

CONTRATTO DI LOCAZIONE

La Sig.ra **Domingo Myriam**, nata ad Alcamo (TP) il 05/07/1999 ed ivi residente in via Allegrezza n° 34 C - Cod. Fisc. DMNMRM99L45A1760, Presidente del consiglio di amministrazione della società cooperativa Sicily Earth con sede in Alcamo, via Maddaloni n° 2, codice fiscale e P. IVA 02775470814, in qualità di proprietaria, di seguito indicata come "**locatrice**";

e

INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE S.p.A., con sede legale in 20121 - Milano, Largo Donegani, 2, codice fiscale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano e P.IVA 08936640963, nella persona del Dott. **VIETRI PELLEGRINO**, nato a Avellino (AV), il 11/04/1970 domiciliato per la carica in Milano (MI), Largo Donegani, 2, in qualità di procuratore speciale della Società medesima, munito dei necessari poteri in forza di procura speciale rilasciata in Roma dal Notaio Dott.ssa Sandra DE FRANCHIS, in data 20 dicembre 2022, e Registrata all'Agenzia delle Entrate di Roma Ufficio Roma 4, il 21 dicembre 2022 al n. 43145 serie IT, di seguito indicata come "**conduttore**" o "**INWIT**",

di seguito congiuntamente le "Parti",

convengono e stipulano quanto segue

ART. 1 - Oggetto

Il locatore, concede in locazione al conduttore, che accetta, porzione dell'immobile (terreno) di mq 80 circa (di seguito per brevità "l'immobile"), sito nel Comune di Balestrate (PA), Via John Woodhouse snc, distinto nel N.C.T. di Balestrate (PA) al Foglio 31 Particella 112, Redditi: dominicale Euro 3,15 agrario Euro 0,75, Particella con qualità: VIGNETO di classe 2, il tutto come risulta dalle allegate planimetrie sub lett. a), b) c).

La locatrice, nella sua qualità di proprietaria dell'immobile, (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.

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 trasferire a titolo oneroso o locare a terzi la porzione di immobile locata, spetterà al conduttore il diritto di prelazione. La locatrice se decide di trasferire l'immobile locato a qualsiasi titolo dalla Sicily Earth a se stessa o ad una persona fisica, la parte conduttrice non avrà 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 spettanti entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione del locatore.

Il conduttore 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 del conduttore nella misura, e limitatamente alle ipotesi, in cui i danni suddetti siano ascrivibili a responsabilità del conduttore medesimo a titolo di dolo o colpa grave, con espressa esclusione delle ipotesi di caso fortuito o forza maggiore.

SICILY EARTH SOCIETÀ COOPERATIVA
Via Maddaloni, 2
91021 ALCAMO (TP)
P. IVA 02775470814

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 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.

2.2 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. 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.

2.4 Fermo restando quanto precede, il conduttore potrà utilizzare gli spazi locati anche per scopi non direttamente correlati ai servizi di radio e tele/videocomunicazione elettronica, purchè realizzati nel rispetto delle normative vigenti.

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.

Il locatore rinuncia fin d'ora, per sè e per i suoi aventi causa, alla facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza, prevista dall'art.29 della Legge n.392/78.

La locazione inizierà a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello del rilascio da parte delle Pubbliche Amministrazioni delle autorizzazioni necessarie per l'installazione delle infrastrutture.

Tale decorrenza verrà comunicata dal conduttore al locatore con raccomandata A.R.

Resta comunque inteso che, qualora entro 18 (diciotto) mesi dalla data di sottoscrizione del presente accordo il conduttore non abbia comunicato al locatore la decorrenza della locazione, il contratto si intenderà automaticamente risolto, senza che le Parti possano pretendere alcunchè l'una dall'altra.

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 INWIT il canone pro-quota relativo al periodo pagato e non goduto.

ART. 5 – Canoni

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 13.000,00 (tredicimila/00), da corrispondersi in un'unica rata annuale anticipata, con bonifico bancario presso la Banca CREDEM, filiale di Alcamo

(TP), sul c/c intestato alla Società Cooperativa Sicily Earth .

Paese	Check Digit IBAN	CIN	ABI	CAB	Conto Corrente
IT	49	K	03032	81780	010000414170

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

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 riguardanti soltanto al terreno dovranno essere a cure e spese del locatore.

