

15-01-02

Age

Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni

AOO_AGCOM

REGISTRO UFFICIALE - INGRESSO

Prot. n. 0048120, 30/07/2010



agcom 000037959900

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata,

- 1) la **UNIONE GENERALE IMMOBILIARE S.p.A.**, con sede in Roma, Via Barberini 28, codice fiscale 04191521006, in persona dell'Amministratore Unico Dott. Fabio Gera giusta i poteri statutari (in appresso denominata "*Locatrice*");
- 2) la **AUTORITA' PER LE GARANZIE NELLE COMUNICAZIONI**, con sede in Napoli, Centro Direzionale, isola B5, Torre Francesco, codice fiscale 95011660636, in persona del dr. Carmine Spinelli, Direttore del Servizio Affari Generali e Contratti, autorizzato alla stipula dal Consiglio dell'Autorità con delibera n 425/10/cons del 22/07/2010 (in appresso denominata "*Conduttrice*");

PREMESSO CHE:

L'Autorità ha stipulato, in data 28 aprile 1998, con la società S.I.S.E.S. un primo contratto di locazione concernente l'intero parcheggio al piano -1 (65 p.a.), un locale deposito al piano -1, un atrio di ingresso in uso esclusivo, gli interi piani dal 17° al 34° dell'immobile denominato "Torre Francesco", edificio 4L dell'isola B5 del Centro direzionale di Napoli.

Con successivo contratto integrativo, stipulato in data 27 gennaio 2000 con SO.F.INTER., l'oggetto del contratto è stato esteso ai piani dal 12° al 16°.

Con ulteriore contratto stipulato fra le medesime parti in pari data, sono stati concessi in locazione i piani 10° e 11° oltre n. 17 posti auto al piano

-2.

Infine il 18 giugno 2004, ad integrazione dei contratti precedenti, si sono ridotti gli spazi locativi, mediante la eliminazione di sei piani (dal 29° al 34°) e dei n.17 posti auto al secondo seminterrato.

In vista della scadenza del contratto di locazione originario (piani 17° - 28°), rispetto alla quale parte locatrice ha intimato disdetta, l'Autorità, al fine di perseguire la sempre più pressante esigenza di contenimento della spesa pubblica, ha stabilito di selezionare una spazio locativo rigidamente proporzionato ad una rinnovata stima delle proprie nuove esigenze locative.

Sempre nell'ottica del contenimento della spesa, si è deciso di procedere ad una ottimizzazione dell'utilizzo dei servizi offerti dalla proprietaria, in modo da scongiurare diseconomie ed evitare qualsivoglia rischio di sovrapposizione e interferenza con rapporti contrattuali intrattenuti con terzi, specialmente con riguardo al servizio di portineria e alla manutenzione sui singoli piani.

CONVENGONO:

Articolo 1 – PREMESSA

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto e dell'annesso Atto Integrativo

Articolo 2 – OGGETTO ED USO

La Locatrice concede in locazione alla Condottrice, che accetta, per esclusivo uso di uffici ed autorimesse, le seguenti porzioni del proprio fabbricato sito in Napoli, Centro Direzionale, denominato "Torre Francesco", edificio "4L", isola B5, costituite da:



- n. 12 interi piani, dal 17° al 28° compreso, ad uso ufficio, ciascuno di 602 mq. lordi;
- n. 65 posti auto costituenti l'intera autorimessa al piano -1;
- locale deposito al 1° piano interrato;

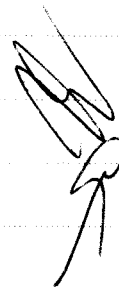
il tutto risulta contornato in rosso nelle planimetrie dei vari piani che vengono allegate alla presente scrittura e ne costituiscono parte integrante (All. sub 1-2-3).

Per l'accesso alle porzioni locate la Conduttrice avrà l'uso esclusivo di una porzione di circa 177 mq. dell'atrio di ingresso e di n. 2 ascensori e n. 1 montacarichi ed un montacarichi disabili che collega l'autorimessa al Piano Terra.

Le porzioni di immobile oggetto della locazione sono locate a corpo, in ragione del valore accertato dall'Agenzia preposta, e nelle attuali condizioni di fatto in cui si trovano, ben note alla Conduttrice per averne avuta finora la detenzione in virtù di precedente cessata locazione.

