

Repertorio scritture private n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**COMUNE DI CAPRAUNA - Provincia di Cuneo**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DI TERRENO DI PROPRIETÀ COMUNALE**

Con la presente scrittura privata, redatta in **triplice** originale, da valere ai sensi di legge, il cui schema è stato approvato con Determinazione Area Tecnica. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_,

**TRA Il Comune di CAPRAUNA** di seguito anche "Comune" o "Locatore", codice fiscale n. **00495600041**

con sede legale in **Piazza Sant'Antonino 15 – 12070 Caprauna (CN)**, in persona del Geom. LOCCI

Fabio nato a Mondovì (CN) il 08/11/1968 in qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, autorizzato con deliberazione G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

**E la Società MAVIANMAX S.r.l.** di seguito anche "Locatario" o la "Società", con sede legale in **Via**

**Ammiraglio Carlo Mirabello 6 – 15057 Tortona (AL)**, iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera

di Commercio di Alessandria, codice fiscale/partita IVA **07450420968**, n. REA AL - 25014, qui

rappresentata da Roberto Massimo Caboni, nato a Serramanna (VS) il 04/05/1962, domiciliato, per la

carica, a Lissone (MB) in Via Zanella civ. 21 – C.F. CBNRRT62E04I647T, Presidente del Consiglio

d'Amministrazione, munito dei giusti poteri

(Di seguito, congiuntamente, denominate anche "le Parti" o, singolarmente, "la Parte")

**Premesso che:**

a) la Società MAVIANMAX S.r.l. è incaricata di rendere attivo, in attesa della conclusione degli interventi

previsti, l'impianto di fibra ottica che la Società Open Fiber S.p.A., con sede legale in Viale Certosa 2 –

20155 Milano (MI) (aggiudicataria dei tre bandi di gara indetti da Infratel Italia S.p.A. per la concessione di

progettazione, costruzione, manutenzione e gestione di una infrastruttura passiva a banda ultra larga nelle

aree bianche di alcune Regioni italiane, tra cui la Regione Piemonte) è prossima a completare nel

territorio del Comune di Caprauna;

b) con Deliberazione di Giunta Comunale n. 39 in data 17/07/2021 il Comune di Caprauna ha stabilito,

tra l'altro, di concedere in comodato d'uso gratuito il terreno di proprietà comunale sito in Caprauna

distinto a Catasto Terreni al Foglio 15, mappale 321 per una porzione di mq 2 a favore della predetta

Società MAVIANMAX S.r.l., incaricata di rendere attivo l'impianto di fibra ottica che la Società Open Fiber

S.p.A. è prossima a completare nel territorio del Comune di Caprauna;

c) le parti hanno provveduto a sottoscrivere il Comodato di cui sopra in data 10/08/2021 – Rep. 30 e che

il medesimo è giunto a scadenza in data 09/02/2023;

d) con Deliberazione Giunta Comunale n. 26 in data 28/03/2023 il Comune di Caprauna ha stabilito, tra

l'altro, di approvare il rinnovo, per un ulteriore periodo di 18 mesi decorrenti dalla data del 09/02/2023, del

Comodato d'uso gratuito di cui al punto precedente, dando atto che il Comune di Caprauna e la Società

MAVIANMAX S.r.l. confermavano ed accettavano tutto quanto previsto nel Comodato d'uso gratuito

medesimo;

e) le parti hanno provveduto a sottoscrivere il rinnovo del Comodato in argomento in data 19/07/2023 –

Rep. 35 e che il medesimo giungerà a scadenza in data 09/08/2024;

f) con Deliberazione Giunta Comunale n. 46 del 06/07/2024 si è stabilito, tra l'altro, di concedere in

locazione il terreno di proprietà comunale sito in Caprauna distinto a Catasto Terreni al **Foglio 15,**

**mappale 321, per una porzione di mq 2,** alla Società MAVIANMAX S.r.l., stabilire che la locazione avrà

una durata di anni 5 con decorrenza dal 10/08/2024, con possibilità di rinnovo previa adozione di

conforme deliberazione di Giunta Comunale, escludendo il tacito rinnovo, individuare in € 1.500,00 il

canone annuo di locazione della porzione di terreno in argomento, il quale sarà aggiornato annualmente

secondo le variazioni dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati rilevate

dall'ISTAT, pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale;

g) con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ si è provveduto,

tra l'altro, a concedere in locazione il terreno di proprietà comunale sito in Caprauna distinto a Catasto

