

CONTRATTO DI CONCESSIONE

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

tra

il **Comune di Susa** con sede in Susa (TO), Codice Fiscale 86501110018 rappresentato in questo atto dall'Arch. Maria Grazia De Michele nata a Paràbita (LE) il 08/09/1960, C.F. DMCMGR60P48G325H in qualità di Responsabile del Servizio della Gestione del Patrimonio del Comune di Susa e domiciliato per la carica presso la sede Comunale che agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del comune che rappresenta, ed in seguito indicato come "Concedente"

e

CELLNEX ITALIA S.p.A., società con unico socio soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Cellnex Italia S.r.l. con sede legale in Roma, Via C.G. Viola 43 Cap 00148, capitale sociale euro 1.000.000,00 i.v., 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 Marco Sangiuliano, nato a Palermo, 01/05/1975, C.F. SNGMRC75E01G273O domiciliato per la carica presso la sede legale della Società, in seguito denominata anche "Cellnex" o "Concessionaria"

PREMESSO CHE

- a) in data 31/12/2016 il Comune di Susa ha stipulato con Galata S.p.A. un contratto di concessione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Asti in data 23/01/2017 al n.621 serie 3, avente ad oggetto porzione di fabbricato, sita nel Comune di Susa, Corso Unione Sovietica 8, riportata nel N.C.E.U. di Susa, al foglio 4, particella 181;
- b) in data 09/06/2020 Galata S.p.A. ha modificato la propria denominazione sociale in Cellnex Italia S.p.A.;
- c) le Parti, avendone reciproco interesse e di comune accordo, intendono stipulare una nuova concessione con efficacia dalla data del 01/04/2022;
- d) con Deliberazione di G. C. n. 26 del 22/03/2022 è stata disposta la rinegoziazione del contratto di locazione della porzione di immobile del sito TO236 in Corso Unione Sovietica 8.

Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 OGGETTO

La Concedente nella sua qualità di proprietaria concede in concessione alla Concessionaria, che accetta, per sé e aventi causa, porzione di fabbricato, sita nel Comune di Susa in Corso Unione Sovietica 8, riportata nel N.C.E.U. di Susa, al foglio 4, particella 181 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").

L'immobile concesso sarà utilizzato per il mantenimento di una stazione radio per telecomunicazioni, secondo quanto meglio specificato al successivo art. 3.

La Concedente garantisce alla Concessionaria la possibilità di accesso, in ogni momento e senza restrizioni, all'immobile concesso 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 Concedente 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 Concessionaria, la quale resta pertanto manlevata da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, comunque avente causa od occasione dalla fruizione della porzione concessa.

La Concedente 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 Concessionaria.

La Concedente 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 Concessionaria di

Cellnex Italia S.p.A.	Comune di Susa
-----------------------	----------------

cui all'art. 6.

ART. 2 DURATA

La concessione avrà la durata di anni 30 (trenta) con decorrenza dal 01/04/2022 fino al 31/03/2052 e scadrà, senza necessità di disdetta alcuna. Alla scadenza del periodo su indicato - essendo escluso il rinnovo tacito della locazione - la prosecuzione del rapporto potrà avvenire esclusivamente con adozione di apposito atto deliberativo da parte del Locatore, previa richiesta della Locataria da trasmettere al Locatore a decorrere dall'ultimo anno e non oltre il 90° giorno antecedente il termine di scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata. In ogni caso è consentito alla Locataria di recedere in qualsiasi momento dalla locazione tramite lettera raccomandata A/R o PEC.

ART. 3 DESTINAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

La Concedente prende atto che gli ambienti concessi sono già utilizzati dalla Concessionaria 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 Concessionaria 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 (c.d. swap tecnologico), cui la Concedente ora per allora acconsente, obbligandosi, qualora necessario a seguito di richiesta di enti pubblici, a rilasciarne conferma scritta.

La Concedente autorizza la Concessionaria, 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 (fibra ottica, allacci pubblici servizi e quant'altro necessario) sull'area di proprietà privata, ivi comprese le porzioni murarie in elevazione dell'edificio proprio della Concedente, a partire dal confine con il suolo pubblico fino a raggiungere l'Impianto, e dall'Impianto stesso al sistema di antenne.

