



**ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE ROMA CAPITALE**

**Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza**

Legge 17/07/1890 n. 6972 – D.G.R. 02/11/2012 n. 527

00161 ROMA - Via Giuseppe Antonio Guattani, 17

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

**N. 22 DEL 11 LUGLIO 2019**

**OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE PORZIONE DI TERRENO DI MQ 100 CIRCA,  
SITO NEL COMUNE DI ROMA VIA CALANDRELLE SNC**

Settore Proponente: Tecnico - Patrimoniale

Il Responsabile del Procedimento sotto riportato, a seguito dell'istruttoria, con la sottoscrizione del presente atto attesta che lo stesso è legittimo nella forma e nella sostanza.

Il Responsabile del Procedimento

Cristina Capraro

firma ..... *C. Capraro* ..... addì *10/07/2019*

\_\_\_ Parere del Responsabile del Settore Economico-Finanziario che con la firma del presente atto attesta che i costi sono da imputare ai seguenti Capp. ed artt. del Bilancio:

- FAVOREVOLE da accertare al Cap. *1* art. *1* del Bilancio *2019*
- FAVOREVOLE da imputare al Cap. .... art. .... del Bilancio .....
- FAVOREVOLE da imputare al Cap. .... art. .... del Bilancio .....
- Non comporta impegno di spesa
- NON FAVOREVOLE

Il Responsabile del Settore Economico-Finanziario

Valentina Bonaldi

firma ..... *V. Bonaldi* ..... addì *10/07/2019*





**ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE ROMA CAPITALE**

**Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza**

Legge 17/07/1890 n. 6972 – D.G.R. 02/11/2012 n. 527

00161 ROMA - Via Giuseppe Antonio Guattani, 17

**ESTRATTO**

**DAL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Il giorno 11 del mese di LUGLIO dell'anno 2019 in seduta ordinaria come da convocazione n. 7 del 8 luglio 2019 si riunisce il Consiglio di Amministrazione dell'Ente nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00299 dell'11 dicembre 2018, pubblicato sul BUR n. 101 del 13dicembre 2018, così composto:

		<b>Presente</b>	<b>Assente</b>
<b>EMANUELA PLACIDI</b>	<b>Presidente</b>	<b>X</b>	
<b>PIERPAOLO COLUCCIA</b>	<b>Vice Presidente</b>	<b>X</b>	
<b>DARIO COSCIA</b>	<b>Consigliere</b>	<b>X</b>	
<b>SABRINA DI MARCO</b>	<b>Consigliere</b>	<b>X</b>	
<b>MASSIMILIANO MONNANNI</b>	<b>Consigliere</b>		<b>X</b>

Assistito dal Responsabile Amministrativo, ha adottato la seguente

**DELIBERAZIONE N. 22 DEL 11 LUGLIO 2019**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE PORZIONE DI TERRENO DI MQ 100 CIRCA, SITO NEL COMUNE DI ROMA VIA CALANDRELLE SNC**

**VISTO** lo Statuto dell'Ente approvato con D.G.R. 527 del 2 novembre 2012;

**VISTO** il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T000299 dell'11 dicembre 2019, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 101 del 13 dicembre 2018, con il quale è stato nominato il Consiglio di Amministrazione designato con Ordinanza del Sindaco di Roma, n. 109 del 21 giugno 2018, formalmente insediatosi in data 9 gennaio 2019;

**PREMESSO:**

- che già dall'anno 2005 l'ex Conservatorio Santa Caterina della Rosa e la Società TIM hanno stipulato un contratto di locazione per una porzione di terreno di circa 100 mq sito nel Comune di Roma via Calandrelle snc, iscritto al NCT di Roma, Sezione C, Foglio 992, Particella 33, per l'installazione ed il mantenimento di infrastrutture per l'esercizio della telefonia mobile;