La Locatrice garantisce che gli impianti tecnologici dei quali è dotato l'immobile (elettrico, idrico, di riscaldamento, di condizionamento, di ascensori e montacarichi) sono perfettamente funzionanti e costruiti in piena osservanza delle prescrizioni normative in materia.

La Conduttrice prende atto del Regolamento del Consorzio GE.SE.CE.DI, per il Centro Direzionale del quale il fabbricato è parte, nonché del Regolamento in atto dei servizi del fabbricato stesso, dei quali riceve copia e che si obbliga a rispettare. La Locatrice si impegna a



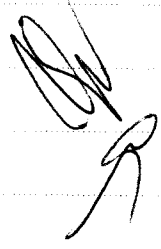
comunicare alla Condottrice l'entità ed il dettaglio delle spese sostenute dal Consorzio, mediante invio delle relative bollette e con l'indicazione delle causali relative a ciascuna voce di spesa; analogamente la locatrice procederà a documentare tutte le spese relative al rendiconto annuale condominiale, concordando preventivamente con la conduttrice eventuali nuove categorie di spesa oppure oneri di impatto straordinario rispetto alla gestione precedente. In caso di richiesta in esubero rispetto all'importo erogato in acconto, nel periodo compreso fra il 30 giugno ed il 30 luglio dell'anno successivo a quello di riferimento verranno verificate in contraddittorio le singole voci di spesa: e solo a seguito di tale verifica la proprietà provvederà all'addebito di eventuali conguagli emettendo regolare fattura.

La Locatrice dichiara - e la Condottrice ne prende atto - che l'immobile è stato edificato in base a regolare progetto edilizio con i relativi atti d'obbligo e concessione edilizia e che sono state rilasciate le prescritte certificazioni in agibilità e di prevenzione incendi.

Articolo 3 – DURATA

La locazione avrà durata di sei anni, con decorrenza dal 1° luglio 2010.

Alla sua prima scadenza si intenderà rinnovata per un periodo di sei anni e cioè fino al 30 giugno 2022, con rinuncia della Locatrice ad avvalersi della disdetta prevista dall'articolo 29 della legge 392 del 1978. Alla scadenza del 30 giugno 2022, qualora una delle parti non abbia disdetto il contratto a mezzo di lettera raccomandata a.r. almeno 12 mesi prima della scadenza, il contratto si intenderà rinnovato di tre



anni e così di seguito.

Decorsi i primi quattro anni di locazione, la Conduttrice potrà in ogni tempo recedere dal contratto mediante disdetta da comunicare a mezzo lettera raccomandata a.r. da inviare almeno sei mesi prima.

Articolo 4 – CANONE ED ONERI ACCESSORI

A. Il canone mensile della locazione è determinato in ragione di 13,50 euro/mq. per ciascuno dei 12 piani di 602 mq. lordi, di 130 euro per ciascuno dei posti auto, in 13,50 euro/mq. per la porzione in uso esclusivo dell'atrio ed in 800 euro totali per il locale deposito, e comunque a corpo complessivamente in € 109.163,50 (centonovemilacentosessantatre/50) mensili più I.V.A. da pagare trimestralmente entro il giorno 5 di inizio di ciascun trimestre a mezzo accredito sul conto corrente della Locatrice Banca Intesa S.p.A. – Filiale 2007 ROMA (IBAN IT 70 H 03069 05000 000031635192)

Il canone della locazione sarà adeguato – con effetto retroattivo - alla eventuale minore misura che dovesse essere definita dall'Agenzia cui il contratto è sottoposto per la valutazione di congruità.

La Locatrice avrà peraltro in tal caso la facoltà di recedere dal contratto entro un mese dalla ricezione della comunicazione della stima dell'Agenzia, senza alcun onere per la Conduttrice oltre il pagamento del canone retroattivo definito dall'Agenzia preposta, ma con obbligo per essa di rilasciare tutte le parti consegnate e detenute entro centocinquanta giorni dalla ricezione della comunicazione del recesso.

In caso di ritardo nel rilascio la Conduttrice è tenuta al versamento di un indennizzo, pari alla differenza tra il canone definito dall'Agenzia e



quello previsto dal presente contratto, a decorrere dal centocinquantunesimo giorno dalla comunicazione del recesso e fino al giorno dell'effettivo rilascio. Qualora la comunicazione dell'Agenzia pervenga oltre il termine del 31 dicembre 2010 e sia seguita dal recesso della Locatrice, per il periodo intercorrente fra il 1° gennaio 2011 e il giorno in cui sarà stato comunicato alla Locatrice il parere di congruità verrà applicato il canone stabilito dal presente contratto.

Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a far data dal 1° luglio 2011, in dipendenza della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente accertata dall'ISTAT e nella intera misura di essa.

La Conduttrice non potrà per nessun motivo sospendere o ritardare il pagamento del canone di locazione di cui sopra.

B. La Conduttrice è inoltre tenuta a corrispondere quanto dovuto per gli oneri accessori a suo carico, ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 392 del 27 Luglio 1978. A tale proposito la Conduttrice dovrà anticipare nel primo anno, unitamente al canone di locazione, € 184.178,32 (centottantaquattromilacentosettantotto/32), oltre IVA, quale quota in acconto in ragione d'anno, pari a € 46.044,58 (quarantaseimilaquarantaquattro/58), oltre IVA, trimestrali, per il rimborso delle spese di cui al periodo precedente. Detta quota sarà in seguito adeguata annualmente, in più o in meno, ai consuntivi di spesa rilevati al termine di ciascuna gestione dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

Ai fini del riparto degli oneri accessori, alla porzione locata



competono 313,29 millesimi per le spese generali della Proprietà (Tabella A); 326,16 millesimi per le spese generali degli uffici (Tabella A1) ; 390,12 millesimi per le spese di manutenzione degli ascensori e dei montacarichi (Tabella B); 311,64 millesimi per le spese di condizionamento (Tabella C); 522,50 millesimi per le spese generali dei posti auto (Tabella A2) e 474,75 Millesimi per le spese degli ascensori del piano terra ai garages (Tabella B), secondo il prospetto allegato sub 4.

Si dà atto, peraltro, che la quota millesimale di cui sopra (Tabella A1), dedotta la percentuale normativamente prevista a carico del proprietario, si applicherà, per la Conduttrice, in deroga al regolamento di condominio, solo ad una quota del costo dei servizi di portineria/vigilanza, i quali Le verranno dalla Locatrice forniti solo negli orari notturni, festivi e prefestivi pomeridiani, quota che si determina nel 53,21%, in considerazione del fatto che la Conduttrice stessa provvederà per proprio conto a tali servizi, nella porzione di atrio di uso esclusivo, nell'orario dalle 6,00 alle 22,00 dei giorni feriali e dalle 7,00 alle 14,00 del sabato.

Articolo 5 – MODIFICHE, INNOVAZIONI ED ADDIZIONI

La conduttrice si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione dell'immobile, nonché agli impianti, e a non eseguirvi alcuna addizione, senza il preventivo consenso scritto della locatrice. L'eventuale applicazione di quanto disposto dagli artt. 1592- 1593 c.c. , sarà di volta in volta concordato tra le parti in occasione delle singole autorizzazioni.



Articolo 6 - MANUTENZIONE ORDINARIA E RIPARAZIONI

La manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti sarà ad esclusivo carico dalla Condittrice.

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.

La Locatrice ha diritto di eseguire sia all'esterno che all'interno le riparazioni di propria competenza e gli impianti che si rendessero necessari senza obbligo di consenso, anche se le opere durassero oltre 20 giorni e non avessero carattere di urgenza, in questo ultimo caso concordando i tempi e le modalità di esecuzione con la Condittrice.

Articolo 7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La manutenzione straordinaria sarà a carico della Locatrice e comporterà l'applicazione del dispositivo dell'art. 23 della L. n. 392/78.

Articolo 8 - RICONSEGNA DEI LOCALI

La Condittrice è costituita custode della cosa locata. Essa esonera la Locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatti dolosi e colposi di altri inquilini o da terzi, anche con riferimento all'art. 1228 c.c., nonché dei portieri o di altro personale di servizio.

La Condittrice dovrà riconsegnare i locali e gli impianti nelle medesime condizioni nelle quali li ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso; in caso contrario la Condittrice sarà tenuta alla rifusione di tutti gli eventuali danni cagionati.



Articolo 9 – SUBLOCAZIONE

La Conduttrice non può sublocare, né parzialmente né totalmente l'immobile, né può cedere ad altri il contratto, senza il consenso scritto della Locatrice.

