

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

PER IL SERVIZIO PUBBLICO DI COMUNICAZIONI ELETTRONICHE

Il Comune di SABBIONETA con sede a Sabbioneta (Mantova) in Piazza Ducale n. 2, C.F. n. 83000390209 e P.IVA n. 01206600205 rappresentato in questo atto da Geom. Raffaella Argenti nata a Mantova (MN) il 31/01/1973, C.F. RGNRFL73A71E897W nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica Manutentiva e Tutela del Territorio del Comune di Sabbioneta, domiciliato per la carica presso la sede del Comune, ed in seguito indicato come "Comune" o "locatore";

e

INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE S.p.A., con sede legale in 20121- Milano, Largo Donegani, 2, PEC: adminpec@inwit.telecompost.it, , codice fiscale, partita Iva ed iscrizione al registro delle imprese di Milano 08936640963, in persona del Procuratore speciale, Arch Valeria Bortolan, in forza dei poteri conferitigli con procura autenticata nelle firme dal notaio Dott.ssa Sandra De Franchis, del 24 luglio 2025, Rep. n. 24774, Racc. n. 12315, domiciliata per la carica presso gli uffici della società in Milano, Largo Donegani, 2 – 20121 Milano. di seguito indicato come "conduttore" o "INWIT",

di seguito congiuntamente le "Parti,

PREMESSO CHE

- a) in data 27.06.2007 è stato stipulato tra Comune di Sabbioneta e Telecom Italia SpA un contratto di concessione (di seguito il "Contratto Originario"), relativo alla porzione di terreno sita nel Comune di Sabbioneta (MN), iscritto al CT di Sabbioneta Fg. 17 Particella 86 sub. 6, per l'installazione di una stazione radio base, comprensiva di antenne ed apparecchiature radio per la diffusione del segnale radio-telefonico (nel seguito Impianto);
- b) con atto del 26/03/2015, a rogito notaio Carlo Marchetti, di Milano, Telecom 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");
- c) a seguito del Conferimento, la cui efficacia decorre dal 01/04/2015, 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) in data 01.07.2018 è stato sottoscritto tra l'allora Concedente Comune di Sabbioneta e l'allora il concessionario INWIT il rinnovo della convenzione per anni 6 (sei) a far data dal 01.07.2018 e pertanto avente scadenza il 30.06.2024;
- d) sull'infrastruttura passiva realizzata su detto immobile e negli spazi fisici dello stesso sono stati installati e risultano ivi insistenti apparati di Vodafone, Telecom, Iliad e Wind3 solo sulla struttura porta antenne;
- f) Il bene immobile oggetto della presente locazione, di cui al successivo art. 1, appartiene al patrimonio disponibile del Comune di Sabbioneta.

In forza dell'art. 1, co. 831 bis, della L. n. 160/2019, come inserito dall'art. 40, co. 5 ter, del D.L. n.77/2021, dall'1/1/2022 gli operatori che forniscono i servizi di pubblica utilità di reti e infrastrutture di comunicazione elettronica di cui al D. Lgs. n.259/2003 sono soggetti al pagamento di un canone annuale di euro 800,00 per ogni impianto;

convengono e stipulano quanto segue

ART. 1 – Oggetto

Le Premesse formano parte integrante del presente contratto.

Il Comune concede in locazione a INWIT, che accetta, porzione di terreno sita nel Comune di

Sabbioneta (MN), iscritto al CT di Sabbioneta Fg. 17 Particella 86 sub. 6, Categoria catastale F/7 il tutto come risulta dalle allegate planimetrie.

Il Locatore (Comune di Sabbioneta) dichiara che sullo stesso non insistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitare la piena disponibilità del bene da parte del conduttore e garantisce adeguato percorso d'accesso alla porzione d'immobile concesso in uso anche tramite costituzioni di servitù gratuite di passaggio (sia di persone che mezzi di trasporto).

Le Parti espressamente pattuiscono che, nel caso in cui il locatore Comune intendesse trasferire a titolo oneroso o locare a terzi la porzione di immobile locata (anche nel caso di costituzione, a qualunque titolo, sull'immobile locato, del diritto di usufrutto o di quello di superficie) spetterà al conduttore il diritto di prelazione in applicazione dell'art.51 comma 4 del D. Lgs. 259/2003 (Codice delle Comunicazioni Elettroniche) come modificato dal D. Lgs. 08.11.2021, n. 207 secondo il quale *In caso di locazione o concessione a diverso titolo, reale o personale, dei beni immobili, o di porzione di essi, destinati alla installazione ed all'esercizio degli impianti di reti di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al comma 1, si applicano gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.*

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 15 (quindici) 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.

