

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il FALLIMENTO _____, con sede in _____ (PD) alla via _____, C.F. e P. IVA n. _____, in persona del curatore fallimentare *pro tempore* sig. Bussolin Giuseppe, nato a _____ (PD) il _____ e residente in _____) alla via _____, F. BSSGPP57C19F382W, di seguito indicato come "locatore";

_____ con sede legale in _____ Via _____, codice fiscale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano e P.IVA _____, nella persona del sig. _____ nato a _____, il _____, domiciliato, per la funzione, presso la sede sociale, in qualità di procuratore speciale della Società medesima, di seguito indicata come "conduttore" (o "_____"), di seguito congiuntamente le "Parti

PREMESSO CHE

- a) in data 11/07/2016 è stato stipulato tra _____ e _____ un contratto di locazione (di seguito il "Contratto Originario") con decorrenza 01/08/2016 per la durata di anni 6 rinnovato per anni 6, registrato a Ivrea (TO) il 24/06/2020 al n. 1290 serie 3T avente ad oggetto porzione di immobile costituita da una porzione di lastrico solare e una porzione di torrino del vano scale (il tutto nel seguito "l'immobile") oltre al cavidotto verticale posto in facciata dell'edificio di collegamento dei cavi Enel e Fibra ottica tra il sito posto sul lastrico e via pubblica, e lo spazio per armadietto della fornitura dei contattori, sita nel Comune di Padova (PD) in Via Piovese n. 211, catastalmente censita al NCEU di Padova, Sezione urbana U, Foglio 187, Particella 222, subalterno 12, per mq 31 circa;
- b) che con sentenza n. 56/18 Il Tribunale Ordinario di Padova ha dichiarato il fallimento della società _____, nominando come Curatore il Rag. Giuseppe Bussolin;
- c) che quindi alla _____ e subentrata la FALLIMENTO _____;
- d) in data 2 dicembre 2019, con atto di scissione parziale in favore di società preesistente, ai rogiti del dr. _____, notaio in Milano, rep. 15365, racc. 8235, _____ (già _____) ha assegnato per scissione alla _____ tra gli altri, le infrastrutture passive e i contratti di locazione che danno diritto alla disponibilità di spazi di proprietà e/o legittima detenzione di terzi, tra cui la infrastruttura realizzata in forza del contratto di cui alla precedente lettera a) pure ceduto;
- e) in data 25 Marzo 2020, con atto a rogito del Notaio _____ di _____ o rep.n. _____, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 3 Aprile 2020 al n. 23193 Serie 1T, la "_____ si è fusa per incorporazione nella _____";
- f) che a seguito della Fusione di cui sopra, la cui efficacia decorre dal 31/03/2020, _____ ha assunto la titolarità del rapporto contrattuale relativo all'immobile di cui in lettera a) di premessa, subentrando in tutti i diritti ed obblighi ad esso inerenti;
- g) sull'infrastruttura passiva realizzata su detto immobile e negli spazi fisici dello stesso sono stati installati e risultano ivi insistenti apparati propri e/o di terzi;
- h) con la stipula del presente contratto (di seguito il "Contratto") le Parti intendono risolvere consensualmente ed in via anticipata, per come in effetti risolvono, il Contratto Originario citato in premessa a) sottoscritto in data 11/07/2016 registrato a Ivrea (TO) il 24/06/2020 al n. 1290 serie 3T in relazione al quale 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

_____ Notaio
X _____

definita al successivo Art.3;

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 immobile costituita da una porzione di lastrico solare e di una porzione di torrino del vano scale (il tutto nel seguito "l'immobile") oltre al cavidotto verticale posto in facciata dell'edificio di collegamento dei cavi Enel e Fibra ottica tra il sito posto sul lastrico e via pubblica, e lo spazio per armadietto della fornitura del contatore, sita nel Comune di Padova (PD) in Via Piovese n. 211, catastalmente censita al NCEU di Padova, Sezione urbana U, Foglio 187, Particella 222, subalterno 12, per mq 31 circa; il tutto come risulta dalle allegate planimetrie.

