

La Locatrice nella sua qualità di proprietaria concede in locazione alla Conducente, che accetta, per sé e aventi causa porzione di terreno di circa 30 mq, sito nel Comune di Montecatini, Foglio 11, Particella 346 come risulta dall'allegata planimetria (sub Allegato A) che, sottoscritta dalle Parti, si unisce alla scrittura come parte integrante e sostanziale del presente atto (nel seguito il "Contratto").

ART. 1 - OGGETTO

Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue:

d) le Parti, avendone reciproco interesse e di comune accordo, intendono risolvere il contratto indicato alla precedente lettera a), con efficacia dalla data di validità del presente atto.

e) parte anche l'oggetto del contratto in essere

c) 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 canone annuo di locazione;

b) in data 04/09/2013 è stata sottoscritta una variazione del contratto di locazione con la modifica del una stazione radio base per la rete di telefonia mobile;

a) in data 30/04/2010 la società Wind Telecomunicazioni S.p.A. ha stipulato con la Società Terme di Montecatini s.p.a. un contratto di locazione ad uso non abitativo, avente ad oggetto porzione di terreno di circa 30 mq, sito nel Comune di Montecatini Terme, al Foglio 11, Particella 346, per l'installazione di una stazione radio base per la rete di telefonia mobile;

PREMESSO CHE

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

"Galata" o "Conducente"

3.486 raccolta 1.782 registrato in Roma il 13 marzo 2015 al n. 6.194/1T, in seguito denominata anche "Galata" o "Conducente"

3.486 raccolta 1.782 registrato in Roma il 13 marzo 2015 al n. 6.194/1T, in seguito denominata anche "Galata" o "Conducente"

poteri conferiti giusta procura del Notaio Vincenzo Ferrara, rilasciata in Roma in data 13 marzo 2015 rep. 1965, CF PGLPLA65P30H501B domiciliato per la carica presso la sede della società, che agisce in virtù del fiscale e partita IVA n. 13264231005, in persona del Dott. Paolo Paglione nato a Roma il 30 settembre Industria Artigianato e Agricoltura di Roma 13264231005, numero di R.E.A. di Roma 1433946, codice euro 1.000.000,00 i.v., numero di iscrizione nel Registro delle imprese presso la Camera di Commercio La società GALATA S.p.A., con sede legale in Roma, Via Carlo Veneziani 58, Cap 00148, capitale sociale

e

come "Locatrice"

esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della Società che rappresenta -di seguito indicati RFF FRZ 60D25 A561Q e domiciliato per la carica presso la sede della Società, che agisce e si obbliga in qualità di Amministratore Unico a Montecatini Terme (PT) il 25/04/1960 con Codice Fiscale di PT n.68430 e Partita IVA n.00467800470, rappresentata in questo atto dal Sig. Dott. Fabrizio Raffaelli n.P1014-6895 del registro delle imprese presso il Tribunale di Pistoia, Codice Fiscale n.00466670585 REA Società TERME DI MONTECATINI s.p.a. con sede in Montecatini Terme (PT) Viale Verdi n.41, iscritta al

tra

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

CONTRATTO DI LOCAZIONE

La Locatrice garantisce alla Conditrice la possibilità di accesso, in ogni momento e senza restrizioni, all'immobile locato da parte del proprio personale dipendente o personale da essa incaricato e munito di chiavi per compiere le opere necessarie all'installazione delle apparecchiature di cui sopra, nonché per ogni necessità di manutenzione o di servizio.

La Locatrice conferma che l'immobile di cui trattasi è idoneo all'uso pattuito, di sua esclusiva proprietà e non insistono diritti, personali o reali, di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena e completa disponibilità da parte della Conditrice, la quale resta pertanto manlevata da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, comunque avente causa od occasione dalla fruizione della porzione locata.

La Locatrice dichiara, inoltre, che l'immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in piena conformità a tutte le disposizioni di legge e che essa detiene ogni necessaria autorizzazione o certificazione, che si obbliga a consegnare alla Conditrice.

