



Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni

DELIBERA N. 425/10/CONS

**SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PIANI
DELL'EDIFICIO DENOMINATO "TORRE FRANCESCO"
SITO IN NAPOLI, CENTRO DIREZIONALE, ISOLA B 5**

L'AUTORITA'

NELLA riunione di Consiglio del 22 luglio 2010;

VISTA la legge 31 luglio 1997, n. 249, che istituisce l'Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni e, in particolare, l'art. 1, commi 9 e 18 della stessa;

VISTA la delibera n. 17/98, "*Approvazione dei regolamenti concernenti l'organizzazione ed il funzionamento, la gestione amministrativa e la contabilità, il trattamento giuridico ed economico del personale dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni*", pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana del 22 luglio 1998 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la propria delibera n. 316/02/CONS, recante "*Adozione del nuovo regolamento concernente l'organizzazione ed il funzionamento*", pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana n. 259 del 5 novembre 2002, così come successivamente modificata;

VISTO, in particolare, l'art. 7 del suddetto Regolamento, ove è previsto che l'Autorità possa stabilire i propri uffici a Roma e presso sedi dell'Unione europea;

VISTA la delibera n. 189/03/CONS del 28 maggio 2003, recante "*Disposizioni per il funzionamento dell'Ufficio di Roma*";

VISTA la delibera di indirizzo n. 460/05/CONS del 29 novembre 2005, recante l'adozione della nuova organizzazione dell'Autorità;

VISTA la delibera n. 395/09/CONS del 9 luglio 2009, recante "*Modifiche ed integrazioni al regolamento concernente l'organizzazione e il funzionamento dell'Autorità nonché alla delibera n. 25/07/CONS*", con la quale è stato riorganizzato il carico delle eterogenee competenze precedentemente assegnate al Servizio amministrazione e personale;

CONSIDERATO, in particolare, che al Servizio affari generali e contratti sono state attribuite, tra le altre, le competenze in materia di contratti e approvvigionamenti di



Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni

beni e servizi;

VISTO, altresì, l'art. 38 del regolamento concernente la gestione amministrativa e la contabilità nel testo sostituito dalla delibera n. 555/09/CONS in data 23 settembre 2009;

CONSIDERATO che l'Autorità conduce in locazione nella città di Napoli 19 piani dell'edificio sito al centro Direzionale, Isola B5, denominato "Torre Francesco" di proprietà dell'Unione Generale Immobiliare S.p.A. adibito a sede dei propri uffici e che la predetta locazione è regolata da tre diversi contratti il primo dei quali relativo ai piani 17°-28° con scadenza il 30 giugno 2010; il secondo relativo ai piani 10° e 11° ed il terzo relativo 12° - 16°, entrambi con medesima scadenza al 16 gennaio 2012, oltre posti auto situati al primo seminterrato ed un locale deposito sempre al primo seminterrato;

CONSIDERATO che con nota del 16 giugno 2009, assunta al n. 47180 del protocollo dell'Autorità il successivo 18 giugno 2009, l'Unione Generale Immobiliare S.p.A. ha comunicato disdetta per i piani dal 17° al 28°;

VISTI gli avvisi pubblicati in data 24 settembre 2009 sui quotidiani La Repubblica Napoli, Il Messaggero e Il Mattino, nel testo approvato nella seduta consiliare del 29 luglio 2009, volti alla ricerca di nuovi spazi locativi presso la sede di Napoli;

CONSIDERATO che la società Unione Generale Immobiliare S.p.A., a seguito della pubblicazione dei predetti avvisi e in risposta agli stessi, con nota assunta al prot. n. 81547 del 28 ottobre 2009, ha manifestato il proprio interesse alla prosecuzione della locazione dichiarandosi, contestualmente, disponibile a proseguire i contatti per concordare la definizione del canone e delle altre possibile intese;

RITENUTO, dall'esame delle offerte pervenute, che il collocamento territoriale e la conformazione dei vari immobili disponibili non fosse in grado di soddisfare i parametri migliorativi rispetto alla locazione in essere e ritenuto, pertanto, di avviare le trattative con la predetta Unione Generale Immobiliare S.p.A. per la prosecuzione della locazione anche riducendo gli spazi locativi in scadenza;

CONSIDERATO che, a seguito dell'accordo con le Organizzazioni Sindacali del 30 giugno 2010, ratificato dal Consiglio nelle sedute del 1 e dell'8 luglio 2010, l'individuazione dell'esatto fabbisogno di spazi locativi da parte dell'Autorità presso la sede di Napoli è stato subordinato all'esito della ricognizione effettuata da un apposito Gruppo di Lavoro istituito con determinazione del Segretario Generale;

RITENUTA, altresì, la evidente necessità di mantenere l'assetto attuale che





Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni

prevede l'accesso separato all'edificio, nonché l'uso esclusivo della porzione dell'atrio di ingresso e degli impianti di ascensori e montacarichi eliminando il vincolo della realizzazione in ogni piano del sistema di controllo degli accessi, con il conseguente risparmio dei relativi costi;

