



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Decreto del Segretario Generale n. 847 del 21 NOV. 2022

Oggetto: Procedura negoziata di cui al Decreto Segretariale n. 574 del 06/11/2020, rivolta alla locazione passiva di un immobile da adibire a sede temporanea degli uffici dell'Autorità di Bacino Distrettuale – sede Puglia. Aggiudicazione definitiva alla ECOGV Energy s.r.l..

Visto il D.Lgs. 152/2006, relativo alle 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, comma 1, e 64, comma 1, del D.Lgs. 152/2006, con il quale è stata istituita l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;

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, disposizioni in materia di tracciabilità dei flussi finanziari;

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;

Visto, in particolare, l'art. 3, comma 6 del D.L. 95/2012 che, relativamente ai contratti di locazione passiva, aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, prevede la riduzione del 15 % sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio;

Vista la L. 147/2013 (*Legge di Stabilità 2014*);

Visto il D.Lgs. 50/2016, relativo al codice dei contratti pubblici;

Visto, in particolare, l'art. 4 del D.Lgs. 50/2016 che prevede l'affidamento di contratti pubblici cosiddetti "esclusi" nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica;

Visto, in particolare, l'art. 17 del D.Lgs. 50/2016 che esclude dall'ambito di applicazione del codice i contratti relativi all'acquisto o alla locazione di terreni, fabbricati, altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni;

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

Visto il D.P.C.M. 04/04/2018, con il quale le unità di personale e le risorse strumentali e finanziarie delle Autorità di Bacino soppresse dall'art. 175 del D.Lgs. 152/2006 sono state trasferite all'Autorità di Bacino Distrettuale, sancendo il definitivo subentro di quest'ultima in tutti i relativi rapporti, attivi e passivi;

Considerato che gli uffici dell'Autorità di Bacino Distrettuale – sede Puglia sono da tempo ubicati presso il complesso immobiliare denominato "TECNOPOLIS" [S.P. per Casamassima Km. 3 - Valenzano (BA)], in virtù di una serie di contratti per allocazione di servizi ed annessi servizi accessori non scindibili;

Considerato che i vincoli di cui alle norme in materia di riduzione della spesa pubblica per locazioni passive hanno imposto all'Autorità di Bacino Distrettuale di ricercare un immobile demaniale, ovvero di proprietà di un Ente Pubblico, comunque idoneo per ospitare gli uffici da destinare alla sede della Puglia;

Considerato che con nota prot. 6195 del 01/06/2018 l'Autorità di Bacino Distrettuale ha chiesto all'Agenzia del Demanio / D. R. Puglia e Basilicata di verificare la disponibilità di immobili pubblici;

Visto il Decreto del Segretario Generale n. 488 del 02/08/2018 con il quale il Dirigente Tecnico Dott. Gennaro Capasso è stato nominato "Coordinatore e Responsabile dei Procedimenti Tecnici" dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – sede Puglia;

Considerato che con nota acquisita al prot. n. 7865 del 02/05/2019 l'Agenzia del Demanio / D. R. Puglia e

AA 1



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Basilicata ha comunicato all'Autorità di Bacino Distrettuale l'inesistenza di immobili demaniali prontamente disponibili e fruibili, di immobili di proprietà statale idonei ad essere adibiti all'utilizzo richiesto, recuperabili ad uso governativo o da concedere in locazione agevolata;

Visto il Decreto del Segretario Generale n. 497 del 21/09/2020 con il quale il Dirigente Tecnico dott. Gennaro Capasso è stato confermato "Coordinatore e Responsabile dei Procedimenti Tecnici" dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – sede Puglia;

Visto il Decreto Segretariale n. 574 del 06/11/2020 con il quale, all'esito negativo dell'indagine condotta dall'Agenzia del Demanio, è stato approvato lo schema di Avviso pubblico, rivolto ad individuare un immobile da condurre in locazione passiva, da destinare ad uffici della sede Puglia per il periodo di sei anni;

Considerato che l'Avviso in parola è stato pubblicato sul sito istituzionale dell'Autorità di Bacino Distrettuale e sull'Albo pretorio del Comune di Bari in data 10/11/2020;

Considerato che entro le ore 14:00 del giorno 24/11/2020, ovvero entro il termine perentorio per presentare le manifestazioni d'interesse alla procedura negoziata rivolta alla locazione passiva di un immobile da adibire a sede temporanea degli uffici per la Puglia dell'Autorità di Bacino Distrettuale, è pervenuta unicamente l'istanza della ECOGV Energy s.r.l. con sede in Bitonto (BA), acquisita al prot. 22688 del 23/11/2020;

Visto il Decreto Segretariale n. 657 del 04/12/2020 con il quale è stata nominata la Commissione incaricata di esaminare la manifestazione d'interesse pervenuta, valutandone la possibile ammissione alla fase negoziata;

Considerato che la suddetta Commissione all'esito di alcune riunioni (cfr. verbali del 16/12/2020, del 22/12/2020 e del 14/01/2021) ha ritenuto possibile l'ammissione della ECOGV Energy s.r.l. alla successiva fase negoziata, comunque subordinatamente all'acquisizione di idonea documentazione attestante la disponibilità di superfici aggiuntive da destinarsi ad uso archivio;

