

PATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI LOCAZIONE

AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

reg.to Ag. Entrate Roma 6 il 05/08/10 n 3373 serie 3

Con la presente scrittura privata

tra

ICAL 2 S.P.A., con sede in Roma, via Barberini n. 28 - C.F. 04191521006 - in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Ing. Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso, nato a Napoli il 7 aprile 1968 e domiciliato per la carica ove sopra, d'ora in poi denominata anche "*Locatrice*"

e

AUTORITÀ PER LE GARANZIE NELLE COMUNICAZIONI - AGCOM, con sede in Napoli, Centro Direzionale, Isola B5, Palazzo "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 denominata anche "*Conduttrice*";

premesso che

- 1) con la delibera n. 425/10/CONS è stata autorizzata la sottoscrizione del nuovo contratto di locazione di piani dell'edificio denominato "Torre Francesco" sito in Napoli, Centro Direzionale, Isola B5;
- 2) in data 30 luglio 2010 sono stati sottoscritti il contratto di locazione e l'atto integrativo allo stesso, aventi ad oggetto i piani dell'edificio denominato "Torre Francesco" sito in Napoli, Centro Direzionale, Isola B5, adibiti a sede dell'Autorità;
- 3) con la determina del Segretario Generale n. 75/17/SG del 10 ottobre 2017, modificata con successiva determina n. 6/18/SG del 10 settembre 2018, è stato costituito apposito Gruppo di Lavoro per la partecipazione al Tavolo Tecnico in materia di ripartizione degli oneri accessori della Torre Francesco, a seguito del ricevimento, in data 2 agosto

2017, della nota della società ICAL 2 S.p.A., la quale, richiamata tutta la precedente corrispondenza intercorsa con l'Autorità, ha ribadito che *“l'esposizione debitoria dell'Autorità riferita agli anni dal 2003 al 2015 – è pari a complessivi € 1.214.912,00 - oltre IVA - oltre a € 34.046,25 per l'anno 2016”*;

- 4) il Gruppo di Lavoro, sopra citato, ha stabilito e condiviso con la società ICAL 2 S.p.A. i criteri di corretta applicazione delle norme e dei titoli contrattuali al fine di determinare la consistenza degli oneri accessori al contratto di locazione di Torre Francesco accumulatisi nel periodo 2010 (II semestre) – 2016. Il resoconto del Tavolo Tecnico trasmesso al Segretario Generale dal Coordinamento del Gruppo di Lavoro con nota prot. n. 56081 del 11 luglio 2018, ai sensi dell'art. 3, comma 2, della citata determina, ha illustrato il metodo adottato e gli esiti dell'attività svolta con la società ICAL 2 S.p.A. per le annualità riferite al vigente contratto di locazione e ha determinato la somma dovuta dall'Autorità in € 451.847,49, al netto dell'IVA, per il periodo II semestre 2010 – 2016, oltre agli oneri riconducibili alla sola Conduttrice a titolo di rimborso diretto per gli interventi eseguiti dalla Locatrice in nome e per conto dell'Autorità, pari a € 67.319,23;
- 5) nella riunione del Tavolo Tecnico del 10 ottobre 2018 l'Autorità ha condiviso il parere dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Napoli (prot. n. 161165 del 24 settembre 2018) nel quale viene sancito che *“i criteri individuati dall'Autorità al fine di regolamentare i rapporti con la Proprietà appaiono in linea sia con quanto previsto dalla legge, sia con il contenuto del contratto in questione”*. L'Organo legale, inoltre, ha rilevato che la modifica contrattuale finalizzata ad assegnare alla Proprietà le attività manutentive, anche di natura ordinaria, concernenti gli impianti tecnologici di Torre Francesco, non pare in contrasto con la disciplina sui contratti pubblici; pertanto, assegnare all'unico proprietario di Torre Francesco i servizi di manutenzione ordinaria degli impianti non lede il divieto di affidamenti diretti;