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

Il locatore si impegna a far rispettare il presente contratto anche in caso di alienazione 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 con la presente scrittura.

Le Parti espressamente pattuiscono che, nel caso in cui il locatore intendesse locare a terzi la porzione di immobile locata, 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 spettategli entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione del locatore.

La conduttrice dovrà mantenere ed usare la porzione di immobile 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, con espressa esclusione delle ipotesi di caso fortuito o forza maggiore.

ART. 2 – Scopo della locazione

L'immobile sarà utilizzato dal conduttore per l'installazione e l'esercizio di impianti e infrastrutture per reti di radio 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 l'immobile senza che ciò comporti alcun onere aggiuntivo né maggiorazione di canone. Il conduttore potrà, quindi, a sua cura, comunque senza oneri a carico del locatore: eseguire sull'immobile 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 anche non relativi all'attività esercitata nonché eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi. 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.

Il Locatore

X.....

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 6 (sei) rinnovabili tacitamente di 6 (sei) anni in 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 01/02/2024 (Data di Efficacia).

ART. 4 – Recesso del conduttore

Le Parti convengono che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore mediante raccomandata A.R., almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In caso di recesso o risoluzione del presente contratto, a qualsiasi titolo (a titolo esemplificativo e non esaustivo, recesso, risoluzione consensuale, risoluzione per colpa), le Parti concordano quanto segue:

Per eventuali canoni già corrisposti relativi a periodi successivi alla data di efficacia della risoluzione o del recesso (per quest'ultimo caso anche in deroga a quanto disposto dall'articolo 1671 c.c.) il locatore si impegna a restituire ad _____ il canone pro-quota relativo al periodo pagato e non goduto.

ART. 5 – Canoni

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 7.700,00 (settemilasettecento/00) + IVA da corrispondersi, in due rate semestrali di Euro 3.850,00 (tremilaottocentocinquanta/00) + IVA entro la prima decade di ogni semestre con bonifico bancario intestato a FAI.I.MENTO
avente codice Iban:

Il canone sarà corrisposto previa presentazione di fattura (solo per i contratti soggetti ad iva) che il locatore dovrà inviare entro il giorno 10 (dieci) del mese precedente il trimestre di riferimento e non oltre i 10 gg della prima decade del mese del trimestre di riferimento in quanto la mancata emissione della fattura obbliga _____, trascorsi quattro mesi dall'operazione, a regolarizzarne gli aspetti fiscali ai sensi dell'art. 6, comma 8, del Decreto Legislativo 471/1997, dandone comunicazione contestuale agli uffici preposti.

Il Locatore è tenuto all'emissione della fattura secondo le regole generali. La fattura dovrà recare, tra gli altri dati: la base imponibile; l'aliquota IVA applicabile; l'ammontare dell'imposta; l'annotazione "scissione dei pagamenti" (e, eventualmente, il riferimento all'art. 17-ter del DPR 633/72). Nella fattura elettronica, quest'ultimo obbligo è assolto riportando nel campo "esigibilità IVA" il valore "S" (scissione dei pagamenti). Il fornitore non è tenuto al pagamento dell'imposta applicata, poiché tale obbligo ricade sulla società acquirente. La fattura deve comunque essere registrata nel registro delle fatture emesse secondo le regole generali di cui agli artt. 23 e 24 del DPR 633/72, avendo cura di non computare l'IVA nelle liquidazioni periodiche.

Le fatture da emettersi (solo nei casi di contratti soggetti ad iva) dovranno essere intestate a _____ e dovranno essere inviate

X.....

Il Locatore

X.

Codice Sito: I254PD Nome Sito: Voltabarozzo Ovest

mediante l'utilizzo del canale SDI (Sistema Documentale Integrato), utilizzando il formato della "fattura PA", come previsto dall'art.1, comma 909 dalla Legge n. 205/2017 ed a seguito del provvedimento Agenzia delle Entrate Prot. n. 89757/2018 del 30 aprile 2018, e del decreto-legge n. 79 del 28 giugno 2018.