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

La Concedente garantisce che fornirà alla Concessionaria tutte le informazioni relative agli immobili oggetto della concessione, 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 Concedente si impegna a collaborare con la Concessionaria e/o con le Ditte Appaltatrici al fine di individuare, volta per volta, eventuali rischi da interferenza.

Al termine della concessione, a richiesta della Concedente, la Concessionaria provvederà a propria cura e spese, nei tempi tecnici necessari, alla remissione dell'immobile in pristino ed alla rimozione delle installazioni.

La Concedente concede alla Concessionaria 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 Concedente si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione. In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico della Concessionaria.

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 di locazione concordato per il periodo di 30 (trenta) anni è pari ad Euro 60.000,00 (sessantamila). Il pagamento avverrà in 5 rate di importo pari ad Euro 12.000,00. Si dà atto che la prima delle 5 rate previste verrà corrisposta entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione e le successive verranno corrisposte annualmente per i successivi 4 anni, entro la prima decade del mese di gennaio, a mezzo bonifico bancario presso La Banca Intesa SanPaolo, Agenzia di Susa, sul conto corrente IBAN: IT74 F030 6931 0601 0000 0300 092 intestato al Comune di Susa.

Cellnex Italia S.p.A.	Comune di Susa
-----------------------	----------------

Le Parti concordano inoltre che, nel caso di recesso anticipato da parte della Locataria per qualsivoglia titolo, ragione o causa, i canoni di locazione relativi alle annualità versate anticipatamente non saranno restituiti né potranno essere rivendicati, a nessun titolo, dalla Locataria, la quale, pertanto, con la sottoscrizione del presente Contratto, vi rinuncia.

Resta convenuto tra le Parti, che gli oneri accessori siano interamente a carico della Concedente dell'immobile.

ART. 5 CAMPO ELETTROMAGNETICO E TUTELA DELLA SALUTE

Il Concessionario dichiara che l'impianto è in conformità alla normativa vigente in materia di limiti all'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici ed eventualmente adeguato alle sopravvenute modifiche del quadro normativo.

ART. 6 CESSIONE DEL CONTRATTO, DEI CREDITI E SUBCONCESSIONE DELL'IMMOBILE

Per patto espresso tra le Parti, la Concedente concede alla Concessionaria il diritto di cedere, in ogni tempo, il presente Contratto a terzi, senza necessità di benestare e/o autorizzazione di sorta. Inoltre la Concedente concede alla conduttrice, previa preventiva comunicazione, la facoltà di ospitare e/o subconcedere all'interno dello spazio locato e sui propri impianti soggetti terzi operanti nel settore delle comunicazioni e/o telecomunicazioni.

È fatto divieto alla Concedente di cedere, a qualsiasi titolo e/o sotto qualsiasi forma, i crediti nascenti dal presente Contratto, senza preventiva approvazione esplicita da parte della Concessionaria. In assenza della suddetta approvazione esplicita, i crediti non possono formare oggetto di alcun atto di disposizione da parte della Locatrice neanche a scopo di garanzia o di conferimento in società, né tantomeno possono essere incassati da soggetti diversi dal creditore che quest'ultimo abbia investito di potere rappresentativo e/o gestorio.

Fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni, in caso di violazione del divieto, la conduttrice potrà sospendere il pagamento dei canoni di concessione e degli oneri accessori ed entro tre mesi potrà sciogliere il vincolo contrattuale ex art. 1456 cod. civ., inviando comunicazione scritta alla Concessionaria; in tal caso, fino ad intervenuto accordo sull'ammontare del risarcimento dovuto alla conduttrice o fino a definitiva sentenza che ne quantifichi precisamente l'ammontare, la Concessionaria avrà diritto di ritenzione delle somme non versate al Concedente fino al rilascio dell'immobile.