Terreni al **Foglio 15, mappale 321, per una porzione di mq 2,** alla Società MAVIANMAX S.r.l. con sede

legale in Via Ammiraglio Carlo Mirabello 6 – 15057 Tortona (AL) **per una durata di anni 5 con**

**decorrenza dal 10/08/2024,** con possibilità di rinnovo previa adozione di conforme deliberazione di

Giunta Comunale, escludendo il tacito rinnovo, al **canone annuo di € 1.500,00** aggiornato annualmente

secondo le variazioni dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati rilevate

dall'ISTAT, pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale, nonché ad approvare lo schema di contratto di locazione in

argomento da stipularsi tra le parti allegato al medesimo atto per farne parte integrante e sostanziale;

**Tutto quanto sopra premesso e ritenuto, si conviene e si stipula quanto segue:**

#### **ART. 1 OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

1. Il Comune di Caprauna concede in locazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alla Società

**MAVIANMAX S.r.l.**, che accetta, la porzione di **mq 2** del terreno sito in **Caprauna (CN) – Borgata Ruora**

**identificato al foglio 15, particella 321, come da planimetria allegata (allegato 1)**, all'uopo

concedendo, altresì, al Locatario, che accetta, i diritti di passaggio nell'area circostante.

Il Locatore dichiara di esserne unico e incontroverso proprietario e/o di poterne legittimamente disporre, di

essere in possesso di tutti i necessari titoli abilitativi/autorizzativi/permessi di cui si impegna, altresì, dietro

richiesta del Locatario, a fornire copia, rendendo in ogni caso edotto il Locatario di tutte le informazioni

concernenti l'immobile e di averne allo stato il pieno possesso e l'incontrastato godimento, confermando

altresì, che non esistono diritti, personali o reali, di terzi e/o altre situazioni pregiudizievoli che a vario titolo

possano in alcun modo limitarne la piena e completa disponibilità da parte del Locatario;

#### **ART. 2 DURATA, CANONE E VICENDE DEL CONTRATTO**

1. La durata del presente contratto di locazione è convenuta e accettata dalle Parti in **anni 5 (cinque)**

**decorrenti dal 10/08/2024**, con possibilità di rinnovo previa adozione di conforme deliberazione di Giunta

Comunale. È escluso il tacito rinnovo.

2. Il Locatario ha facoltà di recedere in qualunque momento dal contratto dandone avviso al Locatore,

con lettera raccomandata A/R o via Pec, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere

esecuzione.

3. Il Locatario non potrà sublocare o dare in comodato o consentire a terzi l'uso sotto qualsiasi forma

contrattuale, in tutto o in parte, della porzione di terreno locata, pena la risoluzione del contratto.

4. Il **canone annuo** di locazione è convenuto in € **1.500,00 (diconsi millecinquecento/00)** che il

Locatario si obbliga a corrispondere anticipatamente al Locatore in unica rata entro il mese di Luglio di

ogni annualità. Il canone sarà aggiornato annualmente secondo le variazioni dell'indice dei prezzi al

consumo delle famiglie di operai ed impiegati rilevate dall'ISTAT, pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale.

5. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non può venire sospeso o

ritardato da pretese od eccezioni del Locatario, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per

qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari

almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il Locatario, fatto salvo quanto previsto dall'art.55

della Legge 27/07/1978 n. 392.

#### **ART. 3 FINALITÀ DELLA LOCAZIONE**

1. La porzione di terreno, oggetto del presente contratto, così come esattamente specificata nella

planimetria allegata al presente (**allegato 1**), viene concessa dal Comune di Caprauna in locazione al

Locatario al fine di mantenere in funzione l'impianto temporaneo di comunicazioni elettroniche, a suo

tempo realizzato dal Locatario medesimo, composto da una parabola sostenuta da un palo e da un vano

apparati.

2. Il Locatario consente al Locatore, per la durata del contratto, di poter installare sul palo di sostegno

della parabola, a titolo gratuito, apparati per il sistema di videosorveglianza pubblica.

