

CONTRATTO DI LOCAZIONE

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

tra

la Società "Area Stazione - Società di Trasformazione Urbana - S.p.A" con unico socio, con sede in Parma (PR) , via Conforti n. 21, capitale sociale di Euro 9.960.000,00, n° di iscrizione del Registro delle Imprese di Parma, codice fiscale e partita IVA 02280810348, rappresentata in questo atto dal Sig. Costantino Monteverdi in qualità di Amministratore Unico della Società, nato a Bedonia (PR) il 17 Marzo 1951 e domiciliato per la carica in via Conforti n. 21, che agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della Società che rappresenta, ed in seguito indicato come "Locatrice"

e

WIND Telecomunicazioni SpA - Società con Azionista Unico, direzione e coordinamento di Wind Telecom S.p.A. - con sede legale in Roma, Via Cesare Giulio Viola n. 48, capitale sociale Euro 147.100.000,00 interamente versato, codice fiscale, partita IVA e Reg. Impr. di Roma n. 05410741002, R.E.A. di Roma n. 884361, in persona dell' Ing. Cesare Palù, nato a Conegliano (Treviso) il 28 luglio 1955, il quale interviene in qualità di Responsabile dell'Unità territoriale Network Nord Est di competenza, avvalendosi dei poteri a lui conferiti, con giusta procura autenticata in data 15 gennaio 2010 dinanzi al Notaio Vincenzo Ferrara di Roma, Rep. 392 - Rac. 177, rettificata a mezzo di atto di precisazione autenticato in data 12 febbraio 2010, dinanzi al Notaio Paolo Silvestro di Roma, Rep. 90626 - Rac. 21942, domiciliato per la carica presso la sede della Società, in seguito indicata come "Conduttrice".

ART. 1 - OGGETTO

La Locatrice nella sua qualità di proprietaria concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, per sé e aventi causa, porzione di terreno (area nuda) di circa mq. 45, sita in Comune di PARMA, Via Monte Altissimo, distinta nel Catasto Terreni dello stesso Comune di Parma, al foglio n. 3 , particella n. 73.

area stazione
Amministratore Unico
Costantino Monteverdi



La Locatrice concede altresì alla Condittrice l'utilizzazione e l'occupazione degli spazi necessari per il passaggio cavi, cavidotti, la realizzazione dei necessari pozzetti di terra, degli elementi di condizionamento, dei quadri di servizio e di quant'altro necessario all'installazione e al funzionamento dell'impianto, così come indicato in linea di massima nella planimetria che viene sottoscritta dalle Parti per esteso e in ciascun foglio e che si unisce alla scrittura sub Allegato A come parte integrante e sostanziale del presente atto, e come potrà eventualmente essere meglio definito dalla Condittrice al Locatore in fase di realizzazione dell'impianto.

L'immobile locato sarà utilizzato per l'installazione di una stazione radio per telecomunicazioni, secondo quanto meglio specificato al successivo art. 3.

La Locatrice garantisce alla Condittrice l'accesso, in ogni momento e senza restrizioni, a partire dalla sottoscrizione del presente contratto, all'immobile locato da parte del proprio personale dipendente o personale da essa incaricato e munito di chiavi per compiere le opere necessarie all'ottenimento permessi (ivi compresi gli accertamenti e i rilievi propedeutici all'utilizzo dell'immobile stesso), all'installazione delle apparecchiature di cui sopra, nonché per ogni necessità di manutenzione o di servizio.

La Locatrice conferma di essere nella piena disponibilità dell'immobile di cui trattasi in quanto proprietaria e non insistono diritti, personali o reali, di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena e completa disponibilità da parte della Condittrice, 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 Condittrice di cui all'art.6.

ART. 2 - DURATA

La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto. 8/11/2011

Le parti convengono che, alla scadenza del periodo suindicato il contratto, si rinnoverà tacitamente per periodi di 6 (sei) anni in 6 (sei), se una Parte non avrà comunicato all'altra Parte disdetta mediante lettera raccomandata con


area stazione
Amministratore Unico
Costantino Monteverdi



avviso di ricevimento, inviata con preavviso di almeno 12 mesi dalla data di scadenza.