Il locatore garantisce che l'immobile locato è a norma con le vigenti normative anche in tema di salute e sicurezza ed in particolare non risulti inquinato da rifiuti. I costi di eventuali bonifiche del terreno resesi necessarie saranno a carico del locatore, che manleverà il conduttore ed i suoi dipendenti e/o incaricati per ogni possibile danno indotto, anche nei confronti di terzi.

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. 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 – Riservatezza

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

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

Le attività previste nel presente contratto comportano il trattamento di dati personali da parte del Locatore in autonomia decisionale circa le finalità e i mezzi del trattamento, al pari di INWIT S.p.A.

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 INWIT S.p.A. quale titolare autonomo del trattamento sui dati ricevuti da INWIT S.p.A. stessa, nei rapporti reciproci, la Parte si obbliga a manlevare e tenere indenne INWIT S.p.A. 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 INWIT S.p.A. 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 de 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. 11 - Codice etico, D. Lgs. 231/01, anticorruzione e conflitto di interessi

Il Locatore è a conoscenza che INWIT 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 www.inwit.it) 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 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 [whistleblowing](#) 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 INWIT.

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, INWIT si 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. INWIT 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. 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 e registrazione del contratto

Il presente contratto dovrà essere registrato a cura del Conduttore in termine fisso ed in misura proporzionale del 2%, annuo per l'intero periodo con oneri ripartiti in parti uguali come per tutte le successive imposte di registro.

Art. 14 – Domicili contrattuali

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

Il locatore: al domicilio indicato; Alcamo via Maddaloni 2 (TP) – Mail: sicilieart@gmail.com

Il conduttore: al seguente indirizzo operativo: in 20121 – Milano, Largo Donegani, 2

Art. 15 – Disposizioni finali

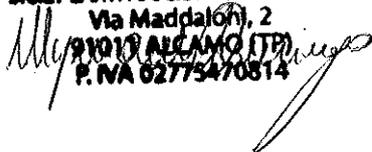
Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rimanda alla normativa vigente in materia. Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto, unitamente a tutti i suoi allegati, è stato stipulato nell'esercizio della loro libertà negoziale e previa attenta negoziazione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

