

## Allegato D

**COMUNE DI VEDESETA**  
**(PROVINCIA DI BERGAMO)**  
**Rep. n. ..**  
**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ....., il giorno .... del mese ....., in Vedeseta, nel Palazzo Comunale, Avanti a me Dott. ...., Segretario comunale, Ufficiale Rogante ai sensi dell'art. 97 – comma 4 – lettera c) del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 sono personalmente comparsi i Signori:

1) ..... nato a ..... (BG) il ..... e domiciliato per la carica presso il Comune di Vedeseta, Sindaco pro-tempore che agisce esclusivamente in nome e per conto del COMUNE DI VEDESETA di seguito nominato Locatrice; (Codice Fiscale numero 85001150169) indirizzo pec comune.vedeseta@pec.regione.lombardia.it che rappresenta, in forza dello statuto comunale e dell'art.107 e 109 del TUEL - da una parte;

2) ..... nato a ..... il ..... e residente in ....., ....., ..., che interviene a questo atto nella sua qualità di Legate Rappresentante dell'impresa "....." (Codice Fiscale numero .....) con sede legale in ....., Via ....., ..., indirizzo pec ....., iscritta alla C.C.I.A.A. di ....., che legalmente rappresenta, in nome, per conto ed esclusivo interesse della quale agisce - dall'altra parte; in seguito indicata come "**Conduttrice**"

Di seguito congiuntamente denominate "**le Parti**".

### **PREMESSE**

- a) Con Delibera di Giunta Comunale n° ... del è stato avviato il procedimento per la concessione in affitto di porzione di fabbricato di cui al mapp. 3578 facente parte del patrimonio disponibile del Comune di Vedeseta;
- b) Con Determina dirigenziale n° .... Del è Stato pubblicato il bando per la gara ai sensi del R.D. 827/1924 art 73 Comma a;
- c) Con determina Dirigenziale n° .... Del è stata aggiudicata definitivamente la procedura alla Conduttrice
- d) La Conduttrice è una società che svolge l'attività di realizzazione e fornitura di una rete di trasmissione per comunicazioni elettroniche.
- e) A tal fine, la Conduttrice ha contattato la Locatrice per definire i termini e le condizioni per l'installazione, gestione e utilizzo di apparati e impianti tecnici e trasmissivi all'interno dell'immobile/terreno della Locatrice.
- f) Il presente contratto di locazione e i relativi allegati, unitamente alle Premesse che ne costituiscono parte integrante, costituiscono il contratto di locazione (di seguito "**Contratto di Locazione**").
- g) La Locazione definisce i termini e le condizioni in base alle quali la Locatrice concede in locazione alla Conduttrice la [porzione di terreno/porzione di immobile] (di seguito "**Immobile**"), come descritto al successivo Articolo 1, al fine di permettere alla Conduttrice di installare, gestire e utilizzare gli Impianti Tecnici, anche adattandoli per apportare modifiche alla propria rete mobile, in particolare al fine di gestire nuove frequenze, essendo questa una previsione essenziale per la Conduttrice ai fini della stipula del presente contratto.
- h) In tale contesto, la Locatrice concede alla Conduttrice l'accesso agli spazi locati, per consentirle di svolgere i collaudi e i test di trasmissione al fine di installare gli Impianti Tecnici.

### **ART. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

La Locatrice nella sua qualità di proprietaria concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, per sé e aventi causa, porzione di *fabbricato* sita in Comune di Vedeseta (BG), località Cabretondo, distinta nel Catasto terreni dello stesso Comune di Vedeseta al Foglio 6 particella 3578 categoria catastale C2, il tutto, per complessivi mq 15 circa come risulta dall'allegata planimetria (**Allegato 1**), affinché la Conduttrice possa svolgere la propria attività di gestione di reti e fornitura di servizi di comunicazioni elettroniche e, in particolare, installare, gestire e utilizzare gli Impianti Tecnici all'interno dell'immobile della Locatrice:

### **ART. 2 - DURATA E RECESSO**

1. Il Contratto di Locazione è concesso e accettato 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 di Locazione si rinnoverà

tacitamente per successivi periodi di 9 (nove) anni interi e consecutivi, salvo disdetta ad opera di una delle Parti, da notificarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC almeno dodici mesi prima della scadenza di ciascun periodo di locazione.