Resta fermo il diritto della Conduttrice di utilizzare i locali anche per lo svolgimento da parte di altre Istituzioni pubbliche di funzioni comunque connesse alle attività istituzionali della Autorità.

Articolo 10 - VISITA DELL'IMMOBILE

Qualora intenda vendere l'immobile, o nel semestre precedente la fine della locazione, o anche periodicamente nel corso del rapporto, la Locatrice avrà diritto di visitare e/o far visitare l'immobili ogni giorno non festivo, in orario da concordare.

Articolo 11 – ASSICURAZIONE

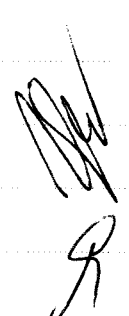
La Conduttrice si obbliga a stipulare con primaria Compagnia di Assicurazione una polizza adeguata e congrua, per quanto di propria competenza, contro i danni dell'incendio, con clausola di pagamento diretto alla Locatrice a totale copertura dei danni dell'immobile in caso di sinistro.

Articolo 12 – AVVIAMENTO COMMERCIALE

La Conduttrice riconosce di non aver alcun diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale prevista dall'art. 34 della Legge 392/78.

Articolo 13 – SPESE CONTRATTO

Le spese della presente scrittura, compresi gli adeguamenti, gli aggiustamenti e le rinnovazioni, nonché le eventuali spese di registro



sono a carico della Locatrice e della Conduttrice in parti uguali.

Le spese di bollo, quietanza e I.V.A. sono a carico della Conduttrice.

Articolo 14 – ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto ed anche per la notifica di eventuali atti giudiziari, compresi quelli relativi alle procedure di convalida di licenza o di sfratto e di esecuzione, la Conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato.

Articolo 15 – RINVIO

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile, della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e gli usi locali non incompatibili con la Legge predetta.

Articolo 16 - FORO

Per qualsiasi controversia, le Parti convengono la esclusiva competenza del Foro di Roma.

