

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

1

La scrittura privata è redatta in 3 (tre) originali, uno per ciascuna delle parti contraenti, ed uno per l'Ufficio del Registro,

tra

[*] con sede legale in [*] codice fiscale n° [*] e partita I.V.A. n° [*], in persona di [*] in qualità di [*], munito dei necessari poteri ai fini del presente atto in forza di [*],

in seguito, indicata come “**Locatore**”

e

ILIAD ITALIA S.P.A., con sede legale in Milano, Viale Francesco Restelli 1A, 20124 C.F., P. IVA ed iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 13970161009, MI - 2126511 in persona del Sig. Pasquale Bove, domiciliato ai fini dell'incarico presso la Sede Legale, munito dei necessari poteri in forza di Procura Speciale rilasciata dal notaio Laura Cavallotti in data 08/05/2019, Rep. n. 33.887/11.168, registrata a Milano 6 in data 21/05/2019 al N. 20040 serie 1T, e modificata con Atto del Notaio Paolo Cerasi, rep n. 9367/4571, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 in data 22/09/2020 n. 17392 serie 1T,

in seguito, indicata come “**Iliad**” o “**Conduttore**”

in seguito, congiuntamente denominate “**Parti**”.

PREMESSE

- Il Conduttore è una società che svolge l'attività di realizzazione e fornitura di una rete di comunicazioni elettroniche ad uso pubblico.
- Il Conduttore intende concludere con il Locatore, che intende accettare, un accordo per definire i termini e le condizioni per l'installazione, la gestione, l'utilizzo e la manutenzione (“**Attività**”) di una stazione radio per telecomunicazioni (“**Impianti**”) dell'immobile e/o del terreno del Locatore, previo accesso a quest'ultimo da parte del Conduttore, cui il Locatore acconsente, in particolare, ai fini dei necessari controlli tecnici, compresi collaudi, test di trasmissione, eventuali prove e/o sondaggi archeologici e/o strutturali richiesti dalle autorità competenti ai fini delle opportune autorizzazioni.
- Il presente contratto di locazione e i relativi allegati, unitamente alle Premesse che ne costituiscono parte integrante, costituiscono il contratto di locazione (“**Contratto**”).
- Qualunque avviso, richiesta, certificazione e/o comunicazione ai sensi del Contratto deve avvenire in forma scritta da trasmettere per raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC presso il domicilio eletto ai sensi dell'art. 15 dalla Parte in questione (“**Comunicazione**” o “**Richiesta**”).

ART. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

- Il Locatore, in qualità di titolare del diritto *[di proprietà/di usufrutto/ di altro diritto di godimento]* **[DA MODIFICARE A SECONDA DELLE CIRCOSTANZE CONCRETE]** concede:
 - in locazione al Conduttore, che accetta la porzione *[di immobile/terreno]* **[DA MODIFICARE A SECONDA DELLE CIRCOSTANZE CONCRETE]** sita in [*], località [*], distinta nel Catasto [*] dello stesso Comune di [*] al Foglio [*] particella [*] sub [*] categoria catastale [*] rendita catastale [*], il tutto, per complessivi mq [*] circa, (“**Immobile**”);
 - l'utilizzo del necessario percorso d'accesso anche carrabile a partire dal confine con il suolo pubblico e fino agli Impianti (“**Percorso di Accesso**”), come risulta dall'allegata planimetria (**Allegato 1**); e
 - l'utilizzo delle porzioni murarie in elevazione dell'Immobile e il passaggio di cavidotti interrati (“**Spazi Necessari**”).
- Resta espressamente escluso che il Contratto intenda attribuire e/o attribuisca al Conduttore un diritto reale di superficie sull'Immobile.

ART. 2 - DURATA E RECESSO

- Il Contratto è concluso per un periodo di anni 9 (nove) interi e consecutivi dalla data di sottoscrizione. Alla scadenza del primo periodo di anni 9 (nove), il Contratto si rinnoverà tacitamente per successivi periodi di 6 (sei) anni interi e consecutivi (ciascuno individualmente “**Periodo di Locazione**”), salvo disdetta ad opera di una delle Parti, da notificarsi almeno dodici mesi prima della scadenza di ciascun

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

2

Periodo di Locazione.