2. In ogni caso, e salvo quanto previsto all'Articolo 3 del presente contratto, non sarà possibile procedere al rinnovo nel caso in cui la Conduttrice non fosse titolare di un'autorizzazione che le consenta di installare e utilizzare gli Impianti Tecnici.

3. La Conduttrice avrà 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 sei (6) mesi, da notificarsi alla Locatrice a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC.

4. In caso di recesso anticipato per qualsivoglia ragione, la Conduttrice dovrà recuperare tutti o parte degli Impianti Tecnici che ha installato nei locali concessi in locazione e dovrà restituire gli spazi concessi in locazione nello stato originale entro sei mesi dalla cessazione del Contratto di Locazione.

### **ART. 3 - AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE**

1. La Conduttrice dovrà provvedere a propria cura e spese ad ottenere le autorizzazioni amministrative e regolamentari necessarie per gestire la propria rete o per installare e gestire i propri Impianti Tecnici.

2. Qualora le Pubbliche Autorità competenti entro 18 (diciotto) mesi dalla data di sottoscrizione del presente contratto, non rilasciassero le necessarie autorizzazioni che legittimano l'installazione degli Impianti Tecnici ed il loro utilizzo per la fornitura del servizio di una stazione per comunicazioni elettroniche, la Conduttrice avrà facoltà di considerare come risolto il Contratto di Locazione a far data dalla sua conclusione e quindi con efficacia retroattiva.

3. La Locatrice autorizza espressamente la Conduttrice a presentare e depositare ogni documento e/o istanza al fine di ottenere qualunque autorizzazione necessaria per l'installazione e la gestione e la modifica degli Impianti Tecnici.

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

1. Il canone di locazione annuo ("**Canone**") è pari all'importo totale specificato qui di seguito:

Importo in cifre € .....

Importo in lettere **euro**

**IVA IVA al 22%**

2. Il Canone è comprensivo delle spese generali ed oneri accessori e 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 alla realizzazione, gestione, manutenzione e innovazione degli Impianti Tecnici, ivi comprese le porzioni murarie in elevazione dell'edificio proprio della Locatrice, il passaggio di cavidotti interrati e l'utilizzo del percorso di accesso anche carrabile a partire dal confine con il suolo pubblico fino a raggiungere gli Impianti Tecnici, e dagli Impianti Tecnici stessi al sistema di antenne.

3. Il Canone sarà corrisposto convenzionalmente in rate semestrali anticipate. Il canone sarà corrisposto mediante il sistema PagoPA La Locatrice accetta espressamente che ciascun pagamento effettuato sul suddetto conto libererà, ai sensi dell'Art. 1292 c.c. la Conduttrice nei confronti di tutti i creditori. Qualsiasi successiva variazione delle modalità di pagamento dei canoni dovrà essere comunicato alla Conduttrice per iscritto e sottoscritto dalla Locatrice.

4. Resta inteso tra le Parti che il pagamento del Canone avrà decorrenza a partire dal primo giorno del mese successivo alla data di ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell'impianto, che sarà comunicata per iscritto dalla Locatrice alla Conduttrice tramite raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC (Avviso di rilascio del Permesso di Costruire o similare).

5. 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 salvo quanto previsto al successivo art. 14.

6. Il Canone sarà indicizzato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, calcolato dall'ISTAT e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale. Il 1° gennaio di ogni anno immediatamente successivo alla data di entrata in vigore della Locazione, la variazione del Canone iniziale sarà pari alla variazione rilevata tra l'ultimo indice pubblicato a quella data e l'ultimo indice pubblicato alla data di efficacia del Contratto di Locazione. Il 1° gennaio degli anni successivi, la variazione del Canone sarà pari alla variazione rilevata tra l'ultimo indice pubblicato a quella data e l'indice per lo stesso trimestre dell'anno precedente. Nel caso in cui l'indice scelto non fosse più pubblicato o non potesse essere applicato per qualsivoglia ragione, l'aggiornamento sarà effettuato in base all'indice sostitutivo pubblicato a quella

data. Nel caso in cui non fosse pubblicato alcun indice sostitutivo, le Parti convengono di sostituirlo con un indice scelto di mutuo accordo.