Considerato che con nota prot. n. 1612 del 22/01/2021 l'Autorità di Bacino Distrettuale ha invitato la ECOGV Energy s.r.l. a trasmettere la documentazione volta ad attestare la disponibilità di superfici aggiuntive da destinarsi ad uso archivio;

Considerato che con nota prot. n. 2170 del 27/01/2021 la ECOGV Energy s.r.l. ha trasmesso all'Autorità di Bacino Distrettuale il contratto di sub/locazione relativo alle superfici aggiuntive da destinarsi ad uso archivio;

Visto il Decreto Segretariale n. 326 del 19/02/2021 con il quale sono stati approvati i verbali relativi alle riunioni della Commissione del 16/12/2020, 22/12/2020 e 14/01/2021, nonché lo schema di lettera d'invito per la ECOGV Energy s.r.l. a presentare la proposta allocativa di dettaglio;

Considerato che con nota prot. n. 4862 del 19/02/2021 l'Autorità di Bacino Distrettuale ha comunicato alla ECOGV Energy s.r.l. l'ammissione al prosieguo della procedura negoziata, invitandola a presentare la documentazione afferente all'immobile da destinare, in via temporanea, agli uffici della sede Puglia, come nel dettaglio indicato a margine della stessa nota prot. n. 4862/2021;

Considerato che con note acquisite ai prott. n. 7716 del 18/03/2021 e n. 7942 del 19/03/2021 la ECOGV Energy s.r.l. ha trasmesso all'Autorità di Bacino Distrettuale i documenti da questa richiesti con la nota prot. 4862/2021;

Considerato che con nota prot. n. 11365 del 22/04/2021 l'Autorità di Bacino Distrettuale ha richiesto alla ECOGV Energy s.r.l. di integrare la documentazione presentata, come nel dettaglio indicato a margine della stessa nota prot. n. 11365/2021;

Considerato che con nota acquisita al prot. n. 11979 del 28/04/2021 la ECOGV Energy s.r.l. ha provveduto a trasmettere all'Autorità di Bacino Distrettuale i documenti da questa richiesti con la nota prot. n. 11365/2020;

Considerato che con nota prot. n. 14327 del 17/05/2021 l'Autorità di Bacino Distrettuale ha chiesto alla ECOGV Energy s.r.l. di integrare ulteriormente la documentazione presentata, come nel dettaglio specificato a margine della stessa nota prot. n. 14327/2021;

Considerato che con nota acquisita al prot. n. 14868 del 20/05/2021 la ECOGV Energy s.r.l. ha trasmesso all'Autorità di Bacino Distrettuale i documenti da questa richiesti con la nota prot. n. 14327/2021;



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Visto il Decreto Segretariale n. 653 del 22/06/2021 con il quale, assunte integralmente le risultanze del lavoro svolto dalla Commissione di cui al Decreto Segretariale n. 657 del 04/12/2020 e, conseguentemente, approvati i relativi verbali del 07/04/2021, 04/05/2021, 27/05/2021 e 03/06/2021, è stata disposta l'aggiudicazione provvisoria del contratto di locazione degli immobili ad uso ufficio, siti in Bari presso l'Executive Center (Via Amendola 172/A e 172/C, scala K2, piani 6° e 7°, oltre 12 posti auto) alla ECOGV Energy s.r.l.;

Considerato che con nota prot. n. 18095 del 22/06/2021 l'Autorità di Bacino Distrettuale ha comunicato alla ECOGV Energy s.r.l. l'aggiudicazione provvisoria del contratto di locazione in oggetto, precisando che l'aggiudicazione definitiva e la stipula del contratto restavano subordinate al rilascio, da parte dell'Agenzia del Demanio / D. R. Puglia e Basilicata, del nulla osta alla stipula e parere di congruità del canone;

Considerato che con nota prot. n. 18677 del 28/06/2021 l'Autorità di Bacino Distrettuale ha chiesto all'Agenzia del Demanio / D. R. Puglia e Basilicata il rilascio, ai sensi dell'art. 2, co. 222, della L. 191/2009, del parere di congruità del canone annuo definito nell'ambito della procedura negoziata, nonché del nulla osta alla stipula del contratto di locazione passiva con la ECOGV Energy s.r.l., allegando la documentazione relativa all'iter della procedura negoziata ed ai dettagli della proposta formulata dalla ECOGV Energy s.r.l.;

Considerato che con nota acquisita al prot. n. 20197 del 13/07/2021 l'Agenzia del Demanio / D. R. Puglia e Basilicata ha chiesto l'Autorità di Bacino Distrettuale i documenti tecnici aggiornati all'attualità, necessari per l'attività di verifica della congruità del canone di locazione ed il rilascio del nulla osta alla stipula del contratto;

Considerato che con nota prot. n. 20772 del 16/07/2021 l'Autorità di Bacino Distrettuale ha chiesto alla ECOGV Energy s.r.l., di trasmettere la documentazione tecnico integrativa indicata nella succitata nota dell'Agenzia del Demanio / D. R. Puglia e Basilicata;

Considerato che con nota acquisita al prot. n. 20912 del 19/07/2021 la ECOGV Energy s.r.l. ha trasmesso all'Autorità di Bacino Distrettuale i documenti da questa richiesti con la nota prot. n. 20772/2021;

Considerato che con nota prot. n. 21159 del 20/07/2021 l'Autorità di Bacino Distrettuale ha chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Bari il rilascio del certificato attestante la piena compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti, per la destinazione ad ufficio degli immobili oggetto della locazione passiva;