2. In ogni caso non sarà possibile procedere al rinnovo in caso di carenza di titolo in capo al Conduttore a installare e utilizzare gli Impianti.
3. Il Locatore rinuncia sin da ora al diritto di negare il primo rinnovo del Contratto per le ragioni di cui all'articolo 29 della Legge n. 392/1978.
4. Il Conduttore ha in ogni caso il diritto di recedere dal Contratto di Locazione in qualsiasi momento ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Legge 392/1978, con un preavviso minimo di 6 (sei) mesi.

ART. 3 - AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

1. Salvo quanto previsto nel successivo art. 3, comma 4, il Contratto è sottoposto alla condizione che il Conduttore ottenga, a propria cura e spese, tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per svolgere le Attività relative agli Impianti ("**Autorizzazioni**").
2. Il Locatore autorizza espressamente il Conduttore a presentare ogni documento e/o istanza al fine di cui al comma precedente.
3. Qualora il Conduttore non ottenga le Autorizzazioni entro 18 (diciotto) mesi dalla data di sottoscrizione del Contratto: (i) il Conduttore avrà facoltà di considerare quest'ultimo retroattivamente inefficace, previa Comunicazione da inviare al Locatore; (ii) il Locatore avrà facoltà di chiedere comunque l'esecuzione del Contratto, previa Richiesta da inviare al Conduttore.
4. Nel caso indicato all'art. 3, comma 3, lett. (ii), il Contratto si riterrà in ogni caso inefficace retroattivamente in assenza di riscontro del Conduttore entro 90 (novanta) giorni dalla ricezione della Richiesta del Locatore.
5. Resta inteso che in caso di contenzioso sulle Autorizzazioni, i termini di cui ai precedenti commi 3 e 4 dovranno ritenersi sospesi e riprenderanno a decorrere dopo la definizione del giudizio.

ART. 4 - CANONE DI LOCAZIONE - DECORRENZA PAGAMENTI - INDICIZZAZIONE

1. Il canone di locazione annuo ("**Canone**") che il Conduttore riconosce al Locatore è, in totale, pari a:

Importo in cifre e in lettere	€ [] [sempio: Euro diecimila]
Debito IVA	Netto o + IVA al tasso in vigore

2. Il Canone comprende le spese generali e gli oneri accessori, al lordo di eventuali ritenute di legge, ed è da intendersi dovuto a titolo di corrispettivo per l'occupazione o l'utilizzo di tutti gli Spazi Necessari alle Attività relative agli Impianti, nonché del Percorso di Accesso. Il Locatore non ha alcun titolo per imporre ulteriori oneri né richiedere ulteriori importi al Conduttore che siano connessi e/o derivanti dal Contratto.
3. Il Canone decorre a partire dal primo giorno del mese successivo alla data in cui il Conduttore inizia le Attività relative agli Impianti ed è corrisposto convenzionalmente in rate semestrali ("**Pagamento**"), a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate: IBAN [*] BIC [*] intestato a [*]. Il Conduttore invia Comunicazione circa l'avvenuta decorrenza del Canone. Qualsiasi successiva variazione dell'IBAN di accredito dei Canoni deve essere comunicato al Conduttore.
4. Trascorso un anno dal Pagamento, il Canone può essere aggiornato su base annuale a Richiesta del Locatore, in misura percentuale pari al 75% dell'ultimo indice dei prezzi nazionali al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato in Gazzetta Ufficiale, per come rilevato dall'ISTAT. In ogni caso, la variazione applicabile può comportare un aumento massimo non superiore al 2% del Canone.
5. Il Locatore deve inviare le proprie fatture mediante trasmissione al Sistema di Interscambio dell'Agenzia delle Entrate (SDI) al Codice Destinatario del Conduttore X46AXNR entro il giorno 10 (dieci) del mese precedente al Pagamento. I pagamenti dovranno essere effettuati entro 60 giorni dalla data di ricezione delle fatture.
6. In caso di mancata o irregolare emissione della fattura e contemporanea trasmissione allo SDI da parte del Locatore entro quattro mesi dalla scadenza della rata, il Conduttore potrà regolarizzare gli aspetti fiscali ai sensi del Decreto Legislativo 471/1997, dandone comunicazione contestuale agli uffici preposti e nelle modalità indicate per l'auto fatturazione dal DPR 633/1972.
7. Le Parti convengono che non è possibile cedere, a qualsiasi titolo né sotto alcuna forma, i crediti nascenti dal Contratto senza preventiva approvazione scritta da parte del Conduttore; le Parti possono invece compensare reciprocamente crediti e debiti nascenti dal Contratto.