- che ad ogni scadenza il contratto è stato puntualmente rinnovato tra le parti;
- che in data 01 aprile 2014 è stato stipulato tra gli IRAS, e TIM S.p.A. un contratto di locazione con scadenza 31/03/2020;
- che con atto del 26 marzo 2015 a rogito notaio Carlo Marchetti di Milano ora TIM S.p.A. ha conferito il proprio ramo di azienda – costituito dai beni e dai rapporti giuridici relativi alle infrastrutture passive di rete radiomobile – a Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A, v. Gaetano Negri n. 1 Milano, di seguito “INWIT”, facente parte del Gruppo Telecom Italia;
- che a seguito del Conferimento, la cui efficacia decorre dal 1 aprile 2015, INWIT ha assunto la titolarità del rapporto contrattuale relativo all’immobile di cui trattasi, subentrando a TIM in tutti i diritti ed obblighi ad esso inerenti;

**DATO ATTO:**

- che in data 23 maggio 2019 con nota acquisita in atti con prot. n. 2062/2019 INWIT, per tramite del proprio studio legale, alla luce del piano di riduzione dei costi stabilito dalla Capogruppo Telecom Italia, ha trasmesso all’Ente una proposta di ri-contrattualizzazione del contratto originario di locazione proponendo un nuovo canone locativo annuo pari a euro 18.000,00 (diciottomila/00) a fronte dell’attuale canone annuo pari a euro 32.000,00 (trentaduemila/00);
- che, a seguito di tale comunicazione, è intercorsa tra le parti una fitta corrispondenza nel tentativo di addivenire ad un accordo contrattuale che potesse permettere all’Ente di salvaguardare un’entrata e duratura certe e non perdere pertanto la possibilità di concedere in locazione un terreno difficilmente riallocabile nel breve periodo

**ESAMINATA** l’ultima offerta presentata da INWIT, come meglio specificata nello schema di contratto allegato alla presente deliberazione, che prevede che la locazione abbia una durata di anni 24 (ventiquattro), rinnovabili tacitamente di ulteriori 6 (sei) anni se una delle Parti non avrà inviato disdetta mediante lettera raccomandata A/R almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale, e che le prime 24 (ventiquattro) annualità di canone, saranno corrisposte in un unico pagamento anticipato pari ad euro 260.000,00 (duecentosessantamila/00) a 30 gg dalla firma del contratto suddetto.



**CONSIDERATO** che con la stipula del nuovo contratto di locazione le Parti intendono risolvere consensualmente ed in via anticipata, per come in effetti risolvono, a far data dal 31 ottobre 2019 il Contratto Originario sottoscritto in data 1 aprile 2014, in relazione al quale solo a seguito di una verifica risultata positiva dello stato dei luoghi, nulla è più dovuto da parte del Conduttore:

**ESAMINATA :**

- la Deliberazione n. 18 del 14 giugno 2016 *“Lavori di riqualificazione e messa in sicurezza del Conservatorio di Santa Eufemia sito in Roma via Giuseppe Antonio Guattani n. 17 – Approvazione progetto esecutivo”* che si richiama in maniera integrale, in cui viene riportato il quadro tecnico-economico relativo ai lavori come sopra specificati, con una spesa prevista pari a euro 157.073,34 (centocinquantasettemilasettantatre/34);
- la deliberazione n. 22 del 11 luglio 2019 *“Autorizzazione Lavori tetto immobile Via Michelangelo Caetani n. 9”*, che si richiama integralmente nel presente atto;

**CONSIDERATO** che il progetto esecutivo di cui alla Deliberazione n. 18/2016 risale a 3 anni fa e stante la probabilità che lo stato conservativo si sia ulteriormente deteriorato, si renderà necessaria una revisione del progetto e, di conseguenza, dei costi, oltre che una verifica dello stato amministrativo delle pratiche già istruite;

**VALUTATO** che l'Ente non gode attualmente della necessaria copertura finanziaria per la riqualificazione e la messa in sicurezza del tetto del Villino Crespi, già Conservatorio Santa Eufemia, sede del Centro Polifunzionale per la Terza Età e degli Uffici Amministrativi dell'Ente e per i lavori di necessari al tetto dell'immobile di Via Michelangelo Caetani n. 9 e che gli introiti derivanti dalla sottoscrizione del nuovo contratto di locazione con la Società INWIT potrebbero essere l'unica possibilità per questa Amministrazione di far fronte a tali spese ormai necessarie ed improrogabili;