Visto il Certificato acquisito al prot. n. 21242 del 22/07/2021, con il quale l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari ha attestato che la categoria catastale è compatibile con la destinazione d'uso delle unità immobiliari in oggetto, allegando il certificato di abitabilità rilasciato in data 24/11/1989;

Considerato che con note prot. n. 21507 del 23/07/2021, n. 22144 del 30/07/2021 e n. 23371 del 30/08/2021 l'Autorità di Bacino Distrettuale ha fornito all'Agenzia del Demanio / D. R. Puglia e Basilicata l'ulteriore documentazione tecnica e le informazioni a corredo, necessarie per completare l'attività di verifica della congruità del canone annuo di locazione ed il rilascio del nulla osta alla stipula del contratto;

Considerato che, con nota acquisita al prot. n. 29750 del 27/10/2021, l'Agenzia del Demanio / D. R. Puglia e Basilicata ha comunicato all'Autorità di Bacino Distrettuale che i propri uffici tecnici hanno ritenuto congruo, rispetto alla porzione immobiliare in oggetto, un canone annuo di locazione di € 120.700,00 (euro centoventimilasettecento/00) IVA esclusa (in luogo di quello proposto dalla ECOGV Energy s.r.l., pari a € 185.977,69 IVA esclusa), precisando, altresì, che per quanto all'art. 3, co.6 del D.L. 95/2012 detto canone comunque deve essere ridotto del 15%;

Considerato che con nota acquisita al prot. n. 536 del 11/01/2022 l'Agenzia del Demanio / D. R. Puglia e Basilicata, al fine di verificare il rispetto delle condizioni previste dall'art. 16-sexies del D.L. 146/2021 per l'applicabilità delle riduzioni del canone di mercato previste dall'art. 3, commi 4 e 6 del D.L. 95/2012 e, quindi, procedere al rilascio Nulla Osta alla stipula del contratto in argomento, ha chiesto all'Autorità di Bacino Distrettuale di confermare il valore dell'ultimo canone corrisposto per la locazione dell'attuale sede di Valenzano (BA) e di confermare il numero di addetti da allocare presso la nuova sede di Bari;

Visto il Nulla Osta alla stipula del contratto per la locazione della porzione immobiliare in oggetto, trasmesso dall'Agenzia del Demanio / D. R. Puglia e Basilicata con la nota acquisita al prot. n. 1534 del 21/01/2022, nella quale nota, altresì, si precisa che le indicazioni fornite dalla Direzione Governo del Patrimonio in merito

Al ³ *Ca*



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

all'applicazione delle disposizioni introdotte dall'art. 16-sexies del D.L. 146/2021, portano a ritenere superata la richiesta di informazioni di cui alla nota della medesima Agenzia acquisita al prot. n. 536 del 11/01/2022;

Considerato che con nota prot. n. 2502 del 31/01/2022 l'Autorità di Bacino Distrettuale ha trasmesso alla ECOGV Energy s.r.l. la nota prot. n. 1534 del 21.01.2022, chiedendo di comunicare la formale accettazione delle condizioni di cui a questa ultima nota;

Considerato che con nota acquisita al prot. n. 2582 del 01/02/2022 la ECOGV Energy s.r.l. ha comunicato all'Autorità di Bacino Distrettuale l'accettazione delle condizioni di cui alla nota dell'Agenzia del Demanio / D. R. Puglia e Basilicata acquisita al prot. n. 1534/2022;

Considerato che con nota acquisita al prot. n. 2895 del 03/02/2022 la ECOGV Energy s.r.l., integrando la precedente nota prot. n. 2582/2022, ha precisato all'Autorità di Bacino Distrettuale che, rispetto al canone di locazione annuo congruito in € 120.700,00 oltre IVA, non accetta la riduzione del 15% prevista dal D.L. 95/2012, qualora per la stessa Autorità sussistano le condizioni di cui all'art.16-sexies del D.L. 146/21;

Considerato che con nota prot. n. 4197 del 16/02/2022 l'Autorità di Bacino Distrettuale ha comunicato alla ECOGV Energy s.r.l. che il canone di locazione annuo, definito congruo dell'Agenzia del Demanio / D.R. Puglia e Basilicata per la porzione immobiliare in oggetto, non sarà oggetto della riduzione del 15% prevista dal D.L. 95/2012, invitando la stessa società a predisporre una proposta organica e dettagliata, relativa alla consistenza degli immobili e delle loro caratteristiche tecnico/funzionali, comprensiva delle prescrizioni riportate nel Nulla Osta alla Stipula e degli adeguamenti necessari al rispetto dei requisiti normativamente previsti sotto il profilo della conformità urbanistica, edilizia, catastale ed in materia di sicurezza sui posti di lavoro, in coerenza anche con il valore del canone di locazione congruito;

Considerato che con nota acquisita al prot. n. 6484 del 08/03/2022 la ECOGV Energy s.r.l. ha trasmesso all'Autorità di Bacino Distrettuale la proposta organica e dettagliata predisposta in riscontro alla nota prot. n. 4197/2022, indicando, relativamente agli immobili oggetto della proposta allocativa, in cento giorni lavorativi i tempi necessari per la consegna dei locali al VI Piano del compendio Executive Center in Bari ed, invero, l'immediata disponibilità dei locali al VII piano, stesso indirizzo, e dei dodici posti auto al piano -1;