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

3

ART. 5 - DIRITTI E OBBLIGHI DEL LOCATORE

1. Il Locatore acconsente a che il Conduttore svolga le Attività anche tramite terzi da quest'ultimo eventualmente incaricati ("Incaricati").
2. Il Locatore autorizza il Conduttore ad effettuare, a spese di quest'ultimo, gli allacciamenti necessari per il funzionamento degli Impianti e si impegna, a consentire la servitù di passaggio di cui il fornitore di energia competente e/o il fornitore di fibra dovesse domandare la stipula per l'allacciamento degli Impianti alla rete.
3. Per consentire le Attività relative agli Impianti, il Conduttore e/o gli Incaricati hanno diritto di accedere all'Immobile con gli equipaggiamenti, compresi i mezzi di trasporto, necessari ventiquattro ore su ventiquattro, sette giorni su sette (24/7). A tal fine, il Locatore si impegna a mettere a disposizione del Conduttore quanto occorre per permettere a quest'ultimo e/o agli Incaricati di accedere agli Impianti, comprese eventuali chiavi di accesso all'Immobile per la cui custodia il Conduttore potrà provvedere, ove opportuno, all'installazione di una key box.
4. Su Richiesta del Conduttore, il Locatore fornirà ogni informazione e documentazione necessaria ai fini delle Autorizzazioni.

ART. 6 - DIRITTI E OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

1. Il Conduttore e/o gli Incaricati si impegnano a svolgere le Attività relative agli Impianti nel rispetto degli standard tecnici e della normativa applicabile, anche in materia di salute e sicurezza. Il Conduttore si riserva di sospendere le Attività qualora eventuali modifiche alla normativa applicabile ne rendano impossibile la prosecuzione.
2. Il Conduttore e/o gli Incaricati possono avere accesso al sistema di cablaggio, ai cavi, alle linee e agli impianti elettrici e ai conduttori di messa a terra dell'Immobile già esistenti. Al fine di rendere possibile le Attività relative agli Impianti il Conduttore e/o gli Incaricati possono installare ulteriori cavi e utilizzare tutti gli ulteriori mezzi tecnici necessari, ivi inclusi i collegamenti radio.

ART. 7 - ASSICURAZIONE

1. Il Conduttore dispone di una polizza assicurativa che mantiene in vigore per tutta la durata del Contratto, a copertura dei rischi connessi all'esecuzione dei propri obblighi e fornisce, a prima Richiesta del Locatore, il relativo certificato assicurativo.
2. Fermo restando quanto previsto all'art. 1229 del c.c., il Conduttore è esclusivamente responsabile per danni a persone e a cose ad esso direttamente imputabili e derivante dagli Impianti secondo quanto stabilito con sentenza passata in giudicato. Nessuna Parte può essere ritenuta responsabile per danni indiretti e/o non personali e, in particolare, per perdite di profitto o lucro cessante, perdite d'esercizio, danni all'immagine o alla reputazione o perdite di clientela, perdite commerciali o economiche e qualunque altro danno patrimoniale.
3. La responsabilità massima complessiva di ciascuna Parte per tutta la durata del Contratto non può superare l'importo annuo del canone di cui all'art. 4, salvo il caso di danno alla persona e di dolo e colpa grave ai sensi dell' 1229 del c.c..

ART. 8 - RESTITUZIONE E RECUPERO IMPIANTI

1. Entro 6 (sei) mesi dalla cessazione del Contratto per una qualsivoglia ragione, il Conduttore deve rimuovere gli Impianti, escluse eventuali opere di ingegneria civile, e restituire l'Immobile nello stato in cui l'aveva trovato prima delle Attività. Resta inteso che tale obbligo non sussiste in relazione agli elementi e alle opere (comprese, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la vegetazione) che per natura e/o caratteristiche non possono essere ripristinate .

ART. 9 - CESSIONE DELL'IMMOBILE

1. Qualora il Locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'Immobile è obbligato ai sensi dell'art. 38 della legge 392/78 a comunicarlo al Conduttore con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario.
2. In caso di cessione di tutto o parte dell'Immobile, il Locatore deve darne Comunicazione al Conduttore con di 30 giorni di preavviso dalla firma dell'atto di cessione.
3. Il Contratto è efficace nei confronti di eventuali acquirenti dell'Immobile ai sensi dell'art. 1599 del c.c..
4. Il Locatore deve comunicare a tali eventuali acquirenti l'esistenza del presente Contratto, informandoli che essi vi succederanno secondo quanto in esso pattuito.

