



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Decreto del Segretario Generale n. 193 del - 4 APR. 2022

Oggetto: *Procedura negoziata, rivolta alla locazione passiva dell'immobile ubicato al terzo piano del Fabbricato A/4 dell'ex Area Saint Gobain, da adibire a sede degli uffici dell'Autorità di Bacino Distrettuale / CIG Z58285148A. Verifica della ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 16-sexies del D.L. 146/2021 convertito con modifiche dalla L. 215/2021. Stipula del contratto di locazione passiva con Tecnocampus s.r.l.*

Vista la L. 537/1993, recante disposizioni in materia di interventi correttivi di finanza pubblica;

Visto il D.Lgs. 267/2000, recante il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

Visto il D.L. 351/2001, convertito con modificazioni in L. 410/2001, recante disposizioni in materia di patrimonio immobiliare pubblico e sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare;

Vista la L. 311/2004, recante le disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato;

Visto il D.P.R. 296/2005, concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato;

Visto il D.Lgs. 152/2006, recante le norme in materia ambientale, rivolte a recepire il quadro per l'azione comunitaria in materia di acque di cui alla Direttiva 2000/60/CE;

Visto, in particolare, il combinato disposto degli artt. 63, co. 1, 64, co. 1, e 175, co. 1, del D.Lgs. 152/2006, relativo all'istituzione dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, con contestuale soppressione delle Autorità di Bacino di rilievo nazionale, interregionale e regionale di cui L. 183/1989;

Visto il D.Lgs. 81/2008, recante disposizioni in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;

Vista la L. 191/2009, recante le disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato;

Vista la L. 136/2010, recante, tra l'altro, la delega al Governo in materia di normativa antimafia.

Vista la Delibera ANAC n. 556 del 31/5/2017, recante le linee guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3 della L. 136/2010;

Visto il D.L. 95/2012, convertito con modificazioni in L. 135/2012, recante disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini;

Vista la L. 221/2015, recante le disposizioni in materia ambientale, rivolte a promuovere misure di green economy e per il contenimento dell'uso eccessivo di risorse naturali;

Visto il D.Lgs. 50/2016, relativo al codice dei contratti pubblici per la fornitura di lavori, beni e servizi;

Visto il Decreto M.A.T.T.M. 294/2016, recante la disciplina per l'attribuzione ed il trasferimento alle Autorità di Bacino Distrettuali del personale e delle risorse strumentali (*ivi comprese le sedi*) e finanziarie delle sopresse Autorità di Bacino di cui alla L. 183/1989;

46



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Visto il D.P.C.M. del 14/07/2017, relativo alla nomina del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale nella persona della dott.ssa Vera Corbelli;

Visto il D.P.C.M. del 04/04/2018, relativo al trasferimento del personale e delle risorse strumentali e finanziarie delle sopresse autorità di bacino di rilievo nazionale, interregionale e regionale all'Autorità di Bacino Distrettuale, con definitivo subentro di quest'ultima in tutti i relativi rapporti, attivi e passivi;

Visto il D.I. 53/2021 (M.A.T.T.M. – M.E.F.) relativo all'approvazione del Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;

Vista la Delibera C.I.P. 1/2021, relativa alla deliberazione del Bilancio di Previsione 2022 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;

Visto il D.L. 146/2021, convertito con modificazioni dalla L. 215/2021, recante misure urgenti in materia economica e fiscale, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili;

Considerato che le vigenti disposizioni in materia di utilizzo e razionalizzazione degli immobili pubblici (cfr. L. 311/2004 - L. 191/2009 - D.L. 95/2012) hanno impedito il rinnovo del contratto di locazione passiva dell'immobile di proprietà della Tecnocampus s.r.l., sito a Caserta in Viale Lincoln, fabbricato A/4 dell'Area ex Saint Gobain, tuttora sede degli uffici dell'Autorità di Bacino Distrettuale;

Considerato che con nota prot. n. 6176 del 27/06/2018, pertanto, è stato manifestato all'Agenzia del Demanio (Direzione Regionale Campania) il proprio interesse per l'assegnazione, definitiva ed a titolo gratuito, di parte dell'immobile demaniale Caserma Tescione (Caserta), soggetto ad un piano di razionalizzazione ai sensi dell'art. 2, co. 222, della L. 191/2009;