La Locatrice si obbliga, inoltre, a far rispettare il presente Contratto in caso di alienazione o cessione ad altro titolo dell'immobile di cui al presente Contratto, fermi restando i diritti della Conditrice di cui all'art.6.

ART. 2 - DURATA

La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dal 04/03/2016 al 03/03/2025.

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 Conditrice 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 (o a diverso domicilio che dovrà essere indicato a cura della Locatrice).

Per quanto riguarda la disdetta della Locatrice, le Parti convengono che, per la complessità degli impianti che la Conditrice 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 Conditrice 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 alla prima scadenza, prevista dall'art. 29 della legge 392 del 1978.

ART. 3 - DESTINAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

La Locatrice prende atto che gli ambienti locati sono già utilizzati dalla Conditrice per la realizzazione e manutenzione 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.

La Conditrice 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, cui la Locatrice ora per allora acconsente, obbligandosi, qualora necessario a seguito di richiesta di enti pubblici, a rilasciarne conferma scritta.

La Locatrice autorizza la Conditrice, senza che le sia dovuta alcuna somma ulteriore rispetto a quanto previsto dall'art. 4 che segue, al passaggio di cavi di alimentazione o quant'altro attinente (allacci pubblici servizi e quant'altro necessario) sull'area di proprietà privata, ivi comprese le porzioni murarie in elevazione dell'edificio proprio del Locatore, a partire dal confine con il suolo pubblico fino a

raggiungere l'impianto, e dall'impianto stesso al sistema di antenne.

La Conditrice dichiara che l'impianto è realizzato in piena conformità a tutte le disposizioni di legge vigenti ed a regola d'arte.

La Locatrice garantisce che fornirà alla Conditrice tutte le informazioni relative agli immobili oggetto della locazione, che siano necessarie al fine di adempiere agli oneri previsti dalla legge in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

In caso di svolgimento di lavori in regime di appalto la Locatrice si impegna a collaborare con la Conditrice e/o con le Dite Appaltatrici al fine di individuare, volta per volta, eventuali rischi da interferenza.

Alla cessazione della locazione la Conditrice non avrà l'obbligo della rimessa dell'immobile in pristino stato e la Locatrice nulla potrà pretendere, a qualsivoglia titolo, per gli interventi realizzati dalla Conditrice nell'esercizio delle facoltà riconosciutele al presente articolo, neppure ove la Conditrice stessa ritenga, a suo insindacabile giudizio, e senza che la Locatrice possa impedirla, di rimuovere ed asportare a sue spese una parte dei manufatti, delle apparecchiature, delle installazioni e delle addizioni in genere realizzate.

La Locatrice concede alla Conditrice la facoltà di presentare istanze e domande alle competenti autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori summenzionati. Qualora però fosse necessario, la Locatrice si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione. In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico della Conditrice.

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

ART. 4 CANONI

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 14.000,00 (quattordicimila/00)+IVA, da corrispondere in rate semestrali anticipate di Euro 7.000,00 (settemila/00)+IVA, ciascuna da pagarsi entro la prima decade del mese, con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito Banca Credito Cooperativo Valdinievole, Ag. Montecatini Terme, IBAN code IT791080037046000000101136 intestato a Terme di Montecatini s.p.a..

Resta inteso tra le Parti che il pagamento del canone avrà decorrenza a partire dal 04/03/2016. Il canone predetto, si intende lordo di eventuali ritenute di legge.

In caso di ritardo pagamento del corrispettivo superiore ai 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del pagamento, ove tale ritardo sia imputabile alla Conditrice, 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 (conforme a quanto consentito dalla L. 392/1978, all'art. 9) che gli oneri siano interamente a carico della Locatrice dell'immobile.

