

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO
DI SUPERFICIE 10F04300 CAVALLERLEONE**

Tra

Il COMUNE DI CAVALLERLEONE, con sede legale in Comune di Cavallerleone (CN, Piazza Santa Maria n.2, CAP 12030, Codice Fiscale 86001790046, Partita IVA 01762780045, in persona del Sig. BONGIOVANNI Giovanni, in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, munito dei necessari poteri in forza del provvedimento del Sindaco di nomina a Responsabile del Servizio n.2/2009, di seguito denominata "Parte Locatrice"

e

La Società **VODAFONE ITALIA S.P.A.**, Società del gruppo Vodafone Group Plc. con socio unico, nella sua qualità di gestore del servizio pubblico di telefonia radiomobile, con sede legale in Via Jervis, 13 - 10015 Ivrea (TO) - Capitale Sociale € 2.305.099.887,30 i.v., Cod. Fisc. e Iscrizione al Registro delle Imprese di Torino n° 93026890017, Partita Iva 08539010010, REA 974956, rappresentata per il presente atto dal Sig. Leonardo Fascia, in qualità di procuratore della Vodafone Italia S.p.A., domiciliato per la carica presso gli uffici della società siti in Italia, Milano, Via Lorenteggio n. 240, che interviene al presente atto quale rappresentante munito dei necessari poteri in forza di procura speciale autenticata nella sottoscrizione dal notaio Ciro de Vivo di Milano in data 23/03/2015, repertorio n° 24675, raccolta n° 15273, (di seguito denominato Società o Promittente Superficiario) di seguito congiuntamente denominati come "le Parti"

Premesso

- che la Promittente Concedente è proprietaria di una porzione di terreno sita nel comune di Cavallerleone (CN), nei pressi di Via Basse, Catastalmente censito al NCT di Cuneo, Comune Catastale di Cavallerleone, Foglio 15, Particella 213, per mq 4080 circa, il tutto come indicato nella Planimetria allegata alla presente scrittura sotto la lettera (A) che sottoscritta dalle Parti forma parte integrante del presente contratto (di seguito porzione d'immobile);
- che il Proprietario ha interesse a costituire sulla porzione d'immobile il diritto di superficie in favore della Società e la Società intende ottenerne la disponibilità per la realizzazione di opere di suo interesse (di seguito "le opere"), per sè o per persona giuridica da nominare al momento della stipula dell'atto definitivo;
- che il Concedente dichiara che l'immobile è di sua esclusiva proprietà non gravato da iscrizioni, trascrizioni, o diritti di terzi che in qualsiasi modo possano essere pregiudizievoli e/o incompatibili con l'esercizio del diritto del promittente Superficiario, o della persona, anche giuridica, che si riserva di nominare al momento della stipula dell'atto definitivo;
- che la realizzazione delle opere è subordinata alla positiva conclusione di un procedimento autorizzatorio
- che le Parti intendono disciplinare con il presente contratto preliminare i termini e le condizioni essenziali del successivo atto di costituzione del diritto di superficie.

Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Valore delle premesse e degli allegati

Le premesse e gli allegati sono parte integrante del presente contratto, costituendone il presupposto.

Art. 2 - Oggetto del Contratto

2.1 Il Proprietario, si obbliga a costituire a titolo oneroso in favore della Società, o in favore di persona, anche giuridica, che la società si riserva di nominare al momento della stipula dell'atto definitivo, il diritto di superficie sulla porzione di terreno sita nel comune di Cavallerleone (CN), catastalmente identificato al NCT di Cuneo, Comune catastale di Cavallerleone Foglio 15 , Mappale 213, per mq 4080 circa, affinché la Società possa dar corso all'iniziativa di realizzazione a propria cura e spesa, delle opere anche in elevazione relative una Stazione Radio Base per telefonia mobile.

2.2. Il Promittente concedente si obbliga sin d'ora a costituire sulle aree di sua proprietà in favore della Società, o in favore di persona anche giuridica, che la società si riserva di nominare al momento della stipula dell'atto definitivo, i diritti di cavidotto, accesso e passaggio, comunque ogni altro qui non espressamente previsto che si rendesse necessario.

2.3. Il Proprietario si obbliga ad autorizzare la Società, o la persona, anche giuridica, che la Società si riserva di nominare al momento della stipula dell'atto definitivo, ad effettuare entro i limiti della porzione di immobile qualsiasi innovazione, modifica od integrazione delle opere che la stessa ritenga opportuna sempre relative al funzionamento o all'aggiornamento di una Stazione Radio Base per telefonia mobile.