**RITENUTO** pertanto di stipulare un nuovo contratto di locazione con la sopracitata Società, della durata di anni 24 (ventiquattro), tacitamente rinnovabile per 6 (sei) anni, per il terreno di proprietà dell'Ente sita in Roma via Calandrelle snc, iscritto al NCT di Roma, Sezione C, Foglio 992, Particella 33, a far data dal 01 novembre 2019, sulla base dello schema contrattuale allegato alla presente Deliberazione, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;



**VISTO** il “Regolamento recante disposizioni per la locazione delle unità immobiliari e dei terreni di proprietà degli IRAS”, approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 8 nella seduta del 18 marzo 2013;

**VISTO** il Bilancio di previsione per il corrente esercizio che presenta adeguata copertura finanziaria;

**VISTA** la Legge 17 luglio 1890 n. 6972;

**VISTO** il Regio Decreto del 5 febbraio 1891 n. 99;

**SENTITO** il parere del Responsabile del Settore Economico-Finanziario in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

**SU PROPOSTA** del Responsabile del Settore Tecnico-Patrimoniale;

per i motivi esposti in narrativa ed all’unanimità;

	<b>Favorevole</b>	<b>Contrario</b>	<b>Astenuto</b>
<b>EMANUELA PLACIDI</b>	<b>X</b>		
<b>PIERPAOLO COLUCCIA</b>	<b>X</b>		
<b>DARIO COSCIA</b>	<b>X</b>		
<b>SABRINA DI MARCO</b>	<b>X</b>		
<b>MASSIMILIANO MONNANNI</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>

### **DELIBERA**

1. di risolvere consensualmente ed in via anticipata, per come in effetti risolvono, a far data dal 31 ottobre 2019 il Contratto Originario sottoscritto in data 1 aprile 2014 con la Società TIM SpA (ora a Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A) per la locazione di una porzione di terreno di circa 100 mq sito nel Comune di Roma via Calandrelle snc, iscritto al NCT di Roma, Sezione C, Foglio 992, Particella 33, per l’installazione ed il mantenimento di infrastrutture per l’esercizio della telefonia mobile ;
2. di stipulare un nuovo contratto di locazione per la medesima porzione di terreno con la Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A, v. Gaetano Negri n. 1 Milano (già Tim spa), della



- durata di anni 24 (ventiquattro), rinnovabile di soli 6 anni, sulla base dello schema contrattuale allegato al presente atto, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
2. di stabilire quale data di inizio del nuovo contratto il 1 novembre 2019;
  3. di fissare il canone annuo di locazione in 10.833,33 (diecimilaottocentotrentatre/33);
  4. di stabilire che le prime 24 (ventiquattro) annualità di canone ovvero quelle a copertura del periodo di locazione intercorrente dalla data di efficacia fino al 31 ottobre 2043, saranno corrisposte in un unico pagamento anticipato pari a Euro 260.000,00 (duecentosessantamila/00) che sarà effettuato entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione;
  5. di introitare il canone complessivo di € 260.000,00 al Cap. 1 art. 1 Parte I - Entrate del Bilancio del corrente esercizio finanziario.
  6. di vincolare l'intero canone di € 260.000,00, o l'eventuale minor somma necessaria, derivante dalla sottoscrizione del nuovo contratto di locazione con la Società INWIT per un massimo di € 215.000,00 all'esecuzione dei lavori di rifacimento e/o riqualificazione e/o messa in sicurezza del tetto del Villino Crespi, sede del Centro Polifunzionale per la Terza Età e degli Uffici Amministrativi dell'Ente e per un massimo di € 45.000,00 per l'esecuzione dei lavori di riqualificazione e/o ristrutturazione di parte del tetto dell'immobile di Via Michelangelo Caetani n. 9;
  7. di dare mandato al Presidente, quale rappresentante legale dell'Ente, per la sottoscrizione del suddetto contratto di locazione.

