone, gli altri termini e condizioni della locazione oltre all'invito ad esercitare il diritto di prelazione.




Telecom Italia S.p.A.
Roberto Pizzanti

Il diritto di prelazione andrà esercitato mediante accettazione pienamente conforme alla proposta di locazione da inviarsi, a cura della Condittrice, con lettera raccomandata A.R. entro 30 giorni dalla data di ricezione da parte della stessa dell'avviso spedito dalla Locatrice.

In caso di esercizio della prelazione il contratto di locazione dell'Immobile andrà perfezionato entro 30 giorni dalla data di ricezione da parte della Locatrice della lettera con cui la Condittrice ha esercitato il diritto di prelazione.

Art. 10 - Rinvio

Per quanto non previsto dal presente Contratto le parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti, alle consuetudini ed agli usi locali.

Art. 11 - Elezione di domicilio

Per tutti gli effetti anche esecutivi del presente contratto la Condittrice elegge domicilio in MILANO via Bonnet,6/A, e la Locatrice in Colleretto Castelnuovo (TO) via Ghella,13.

Art. 12 - Prova scritta

Qualunque modifica al presente Contratto può avere effetto ed essere provata solo se concordata tra le Parti ed apportata mediante atto scritto.

Art. 13 - Decreto Legislativo 196/03

I dati personali forniti dalla Condittrice sono tutelati ai sensi del D. Lgs. 196/03 e successive modifiche ed integrazioni recanti disposizioni a tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, e pertanto saranno utilizzati unicamente per l'integrale esecuzione del presente Contratto.

Le Parti si obbligano, qualora entrino in possesso o vengano a conoscenza durante l'esecuzione del presente Contratto di dati/documenti relativi all'altra Parte, a trattarli in maniera conforme alle prescrizioni del predetto decreto. Qualora tale obbligo sia violato, la Parte che ha subito un pregiudizio potrà rivalersi nei confronti dell'altra per il risarcimento dei danni salvo, comunque, il diritto di risolvere il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C.

Le Parti si autorizzano reciprocamente a rendere le comunicazioni richieste dalla legge, incluse quelle alle competenti autorità pubbliche.

Art. 14 - Spese di Contratto

Il presente Contratto è soggetto a registrazione e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente. La registrazione sarà effettuata dalla Condittrice e le relative spese di bollo e di registrazione del presente Contratto saranno sostenute in parti uguali dalla Locatrice e dalla Condittrice.

Art. 15 - Foro Competente

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Ivrea .

Art. 16 - Disposizioni Finali

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Contratto si rimanda al Codice Civile ed alla normativa vigente in materia. Qualora nuove leggi o decisioni della Corte Costituzionale apportassero modifiche alle leggi vigenti, il presente Contratto si adeguerà senz'altro alle nuove norme ed alle dette decisioni.

Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente Contratto è stato stipulato nell'esercizio della loro libertà negoziale e previa attenta negoziazione di ciascuna clausola dello stesso. Pertanto, le Parti dichiarano e riconoscono che non potranno trovare applicazioni nel caso di specie gli articoli 1341 e 1342 C.C.

Collegato C. Vo., li 28.05.2009

LA CONDUTTRICE

Telecom Italia S.p.A.
Alberto Valentini



LA LOCATRICE

[Handwritten signature]

ALLEGATO A CONTRATTO DI LOCAZIONE

Unità immobiliare sita in Via A. Ghella n. 3

Foglio 14 n. 283 sub. 4 Categoria C/2 classe U mq. 57 piano Terreno

composta da:

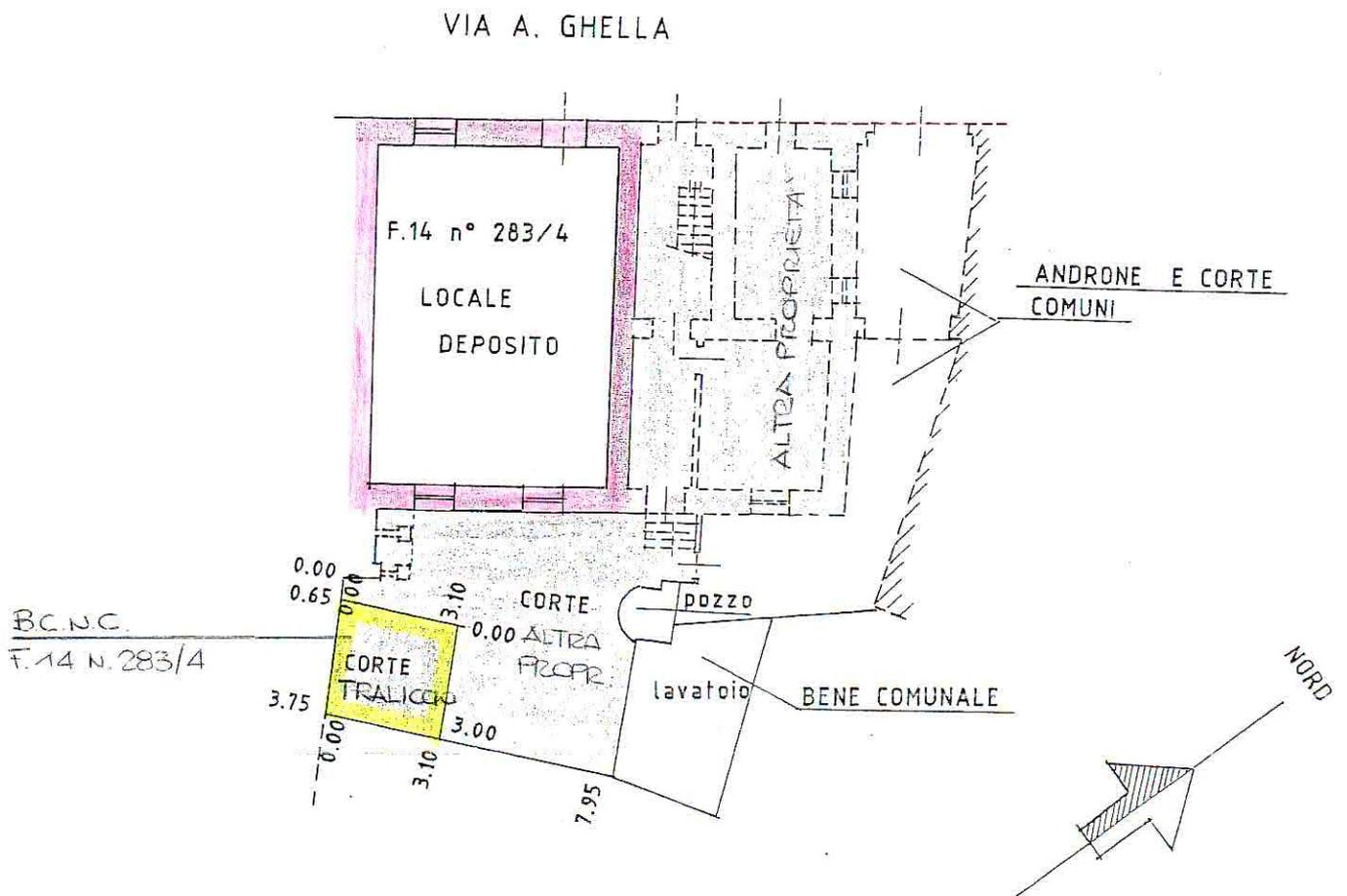
locale deposito adibito a centrale TELECOM

dimensioni: ml. 8,70 * 5,70 = mq. 49,59 superficie utile

superficie al lordo delle murature mq. 62,00 circa - altezza media ml.3,00

porzione di area esclusiva , (bene comune non censibile) sulla quale sono ubicati traliccio e antenna TELECOM