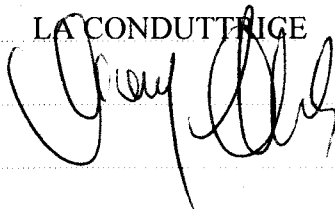
Letto, confermato e sottoscritto

Roma, li 30 luglio 2010

LA LOCATRICE



LA CONDUTTRICE

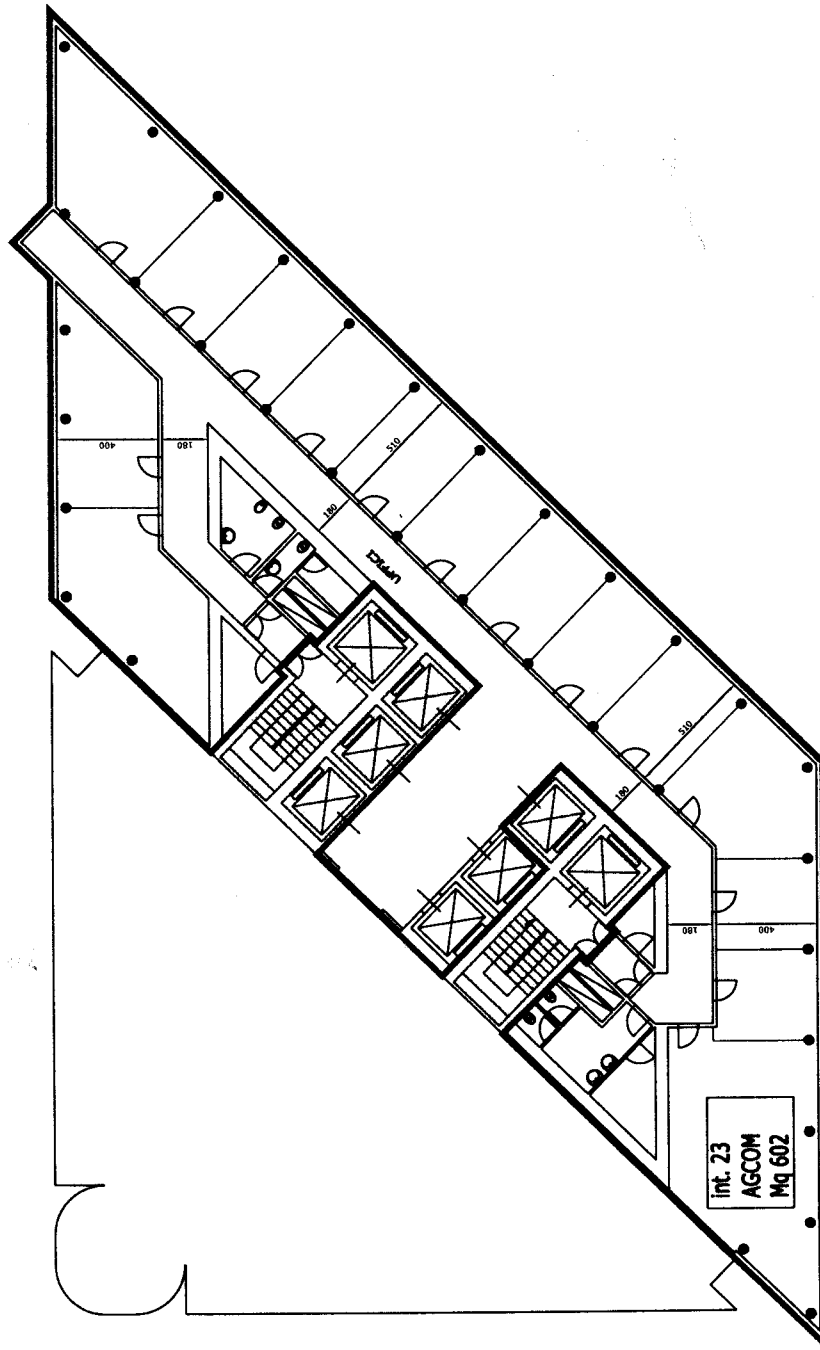


CENTRO DIREZIONALE DI NAPOLI
TORRE UFFICI 4L

ALL. 1

Pianta Piano **TIPO** Mq 602

PIANI: 17°, 18°, 19°, 20°, 21°, 22°, 23°, 24°, 25°, 26°, 27°, 28°



[Signature]

