



DELIBERA N. 337/23/CONS

**AUTORIZZAZIONE ALLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO CON LA
SOCIETÀ ICAL2 S.P.A. PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE "TORRE
FRANCESCO", SITO IN NAPOLI, CENTRO DIREZIONALE, ISOLA B/5**

L'AUTORITÀ

NELLA sua riunione di Consiglio del 20 dicembre 2023;

VISTA la legge 14 novembre 1995, n. 481, recante *“Norme per la concorrenza e la regolazione dei servizi di pubblica utilità. Istituzione delle Autorità di regolazione dei servizi di pubblica utilità”*;

VISTA la legge 31 luglio 1997, n. 249, recante *“Istituzione dell’Autorità per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo”*;

VISTO il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recante *“Codice dei contratti pubblici”*, di seguito denominato *“Codice”*;

VISTO il decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2021, n. 215, recante *“Misure urgenti in materia economica e fiscale, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili”*;

VISTA la delibera n. 118/23/CONS, del 18 maggio 2023, recante *“Adozione del Regolamento sulle procedure di affidamento dei contratti dell’Autorità per le garanzie nelle comunicazioni”*, come modificata, da ultimo, dalla delibera n. 206/23/CONS;

VISTA la delibera n. 223/12/CONS, del 27 aprile 2012, recante *“Adozione del nuovo Regolamento concernente l’organizzazione e il funzionamento dell’Autorità per le garanzie nelle comunicazioni”*, come modificata, da ultimo, dalla delibera n. 434/22/CONS;

VISTA la delibera n. 552/18/CONS, del 13 novembre 2018, come modificata, da ultimo, dalla delibera n. 52/22/CONS, recante *“Approvazione del nuovo Codice etico e di comportamento dei dipendenti dell’Autorità per le garanzie nelle comunicazioni”*, e in particolare l’articolo 2, commi 3, 4 e 5, dell’Allegato A;

VISTA la delibera n. 464/22/CONS, del 30 dicembre 2022, recante *“Approvazione del bilancio di previsione per l’esercizio 2023 dell’Autorità per le garanzie nelle comunicazioni”*;



VISTO il documento recante “*Protocollo attuativo degli interventi di manutenzione ordinaria*” del 1° marzo 2019;

CONSIDERATO che l’Autorità, in accordo con l’Agenzia del Demanio e sulla base delle previsioni normative vigenti in materia di locazioni passive, ha previsto il trasferimento della propria sede di Napoli presso l’immobile demaniale Palazzo Fondi, previo adeguamento dell’edificio da parte della medesima Agenzia alle esigenze funzionali e logistiche dell’Amministrazione;

CONSIDERATO che le tempistiche inizialmente comunicate dall’Agenzia del Demanio per il completamento dei predetti lavori hanno determinato, in prossimità della scadenza contrattuale con la società ICAL2 S.p.A., la cessazione della locazione della sede presso Torre Francesco;

PRESO ATTO della rideterminazione del cronoprogramma da parte dell’Agenzia del Demanio e, pertanto, della necessità di definire la posizione allocativa dell’Autorità in attesa del completamento dei lavori presso Palazzo Fondi e del trasferimento degli uffici presso la nuova sede;

TENUTO CONTO che, ai fini della nuova locazione di Torre Francesco, l’Amministrazione ha richiesto alla competente Agenzia delle entrate una stima del possibile canone, per la cui determinazione sono stati necessari degli interventi di regolarizzazione catastale da parte della Proprietà dell’immobile;

VISTA la nota del 10 novembre 2023 (prot. n. 289793) con la quale l’Agenzia delle entrate ha trasmesso il documento recante la valutazione estimale richiesta dall’Autorità;

VISTA la nota del 23 novembre 2023 (prot. n. 301597) con la quale l’Autorità, sulla base della stima ricevuta dall’Agenzia delle entrate, ha richiesto alla Proprietà l’avvio delle trattative per la stipula del nuovo contratto di locazione, positivamente riscontrata dalla società ICAL2 con nota del 29 novembre 2023 (prot. n. 306903);

RAVVISATI i presupposti per procedere ad una negoziazione con la Proprietà, nelle more del trasferimento della sede di Napoli presso la nuova sede demaniale;

TENUTO CONTO, in particolare, che la Proprietà, in deroga alle previsioni codicistiche, ha accolto la richiesta dell’Autorità di poter recedere dalla locazione dopo tre anni, con un preavviso di sei mesi nell’arco dello stesso triennio, in linea con i tempi ipotizzati dall’Agenzia del Demanio per la consegna e l’allestimento di Palazzo Fondi;