7. La Locatrice dovrà inviare le proprie fatture mediante trasmissione al Sistema di Interscambio dell'Agenzia delle Entrate (SDI) al Codice Destinatario della Condutrice .....entro il giorno 10 (dieci) del mese precedente il periodo contrattuale di riferimento. I pagamenti dovranno essere effettuati entro 30 giorni dalla data di ricezione delle fatture. Pago PA

8. In caso di mancata emissione della fattura e contemporanea trasmissione allo SDI da parte della Locatrice entro quattro mesi dalla scadenza prevista al precedente comma, la stessa autorizza espressamente la Condutrice a porre in essere gli adempimenti fiscali previsti dall'art. 6, comma 8, lettera a) del Decreto legislativo 471/1997 entro i successivi 30 giorni, mediante emissione e trasmissione di un'autofattura (recante le indicazioni di cui all'art. 21, DPR 633/1972) allo SDI con copia da inviare al locatore, unitamente al versamento dell'imposta dovuta. In caso di ricevimento da parte di la Condutrice di fattura irregolare emessa dalla Locatrice, la stessa autorizza espressamente la Condutrice a porre in essere gli adempimenti fiscali previsti dall'art. 6, comma 8, lettera b) del Decreto legislativo 471/1997 entro 30 giorni dalla registrazione della fattura irregolare. La fattura irregolare sarà integrata da un documento (autofattura, recante le indicazioni di cui all'art. 21, DPR 633/1972), trasmesso allo SDI con copia da inviare al locatore, previo versamento della maggior imposta eventualmente dovuta.

9. E' fatto divieto di cedere, a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma, i crediti nascenti dal presente contratto, senza preventiva approvazione scritta da parte della Condutrice. In assenza della suddetta approvazione scritta, i crediti non possono formare alcun atto di disposizione da parte della Locatrice neanche a scopo di garanzia, nè tantomeno posso 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.

10. La condutrice, a garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto presta la garanzia di una annualità costituita da .....

#### **ART. 5 - DIRITTI E OBBLIGHI DELLA LOCATRICE**

1. La Locatrice acconsente che la Condutrice installi gli Impianti Tecnici o provveda affinché gli stessi siano installati da terzi dalla stessa incaricati.

2. La Locatrice autorizza la Condutrice a effettuare, a spese di quest'ultima, gli allacciamenti necessari per il funzionamento degli Impianti Tecnici, e si impegna, in particolare, a sottoscrivere l'eventuale contratto di servitù di passaggio di cui il fornitore di energia competente e/o l'eventuale fornitore di fibra dovesse domandare la stipula per l'allacciamento degli impianti della Condutrice alla rete. L'energia elettrica necessaria per il funzionamento degli Impianti Tecnici, nonché i corrispettivi per servizi di telecomunicazioni, saranno a carico della Condutrice che, per quanto necessario, dovrà stipulare tutti i necessari contratti di fornitura.

3. Per consentire l'installazione, la manutenzione, l'utilizzo e l'aggiornamento degli Impianti Tecnici, la Condutrice, il suo personale autorizzato e i terzi da essa incaricati avranno accesso all'Immobile ventiquattro ore su ventiquattro, sette giorni su sette (24/7), per tutta la durata del Contratto di Locazione. A tal fine, la Locatrice dovrà, per quanto necessario, fornire alla Condutrice tutti i mezzi incluse le relative chiavi, per la custodia delle quali La Condutrice provvederà se necessario all'installazione di un key box all'ingresso dell'area locata o della proprietà della Locatrice per accedere agli Impianti Tecnici all'interno dell'immobile, come verrà concordato dalle Parti successivamente.

4. Su richiesta della Condutrice, la Locatrice dovrà fornire tutte le informazioni e tutta la documentazione in suo possesso di cui la Condutrice necessita per poter provvedere all'ottenimento delle autorizzazioni amministrative necessarie perché la Condutrice possa installare e utilizzare gli Impianti Tecnici.

#### **ART. 6 - DIRITTI E OBBLIGHI DELLA CONDUTTRICE**

1. La Condutrice e/o i suoi incaricati dovranno installare gli Impianti Tecnici nel pieno rispetto degli standard tecnici e di settore. La Condutrice si impegna a rispettare tutti i limiti di trasmissioni radio definiti dalle leggi vigenti o future.

2. La Condutrice e/o i suoi incaricati avranno accesso al sistema di cablaggio, ai cavi, alle linee e agli impianti elettrici e ai conduttori di messa a terra già esistenti. Al fine di rendere possibile l'entrata in servizio e l'utilizzo degli Impianti Tecnici installati nonché per collegarli alla rete di telefonia, la Condutrice e/o i suoi incaricati potranno installare nuovi cavi e utilizzare tutti i mezzi tecnici necessari, ivi inclusi i collegamenti radio.