Considerato che con nota prot. n. 8435 del 25/03/2022, all'esito di un sopralluogo eseguito in data 10/03/2022, l'Autorità di Bacino Distrettuale ha chiesto alla ECOGV Energy s.r.l. di effettuare alcune verifiche in merito alla posizione di tramezzature, pilastri e finestre, proponendo delle soluzioni in merito alla ripartizione degli spazi, tali da consentire una maggiore versatilità delle postazioni di lavoro, un maggior rispetto dei parametri di areazione e illuminazione diretta delle stesse postazioni ed una maggiore sicurezza sui luoghi di lavoro;

Considerato che con nota acquisita al prot. n. 10836 del 19/04/2022 la ECOGV Energy s.r.l. ha trasmesso all'Autorità di Bacino Distrettuale i documenti a riscontro alle verifiche richieste con nota 8435/2022;

Considerato che con nota prot. int. 295 del 5/07/2022 il Dirigente Tecnico Dott. Gennaro Capasso ha rappresentato al Segretario Generale che risultava necessario acquisire dalla società ECOGV ENERGY s.r.l. un computo metrico analitico, su prezzario L.L.P.P. della Regione Puglia, relativo alle opere e agli impianti di esclusiva competenza e spesa della Società, così come dalla stessa individuate nella nota del 27.04.2022, nonché un computo metrico analitico, sulla base del prezzario L.L.P.P. della Regione Puglia, comprensivo anche delle lavorazioni ulteriori richieste dall'Autorità di Bacino Distrettuale;

Considerato che con nota prot. n. 19595 del 15/07/2022, giusto quanto segnalato dal Dirigente Tecnico Dott. Gennaro Capasso nella nota prot. int. n. 295 del 05/07/2022, l'Autorità di Bacino Distrettuale ha chiesto alla ECOGV Energy s.r.l. di produrre, relativamente alla porzione di immobile offerto in locazione, identificato catastalmente al foglio 41, particella 493, sub 107, categoria A10, classe 3, piano 6°, i seguenti elaborati:

i) il computo metrico analitico, su prezzario L.L.P.P. della Regione Puglia, relativo alle opere e agli impianti di esclusiva competenza e spesa della società, così come dalla stessa individuate nella nota del 27/04/2022 e quantificate nell'ammontare complessivo di € 80.000,00;

ii) il computo metrico analitico, su prezzario L.L.P.P. della Regione Puglia, comprensivo anche delle lavorazioni e forniture ulteriori richieste dall'Autorità di Bacino Distrettuale;

Ad 4 Car



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Considerato che con nota acquisita al prot. n. 22399 del 22/08/2022 la ECOGV Energy s.r.l. ha trasmesso all'Autorità di Bacino Distrettuale i documenti a riscontro della richiesta di cui alla nota prot. n. 19595/2022;

Visto il D.P.C.M. del 25/08/2022 con cui la dott.ssa Vera Corbelli è stata confermata Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale per la durata di cinque anni, a decorrere dal 14 luglio 2022, ammesso alla registrazione della Corte dei Conti in data 22 settembre 2022;

Considerato che con nota n. 526 del 18.11.2022 il Dirigente Tecnico Dott. Gennaro Capasso ed il Funzionario Dott. Lorenzo Ferri hanno comunicato, all'esito di una puntuale ricognizione e valutazione delle indicazioni fornite dall'Agenzia del Demanio / D.R. Puglia e Basilicata, delle richieste e comunicazioni effettuate dall'Autorità di Bacino Distrettuale, nonché del complesso dei documenti tecnico/amministrativi prodotti dalla ECOGV Energy s.r.l., che l'offerta allocativa è coerente con le vigenti normative urbanistiche e, comunque, allineata alle prescrizioni e previsioni di cui al Nulla Osta alla Stipula trasmesso dall'Agenzia del Demanio / D. R. Puglia e Basilicata con la nota acquisita al prot. n. 1534 del 21/01/2022;

Considerato che sussistono le condizioni per dichiarare definitiva l'aggiudicazione provvisoria di cui al Decreto Segretariale n. 653 del 22/06/2021, con approvazione dello schema di contratto allegato al presente decreto, da stipularsi con la ECOGV Energy s.r.l. per la locazione passiva degli immobili ad uso ufficio, siti in Bari presso l'Executive Center (*Via Amendola 172/A e 172/C, scala K2, piani 6° e 7°, oltre 12 posti auto*), prevedendo un canone annuo di locazione di € 120.700,00 (*euro centoventimilasettecento/00*) IVA esclusa e una durata di 6 (*sei*) anni;

Considerato che il Responsabile Unico del Procedimento, Segretario Generale dott.ssa Vera Corbelli, ai sensi e per gli effetti delle norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 136/2010 ha acquisito il codice CIG: ZE838159A6.