I documenti trasmessi verso "SDI" dovranno riportare il "Codice Destinatario":

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

A partire dal 2° (secondo) anno di locazione, ovvero dal 01/08/2024, il canone potrà essere aggiornato, previa espressa richiesta del locatore da formularsi per iscritto di anno in anno, 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. 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 7.700,00 (settemilasettecento/00) + IVA ovvero al canone annuale iniziale come determinato al primo comma del presente articolo.

ART.6 – Facoltà in capo al conduttore

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.

ART. 7 – 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. In particolare, il locatore dichiara di tenere completamente a proprio carico, sia economico che a termini di legge, ogni intervento strutturale di adeguamento degli spazi locati alle normative di volta in volta vigenti, in particolare modo per quanto riguarda l'impatto igienico ambientale in materia di utilizzo di materiali nocivi alla salute e la sicurezza e prevenzione antincendio, manlevando il conduttore da ogni e qualsiasi responsabilità ed obbligandosi a rifondere eventuali danni arrecati a persone o cose per inadempimento dei suddetti obblighi.

Il locatore si impegna inoltre fornire prontamente al conduttore, previa apposita richiesta, la documentazione attestante, in relazione agli spazi ed agli impianti locati, l'ottemperanza delle norme di legge vigente in materia di certificazione ambientale e di sicurezza, nella fattispecie, a titolo puramente esplicativo e non esaustivo, la documentazione per la valutazione rischi dovuti a emissioni in atmosfera, scarichi idrici, presenza di amianto, messa a terra degli impianti, sicurezza ed emergenza, CPI).

In assenza di detta comunicazione, il conduttore potrà procedere ad effettuare direttamente le necessarie verifiche visive e analitiche, compensando le spese sostenute per le stesse, nonché per l'acquisizione di ogni prescritta certificazione, con i canoni in scadenza.

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.

Il Locatore /

X

ART. 8 – Ripristino

Al termine della locazione 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.

ART. 9 – Manleva

Il conduttore manleva la locatrice da ogni responsabilità per eventuali danni imputabili a -- causati con dolo o colpa grave dall'impianto a cose e/o persone e risponderà d'ogni azione legale promossa da terzi derivanti dal funzionamento e dalla presenza delle apparecchiature, anche se dette azioni siano promosse nei confronti del locatore, tenendo indenne lo stesso per ogni responsabilità civile inerente alla stazione radio base assumendosi ogni onere e spesa qualora abbia violato norme e regolamenti o non abbia ottemperato ai propri doveri e compiti con la necessaria diligenza.

ART. 10 - Riservatezza

Il locatore si impegna a non fornire a terzi, notizie oggetto del presente contratto ed a farc delle notizie di cui venga in possesso un uso tale da non recare pregiudizio alcuno al conduttore. Le disposizioni di cui al presente contratto produrranno effetti anche oltre la durata del presente contratto.

ART. 11 - Trattamento di dati personali ai sensi della normativa sulla privacy

Le attività previste nel presente Contratto compartano il trattamento di dati personali da parte del Locatore in autonomia decisionale circa le finalità e i mezzi del trattamento, al pari di

Le Parti si danno reciprocamente atto di essere Autonome Titolari del Trattamento, e di curare in autonomia anche il rispetto delle norme data protection applicabili ai rispettivi trattamenti di dati personali, basati sulle condizioni di legittimità previste dall'art. 6 del GDPR. Fermo restando la responsabilità assunta dalla Parte verso i terzi e verso quale titolare autonomo del trattamento sui dati ricevuti da , stessa, nei rapporti reciproci, la Parte si obbliga a manlevare e tenere indenne , per qualsiasi danno, incluse spese legali, che possa derivare da pretese avanzate nei confronti della Parte da eventuali terzi - inclusi i soggetti cui i dati personali trattati sono riferiti - a seguito dell'eventuale illiceità o non correttezza delle operazioni di trattamento imputabili alla Parte, intendendosi con la presente pattuizione trasferire da alla Parte l'incidenza economica dei danni reclamati da terzi, in conseguenza dei trattamenti operati dalla Parte. Le Parti si impegnano a comunicarsi prontamente e reciprocamente le eventuali istanze per l'esercizio dei diritti degli interessati previsti dall'articolo 12 e ss. del GDPR ovvero le richieste delle Autorità di Controllo che riguardino ambiti di trattamento di competenza dell'altra parte. Le parti dichiarano di aver rispettivamente fornito adeguata informativa privacy circa il trattamento dei dati personali dei soggetti che agiscono, o che sono a diverso titolo riconducibili, al presente Contratto (rappresentanti firmatari del presente Contratto, personale dipendente, prestatori d'opera, collaboratori, etc. coinvolti nell'esecuzione del contratto).

