

**DELIBERAZIONE 18 MAGGIO 2017
334/2017/A**

LOCAZIONE DI UNA PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN ROMA, SANTA MARIA IN VIA 12, SECONDO PIANO, FINALIZZATA AL RIALLOCAMENTO, NELLE IMMEDIATE VICINANZE DELL'EDIFICIO ADIBITO AD UFFICIO DI ROMA DELL'AUTORITÀ PER L'ENERGIA ELETTRICA IL GAS E IL SISTEMA IDRICO DI VIA DEI CROCIFERI 19, DEL PERSONALE DELLA MEDESIMA AUTORITÀ ATTUALMENTE DISLOCATO NELL'IMMOBILE DI VIA DELLE VERGINI 21

**L'AUTORITÀ PER L'ENERGIA ELETTRICA IL GAS
E IL SISTEMA IDRICO**

Nella riunione del 18 maggio 2017

VISTI:

- la legge 27 luglio 1978, n. 392, recante “Disciplina delle locazioni di immobili urbani”;
- la legge 14 novembre 1995, n. 481 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90, recante “Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari”, convertito in legge con modificazioni dalla L. 11 agosto 2014, n. 114 (di seguito: DL 90/14);
- la deliberazione dell'Autorità per l'energia elettrica il gas e il sistema idrico (di seguito: Autorità) del 22 dicembre 2016, 769/2016/A, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione dell'Autorità per l'esercizio 1 gennaio 2017 - 31 dicembre 2017;
- i verbali dell'Autorità riferiti, in particolare, alla 890^a riunione del 5 novembre 2015, alla 904^a riunione del 4 febbraio 2016 ed alla 960^a riunione del 16 marzo 2017;
- le seguenti comunicazioni del Direttore della Direzione Servizi Informatici e Logistica dell'Autorità:
 - 18 marzo 2016, prot. 8381;
 - 29 luglio 2016, prot. 21811;
- le seguenti comunicazioni inviate dall'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lazio:
 - 20 aprile 2016, prot. 2016/6955/DR-ST-PARC;
 - 14 ottobre 2016, prot. 2016/17011/DRLAZ-ST-RM1;
- la proposta di offerta economica di locazione, relativa all'unità immobiliare sita in Roma via di S. Maria in Via, 12, presentata dalla società Fabbrica Immobiliare SGR S.p.a. in data 26 luglio 2016, prot. 4152/2016/MP/F.

CONSIDERATO CHE:

- i competenti Uffici dell’Autorità - con l’obiettivo di proseguire il processo di “spending review” in materia di locazioni di immobili - hanno avviato un complesso piano di razionalizzazione degli uffici del personale dell’Autorità esplicante la propria attività lavorative su Roma e collocati presso l’immobile di proprietà dell’Autorità, ubicato in Roma via dei Crociferi 19, e - in via residuale - presso l’immobile sito in Roma, via delle Vergini21, condotto il locazione dalla medesima Autorità;
- l’Autorità, nel corso della sua 890ª riunione del 5 novembre 2015, ha:
 - preso atto dell’informativa resa dal Direttore della Direzione Affari Generali e Risorse, d’intesa con il Direttore della Direzione Servizi Informatici e Logistica - Dipartimento per il Coordinamento, gli Affari Giuridici e Istituzionali - in relazione agli esiti dell’incontro tenutosi con gli uffici dell’Agenzia del Demanio che hanno evidenziato alcuni aspetti nuovi e rilevanti che hanno portato a riconsiderare l’intero processo di razionalizzazione degli uffici del personale dell’Autorità esplicante attività lavorativa su Roma;
 - dato mandato al Direttore della Direzione Affari Generali e Risorse, d’intesa con il Direttore della Direzione Servizi Informatici e Logistica - Dipartimento per il Coordinamento, gli Affari Giuridici e Istituzionali - di presentare possibili proposte per la razionalizzazione dell’immobile di Roma via delle Vergini 21 e con i connessi aspetti di possibile trasferimento del personale ivi collocato anche utilizzando gli uffici dell’immobile di via dei Crociferi 19 o altri locali, preferibilmente di altre Autorità o Amministrazioni Pubbliche.
- l’Autorità, nel corso della sua 904ª riunione del 4 febbraio 2016, ha:
 - preso atto dell’informativa resa dal Direttore della Direzione Servizi Informatici e Logistica d’intesa con il Direttore della Direzione Affari Generali e Risorse - Dipartimento per il Coordinamento, gli Affari Giuridici e Istituzionali - in relazione all’esito negativo dell’approfondimento effettuato in merito alla possibile riallocazione presso l’immobile di proprietà dell’Autorità di via dei Crociferi 19 di tutto il personale dell’Autorità esplicante la propria attività lavorativa su Roma;
 - dato mandato al Direttore della Direzione Servizi Informatici e Logistica di svolgere ulteriori approfondimenti istruttori finalizzati all’individuazione di alcuni spazi limitati ubicati in immobili siti nelle immediate vicinanze di via dei Crociferi 19 anche avviando i necessari contatti con soggetti pubblici;
- il Direttore della Direzione Servizi Informatici e Logistica dell’Autorità - giusta comunicazione del 18 marzo 2016, prot. 8381 - ha provveduto a richiedere all’Agenzia del Demanio l’eventuale disponibilità di spazi ubicati in immobili siti nelle immediate vicinanze di via del Crociferi 19 Roma;
- l’Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lazio, ha comunicato - in data 20 aprile 2016, prot. 2016/6955/DR-ST-PARC - la non disponibilità di locali idonei

a soddisfare le esigenze logistiche rappresentate dall'Autorità, segnalando - in una ottica di collaborazione ed al fine di favorire l'Autorità nella ricerca dell'immobile - di verificare comunque una eventuale sussistenza di locali idonei presso i propri portali informatici.