Considerato che con tale nota, giusto i tempi non brevi per il completamento del piano di razionalizzazione, è stata chiesta all'Agenzia del Demanio la disponibilità di un immobile pubblico, ovvero il rilascio del nulla osta alla locazione di un immobile privato, da destinare a sede temporanea dei propri uffici;

Considerato che con nota prot. n. 2018/11487/DRCAM del 06/07/18 l'Agenzia del Demanio ha invitato l'Autorità di Bacino Distrettuale a dare seguito all'iter procedurale rivolto ad ottenere la migliore soluzione allocativa presente sul mercato immobiliare privato, in quanto all'esito delle verifiche istruttorie di competenza non sono emersi immobili pubblici destinabili a sede momentanea degli uffici della predetta Autorità;

Considerato che con Decreto Segretariale n. 628 del 05/11/2018 è stata autorizzata una procedura negoziata previa pubblicazione di un Avviso per manifestazioni d'interesse, rivolta alla locazione passiva, nell'ambito del mercato immobiliare della Città metropolitana di Napoli o della Provincia di Caserta, di un immobile con superficie commerciale di circa 2.040,00 mq da adibire a sede temporanea dell'Amministrazione;

Considerato che medesimo Decreto il Responsabile Unico del Procedimento è stato nominato nella persona del funzionario amministrativo dott. Lorenzo Ferri;

Considerato che il Responsabile Unico del Procedimento ha acquisito il codice CIG Z58285148A;

Considerato che l'Avviso è stato pubblicato sul sito dell'Autorità di Bacino Distrettuale il 16/11/2018, nonché

14 G



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

sugli albi pretori telematici della Città metropolitana di Napoli e della Provincia di Caserta il 20/11/2018;

Considerato che entro e non oltre il termine perentorio prescritto nell'Avviso (28/12/2018) sono regolarmente pervenute le manifestazioni d'interesse della Pezone Costruzioni s.r.l. (cfr. prot. n. 12190 del 24/12/2018) e della Tecnocampus s.r.l. (cfr. prot. n. 12327 del 27/12/2018);

Considerato che con Decreto Segretariale n. 56 del 21/01/2019 è stata nominata la Commissione incaricata di esaminare le manifestazioni d'interesse pervenute, al fine individuare i soggetti in possesso dei requisiti di partecipazione prescritti, da invitare alla successiva fase negoziata;

Considerato che con Decreto Segretariale n. 203 del 15/03/2019, approvati i Verbali della Commissione n. 1 del 04/02/2019 e n. 2 del 11/02/2019, è stata disposta l'ammissione Tecnocampus s.r.l. alla successiva fase negoziata e, invero, l'esclusione della Pezone Costruzioni s.r.l. per mancanza dei requisiti prescritti;

Considerato che con medesimo Decreto è stato assegnato alla Commissione l'ulteriore compito di esaminare i documenti prodotti dalla Tecnocampus s.r.l. nella fase negoziata, al fine di valutare la possibilità di assegnare alla medesima società il contratto di locazione passiva;

Considerato che con nota prot. n. 5301 del 09/05/2019 la Tecnocampus s.r.l. è stata invitata a presentare una proposta allocativa di dettaglio, comprensiva, in particolare, di una relazione asseverata da un tecnico abilitato, esplicativa delle caratteristiche tecniche dell'immobile e del relativo piano di adeguamento, nonché di una offerta economica espressa in euro mensili per metro quadrato di superficie commerciale;

Considerato che con note acquisite ai prott. n. 6237 del 29/05/2019 e n. 9996 del 26/07/2019 la Tecnocampus s.r.l. ha rispettivamente trasmesso ed integrato la suddetta proposta allocativa;

Considerato che con Decreto Segretariale n. 545 del 02/09/2019, approvati i Verbali della Commissione n. 3 del 09/07/2019 e n. 4 del 29/07/2019, è stata sancita l'ammissibilità della proposta allocativa della Tecnocampus s.r.l., sia per i contenuti del piano di adeguamento dell'immobile, che per l'entità dell'offerta economica di € 7,98 mensili, IVA esclusa, per metro quadrato di superficie commerciale;