Il Presidente f.to Emanuela Placidi  
Il Vice Presidente f.to Pierpaolo Coluccia  
Il Consigliere f.to Dario Coscia  
Il Consigliere f.to Sabrina Di Marco



Il Responsabile Amministrativo  
f.to Valentina Bonaldi



Copia conforme all'originale pubblicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata del  
18 LUG. 2019.....



Il Responsabile Amministrativo  
Valentina Bonaldi



Allegato alla  
Deliberazione n. 22/2019

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

**ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE – ROMA CAPITALE**, con sede in Roma, via G.A. Guattani n.17, codice fiscale 97723990582, in persona del suo Presidente **Emanuela Placidi**, nata a Desenzano del Garda, il 14/05/1971, elettivamente domiciliata presso la sede sociale I.R.A.S. Roma Capitale, di seguito indicato come “locatore”;

e

**Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A.**, con sede legale in Milano, Via Gaetano Negri n. 1, codice fiscale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano e P.IVA 08936640963, nella persona del Sig. Claudio De Blasio, nato a Roma (RM), il 15/06/1965, domiciliato per la carica in Milano (MI), Via Gaetano Negri n.1, in qualità di procuratore speciale della Società medesima (di seguito indicata come “conduttore” o “INWIT”);

### **PREMESSO CHE**

a) data 01 aprile 2014 è stato stipulato tra **ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE – ROMA CAPITALE**, e Telecom Italia S.p.A. (ora TIM S.p.A.) un contratto di locazione (di seguito il “Contratto Originario”), avente ad oggetto una porzione di terreno di mq 100 circa, sito nel Comune di Roma via Calandrelle snc, iscritto al NCT di Roma, Sezione C, Foglio 992, Particella 33, per l’installazione ed il mantenimento di infrastrutture per l’esercizio della telefonia mobile;

b) con atto del 26 marzo 2015 a rogito notaio Carlo Marchetti di Milano Telecom (ora TIM S.p.A.) ha conferito il proprio ramo di azienda – costituito dai beni e dai rapporti giuridici relativi alle infrastrutture passive di rete radiomobile – a INWIT, facente parte del Gruppo Telecom Italia (di seguito il “Conferimento”), allegato sub lett .a);

c) a seguito del Conferimento, la cui efficacia decorre dal 1° aprile 2015, INWIT ha assunto la titolarità del rapporto contrattuale relativo all’immobile di cui in lettera a) di premessa,



subentrando a Telecom in tutti i diritti ed obblighi ad esso inerenti;

d) sull'infrastruttura passiva realizzata su detto terreno e negli spazi fisici dello stesso sono stati installati e risultano ivi insistenti apparati di TIM S.p.A. e VODAFONE ITALIA S.p.A;

e) con la stipula del presente contratto (di seguito il "Contratto") le Parti intendono risolvere consensualmente ed in via anticipata, per come in effetti risolvono, a far data dal 31 ottobre 2019 il Contratto Originario, in relazione al quale solo a seguito di una verifica risultata positiva dello stato dei luoghi, nulla è più dovuto da parte del Conduttore e intendono stipulare un nuovo contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile di cui in lettera a) di premessa, come meglio identificato al successivo Art. 1 – Oggetto, avente efficacia dalla Data di Efficacia come di seguito definita;

tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue

#### **ART. 1 – Oggetto**

Il locatore, concede in locazione al conduttore, che accetta, una porzione di terreno di mq 100 circa, sito nel Comune di Roma via Calandrelle snc, iscritto al NCT di Roma, Sezione C, Foglio 992, Particella 33 per l'installazione e il mantenimento di infrastrutture per l'esercizio della telefonia mobile, il tutto come risulta dalle allegate planimetrie sub lett. a).

Il locatore, nella sua qualità di proprietario del terreno, dichiara che sullo stesso non insistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitare la piena disponibilità del bene da parte del conduttore.