3. La Condutrice e/o i suoi incaricati potranno apportare le modifiche e/o gli adattamenti che riterranno necessari ai propri Impianti Tecnici, in conformità ai relativi requisiti tecnici, agli standard di settore, nei limiti

delle autorizzazioni rilasciate alla Condittrice e degli standard a cui essa è vincolata, in particolare in termini di sicurezza e trasmissioni radio.

4. La Condittrice dovrà garantire che i propri Impianti Tecnici funzionino sempre in conformità alla vigente normativa, con particolare riferimento agli obblighi di salute e sicurezza. In caso di modifiche alla normativa e nel caso in cui sia impossibile per La Condittrice conformarsi alle stesse entro i termini di legge, la Condittrice potrà sospendere le trasmissioni dagli Impianti Tecnici in questione finché gli stessi non siano adeguati alla nuova normativa.

5. La Condittrice è autorizzata ad apportare quelle modifiche al fabbricato che riterrà necessarie per adattarlo alle proprie esigenze, salvo l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative.

6. La conduttrice dovrà comunque lasciare disponibili ed eventualmente rendere indipendenti dalla propria porzione, i locali non concessi in affitto, qualora il caricatore dell'alpeggio avesse la necessità di utilizzarli per la gestione dello stesso.

6. E' obbligo della Condittrice provvedere alla manutenzione ordinaria dell'intero fabbricato.

#### **ART. 7 - PRESENZA DI ALTRI OPERATORI**

1. Durante il periodo di validità del presente contratto la Locatrice, prima di autorizzare un altro operatore a installare propri impianti di telecomunicazioni su altre porzioni del territorio comunale in un raggio di 300 metri dal punto di installazione del presente contratto, si impegna a provvedere affinché tale operatore svolga, a proprie spese, studi di compatibilità tecnica e funzionale degli impianti da installare con gli Impianti Tecnici esistenti della Condittrice, affinché il pieno ed efficiente utilizzo di questi ultimi non sia in alcun modo pregiudicato, pena riduzione del canone annuale di locazione del 35%, salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno derivante dalla incompatibilità degli impianti e salva la facoltà della Condittrice di risolvere immediatamente il Contratto di Locazione dandone comunicazione con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC.

#### **ART. 8 – ASSICURAZIONE**

1. La Condittrice dovrà stipulare con una o più primarie compagnie assicurative e mantenere in vigore per tutta la durata del Contratto di Locazione, una o più polizze assicurative contro tutti i rischi connessi con l'esecuzione ad opera di quella Parte dei propri obblighi previsti nel Contratto di Locazione e dovrà fornire alla Locatrice i relativi certificati assicurativi a prima richiesta.

2. Fermo restando quanto previsto all'Articolo 1229 del Codice Civile, la Condittrice sarà esclusivamente responsabile per danni personali e a cose che siano ad essa direttamente imputabili. Al riguardo, la Condittrice sarà responsabile per i danni direttamente ed esclusivamente causati dai propri Impianti Tecnici. Fermo restando quanto previsto all'Articolo 1229 del Codice Civile, nessuna Parte potrà 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. Fermo restando quanto previsto all'Articolo 1229 del Codice Civile, la responsabilità massima complessiva di ciascuna Parte per tutta la durata del Contratto di Locazione non potrà superare l'importo annuo del canone definito all'Articolo 4, salvo in caso di danni personali.

#### **ART. 9 - RESTITUZIONE E RECUPERO IMPIANTI TECNICI**

1. Alla cessazione del Contratto di Locazione per qualsivoglia ragione, la Condittrice dovrà recuperare tutti o parte degli Impianti Tecnici che ha installato nei locali concessi in locazione, e dovrà restituire gli spazi concessi in locazione nello stato originale entro sei mesi dalla cessazione del Contratto di Locazione; la corretta esecuzione di quanto sopra costituirà condizione essenziale per lo svincolo delle garanzie depositate.

#### **ART. 10 - CESSIONE DELL'IMMOBILE**

1. Nel caso in cui la Locatrice intendesse cedere in tutto o in parte l'Immobile oggetto del presente Contratto di Locazione, la Locatrice dovrà informare la Condittrice con congruo preavviso prima della firma dell'atto di compravendita.

