

CONTRATTO DI CONCESSIONE

Con il presente atto sottoscritto in unico esemplare in formato digitale

tra

Il **COMUNE DI POVIGLIO**, con sede in Poviglio (RE), Via G. Verdi n° 1, C.F. e P.IVA 00440380350, rappresentato in questo atto da ----- nato a ----- il --/--/--, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Poviglio, il quale agisce esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale che rappresenta, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs.n.267/2000, in forza del decreto del Sindaco prot. n. ----- del -----, domiciliato per la carica presso la sede comunale, che agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente che rappresenta ed in seguito indicato come "**Concedente**"

E

La società **CELLNEX ITALIA S.p.A.** con unico socio, soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Cellnex Telecom SA, con sede legale in -----, Via ----- n° --, Cap -----, capitale sociale euro -----, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale -----, numero di R.E.A. di Roma -----, in persona della -----, nata a ----- il -----, domiciliata per la carica presso la sede della società, Codice Fiscale -----, che agisce in virtù dei poteri conferiti giusta procura del -----, rilasciata a ---- in data ----- Rep. n. -----, Rogito ----- registrata all'Ufficio del Registro di ----- in data ----- al n° --- -, Serie ----, in seguito denominata anche "**Cellnex**" o "**Concessionaria**" (Nel seguito congiuntamente indicate come le "Parti").

PREMESSO CHE

a) in data 09/12/2016 il **Comune di Poviglio** ha stipulato con la **H3G S.p.A.** un Contratto di Concessione, avente ad oggetto una porzione di terreno di 65 mq circa sita in Poviglio (RE), Vie Einstein, riportata nel N.C.T. di Poviglio (RE), al Foglio n° 33, Particella 156, per l'installazione di una stazione radio base per la rete di telefonia mobile;
b) **H3G S.p.A.**, a far data dal 31 dicembre 2016, per effetto di fusione, ha incorporato la società WIND Telecomunicazioni S.p.A. e ha assunto a decorrere da pari data la denominazione **Wind Tre S.p.A.**;
c) **Wind Tre S.p.A.**, a seguito di trasferimento di ramo d'azienda, ha conferito, con atto a rogito del Dott. De Costa, Notaio in Milano, (Rep. 9049 – Racc. 4853), alla società **CK Hutchison Networks Italia S.p.A.** con efficacia dal 31.12.2019, l'infrastruttura di rete di telecomunicazione realizzata sulla porzione di immobile oggetto del presente atto. Pertanto, con effetto dal 31.12.2019, CK Hutchison Networks Italia S.p.A. è subentrata in luogo di Wind Tre S.p.A., ai sensi dell'art. 2558 c.c., nel Contratto di Concessione relativo alla porzione di immobile oggetto del presente atto, assumendo – tra l'altro – tutte le obbligazioni derivanti dallo stesso;
d) giusto atto di fusione per incorporazione sottoscritto in data 23 marzo 2022, numero di raccolta 17483 e numero di repertorio 59925, a rogito del Notaio Dott. Luca Amato di Roma, con effetti a decorrere dal

IT-RE-018513

1° aprile 2022, la Società incorporante Cellnex Italia S.p.A. è subentrata alla società incorporata CK Hutchison Networks Italia S.p.A. senza soluzione di continuità, in tutti i rapporti attivi e passivi facenti capo alla Società incorporata, compreso il Contratto di Concessione relativo alla porzione di immobile oggetto del presente atto, assumendo – tra l'altro – tutte le obbligazioni dallo stesso derivanti;

e) Il Concedente dichiara che l'area oggetto del presente contratto fa parte del patrimonio indisponibile del Comune;

f) le Parti, avendone reciproco interesse e di comune accordo, intendono risolvere il contratto indicato alla precedente lettera A) con efficacia dalla data di inizio del presente rapporto concessorio senza aver più nulla a pretendere;

g) le premesse e gli allegati sono parti essenziali del presente atto.