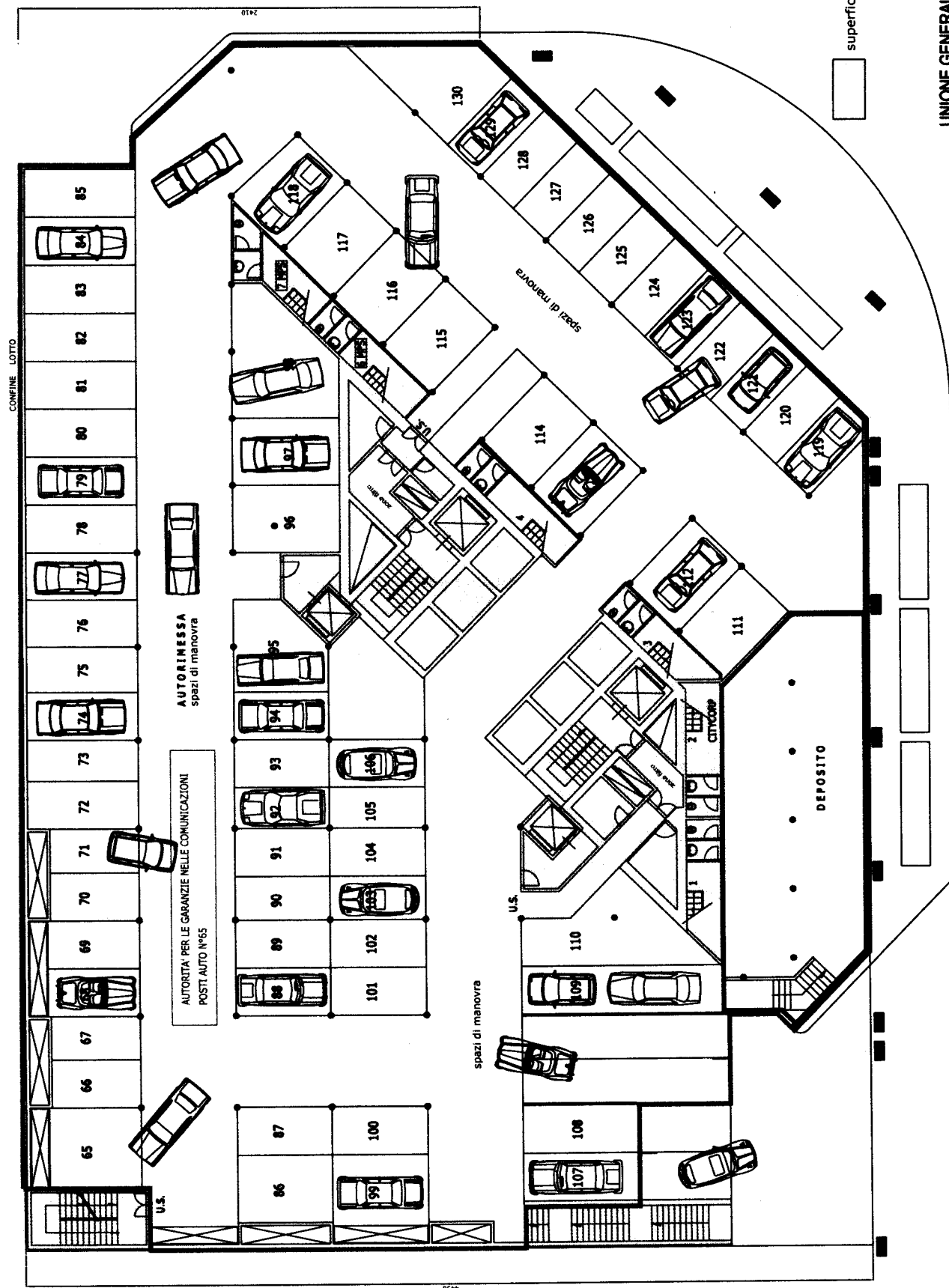


superficie esclusa dalla locazione

UNIONE GENERALE IMMOBILIARE S.p.A.

ALL. 2

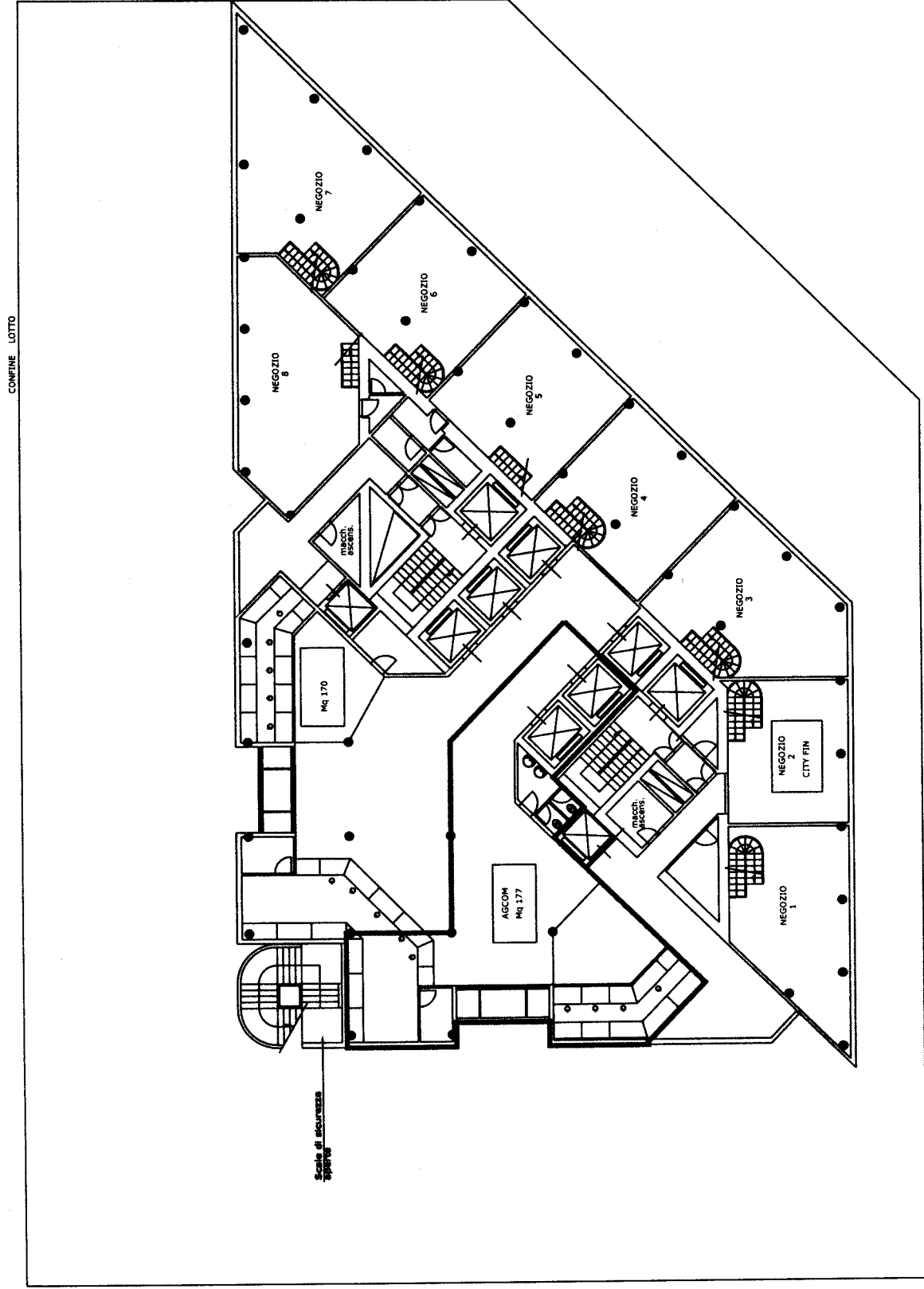
Pianta Piano Primo Interrato (Autorimessa A QUOTA 8.50)