2. Il Contratto di Locazione sarà efficace nei confronti di eventuali acquirenti dell'Immobile ai sensi dell'Articolo 1599 del Codice Civile.

3. La Locatrice si impegna a comunicare a tali eventuali acquirenti l'esistenza del Contratto di Locazione e i relativi termini e condizioni nella documentazione relativa alla cessione dell'Immobile, rimanendo inteso che l'acquirente dell'Immobile subentrerà nel Contratto di Locazione ai medesimi termini e condizioni.

4. La Locatrice ove intenda alienare l'immobile oggetto del Contratto di Locazione si obbliga (ai sensi dell'art. 38 comma 1 della legge 392/78) a comunicarlo alla Condittrice con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario o PEC.

5. La comunicazione dovrà contenere:

- a. il corrispettivo;
- b. le altre condizioni concernenti la compravendita;
- c. l'invito ad esercitare la prelazione entro il termine di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicate;
- d. l'avviso che, nel caso di esercizio della prelazione, il versamento del prezzo di acquisto, dovrà essere effettuato entro il termine di 60 giorni decorrenti dal trentesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della medesima comunicazione.

#### **ART. 11 - RISOLUZIONE**

1. Il Contratto di Locazione potrà essere risolto su iniziativa della Locatrice:

- in caso di mancato pagamento dei canoni di locazione alle scadenze pattuite, previa notifica alla Condittrice di formale sollecito di pagamento a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, rimasto senza seguito per almeno due (2) mesi;

- nel caso in cui fosse necessario effettuare degli interventi strutturali che comportino la demolizione totale o parziale dell'Immobile e non si riesca a raggiungere un accordo tra le Parti per trovare altre porzioni di immobile o di terreno che possano ospitare gli Impianti Tecnici, alle stesse condizioni di quelle definite nel Contratto di Locazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, fermo restando il rispetto del periodo di preavviso di diciotto (18) mesi.

2. Il Contratto di Locazione potrà essere risolto su iniziativa della Condittrice, nei seguenti casi:

a. revoca o annullamento delle autorizzazioni amministrative necessarie per l'attività della Condittrice e/o per l'installazione e l'esercizio degli Impianti Tecnici. In tal caso la Condittrice dovrà comunicare alla Locatrice l'avvenuto evento. Il Contratto di Locazione sarà risolto automaticamente con effetto dalla data effettivo completamento delle operazioni di smantellamento degli impianti e delle strutture di competenza della Condittrice;

b. La Condittrice fosse tenuta a rimuovere gli Impianti Tecnici a seguito di un provvedimento emesso da un'Autorità giudiziaria;

c. annullamento, con sentenza definitiva emessa da un'Autorità giudiziaria, delle autorizzazioni ai sensi delle quali la Condittrice ha il diritto di utilizzare le frequenze necessarie per costituire e gestire una rete di trasmissioni elettroniche;

d. le trasmissioni radio della Condittrice fossero pregiudicate da interferenze;

e. una modifica dell'architettura della rete gestita dalla Condittrice o uno sviluppo tecnologico che porti a una modifica della stessa rete;

f. nei casi indicati agli Articoli 3.2 e 7.1.

g. in caso di violazione di uno degli obblighi previsti all'articolo 5 decorsi due (2) mesi dalla data di presentazione per la consegna di una diffida formale notificata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, rimasta senza effetto.

3. Fermo restando quanto previsto all'Articolo 3, nei casi indicati sopra alle lettere a), b), c), f) e g), la risoluzione potrà avere efficacia senza alcun termine di preavviso; nei casi d) ed e), La Condittrice dovrà rispettare il termine di preavviso di tre (3) mesi. Resta valido quanto previsto all'Articolo 2.3 secondo cui la Condittrice avrà in ogni caso il diritto di recedere in qualsiasi momento dal Contratto di Locazione ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Legge 392/1978, con un preavviso di 6 (sei) mesi, da notificarsi alla Locatrice a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC.

#### **ART. 12- RISERVATEZZA**

1. Ciascuna delle Parti dovrà garantire la riservatezza dei documenti e delle informazioni di qualunque tipo di cui la stessa venga a conoscenza nell'ambito del Contratto di locazione, e che l'altra Parte indichi come "riservati" con apposita descrizione, o di documenti o informazioni la cui divulgazione causerebbe pregiudizio a tale Parte, in particolare di natura finanziaria, strategica o di immagine. Al riguardo, ciascuna delle Parti dovrà utilizzare le informazioni riservate unicamente ai fini dell'esecuzione del Contratto di Locazione.