Art. 3 - Sottoscrizione dell'atto, durata e estinzione del diritto di superficie

3.1. Le Parti, salvo quanto previsto al successivo art. 4, si obbligano a sottoscrivere l'atto di costituzione del diritto di superficie entro 6/12 mesi dalla firma del presente preliminare.

La stipula dell'atto avverrà entro trenta giorni dalla richiesta effettuata con raccomandata a.r. dalla Società al Promittente concedente. L'atto sarà stipulato davanti ad un Notaio di scelta della Società da comunicarsi al Proprietario con un anticipo di almeno 15 (quindici) giorni a mezzo di lettera raccomandata a.r.

3.2. Il diritto di superficie sarà costituito per la durata di anni 50 (cinquant'anni) a far data dalla sottoscrizione dell'atto pubblico di cui all'art. 2.

3.3. Il diritto di superficie si estinguerà: a) per scadenza del termine di cui al punto 3.2. Alla scadenza del suddetto termine, tuttavia, le Parti o i loro aventi causa potranno negoziare un rinnovo, anche parziale, della costituzione del diritto di superficie a favore del Superficiario.

b) per rinuncia del Superficiario al suo diritto. Il superficiario, in qualsiasi momento, potrà rinunciare al diritto di superficie, senza nulla pretendere dal Proprietario relativamente a quanto già versato a titolo di prezzo di concessione. Tale rinuncia, che dovrà essere effettuata per atto pubblico o scrittura privata autenticata ai sensi dell'art. 1350, n. 5 c.c., dovrà essere comunicata al Concedente con raccomandata con ricevuta di ritorno con preavviso di almeno 6 (sei) mesi. L'onere della trascrizione della rinuncia grava sul Superficiario.

3.4. Nei casi di estinzione del diritto di superficie di cui al precedente punto 3.3 lett. a), e b) il Concedente è autorizzato alla rimozione degli apparati e degli accessori installati o posizionati di proprietà del Superficiario a cui verranno imputate le spese di rimozione e ripristino.

3.5. Il perimento della costruzione non comporterà l'estinzione del diritto di superficie e il Superficiario avrà facoltà di ricostruire quanto precedentemente realizzato.

Art. 4 - Condizione sospensiva

Le Parti concordano espressamente che la stipula dell'atto definitivo è condizionata all'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, permessi, nulla osta da

rilasciarsi in ogni sede e livello, che consentano la realizzazione e gestione delle opere da parte della Società o della persona che la stessa si riserva di nominare al momento della stipula del predetto atto definitivo. Qualora pertanto, nel termine di 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione del presente preliminare, non siano stati ottenuti le autorizzazioni, i permessi e i nulla osta, il presente contratto sarà da ritenersi immediatamente e definitivamente risolto e privo di efficacia con caducazione dell'obbligo di stipula dell'atto definitivo senza che alcuna delle Parti possa pretendere dall'altra alcuna somma, per qualsiasi titolo o ragione.

Art. 5 - Pendenza della condizione

5.1. Il Proprietario nel periodo intercorrente tra la sottoscrizione del presente preliminare e la stipula dell'atto definitivo provvederà alla manutenzione ordinaria e straordinaria della porzione di immobile, e non potrà pretendere alcun risarcimento o indennizzo a qualsivoglia titolo.

5.2. Il Proprietario si impegna, nel periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione del presente preliminare e la stipula dell'atto definitivo, in ogni caso:

- a) a consentire alla Società, anche tramite soggetti terzi dalla stessa delegati l'accesso alla porzione d'immobile al fine di effettuare tutte le indagini necessarie a formalizzare il frazionamento;
- b) a svolgere sulla porzione d'immobile esclusivamente opere e o attività che non possano alterarne le condizioni di utilizzo, incidendo, anche indirettamente, sull'interesse della Società alla costituzione del diritto di superficie.
- c) a concedere la facoltà e ad autorizzare la superficiaria e/o soggetti terzi da questa autorizzati, a presentare istanze e domande alle amministrazioni competenti al fine di ottenere le autorizzazioni eventualmente necessarie alla realizzazione delle opere per gli usi prima descritti, nonché si impegna, quando previsto dalla normativa vigente, a richiedere in via diretta le autorizzazioni summenzionate. In quest'ultimo caso le relative procedure saranno espletate a totale cura della superficiaria che sosterrà tutte le eventuali spese relative.