ART. 3 - DESTINAZIONE E USO 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 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 locatrice ora per allora acconsente, obbligandosi, qualora necessario a seguito di richiesta degli Enti Pubblici, a rilasciarne conferma scritta.

La Locatrice concede, pertanto, espressamente alla Conduttrice l'autorizzazione ad eseguire, a totale cura e spese di quest'ultima, i lavori e le opere necessarie ad installare nell'immobile locato il predetto impianto.

La Conduttrice si obbliga, nell'esecuzione e realizzazione dei lavori sull'impianto e nell'esecuzione di eventuali lavori successivi, al pieno rispetto delle normative in materia di lavoro e di sicurezza nei luoghi di lavoro e si impegna altresì a tenere indenne il Locatore da qualsiasi responsabilità ed onere in merito.

La Locatrice autorizza la Conduttrice al passaggio di cavi di alimentazione o quant'altro attinente (allacci pubblici servizi), con relativi appoggi, manufatti e quadri di servizio ed elementi dell'impianto di condizionamento, sia sugli spazi o porzioni immobiliari locati ivi comprese le porzioni murarie in elevazione dell'edificio proprio del Locatore sia sull'area di proprietà o disponibilità del locatore (a titolo esemplificativo: prospetti, cortili, stradelli, viottoli, etc.) come meglio descritto nel precedente art.1.

Rimane inteso che il diritto di posizionare e mantenere i cavi e le strutture di cui sopra, trova titolo nel presente contratto ed è strettamente correlato alla

area stazione
Amministratore Unico
Costantino Monteverdi



funzionalità dell'impianto.

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

Alla cessazione della locazione la Condittrice avrà l'obbligo della rimessa dell'immobile in pristino stato e la Locatrice nulla potrà pretendere.

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

La Locatrice potrà concedere ad altri operatori nel settore delle telecomunicazioni qualsivoglia diritto di utilizzazione dell'immobile oggetto del presente Contratto solo con la previa autorizzazione scritta dalla Condittrice e dietro presentazione di idonea relazione tecnica che stabilisca la compatibilità dei nuovi impianti con quelli della Condittrice, pena riduzione del canone annuale di locazione del 35%, salvo, comunque la facoltà della conduttrice di risolvere immediatamente la presente scrittura privata dandone comunicazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

La Locatrice consente che la Condittrice applichi, nel rispetto dell'eventuale regolamento dello stabile e delle vigenti leggi in materia, nelle parti locate, insegne pubblicitarie, cartelli e diciture in genere interessanti l'attività della Condittrice; la rimozione delle medesime ed il pristino stato al termine della locazione è a cura e spese della Condittrice.

ART. 4 CANONI

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 27888 (Euro ventisettemilaottocentottantotto/00), IVA esclusa, da corrispondere in rate semestrali anticipate di Euro 13944 (Euro tredicimilanovecentoquarantaquattro/00) IVA esclusa, ciascuna, da pagarsi, con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito BANCA POPOLARE DI LODI, Agenzia succursale di PARMA sul conto corrente IBAN IT 74 P 05164 12702 000 000 007602 intestato a Società "Area Stazione - Società di Trasformazione Urbana - S.p.A".

Il canone è da intendersi onnicomprensivo sia delle aree locate sia delle aree

area stazione
Amministratore Unico
Castano Monteverdi



concesse per il passaggio di cavi e quant'altro necessario per il funzionamento della stazione radio base, come meglio specificato nell'art.1.0.

La locatrice dichiara che la locazione ha ad oggetto beni immobili strumentali e che intende esercitare l'opzione per l'assoggettamento ad IVA ai sensi dell'art.10, comma 1 punto 8 del DPR 633/1972.

Il canone verrà pagato solo a fronte della relativa fattura che dovrà pervenire al Conduttore. La mancata presentazione della fattura impedirà la mora della Condutrice nel caso di mancato pagamento dei relativi canoni di locazione ed impedirà il termine di cui al paragrafo sottostante.

Il canone predetto si intende lordo di eventuali ritenute di legge e verrà automaticamente 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.

Il canone di locazione decorrerà e sarà versato a partire dal giorno 23 Dicembre 2011.

