

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO DEL TERRENO/DEL LOCALE DI PROPRIETÀ COMUNALE

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice originale, da valere ai sensi di legge

TRA

Il **Comune di Ragusa** di seguito anche "Comune" o "Comodante", codice fiscale n. 00180270886 con sede legale in Corso Italia n. 72, in persona del Sindaco *pro tempore* Giuseppe Cassì in virtù della Determina Dirigenziale n. XXXXXX del XXXXXX

E

OpEn Fiber S.p.A., di seguito anche "Concessionario" o "Comodatario" o "OF", con sede legale in Viale Certosa n. 2, 20155 – Milano, capitale sociale Euro 250.000.000,00 i.v., iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Milano, codice fiscale/partita IVA 09320630966, n. REA MI - 2083127, qui rappresentata dal Dott. Emanuele Briulotta munito dei giusti poteri

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

Premesso che:

- a) OpEn Fiber S.p.A. è il Concessionario selezionato da Infratel Italia S.p.A. (di seguito "Infratel") per la progettazione, costruzione, gestione e manutenzione di una infrastruttura passiva a Banda Ultra-Larga di proprietà pubblica nelle aree bianche del territorio delle Regioni Abruzzo e Molise, Emilia Romagna, Lombardia, Toscana, Veneto, Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Friuli Venezia Giulia, Provincia Autonoma di Trento, Marche e Umbria, Lazio, Campania e Basilicata, Sicilia, Puglia, Calabria e Sardegna (di seguito, "Progetto");
- b) il Comune di Ragusa è interessato a favorire lo sviluppo delle aree nel suo territorio non coperte da servizi a banda ultralarga e, a tal fine, ha sottoscritto apposita convenzione con Infratel;
- c) stante quanto prevede la suddetta convenzione, il Comune di Ragusa ha individuato, nell'ambito delle proprietà comunali ed in collaborazione con il Concessionario, un sito idoneo per l'installazione di un locale tecnico, cd. "*Point of Presence*" ("PoP"), da cedere in comodato d'uso gratuito per 20 anni;
- d) Il Comune è, infatti, proprietario di un terreno presso la frazione di Marina di Ragusa, meglio indicato al successivo art. 2 comma 1;
- e) Il Concessionario è, pertanto, interessato a utilizzare il terreno di cui al precedente punto al fine di predisporre e installare un locale tecnico per lo sviluppo dell'infrastruttura a banda Ultra-Larga di rete di proprietà pubblica destinata all'erogazione di servizi di pubblica utilità da realizzare nell'ambito del Progetto.

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

ART. 1 PREMESSE, ALLEGATI E DEFINIZIONI

1. Le premesse di cui sopra e la planimetria allegata (allegato 1) formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.
2. Ai fini del presente contratto di comodato, per locale tecnico ("PoP") si intende uno *shelter* all'interno del quale verranno alloggiate strutture per il ricovero degli apparati per lo sviluppo dell'infrastruttura di rete di proprietà pubblica da realizzare nell'ambito del Progetto.

ART. 2 OGGETTO DEL COMODATO

1. Il Comodante concede al Comodatario, che accetta, il comodato d'uso gratuito di mq 30 del terreno sito nella frazione di Marina di Ragusa nella Via Portovenere identificato al foglio 262, particella 1179 e particella 66, come da planimetria allegata (allegato 1), all'uopo concedendo, altresì, al Comodatario, che accetta, i diritti di passaggio nell'area circostante.
2. Il Comodante 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 Comodatario, a fornire copia, rendendo in ogni caso edotto il Comodatario di tutte le informazioni concernenti l'immobile;
- 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 Comodatario;
- di riconoscere espressamente al Comodatario, previa opportuna comunicazione al Comodante, il diritto di cedere/conferire, in ogni tempo e sulla base degli obblighi previsti in forza del Progetto di cui alla premessa a), il presente contratto a Infratel o altro soggetto concessionario dalla stessa individuato.