Per patto essenziale intercorso tra le Parti, è fatto espresso divieto alla Concedente di procedere alla vendita e/o alla vendita del Diritto di Superficie della porzione concessa in favore di terzi, senza aver preventivamente offerto alla Concessionaria il diritto di prelazione, secondo le modalità stabilite dall'art.38 legge 392/1978. Le Parti espressamente convengono che, in deroga a quanto previsto dall'art.41, comma 2, legge 392/1978, alla Concessionaria spetterà il diritto di prelazione anche in caso di nuova concessione/locazione, così come previsto dall'art.40 legge 392/1978. In ogni caso, tutte le comunicazioni previste con il presente articolo (denuntiatio) dovranno essere eseguite, dalla Concedente, mediante comunicazione scritta da notificarsi alla conduttrice a mezzo PEC: cellnexitaliaspa@legalmail.it

ART. 7 AUTORIZZAZIONI

Tutte le autorizzazioni all'esercizio dell'attività svolte devono essere assentite dalla Locataria.

ART. 8 SPESE MANUTENZIONI

Le spese manutentive di carattere ordinario e straordinario per l'uso della Porzione Locata, sono a carico della Locataria, così come la manutenzione straordinaria delle attrezzature, manufatti e strutture fisse necessarie all'attività svolta e gli interventi, salve le autorizzazioni di legge, necessari per uniformarsi alle direttive igienico sanitarie per lo svolgimento dell'esercizio.

ART. 9 INTERVENTI DELLA LOCATARIA

Qualora la Locataria intendesse eseguire opere per le quali disposizioni presenti o future, legislative o regolamentari in materia edilizia prescrivessero il rilascio da parte delle Pubbliche Autorità, di autorizzazioni, concessioni, licenze o permessi, dovrà provvedere, a propria cura e spesa, alle relative richieste, pena la decadenza della locazione. La Locataria potrà essere autorizzata dal Comune su specifiche istanze a realizzare, a proprie cura e spese, quegli interventi, sia di carattere edilizio che tecnologico, necessari all'adeguamento degli spazi dati in locazione per il raggiungimento delle proprie

finalità, purché non in contrasto con quanto previsto dal presente atto. Allo spirare della locazione il Comune potrà chiedere la rimessa in pristino stato con oneri a carico della Locataria o lasciare immodificate, senza nulla dovere, quelle opere che, a suo insindacabile giudizio, ritenesse opportuno mantenere.

ART. 10 IMPEGNI DELLA CONCESSIONARIA

La Condittrice è responsabile del corretto adempimento degli obblighi contrattuali nonché dei danni involontariamente cagionati a persone o cose della Locatrice e/o di qualunque altro soggetto terzo in conseguenza di fatti e/o omissioni comunque connessi - a qualsiasi titolo - alla attività aziendale svolta.

La Condittrice si impegna ad attivare idonee garanzie assicurative a copertura di quei danni materiali che involontariamente possa cagionare nell'esercizio dell'attività aziendale svolta e che rientrino nella propria sfera di responsabilità così come disciplinato dal codice civile e dalla normativa tutta vigente. Le predette garanzie assicurative dovranno essere esibite alla Locatrice alla data di sottoscrizione del contratto.

A tal riguardo la Condittrice dichiara di avere stipulato con primaria Compagnia Assicuratrice idonea polizza, di durata annuale, del tipo "Responsabilità Civile verso Terzi" a garanzia dell'attività aziendale svolta nei locali oggetto del presente Contratto di Locazione. Detta polizza ha durata annuale e prevede un massimale per sinistro di € 70.000.000,00;

Ad integrazione di quanto sopra la Condittrice dichiara altresì di avere stipulato con primaria Compagnia Assicuratrice idonea polizza, anch'essa di durata annuale, del tipo "All Risks" a garanzia degli Assets di proprietà (macchinari, attrezzature, arredamento) e danni diretti e materiali (incendio diretto) con un massimale di 40.000.000,00.

La Condittrice si impegna a mantenere attive – per l'intera durata del presente Contratto di Locazione – le suddette polizze o comunque altre di analoga portata.

ART. 11 REGISTRAZIONE E DOMICILIO CONTRATTUALE

Le spese di registrazione del presente contratto saranno sostenute dalla Concessionaria. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dalla Concessionaria.

A tutti gli effetti della presente concessione, compresa la notifica degli atti ed ai fini della competenza giudiziaria, le Parti eleggono domicilio come segue:

la Concedente in:

Via Palazzo di Città n. 39, 10059 - Susa (TO)

PEC: comune.susa.to@legalmail.it

la Concessionaria in:

Via Cesare Giulio Viola n. 43 - 00148 Roma

PEC: cellnexitaliaspa@legalmail.it

Qualsiasi variazione di domicilio o rappresentanza sarà opponibile alla controparte soltanto dopo il tempo successivo alla sua comunicazione in forma scritta.