A garanzia dell'adempimento dei patti contrattuali la conduttrice consegna alla locatrice fideiussione bancaria pari all'importo di euro 12911/42 valida per tutta la durata del contratto e rinnovabile tacitamente ed automaticamente con scadenza 3 mesi successivi dalla scadenza della scrittura privata.

In caso di ritardato pagamento del corrispettivo, superiore ai sessanta giorni (60 giorni) dalla scadenza del pagamento, ove tale ritardo sia imputabile alla Condutrice, sono dovuti interessi di mora, qualora superiori a euro 5,00 (cinque) nella misura del tasso legale di interesse, fissato ex art. 1284 del codice civile, per i primi 60 giorni di ritardo e, dal sessantunesimo giorno in poi, dalla media aritmetica delle quotazioni dell'Euribor a un mese calcolata sul mese solare precedente a quello in cui cade il sessantunesimo giorno dalla scadenza della fattura, aumentata di due punti percentuali.

Resta convenuto tra le Parti (conformemente a quanto consentito alla Legge 392/78 all'art. 9) che gli oneri accessori siano interamente a carico della Locatrice dell'Immobile.


area stazione
Amministratore Unico
Castanillo Monteverdi



ART. 5 CESSIONE DEL CONTRATTO, DEI CREDITI E SUBLOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Per patto espresso la Locatrice, concede alla Condittrice il diritto di cedere/conferire, in ogni tempo, il presente contratto, a terzi, che siano gestori del pubblico servizio o che a questi siano legati con un rapporto riguardante la stazione radio base, o che siano società del Gruppo di cui la conduttrice fa parte, con comunicazione tramite raccomandata da effettuare entro 30 giorni dalla cessione. Nel caso di cessione a terzi che non siano quelli sopra indicati, la cessione medesima seguirà le regole di legge. E' comunque riconosciuta alla conduttrice la facoltà di sublocare la porzione locata a terzi. E' espressamente vietato ad entrambe le parti, la cessione dei crediti di qualsivoglia genere, derivanti dal presente contratto.

ART. 6 CONDIZIONE RISOLUTIVA E RECESSO ANTICIPATO

6.1 In caso di mancato conseguimento della disponibilità dei locali o degli spazi, ove dovranno essere installate le apparecchiature necessarie al funzionamento della stazione radio base, o qualora le Pubbliche Autorità competenti, entro 12 mesi dalla data di sottoscrizione del presente contratto, non rilasciassero le necessarie autorizzazioni che legittimano l'installazione delle apparecchiature di cui all'art. 3 ed il loro utilizzo per la fornitura del servizio di telefonia mobile cellulare, la Condittrice avrà facoltà di considerare come risolto il contratto medesimo a far data dalla sua sottoscrizione e quindi con efficacia retroattiva.

6.2 Il Locatore consente che la Condittrice possa, recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento, con preavviso di 90 (novanta) giorni, dato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

6.3 Le parti stabiliscono che la Locatrice non avrà diritto a pretendere alcuna somma a nessun titolo (in via meramente esemplificativa e non esaustiva a titolo di canone, di risarcimento danni sia contrattuali sia extracontrattuali, o indennitario) ove la Condittrice eserciti la facoltà di cui ai punti 6.1 e 6.2.

ART. 7 REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI

In deroga a quanto previsto dalla legge (Art. 8 L. 392/78) le spese di registrazione del presente contratto saranno sostenute dalla Condittrice. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dalla Condittrice.


area stazione
Amministratore Unico
Costanza Monteverdi



A tutti gli effetti del presente contratto e di legge, le parti eleggono domicilio :

La Locatrice : Via Conforti, n° 21 – 43123 Parma

La Condittrice : Via Cesare Giulio Viola, n° 48 – 00148 Roma

ART. 8 ASSENZA DI CONFLITTI DI INTERESSE

La Locatrice, consapevole che una dichiarazione mendace possa determinare per la Condittrice e/o WIND il diritto alla risoluzione del contratto e la richiesta di risarcimento danni, dichiara di non aver svolto attività in conflitto di interessi con il presente contratto.