ART. 3 DURATA E VICENDE DEL COMODATO

1. La durata del comodato d'uso gratuito è convenuta e accettata dalle Parti in anni 20 decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto, che alla scadenza si rinnoverà tacitamente in favore del Comodatario ovvero di Infratel o altro soggetto concessionario da questa individuato per ulteriori 20 anni, senza oneri, salvo disdetta del Comodante da comunicare via pec o racc. a/r con preavviso non inferiore a 12 mesi, data la complessità degli impianti e delle relative attività di rimozione.
2. Il Comodante riconosce al Comodatario il diritto di prelazione nell'eventualità in cui, alla scadenza del presente o dei successivi periodi di rinnovo, intendesse concedere in locazione o in comodato d'uso il terreno oggetto del presente contratto a terzi.
3. Il Comodante riconosce, inoltre, al Comodatario il diritto di prelazione nell'eventualità in cui, nel periodo di validità del presente contratto o alla scadenza dello stesso, intendesse trasferire la proprietà del terreno oggetto del presente contratto a terzi sempre che l'eventuale trasferimento di proprietà non pregiudichi l'uso del terreno da parte del Comodatario.
4. Nell'eventualità in cui il Comodatario non intendesse avvalersi del diritto di prelazione di cui al comma precedente e il Comodante trasferisse a terzi la proprietà del terreno oggetto del presente contratto, il Comodante medesimo si impegna a darne comunicazione scritta al Comodatario mediante lettera raccomandata A/R entro 6 (sei) mesi dal trasferimento della proprietà e a fare menzione dell'esistenza e vigenza del presente contratto nel titolo traslativo, dal quale dovrà risultare il subentro del nuovo proprietario in tutte le obbligazioni previste a carico del Comodante dal presente contratto.
5. Resta fermo il diritto del Comodatario di recedere in qualunque momento dal presente contratto, con preavviso da inviarsi via pec o racc. a/r al Comodante ai recapiti di cui all'art. 10 con preavviso di 90 giorni.

ART. 4 FINALITÀ DEL COMODATO

1. Il terreno, oggetto del presente contratto, così come esattamente specificato nella planimetria allegata (allegato 1), viene concesso dal Comune di Ragusa in comodato d'uso a titolo gratuito al Comodatario al fine di realizzare un locale tecnico ("PoP") all'interno del quale verranno alloggiate strutture per il ricovero degli apparati per lo sviluppo dell'infrastruttura di rete di proprietà pubblica da realizzare nell'ambito del Progetto con relativi armadi per il ricovero degli apparati alla base.
2. Il Comodatario, senza preventivo assenso del Comodante, avrà la facoltà di concedere ospitalità all'interno del locale tecnico ad apparati di altri soggetti e all'interno degli armadi in virtù di specifici accordi, ai fini dell'erogazione dei servizi di telecomunicazione prestati dal Concessionario nell'ambito del Progetto.

ART. 5 OBBLIGHI DEL COMODATARIO

1. Il Comodatario dichiara che ogni manufatto e/o apparato sarà progettato e installato in conformità alle normative vigenti.
2. Il Comodatario dovrà custodire e conservare il bene oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia.
3. Il Comodatario provvederà ad attivare, se necessario, una propria utenza per i consumi di energia elettrica necessari per il funzionamento degli apparati di telecomunicazione installati presso il PoP realizzato sul terreno oggetto del presente contratto ovvero, in caso di utenze già attive, a subentrare nei relativi contratti.

ART. 6 MODALITÀ DI UTILIZZO DEL BENE OGGETTO DEL COMODATO

1. Il PoP installato/a presso il terreno oggetto del presente contratto verrà utilizzato dal Comodatario, 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 del locale tecnico e/o degli apparati, nonché per ogni attività di collaudo e/o di messa in esercizio degli stessi, il Comodante riconosce e garantisce sin d'ora che il Comodatario, 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 locale/terreno (ove occorra, previa consegna delle relative chiavi da parte del Comodante).
3. La possibilità di accesso, in ogni momento e senza restrizioni, di cui al precedente comma è, altresì, accordata al personale degli operatori di telecomunicazioni diversi dal Comodatario i cui apparati sono ospitati all'interno del POP, così come al personale incaricato dai suddetti operatori per compiere le opere necessarie all'installazione di apparati, nonché per ogni necessità di manutenzione o di servizio. Resta inteso che sarà cura del Concessionario definire la disciplina degli accessi mediante apposito regolamento.
4. Il Comodatario, qualora lo ritenesse necessario, provvederà alla recinzione dell'area interessata.
5. Il Comodante riconosce espressamente al Comodatario la facoltà di utilizzare il terreno oggetto del presente contratto anche per eventuali adeguamenti evolutivi degli apparati che si rendessero necessari.
6. Il Comodante riconosce sin d'ora al Comodatario la facoltà di realizzare sul terreno oggetto del presente contratto tutti gli eventuali adeguamenti del locale tecnico 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.
7. Il Comodatario potrà effettuare sul 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.
8. Il Comodatario 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. 7 MANUTENZIONE