ART. 12 TRATTAMENTO DATI PERSONALI

In relazione alle attività che saranno eseguite nell'ambito del presente atto di locazione, a seguito della sottoscrizione per accettazione dello stesso, le Parti si impegnano reciprocamente ad osservare tutti gli obblighi derivanti dalla normativa in materia di Protezione dei Dati Personali, in particolare il Regolamento (UE) 2016/679 (il "GDPR"), la normativa di attuazione e di adeguamento al Regolamento, nonché di ogni ulteriore norma vigente a livello nazionale o sovranazionale in materia di protezione dei dati, in particolare con riferimento ai provvedimenti emanati dall'Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali Italiana ovvero del Comitato Europeo per la Protezione dei Dati (la "Normativa Applicabile"). Le Parti si danno atto che, relativamente ai dati personali necessari per l'esecuzione del presente atto di locazione, agiranno ciascuna per la parte di propria competenza in qualità di Titolare autonomo del trattamento secondo la definizione contenuta all'art. 4 del GDPR. Le Parti pertanto potranno raccogliere i dati personali necessari per l'esecuzione del presente atto di locazione nonché per adempiere ad eventuali obblighi di legge, della normativa comunitaria o prescrizioni del Garante per la protezione dei dati personali, impegnandosi a trattarli, con modalità manuali e/o automatizzate, secondo principi di liceità e

correttezza, in modo da tutelare la riservatezza e i diritti riconosciuti, nel rispetto di idonee misure di sicurezza e di protezione dei dati medesimi, secondo quanto previsto dal GDPR. Le Parti altresì si impegnano reciprocamente a trattare i dati personali necessari per l'esecuzione del presente atto di locazione nei limiti di cui alle rispettive informative privacy fornite ai sensi e per gli effetti degli artt. 13 e 14 del GDPR nonché per l'adempimento di eventuali obblighi derivanti dal presente atto di locazione, dalla legge, dalla normativa comunitaria o da provvedimenti del Garante per la protezione dei dati personali. Cellnex Italia non sarà responsabile delle eventuali violazioni del Locatore alla disciplina in materia di tutela dei dati personali richiamata nel presente articolo. In ogni caso, Cellnex Italia sarà tenuta indenne e manlevata da ogni perdita, costo, onere, danno, spesa (incluse le spese legali), pregiudizio, sanzione subita o sostenuta o responsabilità, (inclusi quelli derivanti dall'applicazione dell'art. 82 del Regolamento) derivante da una violazione totale o parziale o da una errata applicazione del Regolamento e/o delle altre norme o disposizioni applicabili in materia di trattamento dei dati personali, decisi da un'autorità giudiziaria o altra autorità competente a sfavore di Cellnex Italia in conseguenza di qualsiasi azione e domanda, giudiziale o extragiudiziale. Cellnex Italia ha provveduto a nominare un DPO. Il Locatore sarà ritenuto 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. Gli obblighi di riservatezza saranno per il Locatore vincolanti per tutta la durata del presente atto salvo il caso in cui le informazioni debbano essere comunicate in forza di chiare disposizioni di legge, regolamento od ordine di una Pubblica Autorità. Ai fini degli obblighi di cui alla presente disposizione, parte Locataria dà atto di autorizzare sin d'ora parte Locatrice alla pubblicazione di tutto quanto previsto in ossequio alla trasparenza amministrativa fermi restando gli obblighi relativi al trattamento dei dati personali indicati all'interno del presente articolo.

ART. 13 RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Ad eccezione delle controversie concernenti indennità, canoni e altri corrispettivi, la competenza alla definizione delle controversie di cui alla locazione in oggetto sarà devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Torino, salvo diversa disposizione inderogabile di legge.

Susa, lì 7 aprile 2022

La Concedente

Marco Sangiuliano

La Concessionaria

Maria Grazia De Michele

Elenco Allegati

Numero Allegato	Titolo Allegato
Allegato A	Planimetria

Cellnex Italia S.p.A.	Comune di Susa
-----------------------	----------------