TUTTO CIO' PREMESSO

Le Parti convengono e stipulano quanto segue

ART. 1 - OGGETTO

La Concedente **COMUNE DI POVIGLIO** nella sua qualità di proprietaria concede in Concessione alla **CELLNEX ITALIA S.P.A.**, che accetta, per sé e aventi causa, una porzione di terreno di 65 mq circa sita in Poviglio (RE), Vie Einstein, riportata nel N.C.T. di Poviglio (RE), al Foglio n° 33, Particella 156, come risulta dall'allegata planimetria (sub Allegato **A**) che, sottoscritta dalle Parti, si unisce alla scrittura come parte integrante e sostanziale del presente atto (nel seguito il "Contratto").

L'immobile concesso sarà utilizzato per il mantenimento di una stazione radio per telecomunicazioni, secondo quanto meglio specificato al successivo art. 3.

La Concedente garantisce alla Concessionaria la possibilità di accesso, in ogni momento e senza restrizioni all'area concessa da parte del proprio personale dipendente o personale da essa incaricato e munito di chiavi per compiere le opere necessarie all'installazione delle apparecchiature di cui sopra, nonché per ogni necessità di manutenzione o di servizi.

La Concedente conferma che l'immobile di cui trattasi è idoneo all'uso pattuito, di sua esclusiva proprietà e non insistono diritti, personali o reali, di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena e completa disponibilità da parte della Concessionaria, la quale resta pertanto manlevata da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, comunque avente causa od occasione dalla fruizione della porzione concessa. La Concedente, durante il periodo di costanza del presente contratto, congiuntamente e disgiuntamente, si impegna a mantenere indenne e manlevata la parte Concessionaria da qualsiasi eventuale azione dovesse essere instaurata da parte di terzi in merito alla effettiva proprietà e disponibilità del bene della Concedente stessa, essendo tenuta, in caso contrario, alla restituzione dei canoni anticipati dalla Concessionaria riproporzionati al periodo di mancata disponibilità del bene.

La Concedente dichiara, inoltre, che l'area concessa è conforme alle disposizioni di legge e che essa detiene ogni necessaria autorizzazio-

IT-RE-018513

ne o certificazione, che si obbliga a consegnare alla Concessionaria. La Concessionaria dichiara che gli impianti tecnologici sono stati realizzati in piena conformità a tutte le disposizioni di legge e che essa detiene ogni necessaria autorizzazione o certificazione, che si obbliga a consegnare alla Concedente.

La Concedente si obbliga, inoltre, a far rispettare il presente Contratto in caso di alienazione o cessione ad altro titolo dell'immobile di cui al presente Contratto, fermi restando i diritti della Concessionaria di cui all'art. 6.

ART. 2 - DURATA

La Concessione avrà la durata di anni **30 (trenta)** con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto

Alla scadenza, una eventuale proroga potrà essere disposta previa adozione di formale provvedimento da parte dell'organo comunale preposto.

ART. 3 - DESTINAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

La Concedente prende atto che l'area concessa è già utilizzata dalla Concessionaria per la realizzazione e manutenzione di impianti di telecomunicazioni, comprensivi di tutte le necessarie strutture, antenne ed apparecchiature per la diffusione di segnali di telecomunicazioni (nel seguito «l'Impianto») per la fornitura del servizio pubblico di telecomunicazioni.

La Concessionaria 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, cui la Concedente ora per allora acconsente, obbligandosi, qualora necessario a seguito di richiesta di enti pubblici, a rilasciarne conferma scritta.

La Concedente autorizza la Concessionaria, senza che le sia dovuta alcuna somma ulteriore rispetto a quanto previsto dall'art. 4 che segue, al passaggio di cavi di alimentazione o quant'altro attinente (fibra, allacci pubblici servizi e quant'altro necessario) sull'area di proprietà comunale, a partire dal confine con il suolo pubblico fino a raggiungere l'Impianto, e dall'Impianto stesso al sistema di antenne ed autorizza ora per allora eventuali interventi, anche di scavo, che si rendessero necessari per la realizzazione di opere di suo interesse sempre comunque inerenti al funzionamento della stazione radio base.

In caso di svolgimento di lavori in regime di appalto la Concedente si impegna a collaborare con la Concessionaria e/o con le Ditte Appaltatrici al fine di individuare, volta per volta, eventuali rischi da interferenza.