1. Sarà cura del Comodatario 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 Comodatario 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. 8 RESTITUZIONE DEL BENE OGGETTO DEL COMODATO

1. In deroga all'art. 1809 c.c., il Comune rinuncia a richiedere la restituzione del terreno concesso in comodato prima del termine contrattualmente pattuito, salvo quanto previsto al successivo comma 2.
2. Il Comune di Ragusa, consapevole del fatto che il PoP installato nel terreno oggetto del presente contratto è funzionale al superamento del *digital divide* ed è di titolarità pubblica, in caso di urgente ed improvvisa necessità motivata, potrà richiedere la restituzione del terreno concesso in comodato d'uso gratuito prima della scadenza del termine di cui al precedente art. 3, con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi. In tal caso, il Comune si impegna ad identificare entro il termine di mesi 6 (sei) prima della richiesta restituzione, congiuntamente con il Concessionario e, se del caso, con Infratel, una soluzione alternativa, in un'area idonea alla residenza del PoP medesimo/dell'infrastruttura e relativi apparati/armadi, che comporti il

minor costo anche in termini economici e che consenta di garantire la continuità nell'erogazione dei servizi. Tale area nuovamente identificata dovrà presentare caratteristiche e servizi almeno equivalenti a quella originale.

ART. 9 AUTORIZZAZIONE ALLA COMUNICAZIONE DI INFORMAZIONI E DATI

1. Salvo i casi di obbligo di comunicazione previsti dalla normativa vigente, per tutta la durata del contratto e per un periodo di 2 anni successivi alla scadenza, ciascuna Parte manterrà riservate le informazioni o i dati, inerenti il contratto, forniti dalla altra Parte, a condizione che siano contrassegnati da diciture che le identifichino espressamente come «confidenziali» o «riservate» o che siano di natura intrinsecamente riservata (come ad esempio le informazioni relative alle caratteristiche tecnico-progettuali delle attività/opere realizzate dal Comodatario). Le disposizioni del presente articolo non si applicheranno nei seguenti casi:
 - le dette informazioni sono già in possesso dell'altra Parte, senza che questa abbia alcun obbligo di tutela della riservatezza delle stesse;
 - le dette informazioni saranno o divengano di pubblico dominio senza alcun atto lesivo dell'altra Parte;
 - le dette informazioni saranno ricevute legalmente da terzi senza restrizioni e senza violazione dell'obbligo di riservatezza;
 - le dette informazioni saranno sviluppate autonomamente senza l'utilizzo delle informazioni riservate che siano state fornite.

ART. 10 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. 11 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 Comodante
Comune di Ragusa
Corso Italia n. 72
97100 (RG)
Pec : protocollo@pec.comune.ragusa.go.it

Per il Comodatario:
OpEn Fiber S.p.A.
Viale Certosa, n. 2
20155 Milano
Pec: openfiber@pec.openfiber.it

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

ART. 12 MODIFICHE AL CONTRATTO DI COMODATO

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

ART. 13 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 Milano.

ART. 14 FORMAZIONE E DISCIPLINA DEL CONTRATTO DI COMODATO

1. Il presente contratto di comodato è stato formato dalle Parti all'esito di specifica trattativa in ordine a ciascuna delle clausole che lo costituiscono.
2. Per quanto non previsto dal presente contratto di comodato le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle leggi vigenti.

ART. 15 IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRAZIONE

1. Il Comodatario terrà esente il Comodante dal pagamento dell'imposta di bollo e dell'imposta di registro sul contratto nella misura stabilita dalle leggi vigenti e provvederà ai relativi adempimenti presso l'Ufficio del Registro.

ART. 16 CODICE ETICO E MODELLO DI ORGANIZZAZIONE, GESTIONE E CONTROLLO

1. Il Comodante prende atto che il Comodatario, nella conduzione degli affari e nella gestione dei rapporti interni, si riferisce ai principi contenuti nel proprio Codice etico ed ha, inoltre, adottato un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo in ottemperanza a quanto previsto dal decreto legislativo n. 231 del 2001.

ART. 17 ALLEGATI

Si allega al presente contratto:

1. Planimetria.

Le Parti si danno reciprocamente atto di aver negoziato liberamente il presente contratto e che, pertanto, non trovano applicazione gli articoli 1341 e 1342 c.c.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

IL COMODATARIO

IL COMODANTE