Art. 6 - Corrispettivo

6.1. Le Parti espressamente convengono che il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie e servitù per l'intero periodo di **anni 50 (cinquanta)**, è convenuto in **€ 60.000,00 (Euro sessantamila/00)**;

Tale importo sarà così versato dal Superficiario:

- **€ 20.000,00 (Euro ventimila/00)** nel 2017 entro un mese dalla stipula dell'Atto Notarile;

- **€ 20.000,00 (Euro ventimila/00)** entro il 31 gennaio 2018

- **€ 20.000,00 (Euro ventimila/00)** entro il 31 gennaio 2019

a mezzo bonifico bancario irrevocabile su Conto Corrente intestato a COMUNE DI CAVALLERLEONE, IBAN IT80X0630546851000000891782 presso BANCA CASSA DI RISPARMIO DI SAVIGLIANO (sede Savigliano).

La Società si riserva in ogni caso il diritto di compensare, a mezzo di compensazione finanziaria, le somme a qualsiasi titolo dovute al Proprietario con i propri crediti vantati a qualsiasi titolo verso lo stesso.

La compensazione finanziaria è ammessa anche tra crediti e debiti nascenti da rapporti giuridici diversi.

7 - Cessione della porzione di immobile oggetto del diritto di superficie, cessione del preliminare, cessione del diritto di superficie

7.1. Il Promittente Concedente si obbliga, in caso di alienazione e/o trasferimento della proprietà a qualsiasi titolo dell'immobile di cui è parte la porzione di immobile sulla quale sarà costituito il diritto di superficie, a rendere edotto il Cessionario dell'immobile di tutte le pattuizioni contenute nell'atto di costituzione del diritto di superficie, ivi compresa quella inerente l'avvenuto pagamento del corrispettivo da parte del Superficiario in un'unica soluzione.

7.2. Resta espressamente convenuto tra le Parti che, in caso di cessione a terzi dell'immobile di cui fa parte la porzione di immobile oggetto del diritto di superficie, il Concedente sarà espressamente tenuto a corrispondere al Cessionario la porzione di corrispettivo relativa al periodo non ancora trascorso a partire dalla data di cessione dell'immobile, manlevando in ogni caso il Superficiario da qualsiasi richiesta possa provenire a tale titolo dal Cessionario.

7.3. Il Proprietario presta sin d'ora il proprio assenso alla cessione da parte della Società dei diritti e degli obblighi nascenti dal presente contratto.

7.4. Il promittente Concedente acconsente sin d'ora che il Superficiario (la Società o la persona anche giuridica che la stessa si riserva di nominare) avrà facoltà di alienare, anche parzialmente, le opere costruite sull'area oggetto del diritto, darle in locazione, in comodato o farle oggetto di qualsiasi altro atto di disposizione sulla base di contratti tipici o atipici in favore di società controllata, controllante o collegata nel medesimo gruppo e ad eventuale altro operatore nel settore delle comunicazioni elettroniche, senza che il concedente abbia null'altro a pretendere, fermo restando che l'eventuale soggetto terzo rispetti in toto quanto previsto dalla presente scrittura e sarà obbligato solidamente con il Superficiario.

7.5. La costituzione del diritto di superficie rimane valida anche in caso di modifiche societarie del Superficiario (la Società o la persona anche giuridica che la stessa si riserva di nominare), quali trasformazioni, fusioni, scissioni, nonché nei casi di scorporo o di cessione di azienda o di ramo d'azienda.

Art. 8 - Modifiche al contratto

Qualsiasi modificazione al presente contratto dovrà rivestire la forma scritta a pena di nullità.

Per sopraggiunti e comprovati motivi di interesse pubblico le Parti si impegnano a concordare una soluzione allo scopo di temperare gli interessi del Concedente e del Concessionario.

Art. 9 - Spese del presente atto

Tutte le spese di bollo e registrazione del presente contratto ed ogni altra consequenziale e dipendente da esso, sono a carico della Società o Promittente Superficiario.

Art. 10 - Rinvio

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, le parti rinviano alle disposizioni del Codice Civile e delle altre leggi in materia.

Art. 11. - Elezione di domicilio

Per tutte le comunicazioni relative al rapporto posto in essere con il presente contratto le parti eleggono domicilio legale:

La Società in Via Lorenteggio, 240 - 20147 Milano (MI)

Il Proprietario in P.zza Santa Maria n.2, 12030 Cavallerleone(CN)

Art. 12 - Trattamento dati personali

12.1. I dati personali del Concedente saranno trattati dal Superficiario solo per le seguenti finalità:

a - esecuzione degli obblighi derivanti dal presente contratto e relativi adempimenti;

b - adempimenti di obblighi previsti dalla legge, regolamenti o dalla normativa comunitaria.

