

CONTRATTO DI LOCAZIONE

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

tra

- "TERME DI MONTECATINI IMMOBILIARE S.p.A.", con sede in Montecatini Terme, Viale Verdi n. 63, capitale sociale di €

9.913.620,00 (novemilioni novacentotredicimilaseicentoveventi/00),

iscritta al n. P1014-6895 Registro Imprese di Pistoia, codice fiscale N.

00466670585, qui rappresentata dal suo Presidente e Legale

Rappresentante pro-tempore Dott. RUMI LUIGI, dirigente d'azienda,

nato a Roma il 11 febbraio 1944, ivi residente in via S. Costanza n.

27, al presente atto espressamente autorizzato dal Consiglio di

Amministrazione con delibera in data 24/5/2002, in seguito indicata

come "Locatrice";

e

- TELECOM ITALIA MOBILE S.p.A. con Sede in Torino, via Giannone

n.4, capitale sociale Euro 513.964.432,74 interamente versato,

iscritta al n° 2582/95 del Registro delle Imprese di Torino, codice

fiscale e partita I.V.A. n. 06947890015, nella persona dell'ing.

Francesco Rotolo, nato a Trapani, il 22/08/1958, e domiciliato ai fini

della carica in Bologna Via Mattei n.102, in qualità di Procuratore,

giusta Procura Speciale n.58787 - Raccolta n.12694 del 25/1/99, a

rogito del notaio De Franchis di Roma, - di seguito indicata come

"Conditrice", convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 Oggetto

La Locatrice, nella sua qualità di proprietaria concede in locazione
"l'immobile") sita nel Parco delle Panterae nel Comune di Montecatini
Terme, il tutto come risulta dall'allegata planimetria (sub Allegato A)
che, sottoscritta dalle parti, si unisce alla scrittura come parte
integrante e sostanziale del presente atto.

L'immobile locato sarà utilizzato per l'installazione di una stazione
radio per telecomunicazioni, secondo quanto meglio specificato al
successivo art. 7.

La Locatrice garantisce alla Conduttrice 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 garantisce, inoltre, alla conduttrice il diritto di posa in
opera, con relativo scavo sul terreno di sua proprietà, di tubazioni,
cavi interrati, pozzetti di ispezione e quant'altro attiene alla
predisposizione degli allacciamenti ENEL e TELECOM.

La Locatrice conferma che sull'immobile di cui trattasi non insistono
diritti, personali o reali, di terzi che possano in alcun modo limitarne la
piena e completa disponibilità da parte della Conduttrice, 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 si obbliga, inoltre, a far rispettare la

presente scrittura privata in caso di alienazione o cessione ed altro titolo dell'immobile di cui al presente contratto, fermi restando i diritti della Conduttrice di cui all'art. 9.

ART. 2 Durata

La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dal 1 Maggio 2003 e con scadenza al 30 Aprile 2012.

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 dodici mesi dalla data di scadenza a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento. La Locatrice consente che la Conduttrice possa recedere anticipatamente dal presente Contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione alla Locatrice mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con un preavviso di 90 giorni.

ART. 3 Condizione risolutiva

La società Conduttrice non eseguirà alcun intervento né occupazione dell'area di cui al presente contratto se non dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni di cui al presente articolo. La società conduttrice garantisce inoltre il rispetto delle leggi attuali e l'adeguamento immediato alle leggi future, pena lo spegnimento della stazione. A tal fine la società conduttrice si impegna, in sede di

richiesta di concessione edilizia, a presentare idonea documentazione tecnica a riprova del rispetto dei valori limite di esposizione ai campi elettromagnetici previsti dalla normativa vigente.

ART. 4 Canoni

Il canone di locazione è convenuto in € 21.000,00. (Ventunomila/00). = oltre IVA annue da corrispondere in rate due - anticipate di € 10.500,00. (diecimilacinquecento/00) = oltre IVA ciascuna, da pagarsi la prima il 15 Maggio e la seconda il 15 Novembre di ogni anno presso la banca Credito Cooperativo Valdinievole ag. di Montecatini Terme conto corrente n. 101136, ABI n. 8003, CAB n. 70460. Il canone sarà corrisposto previa presentazione di fattura che il locatore farà pervenire al conduttore in originale entro il giorno 10 (dieci) del mese precedente ogni scadenza al seguente indirizzo: Telecom Italia Mobile S.p.A. - FC/PP - Via Luigi Rizzo n.22; 00136 Roma.

Il canone predetto sarà aggiornato annualmente 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. 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 canone superiore a 20 giorni dalla scadenza del pagamento, la Locatrice avrà diritto agli

interessi legali di mora calcolati da tale scadenza fino alla data di effettivo pagamento.

ART. 5 Cessione del credito

È espressamente vietato ad entrambe le parti la cessione dei crediti di qualsivoglia genere derivanti dal presente contratto.