- 6) nell'ambito del Tavolo Tecnico, la Locatrice e la Condutrice hanno constatato che le caratteristiche degli impianti dell'edificio Torre Francesco (grattacielo fuori terra di oltre 30 piani) rendono opportuna la gestione unitaria delle attività manutentive. Pertanto, da un punto di vista tecnico-funzionale risulta adeguato assegnare alla Proprietà tutte le attività manutentive, comprese quelle ordinarie di competenza della Condutrice. Le caratteristiche tecniche degli impianti di Torre Francesco sono invero altamente complesse e richiedono una gestione programmata particolarmente specializzata delle attività manutentive;
- 7) la Condutrice e la Locatrice si sono impegnate a concordare il contenuto dell'atto integrativo al Contratto di locazione del 2010, volto a modificare l'art. 6 del titolo negoziale, che recita testualmente: *“La manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti sarà ad esclusivo carico della Condutrice. La stessa è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati da sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le riparazioni di cui all'art. 1609 del Codice Civile”*;
- 8) le parti si sono impegnate, altresì, a lavorare congiuntamente per la predisposizione di un “Protocollo Attuativo delle manutenzioni ordinarie”, relative alle singole tipologie dei diversi impianti in uso nelle porzioni di piano locate all'Autorità, prevedendo un meccanismo di verifica preventiva della congruità economica degli interventi eseguiti in nome e per conto della Condutrice;
- 9) la predisposizione di un “Protocollo Attuativo delle manutenzioni ordinarie” delle porzioni di piano locate all'Autorità consente di superare l'oggettiva difficoltà di determinare - a priori - la tipologia di interventi di competenza diretta della Proprietà (*porzioni di impianti ubicati in consistenza comune dell'edificio*) e della Condutrice (*porzioni di impianti ubicati in consistenza esclusiva dell'edificio*);

- 10) inoltre, la predisposizione di mansionari approvati dallo stesso Tavolo Tecnico soddisfa l'esigenza di individuare la natura ordinaria o straordinaria dei diversi interventi aventi ad oggetto la porzione di immobile locato e i relativi impianti accessori;
- 11) la Locatrice, con nota prot. n. 155567 del 11 ottobre 2018, ha comunicato di accettare la somma complessiva di € 451.847,49, come accertata a titolo di oneri accessori a conguaglio in sede di Tavolo Tecnico, per il periodo dal II semestre 2010 all'anno 2016, e il Consiglio dell'Autorità, con delibera n. 530/18/CONS del 30/10/2018, ne ha autorizzato la liquidazione;
- 12) successivamente, il Tavolo Tecnico, nella riunione del 15 novembre 2018, ha accertato il conguaglio degli oneri accessori relativo all'anno 2017. Nella riunione del 27 novembre 2018 è stato quindi avviato l'accertamento relativo agli importi riferiti al periodo dall'anno 2003 al I semestre 2010, applicando i criteri di ripartizione individuati nei precedenti titoli negoziali di locazione, esaminati e verificati dal Tavolo stesso;
- 13) con delibera n. 606/18/CONS del 12 dicembre 2018, il Consiglio dell'Autorità ha approvato la sottoscrizione del presente atto integrativo al contratto di locazione sottoscritto il 30 luglio 2010;
- 14) con delibera n. 44/19/CONS del 7 febbraio 2019, il Consiglio dell'Autorità ha infine approvato la sottoscrizione del protocollo attuativo degli interventi di manutenzione ordinaria in esecuzione del patto aggiuntivo al contratto di locazione, di cui alla predetta delibera n. 606/18/CONS.

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, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Atto.



Art. 2

Manutenzione ordinaria

2.1. In parziale deroga all'art. 6 del contratto di locazione sottoscritto il 30 luglio 2010, la manutenzione ordinaria degli impianti serventi le porzioni di piano locate, con decorrenza dal 1° gennaio 2019, è eseguita tramite ditte specializzate e abilitate, individuate direttamente dalla Locatrice, per conto della Condittrice, che si impegna a rimborsarne i relativi costi.

2.2. Le Parti stabiliscono che con la sottoscrizione di un apposito protocollo attuativo degli interventi di manutenzione ordinaria sono individuate la categoria di interventi, suddivisi per tipologia di impianti, che la Locatrice eseguirà per conto della Condittrice, le conseguenti procedure di esecuzione delle attività e le modalità e le tempistiche di rimborso della relativa spesa economica sostenuta.

Art. 3

Rinvio

3.1. Per tutto quanto non espressamente modificato dal presente atto integrativo, resta in vigore quanto pattuito nel contratto principale di locazione, sottoscritto il 30/07/2010.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, li 27 febbraio 2019

Per la *Locatrice*

Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso



Per la *Condittrice*

Nicola Sansalone