Per quanto visto e considerato in premessa, a norma delle vigenti disposizioni di legge e di regolamento,

DECRETA

1. Con riferimento alla Procedura negoziata rivolta alla locazione passiva di un immobile da adibire a sede temporanea degli uffici dell'Autorità di Bacino Distrettuale – sede Puglia, di prendere atto delle prescrizioni e previsioni di cui al Nulla Osta alla Stipula trasmesso dall'Agenzia del Demanio / D. R. Puglia e Basilicata con nota acquisita al prot. n. 1534 del 21/01/2022.
2. Di dichiarare definitiva l'aggiudicazione provvisoria di cui al Decreto Segretariale n. 653 del 22/06/2021, disposta a favore della ECOGV Energy s.r.l. con sede in Bitonto (BA).
3. Di approvare lo schema di contratto allegato al presente decreto, da stipulare con la ECOGV Energy s.r.l. per la locazione passiva degli immobili ad uso ufficio, siti in Bari presso l'Executive Center (*Via Amendola 172/A e 172/C, scala K2, piani 6° e 7°, oltre 12 posti auto*), prevedendo un canone annuo di locazione di € 120.700,00 (*euro centoventimilasettecento/00*) IVA esclusa ed una durata di 6 (*sei*) anni.
4. Di disporre la registrazione dell'impegno connesso alla stipula del contratto di locazione passiva, pari ad € 883.524,00 IVA inclusa per n. 6 (*sei*) anni, sul capitolo di spesa 15046, per i seguenti importi e periodi:
 - importo di € 147.254,00 per l'anno 2023;
 - importo di € 147.254,00 per l'anno 2024;
 - importo di € 147.254,00 per l'anno 2025;
 - importo di € 147.254,00 per l'anno 2026;
 - importo di € 147.254,00 per l'anno 2027;
 - importo di € 147.254,00 per l'anno 2028.



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

5. Di prendere atto che il Responsabile Unico del Procedimento, Segretario Generale dott.ssa Vera Corbelli, ai sensi e per gli effetti delle norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 136/2010 ha acquisito il codice CIG: ZE838159A6.
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
Dott.ssa geol. Vera Corbelli

Il Dirigete Tecnico
dott. geol. Gennaro Capasso



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

IMPEGNO DI SPESA

Parere di regolarità contabile e visto attestante la copertura finanziaria

*ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Generale di Organizzazione e Funzionamento degli Uffici dell'Autorità
Di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale*

Anno 2022

Oggetto: *Procedura negoziata di cui al Decreto Segretariale n. 574 del 06/11/2020, rivolta alla locazione passiva di un immobile da adibire a sede temporanea degli uffici dell'Autorità di Bacino Distrettuale – sede Puglia. Aggiudicazione definitiva alla ECOGV Energy s.r.l..*

Considerato che:

come disciplinato dall'art. 18, co.3 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, è necessario impegnare la spesa, ai sensi del comma 3 dell'art. 31 del D.P.R. 27.02.2003, n. 97:

- Per un importo complessivo presunto di € 883.524,00;
- Con prenotazione di spesa sul capitolo 15046 degli esercizi finanziari 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028.

Verificata la regolarità della documentazione e l'esistenza dei fondi in termini di competenza sul capitolo "15046 – Locazione di immobili" del bilancio.

Si esprime parere contabile favorevole e contestuale attestazione della copertura finanziaria.

Data

Il Dirigente ad Interim
Il Segretario Generale
Dott.ssa Vera Corbelli



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

CONTRATTO DI LOCAZIONE

SOTTO FORMA DI SCRITTURA PRIVATA

— TRA —

l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'appennino Meridionale

*(d'ora in poi **Autorità o Conduttore**)*, con sede legale in Viale Lincoln, fabbricato A/4 Area ex Saint Gobain - 81100 Caserta (CE), codice fiscale 93109350616, in persona del Segretario Generale dott.ssa geol. Vera Corbelli, nata a Verbicaro (CS) l'11/04/1958

— E —

la **ECOGV Energy s.r.l.** *(d'ora in poi **Locatore**)*, con sede legale in Via Repubblica Italiana n. 65 - 70032 Bitonto (BA), codice fiscale 07508380727, in persona dell'Amministratore Unico sig. Gaetano Ruggiero, nato a Bitonto (BA) il 03/04/1968.

Premesso che: • nelle more delle procedure previste dall'art. 2, commi 222, 222-bis e 222-quater della L. 191/2009, con nota prot. n. 6195 del 01/06/2018 l'Autorità ha chiesto all'Agenzia del Demanio / D.R. Puglia e Basilicata la disponibilità di una sede demaniale o patrimoniale, adeguata per essere adibita a sede definitiva dei propri uffici; • con nota acquisita al prot. n. 7865 del 02/05/2019 la D.R. dell'Agenzia del Demanio ha informato l'Autorità dell'assenza di immobili demaniali o patrimoniali, adeguati per tale utilizzo; • con nota prot. n. 14394 del 27/07/2020 l'Autorità ha chiesto alla D.R. dell'Agenzia del Demanio aggiornamenti circa l'anzidetta disponibilità; • con nota acquisita al prot. n. 15732 del 17/08/2020 la D.R. dell'Agenzia del Demanio ha comunicato di non possedere ulteriori informazioni in merito; • con Decreto Segretariale n. 574 del 06/11/2020, quindi, l'Autorità ha avviato