UNIONE GENERALE IMMOBILIARE S.p.A.

CENTRO DIREZIONALE DI NAPOLI
TORRE UFFICI 4L
 Pianta Piano **TERRA** (A QUOTA 12.00)

ALL.3



UNIONE GENERALE IMMOBILIARE S.p.A.

MILLESIMI SPETTANTI ALLE PORZIONI LOCATE

Edificio NA11: Torre Francesco CDN - Ed. 4L

Allegato Sub 4 al contratto

Millesimi								
					A	A1	B	C
					Spese Generali	Spese Generali Uffici	Ascensore	Condizionamento
					2,49	0,00	0,00	0,00
					25,90	27,18	27,89	25,97
					25,90	27,18	28,73	25,97
					25,90	27,18	29,57	25,97
					25,90	27,18	30,41	25,97
					25,90	27,18	31,25	25,97
					25,90	27,18	32,09	25,97
					25,90	27,18	32,93	25,97
					25,90	27,18	33,77	25,97
					25,90	27,18	34,61	25,97
					25,90	27,18	35,45	25,97
					25,90	27,18	36,29	25,97
					25,90	27,18	37,13	25,97
					313,29	326,16	390,12	311,64

Unità immobiliare	Destinazione d'uso	P.	Int.	Locatario
NA11 01	DEPOSITO	-1		Autorità per le garanzie nelle comunicazioni
NA11 01	UFFICIO	17	23	Autorità per le garanzie nelle comunicazioni
NA11 01	UFFICIO	18	24	Autorità per le garanzie nelle comunicazioni
NA11 01	UFFICIO	19	25	Autorità per le garanzie nelle comunicazioni
NA11 01	UFFICIO	20	26	Autorità per le garanzie nelle comunicazioni
NA11 01	UFFICIO	21	27	Autorità per le garanzie nelle comunicazioni
NA11 01	UFFICIO	22	28	Autorità per le garanzie nelle comunicazioni
NA11 01	UFFICIO	23	29	Autorità per le garanzie nelle comunicazioni
NA11 01	UFFICIO	24	30	Autorità per le garanzie nelle comunicazioni
NA11 01	UFFICIO	25	31	Autorità per le garanzie nelle comunicazioni
NA11 01	UFFICIO	26	32	Autorità per le garanzie nelle comunicazioni
NA11 01	UFFICIO	27	33	Autorità per le garanzie nelle comunicazioni
NA11 01	UFFICIO	28	34	Autorità per le garanzie nelle comunicazioni

Millesimi					Millesimi		
Unità immobiliare	Destinazione d'uso	P.	Int.	Locatario	A2	B	
					Spese Generali posti auto	Ascensori	
NA11 01	Posto auto	-1	65 PA	Autorità per le garanzie nelle comunicazioni	522,500	474,750	
					522,500	474,750	

* Piani dal 17 al 28 / 65 Posti Auto / Locale Deposito -1 / Androne Accesso (mq 177)