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

4

ART. 10 – RISOLUZIONE (CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA)

1. Fatte salve le altre ipotesi previste dal Contratto, il Conduttore potrà, ai sensi dell'art. 1456 del c.c, risolvere il Contratto senza incorrere in alcuna responsabilità nei confronti del Locatore con semplice comunicazione a quest'ultimo, nelle seguenti ipotesi (che le Parti concordano fin d'ora costituire grave inadempimento):
 - a) **con effetto immediato:**
 - in caso di revoca o annullamento, con sentenza definitiva, delle Autorizzazioni ;
 - nel caso in cui l'Autorità Giudiziaria ordini con un provvedimento espresso al Conduttore di rimuovere/non installare/non utilizzare gli Impianti;
 - nel caso in cui altri operatori installino su altre porzioni dell'Immobile degli Impianti che comportano un'incompatibilità tecnica e funzionale con l'Impianto del Conduttore.
 - b) **con preavviso di due (2) mesi:**
 - nel caso di una modifica dell'architettura della rete gestita dal Conduttore o di uno sviluppo tecnologico che porta ad una modifica della stessa rete;
 - in caso di violazione di uno degli obblighi previsti all'articolo 5 del Contratto.
2. Il Locatore potrà, ai sensi dell'art. 1456 del c.c, risolvere con effetto immediato il Contratto senza incorrere in alcuna responsabilità nei confronti del Conduttore con semplice comunicazione scritta da inviarsi a quest'ultimo, nelle seguenti ipotesi (che le Parti concordano fin d'ora costituire grave inadempimento):
 - in caso di mancato pagamento del Canone, previa Richiesta di pagamento rimasta senza seguito per almeno tre (3) mesi;
 - in caso di mancato accordo fra le Parti circa una nuova possibile ubicazione degli Impianti alle medesime condizioni previste dal Contratto;
 - in caso di interventi strutturali relativi all'Immobile che ne comportino la demolizione totale o parziale, fermo restando il preavviso di diciotto (18) mesi.

ART. 11- TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

1. Le Parti si impegnano, ciascuna per le attività di propria competenza, al rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali, ivi incluse le disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., nonché le norme del Regolamento UE n. 2016/679 sulla protezione dei dati.
2. Le Parti devono garantire la riservatezza dei documenti e delle informazioni di qualunque tipo di cui vengono a conoscenza nell'ambito del Contratto. Al riguardo, ciascuna delle Parti deve utilizzare le informazioni riservate unicamente ai fini dell'esecuzione del Contratto.
3. Il Conduttore ha il diritto di comunicare le informazioni riservate all'interno del proprio gruppo societario, garantendo che gli obblighi previsti nel presente articolo siano rispettati anche da parte della società del proprio gruppo che potrebbero ricevere le informazioni riservate. Il presente obbligo di riservatezza rimane valido per un periodo di trentasei (36) mesi successivamente alla cessazione del Contratto di Locazione. Il Locatore deve astenersi dall'utilizzare la denominazione e i marchi del Conduttore, anche menzionandoli quale credenziale aziendale, senza il previo consenso espresso del Conduttore. Le Parti garantiscono che i propri dipendenti ed eventuali sub-appaltatori rispetteranno l'obbligo di riservatezza.

ART. 11 bis - LEGALITÀ E TRASPARENZA

1. Il Locatore dichiara di aver preso atto delle disposizioni del D.Lgs 231/2001 (“Decreto”) e di aver preso visione del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo (il “Modello Organizzativo”) del Conduttore, adottato e reso disponibile all'Allegato 2/sul sito [*] e si impegna, a rispettarli.
2. L'inosservanza da parte del Locatore delle disposizioni e/o dei principi contenuti nel Decreto o nel Modello Organizzativo è considerata un grave inadempimento e consentirà ad Iliad di risolvere il Contratto con effetto immediato, ai sensi dell'articolo 1456 c.c., fermo restando il diritto al risarcimento dei danni.
3. Ciascuna Parte garantisce sin d'ora la veridicità delle di tutte le informazioni comunicate all'altra Parte ai fini del presente Contratto.