Le Parti espressamente prevedono che il presente contratto sarà opponibile ai terzi ex art. 1602 c.c. in virtù del quale gli acquirenti dell'immobile in oggetto subentreranno di diritto nei diritti e nelle obbligazioni del presente contratto.

A tal proposito, il locatore si impegna a far rispettare il presente contratto anche in caso di alienazioni o cessione dell'immobile stesso e garantisce al conduttore che i terzi acquirenti o cessionari dell'immobile locato proseguiranno nel rapporto contrattuale di locazione per tutta la sua durata ed alle condizioni pattuite.

Resta inteso che la presente disposizione sarà applicabile anche laddove l'immobile locato venga a qualunque titolo ceduto nell'ambito di un trasferimento d'azienda.



Le Parti espressamente pattuiscono che, nel caso in cui il locatore intendesse trasferire a titolo oneroso il terreno locato, spetterà al conduttore il diritto di prelazione.

Al riguardo il Locatore si impegna ad interpellare il conduttore tramite comunicazione con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e il conduttore potrà esercitare il diritto di prelazione spettantegli entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione del Locatore.

Il conduttore dovrà mantenere ed usare la porzione di terreno locato con diligenza, per sé, i suoi dipendenti, fornitori e clienti e chiunque vi acceda. Gli eventuali danni che dovessero verificarsi in dipendenza di guasti o rotture o per difetto di manutenzione e prevenzione resteranno ad esclusivo carico della conduttrice nella misura, e limitatamente alle ipotesi, in cui i danni suddetti siano ascrivibili a responsabilità del conduttore medesimo a titolo di dolo o colpa, con espressa esclusione delle ipotesi di caso fortuito o forza maggiore.

## **ART. 2 – Scopo della locazione**

**2.1** L'immobile sarà utilizzato dal conduttore per l'installazione e l'esercizio di impianti e infrastrutture per reti e tele/videocomunicazione elettronica (le "Infrastrutture"). Il locatore prende atto che il conduttore fornisce infrastrutture e relativi servizi a terzi operatori di servizi di radio e tele/videocomunicazione elettronica, con qualunque tecnologia esistente o futura ed acconsente a che il conduttore possa utilizzare per detto scopo il terreno senza che ciò comporti alcun onere aggiuntivo né maggiorazione di canone. Il locatore prende altresì atto che sulle Infrastrutture e negli spazi fisici del terreno sono stati legittimamente installati, in esecuzione del Contratto Originario e risultano pertanto ivi insistenti, apparati di TIM S.p.A. e VODAFONE ITALIA S.p.A., e che, di conseguenza, la presenza di detti apparati non può determinare né determina alcun onere ulteriore a carico di Inwit e/o di Terzi e/o incremento alcuno del corrispettivo rispetto a quanto pattuito nel successivo Art. 5 – Canoni.

**2.2** Il conduttore potrà, quindi, a sua cura, comunque senza oneri a carico del locatore: eseguire sull' terreno gli occorrenti lavori di adattamento, manutenzione e gestione delle Infrastrutture, nonché quelli per la loro allocazione integrazione, modifica e sostituzione. Potrà inoltre installare, mantenere, integrare e modificare anche all'esterno dell'immobile cavi elettrici e telefonici, sia aerei che sotterranei, con relativi appoggi e manufatti, sistemi radianti, sostegni



per antenne ed impianti di telecomunicazione in ponte radio, apporre cartelli, targhe, tabelle relativi all'attività esercitata nonché eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi, salvo il rispetto delle norme vigenti tempo per tempo di carattere tecnico-urbanistiche e di quelle di settore relative alla salute e sicurezza delle persone e dei lavoratori, tenuto conto delle attività e degli edifici esistenti, senza pregiudicare i diritti di terzi. In ragione di quanto sub 2.1, il Locatore concede il diritto di posa in opera di appositi pozzetti interrati per l'impianto di messa a terra, compreso il collegamento con altra eventuale rete di terra esistente per come previsto dalle leggi vigenti in materia.