ART. 6 Manutenzione Immobile

La conduttrice provvederà, a sua cura e spese, ad ogni manutenzione relativa all'immobile oggetto del presente contratto, nonché alla fornitura di tutti i servizi necessari per svolgere l'attività descritta all'articolo successivo.

ART. 7 Destinazione dell'immobile

La Locatrice prende atto che gli ambienti locati saranno utilizzati dalla Conduttrice per la realizzazione di una stazione radio-base per telecomunicazioni, comprensiva di tutte le necessarie strutture, antenne ed apparecchiature radio per la diffusione di segnali di telecomunicazioni (nel seguito "l'impianto") per la fornitura di un servizio pubblico di telecomunicazioni. La Conduttrice, a proprie spese, dovrà effettuare sull'immobile tutti i lavori necessari per la corretta installazione delle apparecchiature necessarie (a mero titolo esemplificativo potrà apportare modifiche all'impianto elettrico o effettuare scavi per l'appoggio dei cavi, o posare e mantenere cavi elettrici o telefonici anche all'esterno dell'immobile, etc.), lavori che dovranno essere oggetto di preventiva esibizione e consenso scritto della Locatrice.

La Condittrice dovr  altresì eseguire tutte le opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (come inferrate, reti parasassi, sistemi di allarmi etc.); sempre previa esibizione dei progetti all'ufficio tecnico della locatrice e previo assenso scritto del medesimo.

La Condittrice dichiara che l'impianto viene realizzato in piena conformit  a tutte le disposizioni di legge vigenti ed a regola d'arte. Al termine della locazione dell'immobile, a richiesta della Locatrice, la Condittrice provveder  a propria cura e spese, nei tempi tecnici necessari, e comunque entro 3 mesi dalla cessazione del rapporto, a rimettere l'immobile in pristino ed alla rimozione delle installazioni.

La Locatrice concede alla Condittrice la facolt  di presentare istanze e domande alle competenti autorit  per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori summenzionati previa esibizione e consenso scritto della societ  locatrice. Qualora per  fosse necessario, la Locatrice si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione. In entrambi i casi, tutte le relative spese saranno a carico della condittrice.

ART. 8 Cessione contratto e sublocazione immobile

La Locatrice non consente alla Condittrice la facolt  di cedere il presente contratto o sublocare l'immobile a terzi se non previa autorizzazione scritta della locatrice.

ART. 9 Deroga alla legge 392/78.

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,

spetteranno alla Conditrice il diritto di prelazione, di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione, ai sensi delle norme sopra richiamate.

ART. 10 Registrazione

Le spese di registrazione e bolli relativi del presente contratto, in quanto dovute, saranno sostenute in parti uguali dalla Locatrice e dalla Conditrice. La Conditrice provvederà allo svolgimento delle relative incombenze, detraendo dal canone dovuto le spese richieste per la registrazione. Le imposte di registri annuali saranno pagate al 50% dalle parti.

ART. 11 Domicili contrattuali

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

- La Locatrice: Terme di Montecatini Immobiliare Spa - Viale G. Verdi 63, 51016 Montecatini Terme;

- La Conditrice TELECOM ITALIA MOBILE Spa, - Via L. Rizzo 22, 00136 Roma.

ART. 12 Foro competente

Per ogni controversia derivante dal presente accordo sarà esclusivamente competente il Foro di Pistoia.

Montecatini Terme, 21 Marzo 2003

La Locatrice

La Conditrice

Condizioni generali di contratto

Con riferimento al sopraesposto testo contrattuale la Locatrice e la Conditrice, in relazione al disposto dell'art. 1341 C.C., dichiara di accettare e di approvare specificatamente gli articoli: 1) Oggetto, 2) Durata, 3) Condizioni risolutive, 4) Canoni, 5) Cessione del Credito, 6) Manutenzione immobile, 7) Destinazione immobili, 8) Cessione e sublocazione immobile, 9) Deroga alla legge 392/1978, 12) Foro competente, del presente testo contrattuale.

Montecatini Terme, 21 Marzo 2003

Per accettazione

La Locatrice:

La Conditrice

Con riferimento al soprastesso testo contrattuale la Locatrice e la Conditrice, in relazione al disposto dell'art. 1341 C.C., dichiara di accettare e di approvare specificatamente gli articoli: 1) Oggetto, 2) Durata, 3) Condizioni risolutive, 4) Canoni, 5) Cessione del Credito, 6) Manutenzione immobile, 7) Destinazione immobili, 8) Cessione e sublocazione immobile, 9) Deroga alla legge 392/1978, 12) Foro competente, del presente testo contrattuale.