AA 102



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

una procedura negoziata rivolta alla locazione passiva, nell'ambito del mercato immobiliare di cui al territorio del Comune di Bari, di un immobile da destinare a sede degli uffici pugliesi dell'Autorità; • con Decreto Segretariale n. 653 del 22/06/2021, a conclusione della procedura negoziata, l'Autorità ha aggiudicato provvisoriamente al Locatore il contratto concernente la locazione dell'immobile descritto nella proposta acquisita al prot. n. 14868 del 20/05/2021, accettando il canone annuo di € 185.977,69 oltre IVA di legge, indicato nella medesima proposta; • con nota acquisita al prot. n. 1534 del 21/01/2022 la D.R. dell'Agenzia del Demanio ha rilasciato il Nulla Osta alla Stipula e Parere di Congruità, nel quale il canone annuo è stato congruito in € 120.700,00 (centoventimilasettecento/00) oltre IVA di legge; • con nota prot. 8435 del 15/03/2022 l'Autorità ha rappresentato al Conduttore le proprie esigenze organizzative rispetto agli spazi oggetto della proposta, trasmettendo, relativamente al piano VI, un apposito layout; • con nota acquisita al prot. n. 10836 del 19/04/2022 il Locatore ha comunicato di aver completato l'adeguamento del piano VII e dei posti auto; • con Decreto Segretariale n. _____ del __/__/____ verificato il possesso dei requisiti di ordine generale autocertificati, l'Autorità ha definitivamente aggiudicato al Locatore il contratto relativo alla locazione dell'immobile descritto nella proposta acquisita al prot. n. 14868 del 20/05/2021, al canone annuo congruito dalla D.R. dell'Agenzia del Demanio; • con riferimento al presente contratto è stato acquisito il codice Smart CIG Z80384E015, in ossequio a quanto previsto dalla Delibera ANAC 556/2017.

=====
Quanto sopra premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue.

AE
CP



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Articolo 1 – Oggetto

1. Il Locatore concede in sublocazione al Conduttore i seguenti immobili, parti del condominio “*Executice Center*”, sito a Bari in via Amendola 172/A:

a) immobile ad uso uffici, identificato al foglio di mappa 41, particella 493 sub 107, categoria A10, classe 3, piano 6°, superficie lorda mq. 837,63, di proprietà della Dilella Invest s.p.a. [*sede legale S.P. per Acquaviva delle Fonti km. 2,00 - Adelfia (BA)*], condotto dal medesimo Locatore giusta Contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto, stipulato in data 09/11/2020;

b) immobile ad uso rimessa per autoveicoli (*n.11 posti auto ad uso esclusivo del Conduttore*), identificato al foglio di mappa 41, particella 534 sub 29, 30, 31, 32, 33, 34, 317, 318, 319, 320 e 321, superfice lorda mq. 151,50, di proprietà della Dilella Invest s.p.a. [*sede legale S.P. per Acquaviva delle Fonti km. 2,00 - Adelfia (BA)*], condotto dal medesimo Locatore giusta Contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto, stipulato in data 09/11/2020;

c) immobile ad uso uffici, identificato al foglio di mappa 41, particella 493 sub. 55, categoria A10, classe 3, piano 7°, superfice lorda mq. 142, di proprietà della Costruzioni Ruggiero s.r.l. [*sede legale Via Repubblica Italiana – Bitonto (BA)*], condotto dal medesimo Locatore giusta Contratto di locazione ad uso diverso, sottoscritto in data 19/04/2021;

d) immobile ad uso rimessa per autoveicoli (*n.1 posto auto ad uso esclusivo del Conduttore*), identificato al foglio di mappa 41, particella 534 sub 51, di proprietà della Costruzioni Ruggiero s.r.l. [*sede legale Via Repubblica Italiana – Bitonto (BA)*], condotto dal medesimo Locatore giusta Contratto di

AA
CCV



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

locazione ad uso diverso, sottoscritto in data 19/04/2021.

Articolo 2 – Destinazione d'uso

1. La destinazione d'uso degli immobili in parola è quella di sede degli uffici dell'*Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale - Bari*.

2. Il Locatore garantisce che le parti dell'immobile censite al foglio di mappa 41, particella 493 sub 55 e particelle 534 sub 29, 30, 31, 32, 33, 34, 51, 317, 318, 319, 320 e 321 sono idonee all'uso a cui il Conduttore intende destinarle, nonché conformi a tutte le vigenti normative urbanistiche-edilizie e catastali, impiantistiche, ivi inclusa la certificazione energetica.

3. Relativamente alle parti dell'immobile censite al foglio di mappa 41, particella 493 sub 107, sulle quali saranno eseguiti degli ulteriori lavori di adeguamento, necessari in base alle esigenze organizzative del Conduttore, il Locatore si impegna a fornire i documenti di conformità alle normative urbanistiche, edilizie e catastali, impiantistiche, ivi inclusa la certificazione energetica, nel termine massimo di n. 3 (*tre*) giorni dall'ultimazione dei lavori, comunque entro e non oltre il 31/01/2023 (*scadenza della validità del Nulla Osta rilasciato dall'Agenzia del Demanio*), salvo proroghe.

Articolo 3 – Durata

1. La durata della sublocazione è fissata in n. 6 (*sei*) anni a decorrere dalla data di effettiva consegna della documentazione di conformità di cui al comma 3 del precedente art. 2, comunque entro e non oltre il 31/01/2023.

2. È possibile il rinnovo per un ulteriore pari periodo di n. 6 (*sei*) anni, esclusivamente a seguito di una espressa rinegoziazione tra le parti.

3. Nel termine massimo di n. 10 (*dieci*) giorni dalla data di sottoscrizione, il Locatore dovrà immettere in possesso e consegnare al Conduttore le parti



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

dell'immobile locate.