RITENUTO, pertanto, di poter accordare, nel rispetto del margine di scostamento ammesso dalla valutazione estimale dell’Agenzia delle entrate, un canone pari a euro 837.000,00, IVA esclusa, avvalendosi, in quanto applicabile, della previsione derogatoria di cui all’art. 16-*sexies* del decreto-legge n. 146/2021, convertito, con modificazioni, dalla



legge n. 215/2021, che esclude l'applicabilità della decurtazione del 15% dal prezzo congruito;

RITENUTO, altresì, di definire il pagamento degli oneri accessori dovuti dall'Autorità, in qualità di conduttrice, ai sensi dell'art. 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392, quantificati, con pagamento anticipato, in euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00), IVA esclusa, salvo i conguagli, in aumento o in diminuzione, da definire in contraddittorio e riferiti all'anno solare precedente;

CONSIDERATO che la Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative presso l'Agenzia del Demanio, con nota del 27 maggio 2021, in relazione ad una medesima procedura di interesse per l'Autorità, ha precisato che *“come chiarito nella nota prot. 2014/16155 del 11/06/2014 pubblicata sul sito istituzionale di questa Agenzia con riguardo alle locazioni di nuova stipula, la richiesta da parte delle Amministrazioni Pubbliche diverse da quelle statali di rilascio del parere di congruità all'Agenzia del Demanio è discrezionale. Considerato che nel caso specifico è già stata effettuata una valutazione da parte di un soggetto pubblico dotato della necessaria competenza, è da ritenersi superfluo un ulteriore parere di questa Agenzia”*;

VISTA la nota del 7 dicembre 2023 (prot. n. 313948), con la quale l'Autorità, in linea con la predetta comunicazione della Commissione, ha comunicato all'Agenzia del Demanio di procedere alla stipula del contratto di locazione sulla base del canone stimato dall'Agenzia delle entrate senza procedere alla successiva congruità;

PRESO ATTO che le Parti, nel corso della negoziazione, hanno concordato il mantenimento del Protocollo attuativo degli interventi di manutenzione ordinaria anche in vigore del nuovo contratto, fermo restando l'impegno a definire, a seguito della stipula, un nuovo documento aggiornato;

VERIFICATO che gli oneri economici relativi al canone di locazione, agli oneri accessori e al canone per le manutenzioni ordinarie trovano copertura finanziaria a valere sui rispettivi capitoli di bilancio n. 1051086 e n. 1051087;

UDITA la relazione della Commissaria Laura Aria, relatrice ai sensi dell'art. 31 del Regolamento concernente l'organizzazione e funzionamento dell'Autorità;

DELIBERA Articolo 1

1. È autorizzata la stipula con la società ICAL2 S.p.A. del contratto di locazione avente ad oggetto l'edificio “Torre Francesco”, sito in Napoli, Centro Direzionale, Isola B/5.



2. La locazione di cui al comma 1 ha durata sei anni a decorrere dal 1° gennaio 2024, con possibilità di rinnovo per ulteriori sei anni, fatta salva la facoltà dell'Autorità di recedere dal contratto dopo tre anni, con preavviso di sei mesi da esercitare nel corso del medesimo triennio.
3. Il canone concordato dalle parti è pari ad euro 837.000,00 annui (ottocentotrentasettemila/00), IVA esclusa, da corrispondere nelle modalità e nei tempi indicati dal contratto.
4. L'Autorità è tenuta al pagamento degli oneri accessori, quantificati per ciascun anno in euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00), IVA esclusa, salvo i conguagli, in aumento o in diminuzione, da definire in contraddittorio per l'anno solare precedente.
5. Il Protocollo attuativo degli interventi di manutenzione ordinaria del 1° marzo 2019 trova attuazione anche nel corso del nuovo contratto di locazione, fermo restando la facoltà delle parti a sottoscrivere, a seguito della stipula, un documento aggiornato alle mutate esigenze.
6. Gli oneri complessivi relativi al canone di locazione, agli oneri accessori e al canone per le manutenzioni ordinarie trovano copertura finanziaria a valere sui rispettivi capitoli di bilancio n. 1051086 e n. 1051087.
7. Il Servizio affari generali e contratti è delegato a svolgere tutte le attività finalizzate alla predisposizione del contratto e alla relativa sottoscrizione, compresa la successiva revisione del Protocollo attuativo degli interventi di manutenzione ordinaria.

La presente delibera è trasmessa al Servizio affari generali e contratti e al Servizio programmazione finanziaria e bilancio per i conseguenziali adempimenti di rispettiva competenza.

La presente delibera è pubblicata sul sito *web* dell'Autorità.

Roma, 20 dicembre 2023

IL PRESIDENTE F.F.
Laura Aria

Per attestazione di conformità a quanto deliberato
IL SEGRETARIO GENERALE
Giulietta Gamba