PATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

Con la presente scrittura privata

tra

PONTIFICIO ISTITUTO MISSIONI ESTERE – P.I.M.E., con sede in Milano, via Monte Rosa n. 81, Ente Ecclesiastico giuridicamente riconosciuto con Regio decreto in data 26 agosto 1926, successivamente modificato con Regi decreti del 10 Marzo 1927 e del 26 febbraio 1928, iscritto nel registro delle persone giuridiche presso la Prefettura di Milano al n 375, C.F. 00889190153, in persona del suo legale rappresentante Fr. Silvio Morelli, nato a Milano, il 17 settembre 1953, domiciliato per la carica ove sopra, religioso, d'ora in poi indicato come "*Locatore*"

E

AUTORITA' per le GARANZIE nelle COMUNICAZIONI - AGCOM, con sede in Napoli, Centro Direzionale, Isola B5 – Torre Francesco, istituita dalla Legge 31 luglio 1997 n. 249, C.F. 95011660636, in persona del Direttore del Servizio risorse umane e strumentali, dott. Nicola Sansalone, nato a Roma, il 27 gennaio 1963, domiciliato per la carica ove sopra, d'ora in poi indicata come "*Conduttrice*"

premesso che

1) con contratto di locazione, sottoscritto in data *15 ottobre 2009*, in autentica Notaio Maria Chiara Bruno, rep 21453/7307, registrato a Roma 1, il 27/10/2009 al numero 35862/IT, il *Locatore* ha concesso in locazione alla *Conduttrice* l' intero edificio sito in Roma, via Isonzo n. 21/B, censito al Catasto Fabbricati di Roma, zona censuaria 2, al foglio 559, particella 49, subalterno 10 categoria D/8, subalterno 11, categoria D/1 e subalterni 8 e 12 graffati, categoria C/6, come meglio descritto in detto atto di cui il presente forma parte integrante e sostanziale. Il canone di locazione è stato fissato in euro 3.590.416,00 (*tremilionicinquecentonovantamilaquattrocentosedici*/00);
2) con decorrenza *1 luglio 2014*, al contratto di locazione, è stata applicata la riduzione del canone in misura del 15%, ai sensi dell'art. 3, comma 4, del D.L. 6 luglio 2012 n. 95, così modificato dalla legge di conversione 7 agosto 2012, n. 135 e

successivamente dall'art. 24, comma 4, lett. a) del D.L. 24 aprile 2014, n. 66, convertito con modificazioni dalla legge 23 giugno 2014 n. 89;

3) con patto aggiuntivo, sottoscritto in data *1 ottobre 2015*, in considerazione della natura giuridica della *Conduttrice*, le parti hanno concordato un'ulteriore riduzione del canone, limitatamente al periodo dal *1 ottobre 2015* al *30 settembre 2018*. L'importo annuale del canone di locazione è stato stabilito in euro 2.100.000,00 (*duemilionicentomila*/00);

4) il punto 3 del patto aggiuntivo così prevede: "decorso il termine del 30 settembre 2018, su istanza di una delle due parti, le stesse si incontreranno ai fini di una eventuale successiva rideterminazione del canone sulla base di una aggiornata valutazione di congruità della competente Agenzia, fatto salvo il diritto di recesso in capo al Locatore in forza della normativa vigente".

5) con note prot. n. 88736 del 21 *dicembre* 2017 e prot. n. 12219 del 20 *febbraio* 2018, la *Conduttrice*, considerati gli adempimenti previsti dalla normativa che disciplina le procedure di locazione passiva delle Pubbliche Amministrazioni, ivi incluse le Autorità indipendenti, ha chiesto alla Proprietà di anticipare e condividere le valutazioni di merito riguardo l'eventuale rideterminazione del canone, fatto salvo il diritto di recesso. In un'ottica di reciproca collaborazione, al fine di consentire alla *Conduttrice* una puntuale programmazione delle attività di gestione amministrativa, da porre in essere in caso di recesso, è stato chiesto al *Locatore* di formalizzare le decisioni maturate in ordine alla prosecuzione del rapporto contrattuale;

6) a partire dal *dicembre 2017*, la *Conduttrice* ha sottoposto formalmente al *Locatore*, con corrispondenza regolarmente notificata, una serie di problematiche riguardanti lo stato manutentivo delle opere murarie dell'edificio e la funzionalità degli impianti tecnologici posti a servizio dell'immobile;

7) in data *27 marzo 2018*, presso la sede di via Isonzo, si è svolta apposita riunione con la società Consulta S.r.l., in qualità di mandataria del *Locatore* per la gestione dell'immobile di via Isonzo e del relativo contratto di locazione. L'incontro è stato sollecitato dalla *Conduttrice* per trattare la questione attinente la prosecuzione del

rapporto di locazione e risolvere le problematiche manutentive dell'edificio, nel rispetto del titolo negoziale e del quadro normativo di riferimento;

8) con nota del *7 giugno 2018,* il rappresentante legale del *Locatore* ha comunicato la cessazione ad ogni effetto del rapporto di mandato con la società Consulta S.r.l. rispetto alla gestione dell'immobile di Via Isonzo e al relativo contratto di locazione;