4. Il Conduttore assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia dell'immobile o di parte di esso, unicamente con la sottoscrizione dei verbali di consegna, compresi quelli connessi all'applicazione dal Regolamento condominiale e delle annesse Tabelle millesimali, di cui lo stesso Conduttore dichiara sin d'ora di aver preso visione e di accettare espressamente.

5. In caso di ritardato rilascio al termine della locazione, il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione, commisurata al periodo di occupazione ed all'ultimo canone applicato.

6. Il Conduttore è esentato dalla remissione in pristino dei locali.

Articolo 4 – Cessione del contratto e sublocazione

1. È fatto divieto al Conduttore di cedere il presente contratto, ovvero di sublocare anche parte dell'immobile.

Articolo 5 – Recesso

1. Previo ricorso espresso alla presente clausola, ovvero in presenza dei gravi motivi richiamati dall'art. 3 della L. 431/1998, il Conduttore ha facoltà di recedere in ogni tempo dal contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante posta elettronica certificata e preavviso di almeno n. 6 (sei) mesi; tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni dell'immobile, con conseguente riduzione proporzionale dell'importo del canone di sublocazione di cui al successivo articolo 6.

2. Il Locatore non potrà recedere dal contratto nel corso del primo sessennio, mentre ne avrà facoltà nel corso del secondo, con obbligo di preavviso a mezzo posta elettronica certificata da inviarsi al Conduttore almeno 12 (dodici) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

AA
CC



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

3. Il Conduttore avvierà la procedura per il recesso anticipato, non appena l'Agenzia del Demanio avrà reso la piena ed effettiva disponibilità di un immobile da adibire a sede definitiva del medesimo Conduttore.

Articolo 6 – Canone di locazione e pagamenti

1. Con riferimento ai contenuti del *Nulla Osta alla Stipula* rilasciato dall'Agenzia del Demanio ed acquisito al prot. n. 1534 del 21/01/2022, l'importo complessivo sessennale del contratto di sublocazione viene fissato in € 724.200,00 (*settecentoventiquattromiladuecento/00*), oltre IVA di legge.

2. A far data dalla presentazione della documentazione di conformità di cui al comma 3 del precedente art. 2, il Conduttore corrisponderà al Locatore un canone annuo di € 120.700,00 (*centoventimilasettecento/00*), oltre IVA di legge, mediante n. 2 (*due*) rate semestrali posticipate di pari importo, entro n. 30 (*trenta*) giorni dall'emissione di fatture elettroniche recanti del codice fiscale 93109350616, del codice univoco fatturazione UF6S1P, nonché del codice Smart CIG Z80384E015; circa l'aggiornamento automatico dei canoni alle variazioni degli indici ISTAT, si rinvia alla normativa vigente ed, in particolare, all'art. 3, comma 1, del D.L. 95/2012.

3. In considerazione della natura di ente pubblico del Conduttore, si prescinde dal versamento del deposito cauzionale.

4. I pagamenti restano subordinati all'acquisizione dei D.U.R.C. ex art. 2, comma 2, del D.L. 210/2002 ed alla verifica sull'assenza di inadempimenti ex art. 48-bis del D.P.R. 602/1973; l'IVA di legge sarà regolata con il meccanismo di cui all'art. 17-ter del D.P.R. 633/1972 (*split payment*).

5. Circa l'importo ed il pagamento delle spese condominiali, si rinvia alla proposta del Locatore, acquisita al prot. n. 14868 del 20/05/2021.

AA
lev



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Articolo 7 – Flussi finanziari

1. Il presente contratto è assoggettato alle norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari ex art. 3 della L. 136/2010 e, pertanto, il Locatore resta impegnato:

a) ad accettare i pagamenti effettuati dal Conduttore sul conto corrente dedicato alle commesse pubbliche, indicato nella dichiarazione a margine della proposta acquisita al prot. n. 14868 del 20/05/2021;

b) a comunicare prontamente al Conduttore qualsiasi variazione intervenuta, rispetto a quanto prima dichiarato;

c) ad inserire, pena la relativa nullità assoluta, nei subcontratti che assumono diretta e specifica rilevanza ai fini del contratto principale, un'apposita clausola con la quale i subcontraenti assumono tutti i medesimi obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari;

d) a trasmettere copia dei predetti subcontratti al Conduttore;

e) ad utilizzare nei confronti dei subcontraenti esclusivamente strumenti di pagamento, idonei a consentire la piena tracciabilità dei flussi finanziari e nei quali, pertanto, è riportato il codice Smart CIG Z80384E015.

Articolo 8 – Cessione del credito

1. In ossequio alle disposizioni di cui al R.D. 2440/1923 e alla L. 2248/1965, la cessione del credito da parte del Locatore è efficace ed opponibile al Conduttore, subordinatamente alla stipula del contratto di cessione con atto pubblico ed al consenso espresso dal medesimo Conduttore.

2. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto si rinvia alle ulteriori vigenti disposizioni di legge ed, in particolare, del codice civile.

Articolo 9 – Oneri accessori

1. Con riferimento alle proprie specifiche esigenze, il Conduttore



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile (*energia elettrica, acqua, telefonia, ecc.*).

Articolo 10 – Modifiche e miglioramenti

1. Il Conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo all'esecuzione, a propria cura e spese, di eventuali successivi lavori di sistemazione, indispensabili per adeguare l'immobile a sopravvenute esigenze operative.

