

**SCRITTURA PRIVATA INTEGRATIVA**

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 Marano Ticino** con Sede in Marano Ticino, Via Sempione 40, rappresentato in questo atto dall'Architetto Sig. Gadda Sergio, nato a Galliate (NO) il 13/01/1957, C.F. GDDSRG57A13D872Q residente in Via ..... n. ... a ..... (....) e domiciliato per la carica presso la Casa Comunale di Marano Ticino, Via Sempione n. 40, che agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta, ed in seguito indicato come "Locatrice"

**e**

La società **GALATA S.p.A.**, società con azionista unico Wind Telecomunicazioni S.p.A., con sede legale in Roma, Via Veneziani 56/L, capitale sociale euro 1.000.000,00, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma 13264231005, numero di R.E.A. di Roma 1433946, codice fiscale e partita IVA n. 13264231005, in persona del Legale Rappresentante Dott. **Paolo Paglione**, nato a Roma (RM), il 30 Settembre 1965, C.F. PGLPLA65P30H501B, domiciliato per la carica presso la sede legale della Società, che agisce in virtù dei poteri conferiti, in seguito denominata anche "Galata" o "Conduttrice",

(Nel seguito congiuntamente indicate come le "Parti").

**PREMESSO CHE**

- a) In data 29/10/2010 il Comune di Marano Ticino ha stipulato con Wind Telecomunicazioni S.p.A. un contratto di locazione avente per oggetto una porzione di terreno (area nuda) di mq 50 circa, sita nel Comune di Marano Ticino (NO), Stazione di Conferimento dei rifiuti, via Mezzomerico snc, riportato nell'N.C.T del Comune di Marano Ticino al foglio 6, particella mappale 105/206 per l'installazione di una stazione radio base per la rete di telefonia mobile;
- b) Che Wind Telecomunicazioni in data 18 febbraio 2015 ha costituito la società Galata S.p.A. a rogito notaio Atlante, repertorio 49870, raccolta 24634 e ha conferito nella medesima società una serie di asset di cui è parte anche l'oggetto del contratto i n essere;
- c) le Parti intendono modificare e/o integrare con il presente atto, il contenuto di alcuni articoli di seguito identificati
- d) le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue

**Oggetto del presente atto è la modifica dei seguenti articoli:**

- Art. 2 (Durata)
- Art. 4 (Canoni)
- Art. 5 (Cessione del contratto, dei crediti e sublocazione dell'immobile)

**L'articolo 2 (Durata) viene sostituito dal seguente:**

**ART. 2 - DURATA**

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

Le Parti convengono che, alla scadenza del periodo suindicato il Contratto, si rinnoverà tacitamente per periodi di 9 (nove) anni in 9 (nove), se la Conduttrice non avrà comunicato alla Locatrice disdetta mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, inviata con preavviso di almeno 6 (sei) mesi dalla data di scadenza al domicilio contrattuale.

Per quanto riguarda la disdetta della Locatrice, le Parti convengono che, per la complessità degli Impianti che la Conduttrice collocherà nell'immobile oggetto del presente Contratto e le evidenti difficoltà connesse al loro spostamento (che potrebbe comportare una modifica di parte della rete di telecomunicazioni), questa debba pervenire alla Conduttrice con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

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

**L'articolo 4 (Canoni) viene sostituito dal seguente:**

**ART. 4 - CANONI**

Il canone di locazione annuo è convenuto in Euro 8.200,00 (Euro Ottomiladuecento/00), da corrispondere in rate semestrali anticipate di Euro 4.100,00 (Euro Quattromilacento/00) con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito Banca ..... (...), avente codice IBAN ..... intestato al **Comune di Marano Ticino**.

**La locatrice dichiara di non esercitare l'opzione per l'assoggettamento ad IVA ai sensi dell'Art. 10, comma 1, punto 8 del DPR 633/1972.**

Resta inteso tra le Parti che il pagamento del canone avrà decorrenza a partire dalla data di validità del presente atto.

Il canone predetto si intende lordo di eventuali ritenute di legge e sarà aggiornato annualmente in misura percentuale pari al 100% 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.

In caso di ritardato pagamento del corrispettivo superiore ai 60 (sessanta) 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 C.C. per i primi sessanta 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. In caso di applicazione del regime IVA, si intendono esclusi dal conteggio degli interessi di mora gli eventuali giorni di ritardo causati dalla tardiva ricezione della fattura.

Resta convenuto tra le Parti (conformemente a quanto consentito dalla L. 392/1978, all'art. 9) che gli oneri siano interamente a carico della Locatrice dell'immobile.

La Conduttrice si riserva in ogni caso il diritto di compensare, a mezzo di compensazione finanziaria, le somme a qualsiasi titolo dovute alla Locatrice con i propri crediti vantati a qualsiasi titolo verso lo stesso, indipendentemente dalla loro causa e dal momento in cui questi sono sorti.

La compensazione finanziaria è ammessa anche tra crediti e debiti nascenti da rapporti giuridici diversi.