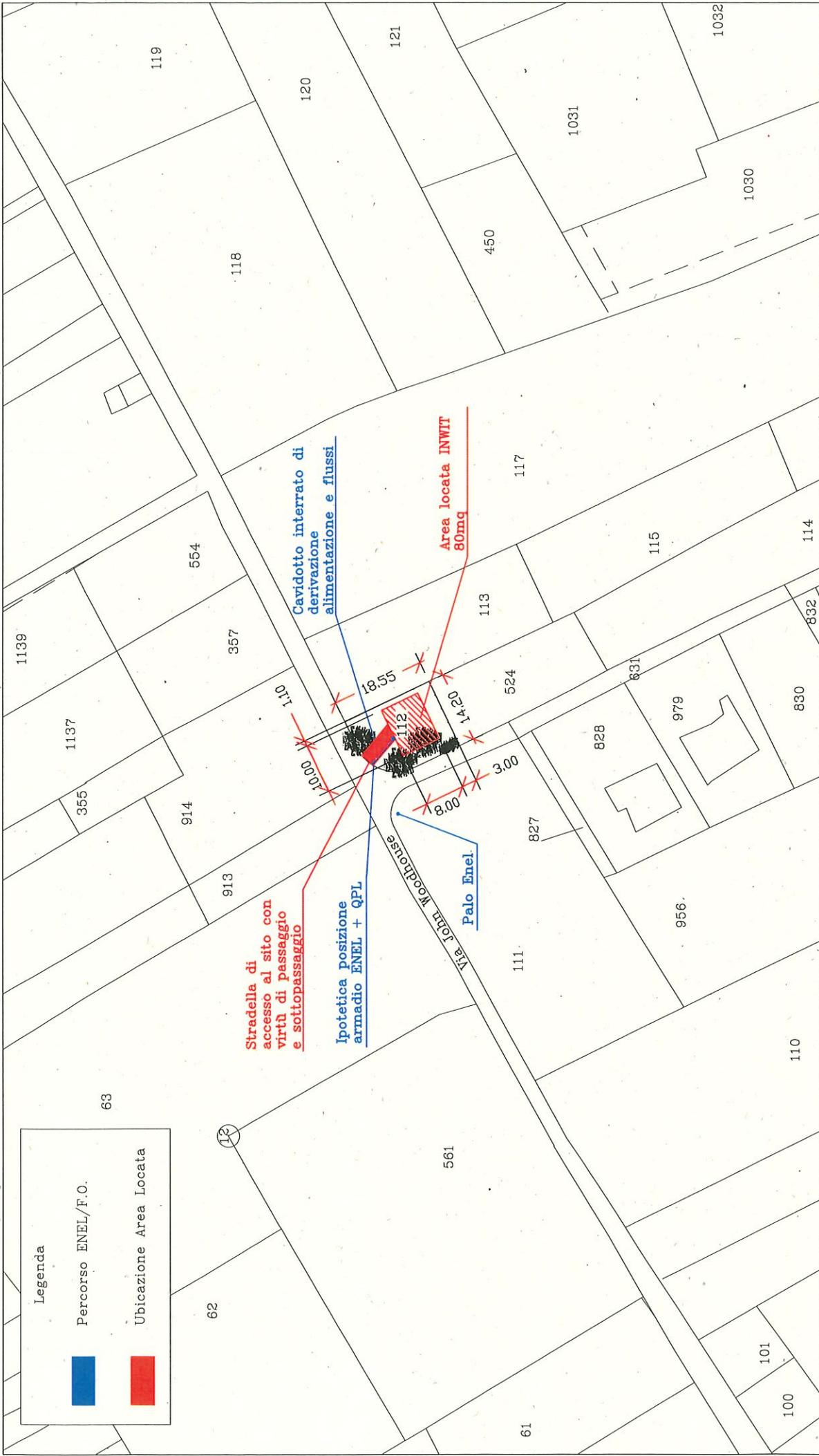
Alcamo il 01/06/2023

Il Locatore

Il Conduttore

SICILY EARTH SOCIETÀ COOPERATIVA
Via Maddaloni, 2
91013 ALCAMO (TP)
P. IVA 02775470814





Legenda

- Percorso ENEL/F.O.
- Ubicazione Area Locata

  	<p>Progettista:</p> <p>DATI GENERALI STAZIONE</p> <p>Cod. sito: I606PA</p> <p>Nome sito: Balestrate Ovest</p> <p>Ubicazione: Via John Woodhouse snc</p> <p>Dati catastali: Foglio 31 p.lla 1112</p>	<p>Allegato SUB. A – Grafici esemplificativi</p> <p>Inwit S.p.A.</p> <p>Planimetria generale Stato di progetto Scala: 1:1.000</p>
<p>Richiedente:</p> <p>SICILY EARTH SOCIETA' COOPERATIVA Via Maddaloni 2 91013 CALAMONATA (CT) P. IVA 02775470814</p>		

Legenda

Percorso ENEL/F.O.

Ubicazione Area Locata



P.lla 118
altra ditta

P.lla 554
altra ditta

P.lla 357
altra ditta

P.lla 914
altra ditta

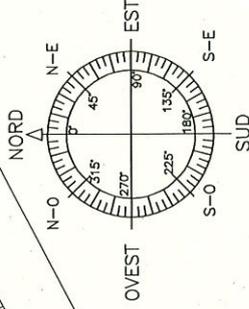
P.lla 913
altra ditta

P.lla 12
altra ditta

Ipotetica posizione
armadio ENEL + QPL

Via John Woodhouse

P.lla 561
altra ditta



Stradella di
accesso al sito con
virtù di passaggio
e sottopassaggio

Cavidotto interrato di
derivazione
alimentazione e flussi

P.lla 112

Alberi da
rimuovere

Palo Enel

Area locata INWIT
80mq

P.lla 113
altra ditta

P.lla 524
altra ditta

P.lla 111
altra ditta

827
altra ditta

P.lla 117
altra ditta

P.lla 828
altra ditta

Progettista:



Richiedente:



P.lla 956
altra ditta

DAI GENERALI STAZIONE

Cod. sito: I606PA

Nome sito: Balestrate Ovest

Ubicazione: Via John Woodhouse snc

Dati catastali: Foglio 31 p.lla 1112

Allegato SUB. B -
Grafici esemplificativi

Inwit S.p.A.