Le Parti concordano che, nel caso di cessione a qualsiasi titolo del presente Contratto, la Locatrice terrà manlevata ed indenne la Conditrice da qualsiasi pretesa di natura economica che possa essere avanzata dal soggetto subentrante al presente Contratto, in ogni tempo e per qualsivoglia titolo, ragione o causa in relazione alla corresponsione dei canoni versati anticipatamente per le annualità 3 (tre), così

ART. 9 - RISERVATEZZA

L'eventuale controversia sarà devoluta alla competenza esclusiva al Tribunale di Roma, salvo diversa disposizione inderogabile di legge.

ART. 8 FORO COMPETENTE

La Locatrice: in Viale Verde n° 41 – 51016 Montecatini Terme (PT)
La Conditrice: in Via Veneziani n° 56 L - 00148 - Roma.

A tutti gli effetti del presente contratto e di legge, le parti eleggono domicilio: Le spese di registrazione del presente Contratto saranno sostenute dalla Conditrice e dalla Locatrice in parti uguali. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dalla Conditrice.

ART. 7 REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI

In caso di rilascio parziale dell'immobile, il canone verrà rideterminato in un importo proporzionale alla superficie che rimarrà locata dalla Conditrice.

ricevimento trasmissione via fax.

La Locatrice consente che la Conditrice possa, ai sensi dell'art. 27 - comma VII - legge 392/78, recedere anticipatamente dal presente Contratto in qualsiasi momento, con rilascio totale o parziale dell'immobile, con preavviso di 90 (novanta) giorni, dato con lettera raccomandata con avviso di

ART. 6 RECESSO ANTICIPATO

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 Conditrice il diritto di prelazione.

conseguente diritto della Conditrice al risarcimento dei danni.

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 quindi esclusi, tra gli altri, i mandanti ad esigere e le deleghe all'incasso.

che quest'ultimo abbia investito di potere rappresentativo e/o gestorio. A titolo esemplificativo sono neanche a scopo di garanzia, né tantomeno possono essere incassati da soggetti diversi dal creditore approvazione esplicita, i crediti non possono formare alcun atto di disposizione da parte della Locatrice Contratto, senza preventiva approvazione esplicita da parte della Conditrice. In assenza della suddetta E' fatto divieto di cedere, a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma, i crediti nascenti dal presente cessione medesima seguirà le regole di legge.

Per patto espresso la Locatrice, concede alla Conditrice il diritto di cedere, in ogni tempo, il presente benestare e/o autorizzazione di sorta. Nel caso di cessione a terzi che non siano quelli sopra indicati, la riguardante l'impianto, o che siano società del Gruppo di cui la Conditrice fa parte, senza necessità di Contratto, a terzi, che siano gestori del pubblico servizio o che a questi siano legati con un rapporto

ART. 5 CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI

La Conditrice 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 Conditrice che siano connessi e/o derivanti dal presente Contratto.

come concordate dalle Parti.

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. 10- DISPOSIZIONI FINALI

Le disposizioni di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime disposizioni e nella restante parte del presente atto, ivi inclusi gli allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

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

....., il/...../.....

La Conditrice

CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

Con riferimento al soprastesso testo contrattuale la Locatrice in relazione al disposto nell'art. 1341 C.C. dichiara che sono stati accettati e vengono qui specificatamente approvati gli articoli: 1) (Oggetto), 2) (Durata), 3) (Destinazione dell'immobile), 5) (Cessione del contratto e dei crediti), 6) (Recesso anticipato), 8) (foro competente).

....., il/...../.....

Per accettazione
La Locatrice

Galara S.p.A	La Locatrice TERME DI MONTECATINI s.p.a.
--------------	---

1.1

1.1

1.1

1.1

Numero Allegato	Allegato A
Titolo Allegato	Planimetria

Elenco Allegati

MariaPia Cardini

Da: Rental [rental@euroserviceonline.it]

Inviato: martedì 9 febbraio 2016 16.35

A: nicola.zanni@termemontecatini.it

Cc: mariapia.cardini@termemontecatini.it

Oggetto: Contratto di locazione ad uso non abitativo TERME DI MONTECATINI s.p.a./GALATA s.p.a. - sito PT015

Buongiorno,

come da accordi telefonici intercorsi con la Signora Cardini, invio lettera, già inviata tramite raccomandata, per la cessione ramo d'azienda da WIND Telecomunicazioni s.p.a. a GALATA s.p.a..