**2.3** La realizzazione di tali opere non comporterà per il conduttore alcun onere aggiuntivo né maggiorazione di canone. In merito a tutti i lavori ed interventi summenzionati, il locatore riconosce al conduttore la facoltà di richiedere alle competenti autorità le autorizzazioni necessarie e qualora fosse indispensabile, si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione. In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico del conduttore.

#### **ART. 3 – Durata**

La locazione avrà la durata di anni 24 (ventiquattro), rinnovabili tacitamente di 6 (sei) anni se una delle Parti non avrà inviato disdetta mediante lettera raccomandata A.R. almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza contrattuale.

Resta inteso che alla scadenza del primo periodo contrattuale il locatore potrà formulare disdetta solo per i motivi di cui all'art. 29 L. 392/78

La locazione inizierà a decorrere dal 01 novembre 2019 (Data di Efficacia).

#### **ART. 4 – Recesso del conduttore**

Le Parti convengono che il conduttore possa recedere dal contratto dandone avviso al locatore mediante raccomandata A.R., almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, decorsi i primi 8 (otto) anni e 2 (due) mesi di efficacia del presente contratto.

#### **ART. 5 – Canoni**

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 10.833,33 (diecimilaottocentotrentatre/33), suddiviso in due rate semestrali di Euro 5.416,66 (cinquemilaquattrocentosedici/66), da corrispondersi entro la prima decade di ogni semestre con bonifico bancario presso l'Istituto di



Corso n.226, 00186 Roma, Fil 6828, intestato a: ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE – ROMA CAPITALE o altro istituto di credito preventivamente indicato dal locatore.

Paese	Ceck Digit IBAN	CIN	ABI	CAB	Conto Corrente
IT	42	L	03069	05220	100000300002

In deroga a quanto sopra, le Parti convengono che le prime 24 (ventiquattro) annualità di canone, ovvero quelle a copertura del periodo di locazione intercorrente dalla Data di Efficacia fino al 31 ottobre 2043 (“Periodo”), saranno corrisposte in un unico pagamento anticipato pari a Euro260.000,00 (duecentosessantamila/00) che sarà effettuato entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Le parti convengono sulla base del fatto che il pagamento avviene in via anticipata in un’unica soluzione paria Euro 260.000,00 (duecentosessantamila/00), di rinunciare alla previsione all’aggiornamento ISTAT sul canone di locazione.

A partire dal venticinquesimo anno di locazione, ovvero dal 1° novembre 2043 il canone sarà aggiornato 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.

Gli aggiornamenti di canone dovranno essere fatturati dopo la pubblicazione dei dati ufficiali da parte dell’ISTAT. Le Parti precisano che, ai fini del primo aggiornamento del canone, l’importo di canone da considerare è pari 10.833,33 (diecimilaottocentotrentatre/33), ovvero al canone annuale iniziale come determinato al primo comma del presente articolo.

È vietata la cessione dei crediti derivanti dal presente contratto salvo diverso accordo tra le Parti.

#### **ART. 6 – Restituzione del canone anticipato**

Qualora nel corso del Periodo del primo pagamento (i.e. 24 anni) il rapporto locatizio dovesse cessare, in ragione di quanto previsto dal precedente art. 4, il locatore si impegna a restituire, in



favore del conduttore, la quota parte del corrispettivo anticipatamente corrisposto ex art. 5 del presente contratto determinata come segue: ammontare totale del canone corrisposto in anticipo (euro 260.000,00) meno il prodotto tra Euro 2.666,66 (duemilaseicentossessantasei/66) ed il numero di mesi per il quale il conduttore ha avuto il godimento e/o la detenzione qualificata dell'immobile oggetto del presente contratto. Resta inteso tra le parti che se la somma così individuata dovesse essere negativa, nulla è dovuto dal Locatore al Conduttore.

In deroga al comma 1 le Parti stabiliscono che qualora nel corso del Periodo il rapporto locatizio dovesse cessare per inadempimento del Conduttore nulla sarà dovuto dal locatore e la quota parte del canone corrisposto, riferito al periodo non goduto, verrà trattenuta a titolo di risarcimento, fatto salvo il maggior danno.