Al termine della Concessione, la Concessionaria provvederà a propria cura e spese, nei tempi tecnici necessari, alla remissione dell'immobile in pristino ed alla rimozione delle installazioni, rimanendo l'impianto di telecomunicazione ed ogni altra installazione ad esso connessa di

IT-RE-018513

esclusiva proprietà della parte Concessionaria con espressa esclusione, per la parte Concedente e/o suoi successori e aventi causa, dell'acquisizione della proprietà degli apparati e delle installazioni, ovvero di ogni altro diritto inerente alle medesime.

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

Si conviene espressamente che il diritto di installazione e mantenimento dell'Impianto, è condizione essenziale e imprescindibile per la stipula e la validità del presente Contratto per tutta la sua durata.

La Concedente, per tutta la durata del contratto, si impegna ad astenersi da qualsiasi azione che possa pregiudicare o rendere difficoltoso o particolarmente oneroso e/o turbare le attività di esercizio della Concessionaria di cui al comma precedente compresa l'installazione di ulteriori operatori come meglio specificato in art. 5.

Nel caso l'azione, di fatto, impedisse di svolgere l'attività per cui è stato stipulato il presente contratto, la Concedente sarà tenuta a corrispondere, a titolo di penale, un importo calcolato sulla base del maggior danno causato alla parte Concessionaria, fatta salva comunque la facoltà della Cellnex di risolvere immediatamente il presente contratto dandone comunicazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC. In tal caso la parte Concedente sarà tenuta a corrispondere anche un importo massimo corrispondente ai canoni anticipati con la sottoscrizione del presente atto così come definiti in art. 4, riproporzionati al periodo di mancata disponibilità del bene.

ART. 4 - CANONI

Le parti convengono espressamente che i canoni relativi alle prime **30 (trenta) annualità** verranno corrisposti in un'unica rata anticipata dell'importo di **Euro 50.000,00 (cinquantamila/00)** mediante bonifico bancario sul conto corrente in essere presso BANCO BPM SPA FILIALE DI POVIGLIO (RE), avente codice **IBAN IT 94 S 05034 66410 000000042028** ed intestato al **Comune di Poviglio** entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto.

Resta inteso tra le Parti che il pagamento del canone avrà decorrenza a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto.

Il canone predetto si intende lordo di eventuali ritenute di legge.

La Concedente dichiara di non esercitare l'opzione per l'assoggettamento ad IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, punto 8 del DPR 633/1972.

Le Parti concordano che, nel caso di cessione a qualsiasi titolo del presente Contratto, la Concedente terrà manlevata ed indenne la Concessionaria da qualsiasi pretesa di natura economica che possa essere avanzata dal soggetto subentrante al presente Contratto, in ogni tempo e per qualsivoglia titolo, ragione o causa in relazione alla corresponsione dei canoni versati anticipatamente per le prime 30 (trenta) annualità, così come concordate dalle Parti.

Le Parti espressamente convengono che la Concedente non avrà al-

IT-RE-018513

cun titolo per imporre ulteriori oneri né richiedere ulteriori importi alla Concessionaria che siano connessi e/o derivanti dal presente Contratto.

ART. 5 - CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI – RISOLUZIONE EX ART. 1456 COD.CIV.

Per patto espresso tra le parti, la Concedente concede alla Concessionaria il diritto di cedere, in ogni tempo, il presente Contratto, a terzi, senza necessità di benestare e/o autorizzazione di sorta. Inoltre la Concedente concede alla Concessionaria la facoltà di ospitare all'interno dello spazio concesso e/o sugli impianti ivi esistenti soggetti terzi operanti nel settore delle telecomunicazioni.

E' fatto divieto alla Concedente di cedere, a qualsiasi titolo e/o sotto qualsiasi forma, i crediti nascenti dal presente Contratto di Concessione, senza preventiva approvazione esplicita da parte della Concessionaria. In assenza della suddetta approvazione esplicita, i crediti non possono formare oggetto di alcun atto di disposizione da parte della Concedente neanche a scopo di garanzia o di conferimento in società, né tantomeno possono essere incassati da soggetti diversi dal creditore che quest'ultimo abbia investito di potere rappresentativo e/o gestorio.