Invio, inoltre, bozza del nuovo contratto di locazione con canone annuo di Euro 14.000,00, precisando che è stata applicata la minima riduzione sul canone attuale, autorizzata dalla Galata.

Resto in attesa di cortese riscontro e, con l'occasione, porgo

cordiali saluti

Resp. Contratti

Patrizia Contino

mobile +39.3391333290

telefono +39.0810118668

fax +39.08136177825

INWIT

Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A.

80143 Napoli

Centro Direzionale Isola F6

Business Management & Operations
Field Area Sud

Data: 11/01/2016

Oggetto: Contratto di locazione per il sito ubicato in GENOVA Codice Sito GET234

Spett.le Società,

il mutato scenario regolamentare di settore impone ai gestori di telecomunicazioni di perseguire le iniziative atte a promuovere la cubicazione dei rispettivi impianti trasmissivi, riducendone l'impatto ambientale.

Con tale finalità, in coerenza con la disciplina dettata dal Codice delle Telecomunicazioni elettroniche (D. Lgs. 1° agosto 2003 n. 259), ha sottoscritto accordi di condivisione dei siti con gli altri principali gestori del servizio di telefonia mobile.

Ne è derivata una consistente riduzione dei costi di gestione e di locazione di ciascun sito e la possibilità, al tempo, di garantire una migliore efficienza della rete e dei servizi.

Tali obiettivi, anche considerato il generale andamento economico e quello del mercato immobiliare e locativo, devono essere raggiunti per l'intero patrimonio infrastrutturale aziendale, tramite la richiamata cubicazione o, in alternativa, attraverso una ridefinizione dei termini e delle condizioni contrattuali in essere per ciascuno dei siti interessati.

Tutto ciò premesso, La informiamo, in completa trasparenza e spirito di collaborazione, che la scrivente società, nell'ambito del processo sopra descritto, sta concretamente valutando la possibilità di riallocare l'impianto attualmente ubicato presso l'immobile in oggetto, avvalendosi delle facoltà che le sono riconosciute ai sensi di legge e di contratto per interrompere, alla prima data utile, il rapporto con Ella in essere.

Resta fatta salva la possibilità, qualora tale prospettiva incontri il Suo interesse, di avviare una trattativa finalizzata alla stipula di un nuovo contratto che, oltre a prolungare la durata contrattuale avrà una riduzione del canone per allinearli ai valori indicati dall'Agenzia del Territorio per l'area in cui ricade l'immobile per una destinazione d'uso vicino a quella attuale.

In relazione a quanto sopra descritto, Le comunichiamo che sarà contattato da un rappresentante della ditta EUROSEERVICE (cell.3391333290) da noi espressamente incaricata della rinegoziazione del contratto.

In caso non si riuscisse ad arrivare a finalizzare la ricontrattualizzazione, nei modi e nei tempi previsti dall'accordo in essere INWIT S.p.A. si riserva, come sopra evidenziato ogni più ampia facoltà ai sensi di legge e di contratto.

L'occasione ci è gradita per porgere

Distinti Saluti
Soc. INWIT S.p.A.
Dr. Tommaso PARIOTA

Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A. - Società Gruppo Telecom Italia - Direzione e Coordinamento Telecom Italia S.p.A. Sede Legale: Milano, Via Giorgio Vasari, 19 - 20135 - Codice fiscale - Partita Iva e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 08936640963 Numero REA MI - 2057238 - Capitale Sociale € 600.000.000,00 - admin@inwit.telecomposit.it - fax 06.91865799