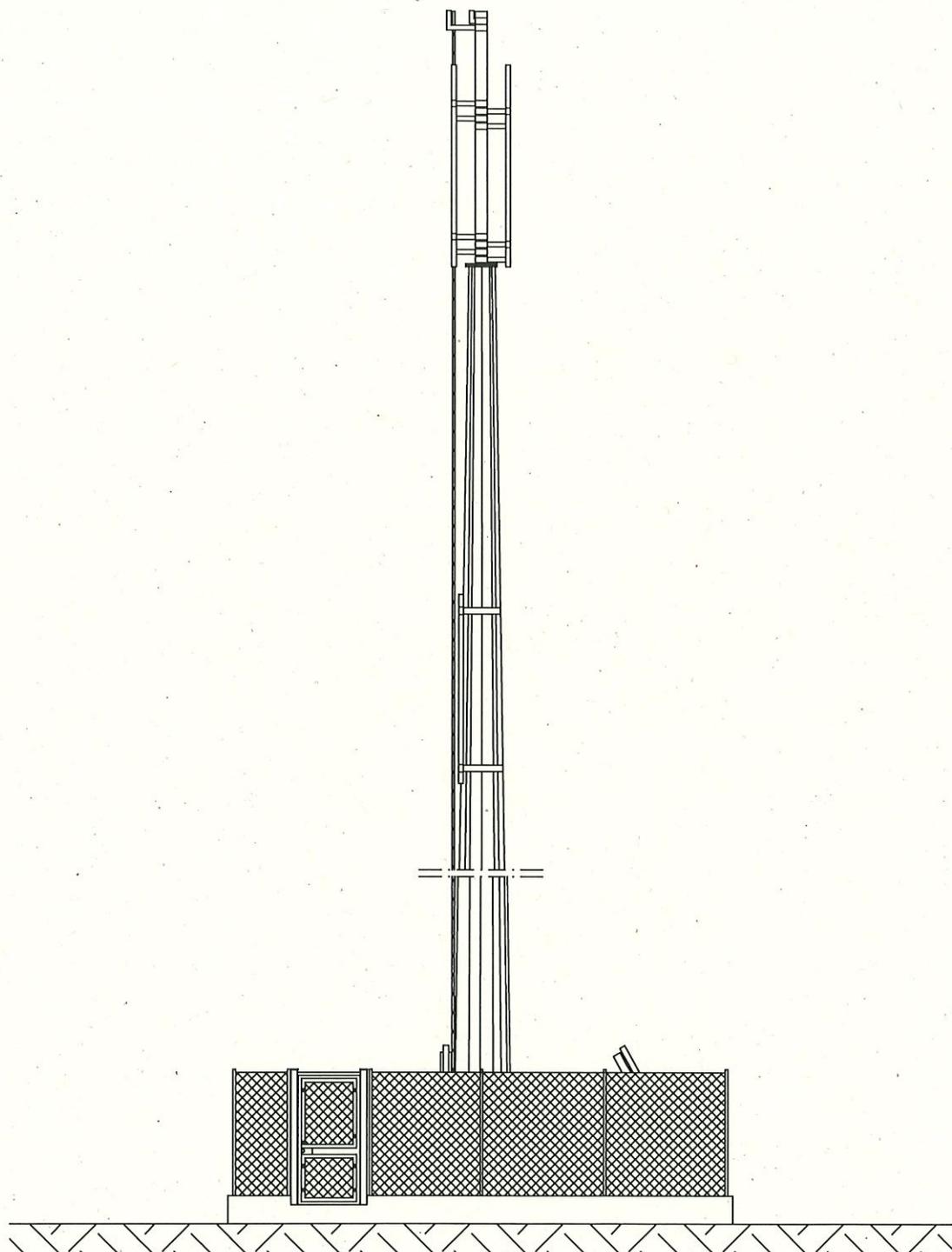
Il Locatore

SICILY EARTH SOCIETA COOPERATIVA
Via Mazzini 2
91011 ALCAMO (TP) -
P. IVA 02775470814

Planimetria generale

Stato di progetto

Scala: 1:500



Progettista:



Richiedente:



DATI GENERALI STAZIONE

Cod. sito: I806PA

Nome sito: Balestrate Ovest

Ubicazione: Via John Woodhouse snc

Dati catastali: Foglio 31 p.la 1112

Allegato SUB. C –
Prospetto semplificato

Inwit S.p.A.

Il Locatore

SICILY EARTH SOCIETÀ COOPERATIVA
Via Maddaloni, 2
91071 ALCAMO (TP)
P. IVA 02775470814

Planimetria generale

Stato di progetto

Scala: 1:200