A titolo esemplificativo sono quindi inclusi in tale divieto, tra gli altri, i mandati ad esigere, e le deleghe all'incasso e la costituzione di usufrutto in favore di terzi.

Fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni, in caso di violazione del divieto, la Concessionaria potrà sospendere il pagamento dei canoni di Concessione e degli oneri accessori ed entro tre mesi potrà sciogliere il vincolo contrattuale ex art. 1456 cod. civ., inviando comunicazione scritta alla Concessionaria; in tal caso, fino ad intervenuto accordo sull'ammontare del risarcimento dovuto alla Concessionaria o fino a definitiva sentenza che ne quantifichi precisamente l'ammontare, la Concessionaria avrà diritto di ritenzione delle somme non versate al locatore fino al rilascio dell'immobile.

ART. 6 PRELAZIONE - RISCATTO - OPZIONE

Le Parti espressamente convengono che, in applicazione dell'art.51 comma 4 del Decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 207 (Codice Europeo delle Comunicazioni Elettroniche), è attribuito alla Concessionaria e ai suoi aventi causa il diritto di prelazione previsto dall'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n.392.

Le Parti concordano che le modalità e i termini per consentire e per esercitare la prelazione sono quelli indicati nel medesimo art. 38 della L. 392/78.

2. Il diritto di prelazione di cui al comma 1 è attribuito alla Concessionaria e ai suoi aventi causa anche nel caso di costituzione, a qualunque titolo, sull'immobile locato del diritto di usufrutto o di quello di superficie o qualsiasi altro diritto reale di godimento, anche qualora il diritto di usufrutto o di superficie o altro diritto reale siano costituiti sopra una più ampia porzione immobiliare all'interno della quale è ricompreso l'immobile concesso, ed anche nell'ipotesi di vendita o trasferimento

IT-RE-018513

in blocco e di cessione a qualsiasi titolo di azienda o ramo di essa, di società o di quota di partecipazione societaria.

3. In caso di violazione del diritto di prelazione di cui ai commi precedenti, sono attribuiti alla Concessionaria tutti i diritti ed i rimedi previsti dalla legge, ivi incluso il diritto di riscattare il bene da qualunque terzo.

4. Le Parti espressamente convengono che, in deroga a quanto previsto dall'art. 41, co. 2°, l. 392/78, è attribuito alla Concessionaria e ai suoi aventi causa anche il diritto di prelazione in caso di nuova concessione previsto dall'art. 40 della ridetta legge nelle modalità e termini previsti nel medesimo articolo.

5. Per patto espresso tra le Parti, il diritto di prelazione di cui al co.4 spetta alla Concessionaria ai sensi dei commi precedenti anche per il quinquennio successivo alla data di conclusione del rapporto contrattuale di concessione.

6. Con la sottoscrizione del Contratto, le Parti si riservano di negoziare l'attribuzione, in favore della Concessionaria, del diritto di opzione per l'acquisto sia della proprietà sia del diritto di superficie sull'immobile concesso.

ART. 7 - RECESSO ANTICIPATO

La Concedente consente che la Concessionaria possa recedere anticipatamente dal presente Contratto in qualsiasi momento, con rilascio totale dell'immobile, con preavviso di 90 (novanta) giorni, dato con lettera raccomandata o a mezzo PEC. La Concessionaria non potrà richiedere, nemmeno parzialmente, la restituzione di quanto versato alla Concedente, relativamente all'importo indicato nel precedente art. 4, al secondo capoverso, nel caso in cui il recesso non sia imputabile e conseguente ad azioni del Comune che impediscano alla Concessionaria di continuare a svolgere l'attività così come previsto dagli articoli 1, 3 e 5. Nel caso di recesso per causa imputabile alla Concedente, la Concessionaria avrà diritto alla restituzione della quota parte del periodo concessorio non goduto.

Art. 8 - COPERTURE ASSICURATIVE

La Concessionaria è responsabile del corretto adempimento degli obblighi contrattuali nonché dei danni involontariamente cagionati a persone o cose della Concedente e/o di qualunque Soggetto Terzo in conseguenza di fatti e/o omissioni comunque connessi - a qualsiasi titolo - alla attività aziendale svolta.