Montecatini Terme, 21 Marzo 2003

Per accettazione

La Locatrice:

ERMIE DI MONTECATINI
 IMMOBILIARE S.p.A.
 Il Presidente
 Dott. Luigi Rammi

La Conditrice

"TIM S.p.A."
 TELECOM ITALIA MOBILE
 RTT TERRITORIALE CENTRO NORD
 Ing. Ernesto Kohler
 RESPONSABILE

16 MAG. 2003

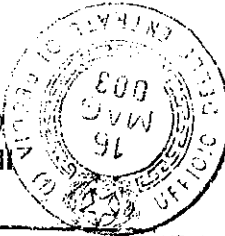
Registrato a Pescaia il

al N. 1382 Serie III Pacco

Tribunale di

di cui L. _____
 per trasferimenti
 per IN VIM

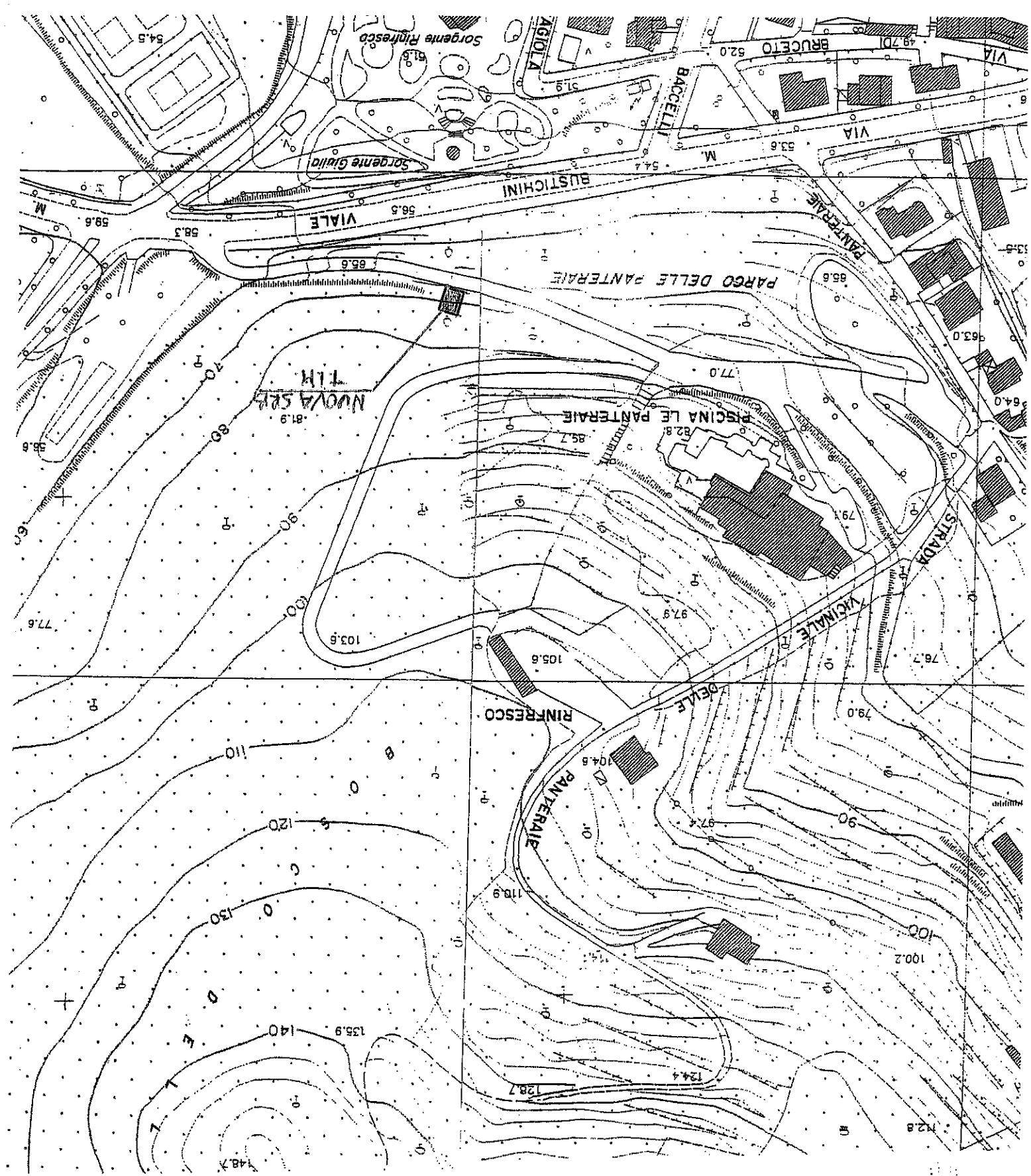
IL CAPO AREA SERVIZI
 (Christina Di Michele)
 DIRIGENTE



ERMIE DI MONTECATINI
 IMMOBILIARE S.p.A.
 Il Presidente
 Dott. Luigi Rammi

Ing. Francesco Kohler
 RESPONSABILE





PLANIMETRIA SAN 1:2000

Me

ALLEGATO A