ART. 2 – Scopo della locazione

2.1 L'immobile sarà utilizzato dal conduttore per lo svolgimento del pubblico servizio di comunicazioni elettroniche attraverso l'installazione e l'esercizio di impianti e infrastrutture per reti di radio e tele/videocomunicazione elettronica (le **"Infrastrutture"**). Il Locatore Comune di Sabbioneta 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 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 Comune riconosce al conduttore la facoltà di richiedere 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).

La locazione inizierà a decorrere dal 01/04/2026.

ART. 4 – Recesso

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

In caso di recesso o risoluzione della presente locazione, 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 800,00 (ottocento/00) +IVA, da corrispondersi il 30 aprile di ogni anno attraverso la piattaforma di cui all'articolo 5 del codice di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'Amministrazione Digitale).

I relativi importi sono rivalutati annualmente in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo rilevati al 31 dicembre dell'anno precedente.

È vietata la cessione dei crediti derivanti dalla presente locazione 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 sublocare il contratto previa autorizzazione del locatore.

Il contratto non può essere ceduto senza il consenso del locatore.

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.

Il conduttore 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 resi 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 consente al conduttore di accedere all'immobile dato in locazione ed alle relative strutture e pertinenze in qualsiasi momento. Qualora il locatore dovesse impedire l'accesso all'immobile ad Inwit o suoi incaricati, Inwit potrà applicare, per ogni giorno solare di mancato accesso all'immobile, una penale pari al valore giornaliero del canone di locazione. È fatto comunque salvo il riconoscimento del maggior danno.

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 garantisce che l'immobile dato in locazione non sia sottoposto a gravami e/o procedure esecutive che possano alterare il libero godimento del conduttore.

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 concesso in locazione.

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 conduttore ai sensi del presente contratto.

ART. 8 bis- Manleva

INWIT manleva il locatore da ogni responsabilità per eventuali danni imputabili a INWIT medesima 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 INWIT abbia violato norme e regolamenti o non abbia ottemperato ai propri doveri e compiti con la necessaria diligenza.

ART. 9 – 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 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 di 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. 10 – Codice etico, D.Lgs. 231/01, anticorruzione e conflitto di interessi

Il Locatore è a conoscenza che INWIT ha e attua un [Codice Etico](#), un Modello di Organizzazione e Gestione ai sensi del d.lgs. 231/2001, una [policy Anticorruzione](#) e una [policy Diversity & Inclusion](#) (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 Comune 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. 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 Concesso in uso ri/Landlord", emergano elementi ostativi all'esecuzione o prosecuzione del presente contratto.

ART. 11 – Variazioni al testo della locazione.

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

ART. 12 – Clausole fiscali e registrazione del contratto

Il locatore, soggetto passivo di imposta agli effetti dell'IVA, rappresenta che la locazione ha per oggetto un terreno EDIFICABILE. In ottemperanza degli obblighi Iva richiamati nell'art. 5 , emetterà fattura con canone imponibile + IVA.

Il presente contratto dovrà essere registrato a cura del Conduttore in termine fisso ed con imposta di registro in misura fissa per l'intero primo periodo di locazione e imposta di bollo di 16€ per ogni 100 righe, con oneri ripartiti in parti uguali come per tutte le successive imposte di registro.

Art. 13 – Domicili contrattuali

A tutti gli effetti della presente locazione le parti eleggono domicilio in:

Il Locatario: al domicilio indicato; PEC: comune.sabbioneta@pec.regione.lombardia.it

Il Conduttore: al seguente indirizzo operativo: Largo Donegani, 2 - 20121 Milano PEC: rental@inwit.telecompost.it

Art. 14 – Disposizioni finali

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente locazione si rimanda alla normativa vigente in materia. Le Parti si danno reciprocamente atto che la presente locazione, 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.

Sabbioneta lì 25/03/2026

Il Locatore Comune

Comune di Sabbioneta – geom. Raffaella Argenti

Il Conduttore

INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE S.p.A