Considerato che con nota prot. n. 11708 del 18/09/2019 è stato chiesto all'Agenzia del Demanio il rilascio, ai sensi dell'art. 2, co. 222, della L. 191/2009, del parere di congruità del canone annuo definito mediante la procedura negoziata (€ 209.329,92, IVA esclusa) e del nulla osta alla stipula del contratto di locazione con la Tecnocampus s.r.l., per l'importo definito applicando la riduzione di cui all'art. 3, co. 6, del D.L. 95/2012;

Considerato che con tale nota, altresì, è stata trasmessa all'Agenzia del Demanio la documentazione tecnica ed amministrativa a corredo della richiesta;

Considerato che con note acquisite ai prott. n. 13474 e n. 13475 del 04/11/2019 l'Agenzia del Demanio ha chiesto di integrare la documentazione prodotta in allegato alla nota prot. n. 11708 del 18/09/2019;

Considerato che tale richiesta stata è prontamente riscontrata con nota prot. n. 10189 del 29/05/2020;

Considerato che con nota acquisita al prot. n. 13634 del 15/07/2020 l'Agenzia del Demanio ha chiesto anche di compiere una verifica presso soggetti pubblici e privati, relativamente all'eventuale disponibilità degli

h
U



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

immobili di cui all'art. 11, co. 1, del D.P.R. 296/2005 ed all'art. 3, co. 2, del D.L. 95/2012;

Considerato che con note prott. n. 17146 e n. 17147 del 11/02/2020, pertanto, alcuni Enti Pubblici e Privati sono stati interpellati circa la disponibilità d'immobili da locare a canone agevolato, ovvero da concedere a titolo gratuito, comunque adatti alle esigenze dell'Amministrazione;

Considerato che all'esito della verifica non sono risultati immobili disponibili e/o idonei;

Considerato che con nota acquisita al prot. n. 17944 del 23/09/2020, nel frattempo, l'Agenzia del Demanio ha ratificato l'adesione dell'Autorità di Bacino Distrettuale al piano di razionalizzazione dell'immobile demaniale Castel Capuano (*Napoli*), con assegnazione definitiva di parte dello stesso;

Considerato che con nota acquisita al prot. n. 4625 del 18/02/2021 la Agenzia del Demanio ha sollecitato un riscontro, relativamente a quanto dalla stessa richiesto nell'ambito della precedente corrispondenza;

Considerato che tale riscontro è stato fornito con note prott. n. 9524 del 06/04/2021 e n. 13355 del 07/05/2021;

Considerato che con nota prot. n. 14468 del 18/05/2021 l'Agenzia del Demanio è stata sollecitata al rilascio del parere di congruità del canone e nulla osta alla stipula del contratto di locazione con la Tecnocampus s.r.l.;

Considerato che con nota acquisita al prot. n. 20348 del 14/07/2021 l'Agenzia del Demanio ha chiesto di trasmettere nuovamente parte della documentazione oggetto della precedente corrispondenza;

Considerato che tale documentazione è stata trasmessa con nota prot. n. 22766 del 06/08/2021;

Considerato che con nota acquisita al prot. n. 24800 del 10/09/2021 l'Agenzia del Demanio, giusto gli obblighi in materia di prevenzione del rischio sismico, gravanti sul datore di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008, ha rinviato all'Amministrazione qualsivoglia valutazione in ordine alla necessità di ottenere o meno dalla proprietaria dell'immobile la verifica di vulnerabilità sismica del bene;

Considerato che con nota prot. n. 26910 del 30/09/2021, relativamente a quanto sopra, l'Amministrazione ha dichiarato all'Agenzia del Demanio di non ritenere necessaria l'acquisizione preventiva della verifica di vulnerabilità sismica sul bene, reputando sufficienti le argomentazioni all'uopo prodotte della proprietà dell'immobile nell'ambito della procedura negoziata;

Considerato che con nota acquisita al prot. n. 3788 del 11/02/2022 l'Agenzia del Demanio ha trasmesso il Nulla Osta alla Stipula n. 2041 del 11/02/2020, relativo al contratto di locazione dell'immobile di proprietà della Tecnocampus s.r.l., ubicato a Caserta in Viale Lincoln — Fabbricato A/4 dell'Area ex Saint Gobain e destinato a sede degli uffici dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale al canone annuo di € 153,850,00 oltre IVA di legge, importo determinato abbattendo del 15% il canone annuo congruito dalla medesima Agenzia (€ 181.000,00 oltre IVA di legge), giusto quanto disposto dall'art. 3 del D.L. 95/2012;