La Concessionaria si impegna ad attivare idonee garanzie assicurative a copertura di quei danni materiali che involontariamente possa cagionare nell'esercizio dell'attività aziendale svolta e che rientrino nella propria sfera di responsabilità così come disciplinato dal codice civile e dalla normativa tutta vigente.

A tal riguardo la Concessionaria dichiara di avere stipulato con primaria Compagnia Assicuratrice idonea polizza, di durata annuale da rinnovare anno per anno, del tipo "Responsabilità Civile verso Terzi" a garanzia dell'attività aziendale svolta nei locali oggetto della presente Concessione.

Detta polizza ha durata annuale.

Ad integrazione di quanto sopra la Concessionaria dichiara altresì di

IT-RE-018513

avere stipulato con primaria Compagnia Assicuratrice idonea polizza, anch'essa di durata annuale, del tipo "All Risks" a garanzia degli Assets di proprietà (macchinari, attrezzature, arredamento) e danni diretti materiali (incendio diretto).

La Concessionaria si impegna a mantenere attive - per l'intera durata della presente Concessione - le suddette polizze o comunque altre di analoga portata.

ART. 9 - REGISTRAZIONE E DOMICILI CONTRATTUALI

Le spese di registrazione del presente Contratto saranno sostenute dalla Concessionaria. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dalla Concessionaria.

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

La Concedente: in Via G. Verdi n° 1 - 42028 – Poggio (RE) – **PEC: poggio@cert.provincia.re.it**

La Concessionaria: in Via Cesare Giulio Viola n° 43 - 00148 – Roma - **PEC: cellnextaliaspa@legalmail.it**

ART. 10 - FORO COMPETENTE

L'eventuale controversia sarà devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Reggio Emilia salvo diversa disposizione inderogabile di legge.

Art. 11 - PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

Le Parti prendono atto che in occasione della stipula ed esecuzione del presente Contratto potranno avere accesso a dati personali dell'altra Parte, ivi compresi quelli dei loro rispettivi dipendenti e si impegnano a effettuare le attività di trattamento, in qualità di Titolari Autonomi del trattamento, nel rispetto del Reg. UE 679/2016 (di seguito, "GDPR") e del D.Lgs. n. 196/2003, così come novellato dal D.Lgs. n. 101/2018 come da rispettive informative sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 GDPR che dichiarano di scambiarsi reciprocamente a mezzo PEC o posta elettronica ordinaria. La Concessionaria rende comunque la propria informativa sul trattamento dei dati personali già consultabile e scaricabile al seguente link <https://www.cellnextelecom.com/content/uploads/2021/04/Informativa-per-il-trattamento-dei-dati-personali-del-Locatore-persona-giuridica.pdf> sul proprio sito web.

Art. 12 - DISPOSIZIONI FINALI

Le disposizioni di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime disposizioni e nella restante parte del presente atto, ivi inclusi gli allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Il presente Contratto costituisce la manifestazione completa degli accordi raggiunti fra le parti e annulla e sostituisce qualsiasi eventuale diversa e precedente pattuizione, anche verbale, tra le stesse intercorse.

Ogni modifica od integrazione al presente Contratto non sarà valida e vincolante se non risulterà da atto scritto debitamente controfirmato

IT-RE-018513

per accettazione dalla parte nei cui confronti detta modifica o emendamento dovrà essere fatto valere.

Poviglio – Roma, li _____

La Concedente (firmato digitalmente)

La Concessionaria (firmato digitalmente)

CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

Con riferimento al sopraesteso testo contrattuale la Concedente in relazione al disposto nell'art. 1341 C.C. dichiara che sono stati accettati e vengono qui specificatamente approvati gli articoli: 1) Oggetto 2) (Durata), 3) (Destinazione e uso dell'immobile), 4) Canoni 5) Cessione del contratto e dei crediti; 6) Prelazione-Riscatto-Opzione 7) Recesso anticipato, 8) Coperture Assicurative) 9) Registrazione e domicilia contrattuali 10) Foro competente 11) Protezione dai dati personali e riservatezza, 12) Disposizioni finali.

Poviglio – Roma, li _____

Per accettazione

La Concedente (firmato digitalmente)

Elenco Allegati

ALLEGATO A planimetria