Le Parti espressamente convengono che la Locatrice non avrà alcun titolo per imporre ulteriori oneri né richiedere ulteriori importi alla Conduttrice che siano connessi e/o derivanti dal presente Contratto.

**L'Articolo 5 (cessione del contratto, dei crediti e sublocazione dell'immobile) viene sostituito dal seguente:**

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

**Per patto espresso la Locatrice, 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 l'impianto, 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' fatto divieto di cedere, a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma, i crediti nascenti dal presente contratto, senza preventiva approvazione esplicita, i crediti non possono formare alcun atto di disposizione da parte della Locatrice neanche a scopo di garanzia, nè tantomeno possono essere incassati da soggetti diversi dal Creditore che quest'ultimo abbia investito di potere rappresentativo e/o gestorio. A titolo esemplificativo sono quindi esclusi, tra gli altri, i mandanti ad esigere e le deleghe all'incasso.**

**Le Parti concordano, altresì, espressamente che la violazione di quanto disposto ai punti precedenti dà diritto a Galata di risolvere il rapporto ai sensi e per gli effetti dell'Art. 1456 del Codice Civile, con conseguente diritto della Conduttrice al risarcimento dei danni.**

**E' comunque riconosciuta alla Conduttrice la facoltà di sublocare la porzione a terzi.**

**In caso di sublocazione ad altro gestore di telefonia mobile il canone verrà maggiorato di € 1500,00 (Euro Millecinquecento/00) per ogni gestore, nel caso in cui il gestore ospitato da Galata dovesse lasciare la postazione sublocata, il canone di locazione dovrà ritornare a quello iniziale di rinegoziazione (Art. 4) aumentato degli aggiornamenti ISTAT vigenti l'anno in corso.**

**In espressa deroga all'Art. 41 della legge 27.07.78 n. 392, 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 Conduttrice il diritto di Prelazione.**

Il Contratto di cui in premessa a) va inoltre integrato con l'inserimento dei seguenti articoli:

**ART. 9- CODICE DI CONDOTTA E MODELLO DI ORGANIZZAZIONE GESTIONE E CONTROLLO DI WIND EX D.LGS 231/2001**

- La Conduttrice nella conduzione degli affari e nella gestione dei rapporti interni si riferisce ai principi contenuti nel proprio Codice di Condotta consultabile sul sito [http://www.windgroup.it/it/investitori/corporate\\_governance.phtml](http://www.windgroup.it/it/investitori/corporate_governance.phtml) sezione Codice di Condotta.
- La Locatrice dichiara inoltre di aver preso visione e si obbliga al rispetto del Modello di organizzazione, gestione e controllo della Conduttrice disponibile sul sito [http://www.windgroup.it/it/investitori/corporate\\_governance.phtml](http://www.windgroup.it/it/investitori/corporate_governance.phtml) la cui osservanza costituisce parte essenziale delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del presente Contratto.
- La mancata adozione da parte della Locatrice del Modello di organizzazione gestione e controllo previsto nel D.Lgs 231/2001 non esenta la Locatrice stessa dal rispetto di tutte le norme in esso previste e l'accusa di commissione di uno solo dei reati previsti nel suddetto D.Lgs. comporterà la risoluzione immediata del presente Contratto, anche prima del passaggio in giudicato dell'eventuale sentenza di condanna, senza alcun obbligo da parte della Conduttrice di risarcire il danno nel caso in cui la Locatrice dovesse essere assolta dal reato contestato.

**ART. 10- RISERVATEZZA**

La Locatrice si impegna a non rivelare a terzi le informazioni riservate, né ad utilizzarle per fini diversi dall'adempimento del presente Contratto.

La Locatrice sarà ritenuta responsabile per la divulgazione non autorizzata di informazioni riservate effettuate dai propri impiegati, funzionari, rappresentanti o incaricati in genere e, pertanto, si impegna ad adottare tutte le necessarie precauzioni per impedire che ciò accada.

La Locatrice si impegna, altresì, a mantenere riservate e non rivelare a terzi, anche dopo la scadenza o risoluzione del presente Contratto, le informazioni riservate di cui al Contratto stesso.

Gli obblighi di riservatezza saranno per la Locatrice vincolanti per tutta la durata del presente Contratto salvo il caso in cui le informazioni debbano essere comunicate in forza di chiare disposizioni di legge, regolamento od ordine di una Pubblica Autorità.

**Art. 11- DISPOSIZIONI FINALI**

Il presente Contratto costituisce la manifestazione completa degli accordi raggiunti fra le parti e annulla e sostituisce qualsiasi eventuale diversa e precedente pattuizione, anche verbale, tra le stesse intercorsa.

Ogni modifica od integrazione al presente Contratto non sarà valida e vincolante se non risulterà da atto scritto debitamente controfirmato per accettazione dalla parte nei cui confronti detta modifica o emendamento dovrà essere fatto valere.

**La Locatrice**

**La Condittrice**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_