In particolare, in caso di persona giuridica, si dichiara che:

- l'amministratore delegato (se Società per Azioni) / i dirigenti (se Società a Responsabilità limitata) / i soci (se Società di persone) e i propri familiari (coniuge non separato, parente/affine in linea retta di 1° grado) non hanno rivestito negli ultimi 24 mesi il ruolo di pubblico ufficiale o incaricato di pubblico servizio per attività che hanno coinvolto, anche indirettamente, una qualsiasi società della Condittrice e/o del Gruppo Wind (rilascio concessioni, controlli di qualsiasi natura, ecc.).

Art. 9 - CODICE ETICO E MODELLO DI ORGANIZZAZIONE GESTIONE E CONTROLLO EX. D.LGS. N. 231/2001

Wind nella conduzione degli affari e nella gestione dei rapporti interni si riferisce ai principi contenuti nel Codice Etico. Il Codice Etico è consultabile presso http://www.windgroup.it/it/stakeholders/codice_etico.phtml sezione codice Etico.

La Locatrice dichiara inoltre di aver preso atto del Modello di organizzazione, gestione e controllo di Wind disponibile sul sito <http://www.windgroup.it/it/stakeholders/modello.phtml> la cui osservanza costituisce parte essenziale delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del presente Contratto.

La mancata adozione da parte della Locatrice del modello di organizzazione gestione e controllo previsto nel D.Lgs 231/2001 non esenta la Locatrice stessa dal rispetto di tutte le norme in esso previste e l'accusa di commissione di uno solo dei reati previsti nel suddetto D.Lgs comporterà la risoluzione immediata del presente Contratto, anche prima del passaggio in giudicato dell'eventuale sentenza di Cassazione, senza alcun obbligo da parte

area stazione
Amministratore Unico
Costantino Monteverdi



della Condittrice e/o Wind di risarcire il danno nel caso in cui la Locatrice dovesse essere assolto dal reato contestato.

ART. 10 FORO COMPETENTE

Per ogni controversia derivante dal presente contratto, sarà esclusivamente competente il foro di Parma.

La Locatrice
area stazione
Amministratore Unico
Costantino Monteverdi

La Condittrice
Wind Telecomunicazioni S.p.a.
Direttore Network Operations Nord Est
Ing. Cesare Palù

CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

Con riferimento al sopraesposto testo contrattuale la locatrice in relazione al disposto nell'art. 1341 C.C. dichiara che sono stati accettati e vengono qui specificatamente approvati gli articoli : 2) (Durata), 3) (Destinazione e uso dell'immobile), 5) (Cessione contratto, dei crediti e sublocazione immobile), 6) (Condizione risolutiva e recesso anticipato), 10) (Foro competente).

PR 08/11/11

Per accettazione
La Locatrice
area stazione
Amministratore Unico
Costantino Monteverdi

TORRENTE PARMA

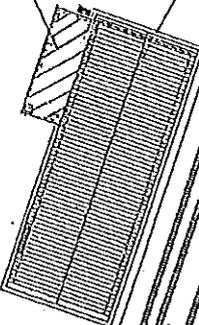
VIA EUROPA

Bond

Edificio FF.SS.

Nuova stazione WIND

PLANIMETRIA GENERALE



Basilina

CANTIERE FF.SS.

Stazione
Amministratore Unico
Costantino Monteverdi

Edificio esistenti

Edificio esistenti

Edificio FF.SS.

Data		Metodo		Versione		Incaricatore		Prodotto	
						PLANIMETRIA GENERALE		WIND	
F. Versa		M&P STUDIO		Caviglioglio		Proprietario		PR 011	
ERICSSON		ERICSSON		ERICSSON		Proprietario		VIA BETTOLI	
WIND		WIND		WIND		Proprietario		ESECUTIVO	
Scale		1:500		A3		01		ESECUTIVO	
Formatore		A3		01		ESECUTIVO		ESECUTIVO	
PR 011		VIA BETTOLI		ESECUTIVO		ESECUTIVO		ESECUTIVO	

Wind Telecomunicazioni S.p.a.
Direttore Network Operations Nord Est
Ing. Cesare Palù



Per. Visura

Particella: 56

Ufficio Provinciale di PARMA - Direttore: DR. PAOLO DI CARO

STU
area stazione
 Amministratore Unico
 Costantino Monteverdi

Wind Telecomunicazioni S.p.a.
 Direttore Network Operations Nord Est
 Ing. Cesare Patti

R=55800

E=63000