2. Al termine della sublocazione per qualsiasi causa, il Locatore acquisirà le eventuali migliorie, addizioni, ecc., senza pagare alcun rimborso o indennità, nonché, per quanto previsto al precedente articolo 3, anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore la remissione in pristino dei locali.

Articolo 11 – Manutenzione e stato dell'immobile

2. Sono a carico del Locatore le attività di manutenzione straordinaria o di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture, necessarie per conservare l'idoneità dell'immobile all'uso convenuto.

3. Sono a carico del Conduttore, invero, le attività di manutenzione ordinaria, con l'obbligo particolare di assicurare, a propria cura e spese, la funzionalità di tutti i mezzi mobili di spegnimento, la percorribilità dei percorsi di esodo, nonché la perfetta efficienza di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza.

Articolo 12 – Concessioni, autorizzazioni e licenze

1. Il Locatore deve provvedere a tutte le concessioni, licenze ed autorizzazioni, indispensabili per consentire al Conduttore il pieno godimento dell'immobile locato e l'idoneità dello stesso rispetto all'uso cui è destinato.

2. Il Locatore, pertanto, assume ogni responsabilità per eventuali omissioni e/o inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari.

lev



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Articolo 13 – Impossibilità di utilizzo

1. In caso d'impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile per motivi non imputabili al Conduttore, quest'ultimo maturerà il diritto ad una riduzione del canone, commisurata alla parte dell'immobile inutilizzabile ed ai giorni per cui si è verificato l'impedimento.

2. Qualora l'impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a n. 30 (*trenta*) giorni, il Conduttore avrà facoltà risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene non utilizzabile, ferma restando una corrispondente riduzione del canone.

Articolo 14 - Risoluzione contrattuale

1. Relativamente agli immobili identificati all'art. 1, comma 1, lett. a) e b) del presente contratto, il Locatore si impegna, entro e non oltre la data del 31/12/2022, alla estensione del Contratto di concessione in godimento con diritto di acquisto, sottoscritto con la società proprietaria dei richiamati immobili in data 09/11/2020, sino alla data del 31/07/2028, ovvero a fornire al Conduttore altro atto di titolarità.

2. Qualora entro il termine indicato al comma 1 del presente articolo, il Locatore non fornisca al Conduttore l'atto richiesto, si procederà alla risoluzione del presente contratto per inadempimento.

3. Qualora entro il termine indicato al comma 3 del precedente art. 2, il Locatore, non ottemperi agli obblighi previsti (*rilascio delle certificazioni di conformità alle normative urbanistiche-edilizie e catastali, impiantistiche ivi inclusa la certificazione energetica*), si procederà alla risoluzione del presente contratto per inadempimento.

4. La risoluzione del contratto non esime la parte inadempiente dall'obbligo

AA
lee



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

del risarcimento del danno dovuto alla parte adempiente.

5. Altresì, la risoluzione del contratto sarà operata anche nei casi di grave negligenza o inadempimento contrattuale, di grave inosservanza di divieto od obbligo di legge, ovvero, ai sensi dell'art. 1360 del c.c., di esito negativo dei controlli sulle cause di esclusione ed il possesso dei requisiti professionali di cui al D.Lgs. 50/2016.

Articolo 15 – Controversie ed elezione di domicilio

1. Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Santa Maria Capua Vetere (CE).

2. Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio:

a) il Conduttore a Caserta in Viale Lincoln, fabbricato A/4 dell'Area ex Saint Gobain (*protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it*);

b) il Locatore in Bitonto (BA) alla via Repubblica Italiana n. 65 (*ecogvenenergy@pec.it*).

Articolo 16 – Trattamento dati personali

1. I dati personali, forniti dal Locatore saranno raccolti e trattati dall'Autorità anche con strumenti informatici e telematici, unicamente per le finalità di cui al presente contratto e, comunque, conformemente alle disposizioni di cui al Regolamento UE n. 679/2016.

Articolo 17 – Oneri contrattuali e fiscali

1. Con riferimento al presente contratto, sottoscritto dalle parti con l'apposizione di firme digitali, sono a carico del Locatore l'imposta di registro, l'imposta di bollo, nonché qualsiasi altro onere di cui l'immobile sia gravato giusto la sua destinazione.

AE
CEV



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Articolo 18 – Norme di rinvio

1. Per quanto non disciplinato espressamente nel presente contratto, si rinvia alle vigenti disposizioni di legge ed alle norme del codice civile, in particolare quelle di cui al Libro IV, Titolo III, Capo V.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Conduttore

Il Locatore

F.to Segretario Generale

F.to Amministratore Unico

dott.ssa Vera Corbelli

sig. Gaetano Ruggiero

=====
Ai sensi dell'art. 1341 del codice civile il Locatore approva espressamente per iscritto i seguenti articoli del contratto: 2 (Destinazione d'uso); 3 (Durata); 4 (Cessione del contratto e sublocazione); 5 (Recesso); 6 (Canone di locazione e pagamenti); 7 (Flussi finanziari); 8 (Cessione del credito); 9 (Oneri accessori); 14 (Risoluzione contrattuale); 15 (Controversie ed elezione di domicilio).

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Locatore

F.to Amministratore Unico

sig. Gaetano Ruggiero

AR

CV