ART. 12 - Codice Etico, D. Lgs. 231/01, anticorruzione e conflitto di interessi

Il Locatore è a conoscenza che ha adottato e attua un Codice Etico, un Modello di Organizzazione e Gestione ai sensi del d.lgs. 231/2001 e una policy Anticorruzione (consultabili sul sito istituzionale) e si impegna a rispettare, e a far rispettare ai propri dipendenti, collaboratori, appaltatori, subappaltatori e soggetti che agiscono per loro nome e/o conto, i principi

X.....

Il Locatore

X.....

Codice Sito: I254PD Nome Sito: Voltabarozzo Ovest

e le regole applicabili ivi enunciati che Il Locatore dichiara di aver letto e compreso e che costituisce parte integrante del presente contratto.

Fermo restando quanto sopra, le Parti dichiarano e garantiscono che, durante l'esecuzione del presente contratto, si atterranno alle disposizioni del d.lgs. 231/01 e s.m.i. e alla normativa anticorruzione applicabile e si asterranno da qualsivoglia comportamento che possa configurare gli illeciti previsti dal d.lgs. 231/01 e dalla normativa anticorruzione applicabile.

Il Locatore si impegna a segnalare tempestivamente tramite il canale _____ eventuali condotte – di cui venga a conoscenza nel corso dell'esecuzione del presente contratto - che possano costituire violazione, anche potenziale, del Codice Etico, della Policy Anticorruzione o del d. lgs. 231/01.

Il Locatore dichiara che, alla data di sottoscrizione del presente contratto, non sussiste alcun conflitto d'interessi, né esistono situazioni che possono dar luogo all'insorgere di qualsivoglia conflitto d'interessi in relazione all'attività di cui al contratto medesimo. Qualora in corso di esecuzione del presente contratto si determinasse una qualunque situazione idonea a generare un conflitto d'interessi, Il Locatore dovrà darne prontamente comunicazione scritta a _____

Il Locatore dichiara infine di: (i) non essere sottoposta a sanzioni internazionali irrogate nell'ambito del sistema internazionale di prevenzione e contrasto al finanziamento del terrorismo e all'attività dei Paesi che minacciano la pace e la sicurezza internazionale e (ii) non condurre affari con Paesi, individui o entità destinatari di sanzioni internazionali ovvero che agiscono o sono controllati da Paesi sanzionati.

Qualora Il Locatore non adempia agli obblighi derivanti dal presente articolo, _____ i riserva la facoltà di risolvere il contratto di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., fatta salva la richiesta di risarcimento degli eventuali danni subiti. _____ si riserva infine la facoltà di risolvere di diritto il contratto ex art. 1456 c.c. ovvero di recedere dallo stesso, qualora, all'esito della compilazione del "Questionario di Due Diligence per i Locatori/Landlord", emergano elementi ostativi all'esecuzione o prosecuzione del presente contratto.

ART. 13 - 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. 14 - Clausole fiscali e registrazione del contratto.

Il presente contratto dovrà essere registrato a cura del Conduttore (v. Lince Guida, par. 11) in termine fisso ed in misura proporzionale del 1%, con oneri ripartiti in parti uguali.