RAVVISATA l'opportunità di conservare nella detenzione dell'Autorità il piano 28°, già destinato alle riunioni del Consiglio ed a funzioni di rappresentanza ed il piano 27°, dove è attualmente allocato il CED dell'Autorità rilasciando i piani 10° e 11° in quanto la riattazione di tali ultimi piani richiederebbe interventi assai onerosi cui dovrebbero aggiungersi i rilevanti costi connessi alle opere di adeguamento tecnico e funzionale del locale al piano interrato attualmente adibito a deposito all'interno del quale andrebbe collocato il CED;

ACQUISITA la disponibilità dell'Unione Generale Immobiliare S.p.A. a consentire il rilascio dei predetti piani 10° e 11° anche se gli stessi fanno parte di un altro contratto con diversa scadenza;

CONSIDERATO che il prezzo della locazione deve essere ancora sottoposto alla valutazione di congruità da parte della competente Agenzia in quanto l'Agenzia del Territorio di Napoli, cui l'Autorità si è rivolta, analogamente a quanto già fatto in passato per il medesimo immobile, con nota del 16 giugno 2010 ha rappresentato, al momento, l'impossibilità di congruire il prezzo della locazione dell'edificio in argomento per l'esistenza di un debito pregresso dell'Autorità nei suoi confronti relativo all'attività estimativa svolta dalla sede di Roma della predetta Agenzia per congruire il prezzo della locazione dell'immobile di via Isonzo, attualmente condotto in locazione dall'Autorità;

VISTA la delibera n. 424/10/CONS in data 22 luglio 2010 con la quale è stato autorizzato il pagamento della la fattura n. 445 dell' 8 marzo 2009 per un importo di euro 72.277,73 (settantaduemiladuecentosettantasette/73) emessa dall'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma;

RITENUTO, tuttavia, di disciplinare puntualmente nell'ambito del regolamento contrattuale da sottoscrivere con l'Unione Generale Immobiliare S.p.A. gli aspetti connessi alla pronuncia della predetta Agenzia quali, tra gli altri, l'adeguamento automatico, con effetto retroattivo, del canone alla eventuale minore misura che dovesse dalla stessa essere definita; la facoltà di recedere dal contratto per la locatrice qualora il valore congruito dovesse essere inferiore al canone richiesto, in tal caso, con obbligo per l'amministrazione di rilasciare tutte le parti consegnate e detenute entro centocinquanta giorni dalla ricezione della comunicazione del recesso; la misura dell'indennità da versare alla locatrice nell'ipotesi del ritardo nel rilascio dell'immobile rispetto al termine convenuto di centocinquanta giorni; la misura del canone da corrispondere nel





Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni

caso in cui la comunicazione di congruità sia comunicata oltre il 31 dicembre 2010 e ad essa segua il recesso della locatrice;

RITENUTO opportuno, al fine di assicurare massima intelligibilità alle complessive condizioni contrattuali inerenti la locazione da parte dell'Autorità degli spazi di Torre Francesco, stipulare un atto unitario, comprensivo delle diverse discipline regolanti i due rapporti locativi, i quali confluiranno a far data dal 17 gennaio 2012;

VISTE le informative rese dal Servizio affari generali e contratti in ordine alla locazione della sede di Napoli nelle riunioni di Consiglio del 4 febbraio 2010; del 28 aprile 2010; del 3, 10 e 24 giugno 2010;

VISTO lo schema di contratto di locazione allegato alla presente deliberazione;

CONSIDERATO che la sottoscrizione del contratto di locazione di cui si tratta rientra nell'ambito delle attribuzioni del Servizio affari generali e contratti;

RITENUTO, pertanto, di autorizzare il Direttore del Servizio affari generali a sottoscrivere il nuovo contratto di locazione in modo da conferire all'Autorità il godimento, a regime, di non più di complessivi diciassette piani dell'edificio sito in Napoli, Centro Direzionale, Isola B 5, denominato "Torre Francesco", di proprietà dell'Unione Generale Immobiliare S.p.A. e l'atto integrativo dello stesso secondo gli schemi allegati alla presente deliberazione;

UDITA la relazione dei Commissari Stefano Mannoni e Michele Lauria, relatori ai sensi dell'art. 29 del regolamento concernente l'organizzazione ed il funzionamento dell'Autorità;

DELIBERA

Art. 1

(Autorizzazione alla sottoscrizione)

1. Il Direttore del Servizio affari generali e contratti è autorizzato a sottoscrivere, nell'ambito della relativa disponibilità di bilancio esistente sul capitolo n. 1.05.1086, il nuovo contratto di locazione in modo da conferire all'Autorità il godimento, a regime, di non più di complessivi diciassette piani dell'edificio sito in Napoli, Centro Direzionale, Isola B 5, denominato "Torre Francesco" e l'atto integrativo dello stesso



Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni

nei termini di cui agli schemi allegati alla presente deliberazione.

Roma, 22 luglio 2010

IL PRESIDENTE

Corrado Calabrò

IL COMMISSARIO RELATORE

Stefano Mannoni

IL COMMISSARIO RELATORE

Michele Lauria

Per attestazione di conformità a quanto deliberato

IL SEGRETARIO GENERALE

Roberto Viola