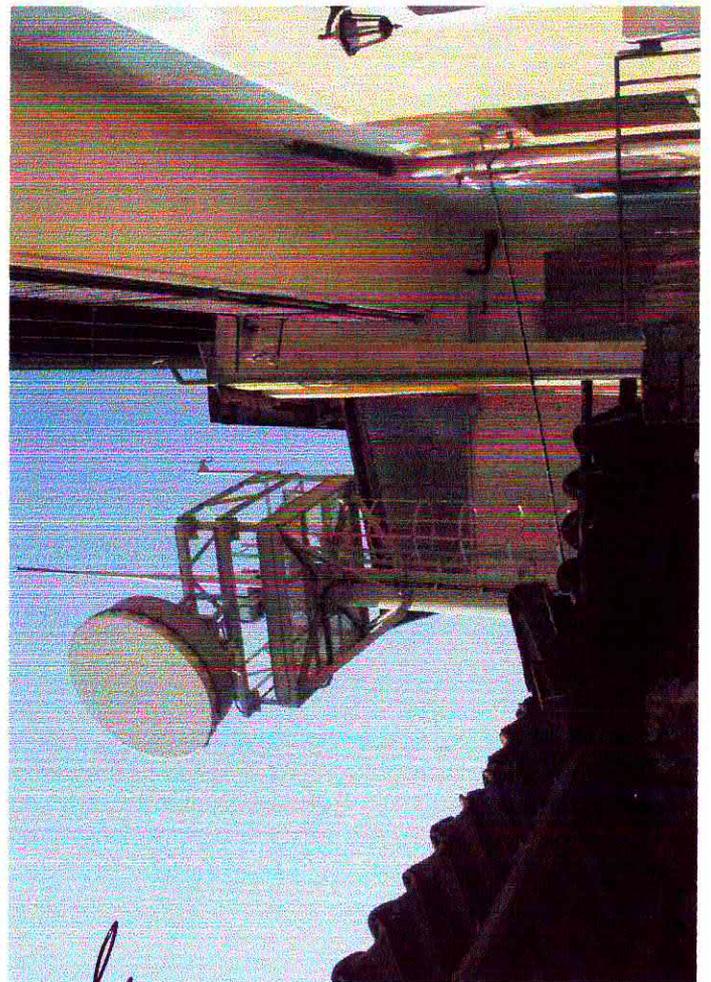
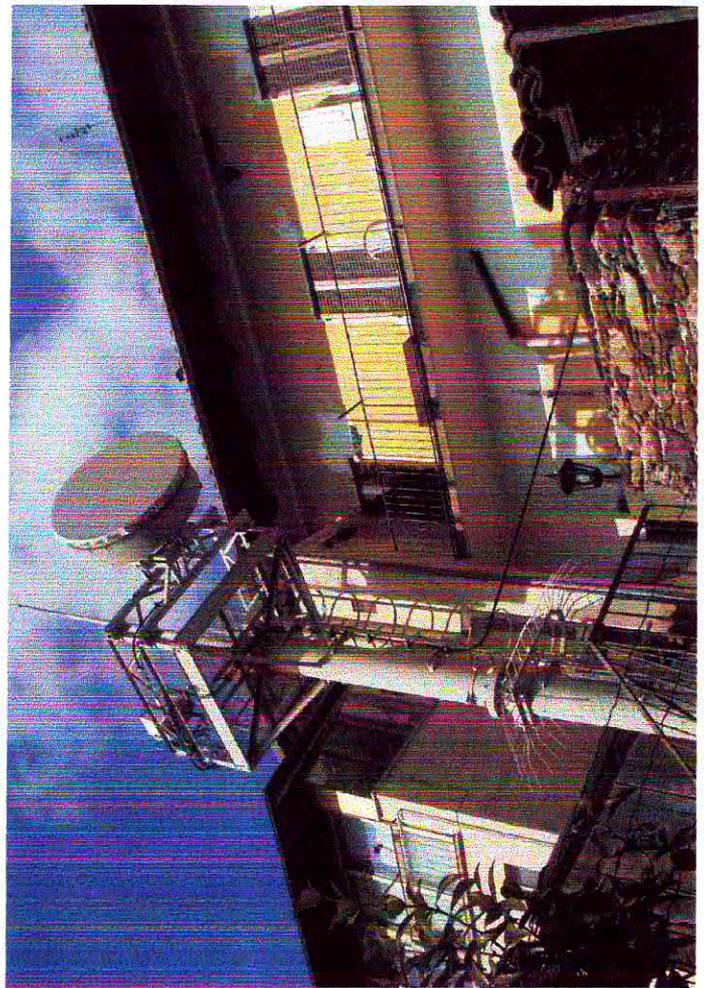
dimensioni: ml. 3,10 * 3,05 = mq. 9,455



PLANIMETRIA SCALA 1: 200



Telecom Italia S.p.A.
Alberto Fucentini



[Handwritten signature]
 CAORINTELESP

[Handwritten signature]
 Telecom Italia S.p.A.
 Alberto Piacentini