3. Fermo restando quanto sopra, al Locatario è vietato concedere ospitalità sulla infrastruttura di

supporto della parabola (palo) e all'interno del vano armadio ad apparati di altri soggetti.

4. Al termine del presente contratto il palo di cui al punto 1 rimarrà nella disponibilità e proprietà

esclusiva del Locatore, senza che la Società MAVIANMAX S.r.l. possa aver nulla a pretendere.

#### **ART. 4 OBBLIGHI DEL LOCATARIO**

1. Il Locatario dichiara che ogni manufatto e/o apparato è stato progettato ed installato in conformità alle

normative nel tempo vigenti e con specifico riferimento alle esigenze di protezione dell'ambiente dai campi

elettromagnetici.

2. Il Locatario dovrà custodire e conservare il bene oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia.

3. Il Locatario provvederà ad attivare, se necessario, una propria utenza per i consumi di energia elettrica necessari per il funzionamento degli apparati di telecomunicazione installati presso l'infrastruttura realizzata sulla porzione di terreno oggetto del presente contratto ovvero, in caso di utenze già attive, se necessario, a subentrare nei relativi contratti.

#### **ART. 5 MODALITÀ DI UTILIZZO DEL BENE OGGETTO DEL CONTRATTO**

1. L'infrastruttura porta antenne installata presso il terreno oggetto del presente contratto è utilizzata dal Locatario, eventualmente anche per il tramite di propri incaricati/appaltatori/partner negoziali, previo ottenimento di ed in conformità a tutte le autorizzazioni, permessi e nulla osta previsti dall'ordinamento vigente.

2. Per tutte le attività funzionali o comunque connesse all'installazione e/o alla gestione e/o alla manutenzione dell'infrastruttura e/o degli apparati, nonché per ogni attività di collaudo e/o di messa in esercizio degli stessi, il Locatore riconosce e garantisce sin d'ora che il Locatario, anche per il tramite di propri incaricati/appaltatori/partner negoziali, potrà accedere liberamente – in ogni momento e senza restrizione alcuna (dunque tutti i giorni compresi festivi e prefestivi, 24 ore su 24, per 365 giorni all'anno) – all'area di pertinenza del terreno (ove occorra, previa consegna delle relative chiavi da parte del Locatore).

3. Il Locatario, qualora lo ritenesse necessario, provvederà alla recinzione dell'area interessata ovvero, se già realizzata, provvederà alla manutenzione ordinaria e straordinaria della medesima.

4. Il Locatore riconosce espressamente al Locatario la facoltà di utilizzare la porzione di terreno oggetto del presente contratto anche per eventuali adeguamenti evolutivi degli apparati che si rendessero necessari, previa acquisizione di tutte le autorizzazioni di legge e nel rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed elettromagnetico.

5. Il Locatore riconosce sin d'ora al Locatario la facoltà di realizzare sulla porzione di terreno oggetto del presente contratto tutti gli eventuali adeguamenti dell'infrastruttura che si rendessero necessari, compresi,

a titolo esemplificativo, strutture, apparati di trasmissione e di alimentazione, antenne, parabole ed apparecchiature radio per la diffusione di segnali di telecomunicazioni, previa acquisizione di tutte le autorizzazioni di legge e nel rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed elettromagnetico.

6. Il Locatario potrà effettuare sulla porzione di terreno oggetto del presente contratto, a proprie spese, tutti i lavori necessari per il passaggio dei cavi di alimentazione e/o fibre ottiche e/o cavi telefonici nonché installare ogni tipo di apparecchiatura occorrente ai fini del corretto funzionamento e/o aggiornamento dell'impianto installato, previa acquisizione di tutte le autorizzazioni di legge e nel rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed elettromagnetico. Il Locatario potrà altresì eseguire tutte quelle opere che ritenesse opportune al fine di ottemperare alla normativa in tema di sicurezza di cui al d.lgs. n. 81/08 e successive modifiche e integrazioni.

#### **ART. 6 MANUTENZIONE**

1. Sarà cura del Locatario prestare la massima attenzione durante le operazioni di manutenzione, per evitare nocumento alle strutture esistenti nelle vicinanze o che nel tempo potrebbero essere realizzate nelle immediate vicinanze.