9) con successiva comunicazione prot. n. 47821 del *14 giugno 2018*, il *Locatore*, proponendo un primo incontro operativo per *19 giugno 2018,* presso gli uffici della *Conduttrice*, ha formalmente rappresentato: *a)* la volontà di proseguire il vigente rapporto locativo fino alla prossima scadenza sessennale (*settembre 2021*), mantenendo invariato l'importo del canone annuo di locazione; *b)* l'impegno ad eseguire, con particolare urgenza, gli interventi manutentivi straordinari, non più procrastinabili, sull'edificio di Via Isonzo, tenuto conto delle priorità segnalate dalla *Conduttrice* relativamente all'impianto di climatizzazione, agli impianti elettrici e di messa terra, inclusi i dispositivi contro le scariche atmosferiche; all'impermeabilizzazione del terrazzo di copertura; al ripristino degli intonaci di alcune porzioni di facciate dell'edificio; *c)* l'opportunità di rideterminare, a fine lavori, le modalità di organizzazione e di esecuzione delle complesse attività di manutenzione degli impianti tecnologici dell'immobile. Al fine di poter garantire in modo costante la regolare funzionalità dell'impiantistica, e ridurre eventi imprevedibili di interruzione, gli interventi, sia di manutenzione ordinaria che straordinaria, devono essere adeguatamente programmati ed affidati ad apposite ditte specializzate ed abilitate ai sensi delle norme giuridiche e tecniche di settore;

10) nella riunione del *19 giugno u.s.,* le parti hanno definito la pianificazione degli interventi di manutenzione straordinaria e l'*iter* di sottoscrizione del presente atto integrativo. A tale riguardo, è stata condivisa la costituzione di un un'apposita Unità Operativa di coordinamento composta dai rappresentanti delle *Parti firmatarie;*

11) Con delibera n. 492/18/CONS, del 16 ottobre 2018, il Consiglio dell'Autorità ha approvato la sottoscrizione del presente atto integrativo;

12) La Conduttrice ha provveduto al regolare pagamento di quanto sino ad oggi dovuto, quindi risulta in regola con i pagamenti dei canoni maturati.

Tutto ciò premesso, si conviene quanto segue

Art. 1

Valore delle premesse.

1.1. Le premesse di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime premesse e nella restante parte del presente Atto, ancorché non materialmente allegati, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 2

Determinazione del canone.

2.1. Le Parti concordano di mantenere invariato il canone annuo di locazione fissato in euro 2.100.000,00 (duemilionicentomila/00), dal *1 ottobre 2018* fino alla prossima scadenza del *30 settembre 2021.*

Art. 3

Manutenzione ordinaria

3.1. In parziale deroga agli artt. *7*, *15* e *20* del contratto principale, in considerazione dei rilevanti interventi di manutenzione straordinaria recentemente operati dal *Locatore*, ancora in corso di esecuzione, nonché dei lavori programmati non ancora cantierizzati, la manutenzione ordinaria degli impianti e delle opere murarie dell'edificio locato, con decorrenza dal *1 gennaio 2019,* è eseguita attraverso ditte specializzate e abilitate di suo gradimento diretta-mente dal *Locatore*, per conto della *Conduttrice*, che si impegna a rimborsarne i relativi costi.

3.2. Le parti stabiliscono che, attraverso la sottoscrizione di un apposito *protocollo attuativo degli interventi di manutenzione ordinaria,* sarà individuata la categoria di interventi che il *Locatore* eseguirà per conto della *Conduttrice*, suddivisi per tipologia di impianti e assoggettati a verifica preventiva della congruità economica, e le conseguenti procedure di rimborso a consuntivo dei costi sostenuti.

3.3. L'attuazione, l'esecuzione e il monitoraggio del *protocollo attuativo degli interventi di manutenzione ordinaria* è affidata all'Unità Operativa di coordinamento di cui al successivo art. 4.

Art. 4

Unità Operativa di coordinamento

4.1. Al fine di monitorare la corretta esecuzione del contratto, è costituita un'apposita Unità Operativa di coordinamento composta dai rappresentanti delle *Parti firmatarie*, di seguito meglio individuati, aperta alla partecipazione di ulteriore personale che – a qualsiasi titolo – dovesse essere necessario coinvolgere nelle attività:

per il Locatore: p. Luigi Cantoni, il dott. Alberto Magatti e l'arch. Riccardo Sergiacomi;

per la Conduttrice: la dott.ssa Maria Pia Caruso, responsabile dell'Ufficio Affari generali e contratti, coadiuvata dal personale dell'ufficio stesso, la dott.ssa Rosanna Crudo e il geom. Francesco Armagno.

4.2. Attraverso l'Unità Operativa, le *Parti* provvedono alla gestione dell'immobile, nell'ambito del contratto di locazione, e all'esecuzione del protocollo attuativo degli interventi di manutenzione ordinaria.

4.3. L'Unita operativa di coordinamento provvede a regolamentare il proprio funzionamento, definendo tempi e modalità di svolgimento delle riunioni rispetto alle diverse trattazioni.

Art. 5

Deposito cauzionale

5.1. A titolo di deposito cauzionale, secondo quanto previsto al punto 5) del contratto di locazione principale, la *Conduttrice* provvede al rinnovo della fideiussione bancaria n. 460011557214 del 7 ottobre 2015 emessa a vantaggio del *Locatore*, per un valore complessivo di euro 525.000,00 (cinquecentoventicinquemila/00), corrispondente a tre mensilità del canone annuo, per un ulteriore triennio fino alla prossima scadenza sessennale del contratto.

Art. 6

Rinvio

6.1. Per tutto quanto non espressamente modificato dal presente atto integrativo, resta in vigore quanto pattuito nel contratto principale, sottoscritto il *15 ottobre 2009.*

Roma, lì ....12 NOV. 2018.....

Per il P.IM.E. (*Locatore*)

Per l'AGCOM (*Conduttrice*)