Considerato che con nota al prot. n. 4104 del 15/02/2022 copia del nulla osta è stata trasmessa per debita conoscenza alla Tecnocampus s.r.l.;

Considerato che con nota acquisita al prot. n. 6534 del 08/03/2022 la Tecnocampus s.r.l. ha comunicato di non accettare il canone annuo di € 153.850,00 oltre IVA di legge, ma invero, asserita la presenza dei



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

presupposti di cui all'art. 16-sexies del D.L. 146/2021 (per cui le riduzioni del canone di mercato previste dall'art. 3 del D.L. 95/2012 non si applicano ai contratti di locazione passiva stipulati entro il 31/12/2023) ha manifestato la disponibilità a stipulare il contratto di locazione per l'importo di € 181.000,00 oltre IVA di legge, ovvero quello congruito in origine dall'Agenzia del Demanio, senza operare il suddetto abbattimento;

Considerato che con nota prot./int. n. 220 del 16/03/2022, siccome demandate all'Amministrazione le determinazioni in merito all'applicazione delle riduzioni del canone di mercato previste dall'art. 3 del D.L. 95/2012, il Segretario Generale ha chiesto al Dirigente Amministrativo dott.ssa Antonietta Napolitano ed al Funzionario della U.O. Gare e Contratti dott. Lorenzo Ferri di verificare, relativamente all'immobile in parola, la ricorrenza dei presupposti previsti dall'art. 16-sexies del D.L. 146/2021, condizione per cui occorre procedere alla stipula del contratto di locazione per l'importo di € 181.000,00 oltre IVA di legge, senza operare le riduzioni del canone di mercato previste dall'art. 3 del D.L. 95/2012;

Considerato che con nota prot./int. n. 12 del 17/03/2022, in riscontro alla nota prot./int. n. 220 del 16/03/2022, il Dirigente Amministrativo ed il Funzionario della U.O. Gare e Contratti hanno rappresentato quanto segue:

- rispetto ai contratti di locazione passiva stipulati entro 31/12/2023, le Pubbliche Amministrazioni non applicano le riduzioni del canone di mercato previste dall'art. 3, co. 4, 6 e 10, del D.L. 95/2012 in presenza di almeno una delle condizioni di cui all'art. 16-sexies, co. 1, del D.L. 146/2021;
- tra queste condizioni è ricompresa l'appartenenza degli immobili oggetto di locazione ad una classe di efficienza energetica non inferiore a "B";
- relativamente all'immobile di proprietà della Tecnocampus s.r.l., agli atti dell'Amministrazione risulta acquisito con prot. n. 13992 del 21/07/2020 l'Attestato di Prestazione Energetica n. AENGN-38291-23/2016, valido dal 21/11/2016 fino al 21/11/2026;
- tale attestato assegna all'immobile la classe di efficienza energetica "B";
- sussiste, quindi, la condizione prevista dall'art. 16-sexies, co. 1, lett. a) del D.L. 146/2021, ragion per cui non vanno applicate le riduzioni del canone di mercato previste dall'art. 3, co. 4, 6 e 10, del D.L. 95/2012;

Considerato che per quanto esposto nelle precedenti considerazioni il canone annuo per la locazione passiva dell'immobile di proprietà della Tecnocampus s.r.l., ubicato al 3° del Fabbricato A/4 dell'ex Area Saint Gobain e destinato a sede temporanea degli uffici dell'Autorità di Bacino Distrettuale [CIG Z58285148A], risulta determinato in € 181.000,00 oltre IVA, ovvero l'importo annuo congruito dall'Agenzia del Demanio nell'ambito del Nulla Osta alla Stipula, al lordo delle suddette riduzioni;