12.2. In relazione alle finalità sopra indicate i dati verranno trattati mediante strumenti manuali, informatici o telematici anche combinati tra loro per un periodo di tempo non superiore a quello strettamente necessario e comunque, nel rispetto delle garanzie di riservatezza e delle misure di sicurezza previste dalla normativa vigente.

12.3. Per il perseguimento delle finalità sopra indicate, il superficiario potrà comunicare, in Italia e all'estero, compresi paesi non appartenenti all'Unione Europea, i dati personali a soggetti terzi appartenenti alle seguenti categorie:

- autorità pubbliche e organi di vigilanza e controllo;
- società controllate, controllanti e collegate;
- banche ed istituti di credito per la gestione dei pagamenti/incassi;
- soggetti che svolgono per conto del superficiario compiti di natura tecnica ed organizzativa;
- soggetti che effettuano servizi di acquisizione, lavorazione ed elaborazione dei dati
- soggetti che forniscono servizi per la gestione dei sistemi informativi delle parti;
- soggetti che svolgono attività di trasmissione, imbustamento, trasporto e smistamento delle comunicazioni dell'interessato;
- soggetti che svolgono attività di archiviazione e data entry;
- studi e società nell'ambito dei rapporti di assistenza e consulenza;
- soggetti che svolgono adempimenti di controllo, revisione e certificazione delle attività poste in essere dalla conduttrice anche nell'interesse dei propri fornitori;

12.4. I soggetti appartenenti alle categorie sopra riportate trattano i dati come distinti titolari del trattamento o in qualità di Responsabili o Incaricati all'uopo nominati dal Superficiario.

12.5. I dati personali del Concedente potranno inoltre, essere conosciuti dai dipendenti/consulenti del Superficiario i quali sono stati appositamente nominati responsabili o Incaricati del trattamento.

12.6. Il Concedente autorizza espressamente il superficiario al trattamento dei dati personali per le finalità indicate nel presente articolo 12.

In caso di cessazione del presente contratto le Parti cesseranno ogni trattamento dei dati personali ricevuti nel rispetto della normativa vigente.

Art. 13 - Riservatezza

13.1. Le Parti si danno reciprocamente atto del fatto che tutte le informazioni scambiate nel periodo di vigenza del presente contratto, per le finalità nella stessa indicate, sono considerate Informazioni Riservate, hanno rilevante ed intrinseco valore commerciale per la parte che ne è proprietaria e non sono disponibili al pubblico.

13.2. Le Informazioni Riservate saranno pertanto ricevute e conservate con la massima riservatezza dalla parte destinataria che si impegna conseguentemente a impedirne la divulgazione a terzi, impiegando a tal fine lo stesso grado di diligenza che userebbe normalmente per proteggere informazioni riservate di valore economico paragonabile, facenti parte del proprio patrimonio. La parte destinataria non potrà copiare, duplicare, riprodurre o registrare in nessuna forma e con nessun mezzo le Informazioni Riservate, salvo che nella misura strettamente necessaria per consentire la circolazione tra i soggetti direttamente coinvolti conformemente al punto successivo.

13.3. Ciascuna delle parti garantisce che l'accesso alle Informazioni Riservate sia limitato esclusivamente a quegli amministratori, dipendenti o consulenti, propri o di società appartenenti al proprio gruppo, che necessitino di essere messi a conoscenza delle stesse,

in stretta dipendenza del contratto, e risponde dell'osservanza dell'obbligo di riservatezza da parte di tali soggetti.

13.4. Le precedenti disposizioni non si applicheranno alle Informazioni Riservate che siano già conosciute dalla parte destinataria prima della loro comunicazione; che siano o diventino di pubblico dominio per ragioni diverse dall'inadempimento della parte destinataria; che siano ottenute dalla parte destinataria da un terzo di buona fede che ha il pieno diritto di disporre delle Informazioni Riservate; che siano elaborate da ciascuna parte in modo completamente autonomo e indipendente; che la Parte destinataria comunichi o divulghi: 1 in ottemperanza ad una formale richiesta da parte di un'Autorità munita dei necessari poteri o in forza di un obbligo di legge, 2 per tutelare i propri interessi in sede giudiziale e/o amministrativa; 3 nel caso cui divulgazione sia stata previamente autorizzata per iscritto dalla parte proprietaria. In relazione ai punti 1 e 2, la parte destinataria darà tempestiva notizia scritta della comunicazione o divulgazione alla parte proprietaria.

13.5. Le Parti s'impegnano a mantenere il vincolo di riservatezza sulle informazioni scambiate, anche per i due anni successivi dal termine del presente contratto.

....., lì

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Proprietario
Comune di Cavallerleone

La Società
VODAFONE ITALIA S.P.A.