Le Parti prevedono espressamente che, in caso di mancata restituzione della suddetta somma entro otto giorni dalla cessazione del rapporto locativo, il locatore dovrà altresì corrispondere gli interessi moratori ex D. Lgs. 231/02.

#### **ART. 7 – Facoltà in capo al conduttore**

7.1) Il conduttore, ferma restando la propria responsabilità per il pagamento del canone, ha facoltà di cedere in tutto o in parte il presente contratto o i suoi diritti nonché, a titolo esemplificativo e non esaustivo di sublocare, concedere in uso e/o in comodato e/o in ospitalità, in tutto o in parte, gli immobili locati ad operatori di telefonia mobile o gestori di reti wireless.

7.2) Fatta salva la facoltà di cui al punto 7.1, nel caso cui l'area venga sublocata ad emittenti televisive o ad altre società di natura diversa dall'oggetto sociale di Inwit e dell'oggetto del presente contratto il canone annuo verrà incrementato di €. 7.000,00 per ogni terzo ospitato.

7.3) Resta inteso tra le parti che l'incremento del canone decorrerà dal giorno successivo del fine lavori per l'installazione dell'ospite in Sublocazione e nel caso in cui l'emittente ospitata dal Conduttore dovesse lasciare la postazione sublocata, il canone di locazione dovrà ritornare quello iniziale di rinegoziazione.

#### **ART. 8 – Manutenzione**

Il conduttore provvederà, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria degli spazi locati, mentre tutti gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere eseguiti a cura e spese



del locatore.

Ai fini della manutenzione degli impianti, attrezzature, infrastrutture nonché degli apparati installati e per ogni necessità di servizio il locatore concede al conduttore garanzie all'accesso all'immobile locato ed alle relative strutture e pertinenze in qualsiasi momento.

Resta tuttavia inteso e convenuto che qualora l'accesso agli spazi che ospitano le infrastrutture locate non sia indipendente, le attività suddette, ad esclusione di quelle che rivestano il carattere d'urgenza saranno espletate dalle ore 8 alle ore 17.

#### **ART. 9 – Ripristino**

Al termine della locazione, per qualsiasi causa intervenuta, il conduttore provvederà a propria cura e spese alla rimozione degli impianti installati ed al ripristino dell'immobile locato.

Il locatore si impegna a garantire l'accesso di imprese incaricate dal conduttore per l'effettuazione degli interventi di cui sopra. A maggior esplicitazione di detto impegno, il locatore dichiara e riconosce che tale accesso potrà avvenire in ogni tempo ed indipendentemente da qualsivoglia diritto vantato del locatore ai sensi del presente contratto. Le Parti concordano che il ripristino deve concludersi entro e non oltre 180 giorni dalla data di cessazione del contratto. Il conduttore corrisponderà al locatore una indennità di occupazione pari al valore del canone mensile in vigore in quel momento moltiplicato per i mesi, o quota parte, di occupazione.

#### **ART. 10 – Trattamento di dati personali ai sensi della normativa sulla privacy**

Per l'esecuzione del presente contratto non è prevista tra le Parti alcuna comunicazione o condivisione di dati personali riferibili a soggetti diversi dalle Parti contrattuali, ai sensi del Regolamento 2016/679/EU (Regolamento generale sulla protezione dei dati) ed alle ulteriori disposizioni normative vigenti in materia di protezione dei dati personali (d'ora in avanti congiuntamente "normativa sul trattamento dei dati personali applicabile").

Qualora, ai fini del presente contratto, entrambe le Parti, in qualità di autonomo Titolare, raccolgano dati personali direttamente presso l'interessato o presso terzi, entrambe le Parti medesime si impegnano ad effettuare i relativi trattamenti nel pieno rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali applicabile.



Le Parti, ognuna per quanto di competenza, si impegnano a mantenersi reciprocamente indenni da ogni contestazione, azione o pretesa avanzate nei suoi confronti da parte degli interessati e/o di qualsiasi altro soggetto e/o Autorità a seguito di eventuali inosservanze alla normativa sul trattamento dei dati personali applicabile.