Considerato che con riferimento a quanto previsto in sede di negoziazione il contratto di locazione sarà stipulato nel momento in cui la Tecnocampus s.r.l. avrà completato il piano di adeguamento dell'immobile, definito integrando in un unico documento/verbale, firmato dalle parti, le richieste di natura funzionale e tecnica dell'Amministrazione (cfr. lettera d'invito prot. n. 5301 del 09/05/2019) con la proposta allocativa della predetta società (cfr. note acquisite ai prott. n. 6237 del 29/05/2019 e n. 9996 del 26/07/2019);

W G



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Considerato che il contratto, inoltre, dovrà prevedere una durata di sei anni, la clausola di possibile rinnovo espresso per un ulteriore pari periodo di anni e la clausola di recesso anticipato del conduttore sicuramente operativa non appena l'immobile demaniale Castel Capuano (*Napoli*) risulterà disponibile ed utilizzabile come sede definitiva dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;

Considerato che ai sensi dell'art. 17, co. 1, lett. a), del D.Lgs. 50/2016, la procedura di cui al presente decreto è esclusa dalle disposizioni del codice dei contratti pubblici;

Considerato che per quanto alla Delibera ANAC n. 556 del 31/5/2017 il contratto di locazione è assoggettato alle norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della L. 136/2010;

Considerato che l'impegno di spesa di cui all'art. 183 del D.Lgs. 267/2000, a valere sul capitolo n. 15046.0 [*Locazione beni immobili*] del Bilancio di Previsione 2021-2022-2023, potrà essere assunto con successivo provvedimento, allorquando sorta con la stipula del contratto l'obbligazione giuridicamente perfezionata;

Per le motivazioni di cui in premessa ed ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari,

DECRETA

1. di dichiarare, con riferimento al Nulla Osta alla Stipula trasmesso dall'Agenzia del Demanio con nota acquisita al prot. n. 3788 del 11/02/2022 e relativo al contratto di locazione dell'immobile di proprietà della Tecnocampus s.r.l., ubicato a Caserta in Viale Lincoln — Fabbricato A/4 dell'Area ex Saint Gobain e destinato a sede degli uffici dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, la non applicabilità delle riduzioni del canone di mercato previste dall'art. 3, co. 4, 6 e 10, del D.L. 95/2012, in quando presente la condizione di cui all'art. 16-sexies, co. 1, lett. a) del D.L. 146/2021, concernente l'appartenenza dell'immobile alla classe di efficienza energetica "B";

2. di determinare il canone annuo per la locazione passiva dell'immobile di proprietà della Tecnocampus s.r.l. in € 181.000,00 oltre IVA di legge, ovvero l'importo annuo congruito dall'Agenzia del Demanio nell'ambito del Nulla Osta alla Stipula, al lordo delle suddette riduzioni;

3. di stabilire che il contratto di locazione, distinto dal codice CIG Z58285148A, sarà stipulato nel momento in cui la Tecnocampus s.r.l. avrà completato il piano di adeguamento dell'immobile, definito integrando in un unico documento/verbale, firmato dalle parti, le richieste di natura funzionale e tecnica dell'Amministrazione (*cfr. lettera d'invito prot. n. 5301 del 09/05/2019*) con la proposta allocativa della predetta società (*cfr. note acquisite ai prott. n. 6237 del 29/05/2019 e n. 9996 del 26/07/2019*), comunque determinandone il relativo cronoprogramma operativo;

4. di stabilire, altresì, che il contratto di locazione prevedrà una durata di sei anni, la clausola di possibile rinnovo espresso per un ulteriore pari periodo di anni, nonché la clausola di recesso anticipato del conduttore, sicuramente operativa non appena l'immobile demaniale Castel Capuano (*Napoli*) risulterà disponibile ed utilizzabile come sede definitiva dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;

14 Q




Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

5. di rinviare l'assunzione dell'impegno di spesa di cui all'art. 183 del D.Lgs. 267/2000, a valere sul capitolo n. 15046.0 [*Locazione beni immobili*] del Bilancio di Previsione 2021-2022-2023, all'ambito di un successivo provvedimento, allorquando sorta con la stipula del contratto l'obbligazione giuridicamente perfezionata;
6. di disporre la pubblicazione del presente decreto sul sito istituzionale dell'Amministrazione, nella sezione "*Amministrazione Trasparente*", sottosezioni "*Provvedimenti*" e "*Bandi di gara e contratti*".

Il Segretario Generale

Vera Corbelli



114