2. Il Locatario dovrà periodicamente provvedere alla manutenzione (con sfalci, pulizia, ecc.) e all'occorrenza spurgare i fossi di pertinenza, laddove esistenti, per evitare i depositi di materiali vari che impediscano il normale deflusso delle acque.

#### **ART. 7 RECESSO DEL LOCATORE**

1. Il Comune di Caprauna ha il diritto di recedere per motivi di pubblico interesse dal presente contratto mediante comunicazione scritta al Locatario con un preavviso di 60 giorni, da inviarsi via pec o racc. a/r al recapito di cui all'articolo 9.

#### **ART. 8 CLAUSOLA RELATIVA AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

1. Le Parti concordano che ciascuna è titolare autonomo dei dati personali che dovessero essere scambiati o acquisiti in occasione della stipula ed esecuzione del presente contratto, che saranno trattati

dalle stesse per l'esecuzione di quanto ivi stabilito, per tutta la sua durata e nel completo rispetto del

Regolamento Europeo 679/2016 ("GDPR"), del D. Lgs. 196/03 e della normativa in vigore.

#### **ART. 9 DOMICILIO CONTRATTUALE E COMUNICAZIONI**

1. Qualsiasi comunicazione relativa al presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà validamente eseguita al ricevimento della stessa, se effettuata a mezzo pec o tramite raccomandata a/r inviata agli indirizzi che di seguito si indicano presso cui le Parti eleggono domicilio agli effetti del presente contratto e di legge:

Per il Locatore: Comune di Caprauna - Piazza Sant'Antonino 15 - 12070 Caprauna (CN) - Pec:

[caprauna@cert.ruparpiemonte.it](mailto:caprauna@cert.ruparpiemonte.it)

Per il Locatario: MAVIANMAX S.r.l. - Via Ammiraglio Carlo Mirabello 6 - 15057 Tortona (AL) - Pec:

[mavianmaxsrl@legalmail.it](mailto:mavianmaxsrl@legalmail.it)

2. Ciascuna Parte provvederà a comunicare tempestivamente e per iscritto all'altra eventuali cambiamenti relativi ai suddetti recapiti.

#### **ART. 10 MODIFICHE AL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

1. Qualunque modifica alle disposizioni del presente contratto dovrà essere concordata tra le Parti e dovrà risultare da atto scritto.

#### **ART. 11 CONTROVERSIE**

1. Ai sensi del d.lgs. n. 28/2010, per tutte le controversie relative al presente contratto è condizione di procedibilità della domanda giudiziale l'esperimento del procedimento di mediazione da espletarsi secondo la procedura prevista dall'Organismo investito e scelto d'intesa tra le Parti tra i soggetti iscritti all'apposito Registro, che abbia la propria sede nel luogo del giudice territorialmente competente a decidere la controversia, al fine di comporre la lite in via stragiudiziale. Qualora le Parti non dovessero raggiungere l'intesa sulla scelta dell'Organismo, sarà competente quello adito dalla prima Parte che vi proceda, ferma restando l'individuazione territoriale di cui sopra.

2. In caso di infruttuoso esperimento della mediazione, la controversia sarà devoluta alla competenza

esclusiva al Tribunale di Cuneo.

**ART. 12 FORMAZIONE E DISCIPLINA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

1. Il presente contratto di locazione è stato formato dalle Parti all'esito di specifica trattativa in ordine a ciascuna delle clausole che lo costituiscono.

2. Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del Codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili.

**ART. 13 IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRAZIONE**

1. Il Locatario terrà esente il Locatore dal pagamento integrale dell'imposta di bollo e dell'imposta di registro sul contratto nella misura stabilita dalle leggi vigenti. Il Locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al Locatario, anticipando l'intera quota dell'imposta prevista, salvo poi chiedere il rimborso della metà al Locatario. In caso di risoluzione anticipata, l'imposta dovuta è posta per intero a carico del Locatario.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Locatore

Il Locatario

Geom. Fabio LOCCI

Sig. Roberto Massimo CABONI

A norma degli artt. 1341 e 1342 del C.C., le parti specificatamente accettano ed approvano i patti di cui ai punti dal n.1 al n. 13 del presente contratto.

Il Locatore

Il Locatario

Geom. Fabio LOCCI

Sig. Roberto Massimo CABONI