ART. 12 - CAMBIO DI CONTROLLO – SUBLOCAZIONE E CESSIONE

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

5

1. Qualora un terzo assuma direttamente o indirettamente il controllo di una Parte, ai sensi dell'art. 2359 c.c., tale Parte rimarrà vincolata al rispetto di tutti i suoi diritti ed obblighi previsti nel presente Contratto.
2. In caso di fusione, scissione o conferimento parziale delle attività di una Parte, i diritti e gli obblighi di tale Parte ai sensi del presente Contratto saranno trasferiti interamente qualunque soggetto che sia il successore dei diritti di quella Parte.
3. Qualora il Locatore fosse coinvolto in una fusione, scissione o altro conferimento parziale deve informarne il Conduttore entro quindici (15) giorni dal perfezionamento di tale operazione.
4. Il Conduttore è autorizzato a concedere in sub-locazione una o più parti dell'Immobile e a cedere il Contratto inviando Comunicazione al Locatore dell'avvenuta operazione

ART. 13 - REGISTRAZIONE - DOMICILI CONTRATTUALI - FORO COMPETENTE

1. Le spese di registrazione del presente Contratto sono sostenute dalle Parti in uguale misura. Gli adempimenti di registrazione sono compiuti dal Conduttore e la somma a carico del Locatore verrà decurtata da uno dei pagamenti del Canone successivi alla registrazione.
2. Il Contratto è regolato dal diritto italiano. Qualsiasi controversia è devoluta alla competenza esclusiva al Tribunale di [*].
3. A tutti gli effetti del presente contratto e di legge, le Parti eleggono domicilio:
Il Locatore: in [*] – pecmail: [*] - Codice SDI [*]
Il Conduttore: in Milano, Viale Francesco Restelli 1A, 20124 – PEC: rental.iliaditalia@legalmail.it - Codice SDI: X46AXNR
4. Ciascuna Parte si impegna a informare l'altra Parte di qualunque modifica del proprio domicilio.

ART. 14 – DISPOSIZIONI FINALI

1. Qualora una disposizione del Contratto fosse dichiarata nulla o inefficace da una competente autorità arbitrale, giudiziaria o amministrativa, le altre previsioni rimarranno invece pienamente efficaci.
2. Il Locatore dichiara e garantisce:
 - che non è soggetto a procedure di ristrutturazione o liquidazione o scioglimento a seguito di un provvedimento di un'autorità giudiziaria o a procedure di esproprio;
 - che non è sottoposto ad alcuna procedura fallimentare o concorsuale;
 - che ha piena capacità per stipulare il Contratto e ha ottenuto tutte le autorizzazioni e deliberazioni a tal fine necessarie;
 - che non sussistono diritti di terzi che in qualsiasi modo possano pregiudicare la piena disponibilità ed il completo godimento dell'Immobile da parte del Conduttore, il quale resta pertanto manlevato da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, (incluse quelle conseguenti o connesse alla dichiarazione di invalidità delle necessarie autorizzazioni e deliberazioni) obbligandosi altresì a tenere indenne il Conduttore da tutti i danni (anche nei confronti di terzi), costi e oneri, ivi comprese le eventuali spese legali, conseguenti alla mancata piena disponibilità o al mancato completo godimento dell'Immobile ovvero alla dichiarazione di invalidità delle necessarie autorizzazioni e deliberazioni, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i costi, anche amministrativi, di smantellamento e di delocalizzazione degli Impianti e i danni derivanti dalla mancata copertura radiomobile dell'area.
3. Il Locatore si impegna a informare il Conduttore dell'esistenza di qualunque privilegio speciale, ipoteca, servitù o diritto reale relativo all'Immobile e di cui sia a conoscenza.

[...], li gg/mm/aaaa

Il Locatore**Il Conduttore**

Con riferimento al presente Contratto il Locatore ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile dichiara che sono stati accettati e vengono qui specificatamente approvati gli articoli: 2), 3), 4), 5), 6), 10), 11bis), 14).

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

6

Elenco Allegati

Numero Allegato	Titolo Allegato
Allegato 1	Planimetria dell'Immobile
Allegato 2	Modello 231 del Conduttore <i>[SE EFFETTIVAMENTE ALLEGATO]</i>