#### **ART. 11 – Codice etico e D.Lgs 231/01 e Anticorruzione**

Il Locatore è a conoscenza che INWIT ha adottato e attua un Modello di Organizzazione ai sensi del D.Lgs n.231/2001 e si impegna, durante l'esecuzione del presente Contratto, a rispettare (e a far rispettare ai propri dipendenti e collaboratori) i principi etico-comportamentali enunciati nel Codice Etico e di Condotta, nei Principi di Comportamento e nella Policy Anticorruzione del Gruppo Telecom Italia, pubblicati sul sito istituzionale <http://www.inwit.it/governance/sistema-di-governance/codice-etico>.

Il conduttore è a conoscenza che gli IRAS hanno adottato il Codice Etico dell'Ente, consultabile sul sito internet ufficiale.

Le parti dichiarano di aver letto e compreso i rispettivi Codici Etici che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto. Inoltre, le Parti dichiarano e garantiscono che, durante l'esecuzione del presente Contratto si atterranno alle disposizioni del D.lgs. 231/01 (e sue successive modifiche e integrazioni) e, in generale, di qualunque legge o regolamento applicabile e si asterranno da qualsivoglia comportamento che possa configurare le ipotesi di reato previste nel D.lgs. 231/01.

Le Parti si impegnano a rispettare (e faranno in modo che i propri dipendenti, consulenti, agenti e rappresentanti rispettino) le vigenti norme in materia di anti-corruzione applicabili in relazione all'esecuzione del presente Contratto, compresi il Foreign Corrupt Practices Act degli Stati Uniti d'America e il Bribery Act del Regno Unito e loro successive modifiche e integrazioni. In particolare, le Parti si impegnano a non promettere o concedere denaro o beni di valore – né direttamente, né indirettamente – a qualsiasi impiegato o funzionario di Stato, di un'impresa o azienda di proprietà pubblica o controllata dallo Stato, partito politico, candidato a cariche politiche e ad ogni altra persona, essendo a conoscenza o avendo la convinzione che tale denaro o beni di valore saranno corrisposti, offerti, promessi o concessi a uno dei predetti soggetti per influenzarli nell'adozione di un atto o di una decisione propria o di qualsiasi ente



governativo, allo scopo di procurare, mantenere o ottenere un vantaggio di impresa per sé e/o per l'altra Parte.

La violazione anche di uno solo degli obblighi previsti dal presente articolo costituisce grave inadempimento contrattuale, dando diritto alla Parte adempiente di risolvere anticipatamente e con effetto immediato il contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., fatto salvo il risarcimento degli eventuali danni subiti dalla Parte adempiente anche per azioni da parte di terzi.

#### **ART. 12– Variazioni al testo del Contratto.**

Qualsiasi modifica aggiunta o soppressione da apportare al testo del presente contratto dovrà essere concordata tra le Parti e potrà avere validità solo a seguito dell'avvenuto accordo scritto tra di esse.

#### **ART. 13 – Clausole fiscali, trascrizione e registrazione del contratto.**

Il presente contratto dovrà essere registrato e trascritto a cura del conduttore e a spese dello stesso.

La locazione sarà trascritta presso i competenti uffici dei registri immobiliari, ai sensi dell'articolo 2643, n. 8 del codice civile; all'uopo, le Parti espressamente esonerano il competente direttore dei detti uffici da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Art. 14– Domicili contrattuali**

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

Il locatore: al domicilio indicato;

Il conduttore: al seguente indirizzo operativo: Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A. – Piazza Trento n.10 – 00198 Roma

#### **Art. 15– Disposizioni finali**

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rimanda alla normativa vigente in materia. Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto, unitamente a tutti i suoi allegati, è stato stipulato nell'esercizio della loro libertà negoziale e previa attenta negoziazione di ciascuna clausola dello stesso e dei predetti allegati. Pertanto, le Parti



dichiarano e riconoscono che non potranno trovare applicazioni nel caso di specie gli articoli 1341 e 1342 C.C.

Roma, li \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Il Conduttore

Il Locatore