ART. 15 - 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:

ART. 16 - Disposizioni finali

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rimanda alla normativa vigente

Il Locatore

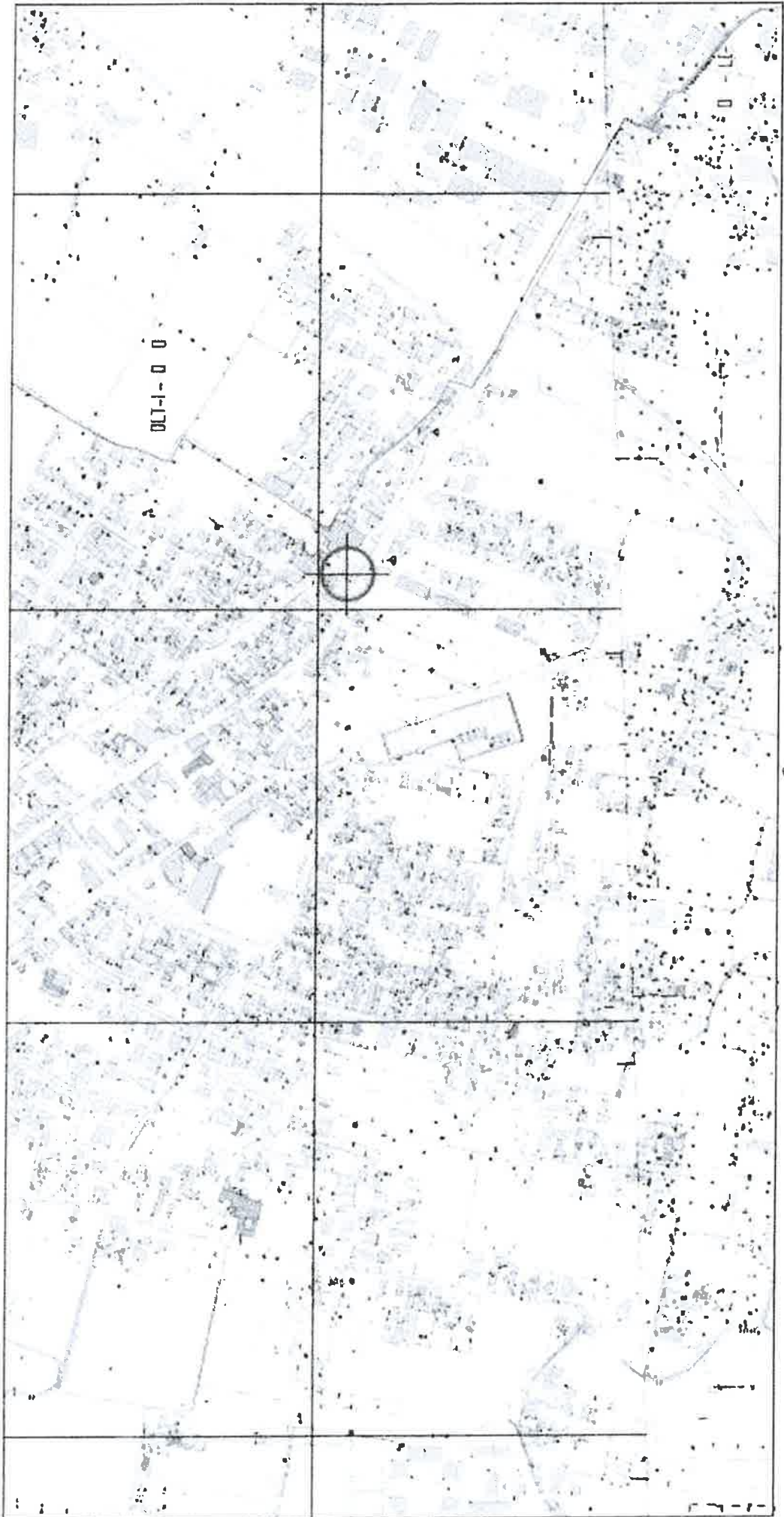
X

Codice Sito: I254PD Nome Sito: Voltabarozzo Ovest

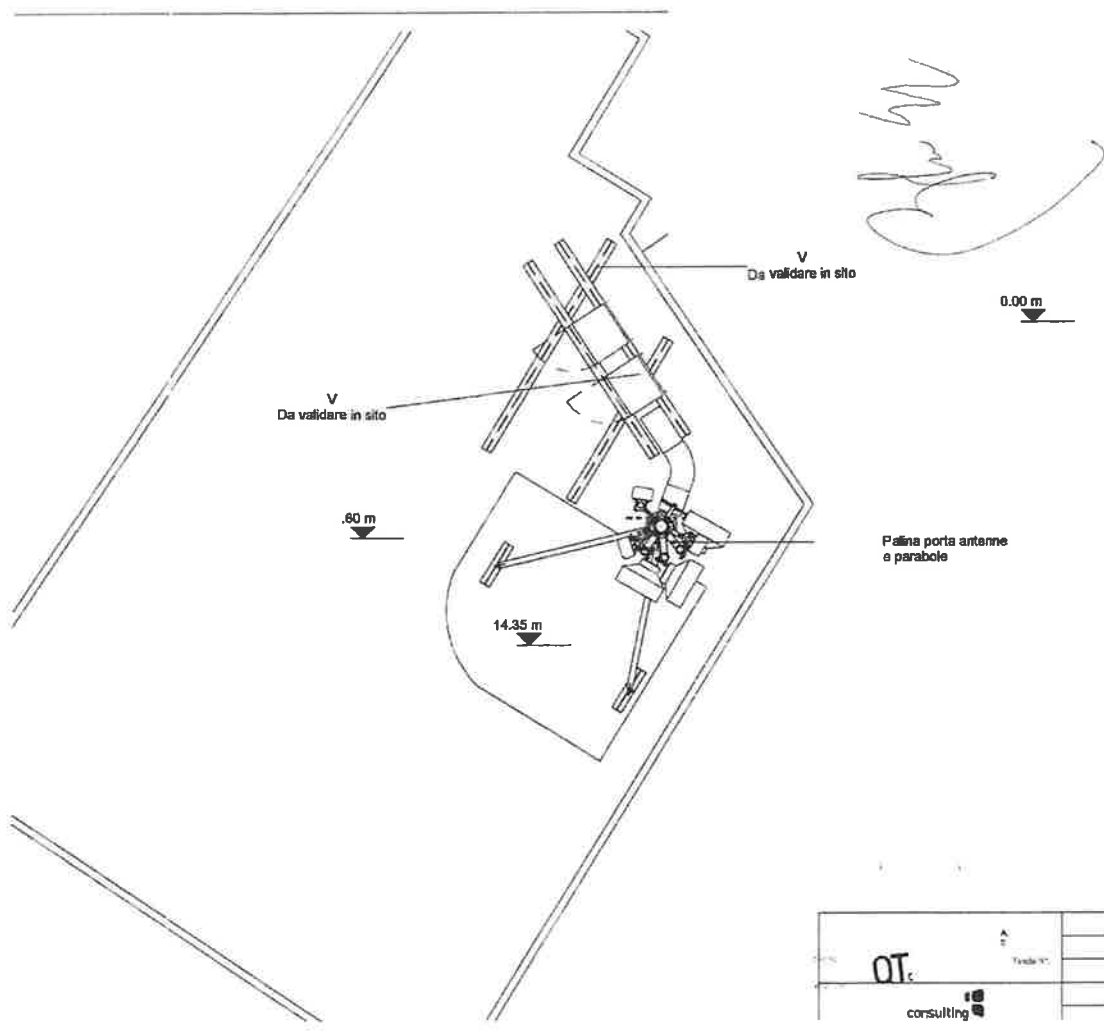
in materia. Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto, unitamente a tutti i suoi allegati, è stato stipulato nell'esercizio della loro libertà negoziale e previa attenta negoziazione di ciascuna clausola dello stesso e dei predetti allegati. Pertanto, le Parti dichiarano e riconoscono che non potranno trovare applicazioni nel caso di specie gli articoli 1341 e 1342 C.C.

Padova, 28/07/2023

Il Locatario /



Photo



OT. consulting	Progetto per la rs
	pian