2. La Condittrice avrà il diritto di comunicare le informazioni riservate all'interno del proprio gruppo societario, restando inteso che la Condittrice dovrà garantire 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 rimarrà valido per un periodo di trentasei (36) mesi successivamente alla cessazione del Contratto di Locazione, a prescindere dalla ragione della cessazione della stessa. La Locatrice dovrà astenersi dall'utilizzare la denominazione e i marchi della Condittrice, anche menzionandoli quale credenziale aziendale, senza il previo consenso espresso della Condittrice. Ciascuna

delle Parti garantisce che i propri dipendenti ed eventuali sub-appaltatori, nel caso in cui sia consentito il sub-appalto, rispetteranno il presente obbligo di riservatezza.

#### **ART. 12 bis LEGALITÀ E TRASPARENZA**

1. Ciascuna Parte dichiara di conoscere il contenuto del D. Lgs. 8 giugno 2001 n. 231 (di seguito, il "**Decreto**") e si impegna ad astenersi da comportamenti idonei a configurare:

(i) le violazioni della richiamata normativa e delle normative e delle best practice rilevanti in materia di prevenzione della corruzione a cui le Parti risultano essere soggette;

(ii) la commissione di uno dei reati previsti dal medesimo Decreto.

2. Ciascuna Parte dichiara e garantisce:

a. di astenersi dall'offrire, promettere o pagare (direttamente o indirettamente) o autorizzare l'offerta o il pagamento di denaro, o la corresponsione di alcun bene di valore o intraprendere azioni volte a esercitare un'influenza illecita su pubblici ufficiali o incaricati di pubblico servizio o comunque soggetti in senso lato riconducibili alla Pubblica Amministrazione al fine di influenzare un atto o una decisione relativi al loro ufficio;

b. di non avere (direttamente o indirettamente) mai offerto, pagato, o autorizzato l'offerta o il pagamento di denaro, o la corresponsione di alcun bene di valore o intrapreso azioni volte a esercitare un'influenza illecita su funzionari pubblici o incaricati di pubblico servizio o comunque soggetti in senso lato riconducibili alla Pubblica Amministrazione.

3. Ciascuna Parte dichiara altresì:

(i) di non aver riportato alcuna condanna, anche non passata in giudicato, ai sensi del Decreto e di non aver subito l'applicazione di alcuna misura cautelare;

(ii) che nessun procedimento è pendente a proprio carico ai sensi del Decreto né a carico dei propri amministratori, dirigenti, responsabili, preposti e/o collaboratori in genere in relazione a qualsiasi violazione che possa comportare una responsabilità ai sensi di tale normativa.

Ciascuna Parte si impegna, in caso di apertura di procedimento ai sensi del Decreto, a darne immediata comunicazione per iscritto all'altra Parte la quale si riserva sin da ora la facoltà di risoluzione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1453 c.c..

4. Ciascuna Parte garantisce sin d'ora la veridicità delle informazioni comunicate all'altra Parte.

5. La violazione delle citate disposizioni viene ritenuta inadempimento contrattuale e ciascuna Parte, nei casi valutati di maggior gravità, si riserva sin da ora di risolvere il rapporto in essere ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c. con, altresì, possibilità di richiedere il ristoro di ogni eventuale danno patito e patendo di natura patrimoniale e non come conseguenza di tale condotta.

#### **ART. 13 - CAMBIO DI CONTROLLO**

1. Nel caso in cui un soggetto terzo assuma direttamente o indirettamente il controllo di una Parte, ai sensi dell'Articolo 2359 del Codice Civile, tale Parte rimarrà vincolata al rispetto di tutti i suoi diritti ed obblighi previsti nel presente Contratto di Locazione.

2. Inoltre, 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 di Locazione saranno trasferiti interamente alla società incorporante, alla nuova società o a qualunque altro soggetto che sia il successore dei diritti di quella Parte.

3. La Locatrice coinvolta in una fusione, scissione o altro conferimento parziale dovrà informarne la Condittrice entro quindici (15) giorni dal perfezionamento di tale operazione.

#### **ART. 14 - SUBLOCAZIONE - CESSIONE**

1. La Condittrice è autorizzata a concedere in sub-locazione una o più parti dell'Immobile. A tal fine, la Condittrice dovrà comunicare alla Locatrice l'avvenuta concessione in sub-locazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC; in tal caso si concorda sin d'ora che per ogni sublocazione il canone verrà maggiorato del 50%, è fatto divieto al sub locatore di sublocare a sua volta.

2. La Locatrice autorizza sin da ora la Condittrice a cedere il presente Contratto di Locazione. A tal fine, la Condittrice dovrà comunicare alla Locatrice almeno 3 (tre) mesi prima dell'effettivo subentro l'avvenuta cessione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, alla stessa comunicazione dovrà essere allegato atto di impegno a rispettare tutte le condizioni del presente contratto oltre al formale subentro nelle garanzie prestate dalla Condittrice.

#### **ART. 15 - REGISTRAZIONE - DOMICILI CONTRATTUALI - FORO COMPETENTE**

1. Le spese di stipula e registrazione del presente Contratto di Locazione saranno sostenute totalmente dalla conduttrice. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dalla Locatrice. Il Contratto di Locazione è regolato dal diritto italiano. Qualsiasi controversia sarà devoluta alla competenza esclusiva al Tribunale di Bergamo. Tutte le controversie aventi ad oggetto l'interpretazione o l'esecuzione del presente Contratto di

Locazione che non fossero definite in via amichevole entro il termine di un mese dovranno essere rimesse alla competenza esclusiva del foro competente indicato sopra. La Locazione è soggetta alla Legge n. 392/1978 e, in ogni caso, alle disposizioni del Codice Civile.

2. A tutti gli effetti del presente contratto e di legge, le Parti eleggono domicilio :

La Locatrice: in ..... – pecmail:  
..... - Codice SDI .....

La Condittrice: in ....., Via ....., .....– pecmail: .....- Codice SDI: .....

Ciascuna Parte dovrà informare l'altra Parte di qualunque modifica del proprio domicilio.

#### **ART. 16 – PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI**

Le Parti si impegnano, ciascuna per le attività di propria competenza, al rispetto della normativa vigente *ratione temporis* in materia di protezione dei dati personali, ivi incluse le disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003 recante il Codice in materia di protezione dei dati personali e s.m.i., nonché le norme del Regolamento UE n. 2016/679 sulla protezione dei dati.

#### **ART. 17 - DISPOSIZIONI FINALI**

1. Nel caso in cui una previsione del Contratto di Locazione fosse dichiarata nulla o inefficace da una competente autorità arbitrale, giudiziaria o amministrativa, tale previsione dovrà considerarsi esclusa dal Contratto di Locazione. Le altre previsioni rimarranno invece pienamente efficaci.

2. Qualunque avviso, richiesta, certificazione e comunicazione notificata o effettuata ai sensi del Contratto di Locazione dovrà essere in forma scritta e dovrà essere consegnata a mani o inviata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC presso il domicilio eletto ai sensi dell'Articolo 15 dalla Parte in questione.

3. La Locatrice dichiara e garantisce:

- che le informazioni indicate nel presente Contratto di Locazione sono corrette;
- che non è soggetta 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 sottoposta ad alcuna procedura fallimentare o concorsuale;
- che ha piena capacità per stipulare il Contratto di Locazione e che 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 della Condittrice, la quale resta pertanto manlevata da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, ivi comprese quelle conseguenti o connesse alla dichiarazione di invalidità delle necessarie autorizzazioni e deliberazioni, comunque aventi causa od occasione dalla fruizione dell'Immobile, obbligandosi altresì a tenere indenne la Condittrice 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 Tecnici e i danni derivanti dalla mancata copertura radiomobile dell'area.

4. La Locatrice si impegna a informare la Condittrice (o qualunque altra persona o soggetto che agisca interamente o parzialmente in sua vece) dell'esistenza di qualunque privilegio speciale, ipoteca, servitù o diritto reale relativo all'Immobile e di cui sia a conoscenza.

[...], lì gg/mm/aaaa

**La Locatrice**

**La Condittrice**

Con riferimento al sopraesteso testo contrattuale la Locatrice ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile dichiara che sono stati accettati e vengono qui specificatamente approvati gli articoli: 3), 4), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 13) 14) 15) 16) e 17).

[...], lì gg/mm/aaaa

Per accettazione

La Locatrice

#### **Elenco Allegati**

**Numero Allegato Titolo Allegato**

Allegato 1 Planimetria