CONSIDERATO, ALTRESÌ, CHE:

- i competenti Uffici dell'Autorità attraverso una specifica ricerca effettuata tramite il portale "P@loma" - predisposto dall'Agenzia del Demanio con l'intento di proporre in locazione, o in locazione e vendita, immobili da destinare al soddisfacimento delle esigenze di spazio delle Amministrazioni Statali - hanno:
 - rinvenuto la disponibilità di una porzione dell'unità immobiliare, sita in Roma via di S. Maria in Via 12, di proprietà della Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza per gli Ingegneri ed Architetti Liberi Professionisti - Inarcassa - e conferito da quest'ultima al Fondo Inarcassa RE comparto DUE ed affidato in gestione alla società Fabrica Immobiliare SGR S.p.a. (di seguito: Fabrica);
 - verificato che tali spazi, ubicati al secondo piano dell'immobile di cui al precedente alinea, risultano essere idonei rispetto sia alle esigenze dell'Autorità in termini di superficie, pari a 466 mq, e di ubicazione logistica essendo posizionati nelle immediate adiacenze all'immobile sede dell'Ufficio di Roma dell'Autorità, sia ai disposti normativi di cui al DL 90/14;
 - avviato, conseguentemente, i preliminari contatti con Fabrica, nella sua qualità di gestore del Fondo Inarcassa RE comparto DUE, al fine di pervenire alla definizione del valore del canone annuale di locazione dei locali ubicati in Roma via di S. Maria in Via 12, scala A, piano 2, int. 4;
 - ottenuto, in esito ad una stringente trattativa, in data 26 luglio 2016, prot. 4152/2016/MP/F, la formulazione da parte di Fabrica di una quotazione pari a 155.000,00 euro (oltre I.V.A. e oneri accessori) quale canone annuale per la porzione immobiliare di interesse dell'Autorità, a fronte di una richiesta iniziale di Fabrica più elevata;
 - sottoposto all'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lazio - giusta comunicazione del 29 luglio 2016, prot. 21811 - il valore del canone annuo di locazione proposta da Fabrica, al fine di acquisire il relativo parere di congruità;
- l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lazio - giusta propria comunicazione del 14 ottobre 2016, prot. 2016/17011/DRLAZ-ST-RM1 - ha comunicato, tra l'altro, di ritenere congruo il canone di locazione annuo pari a 155.000,00 euro ferma l'applicazione della riduzione del 15% *ex lege*;
- gli Uffici dell'Autorità hanno, quindi, provveduto, nel corso di una apposita riunione, a comunicare a Fabrica l'esito della valutazione di congruità di cui al precedente alinea sottolineando, in particolare, l'obbligo di riduzione del 15% da

applicare - *ex lege* - al valore del canone congruito che avrebbe determinato un nuovo valore del canone di locazione annuo pari a 131.750,00 euro (oltre I.V.A. e oneri accessori);

- Fabbrica non si è resa disponibile ad accettare il nuovo canone annuale pari a 131.750,00 euro, in quanto considerato non allineato alle stime di mercato e di redditività dalla stessa effettuate.

CONSIDERATO, INFINE, CHE:

- il Segretariato generale dell’Autorità, d’intesa con la Direzione Affari Generali e Risorse, ha, quindi, predisposto una specifica nota informativa al Collegio dell’Autorità per mezzo della quale - oltre a riferire in merito alla situazione come in precedenza rappresentata - rappresenta:
 - che tra gli elementi del modello di calcolo e stima del valore degli immobili, elaborato dalla dottrina estimale, è presente l’alea contrattuale che la medesima dottrina attesta sul valore del +/- 10 %;
 - la necessità di dover far ricorso, alla luce del riscontro negativo di Fabbrica al nuovo valore, all’istituto dell’alea estimale del +9,5% da applicare al canone congruito dall’Agenzia del Demanio per le seguenti motivazioni:
 - (i) sulla base delle ricerche di mercato effettuate dall’Autorità nel corso del 2016, l’immobile in oggetto è risultato l’unico idoneo a consentire il perseguimento degli obiettivi di risparmio di spesa e di razionalizzazione organizzativa e funzionale in Roma;
 - (ii) l’ubicazione dell’immobile di Santa Maria in Via - stante la sua quasi contiguità con l’Ufficio dell’Autorità di via dei Crociferi, tanto da disporre anche di un ingresso secondario sulla medesima strada - consentirebbe di:
 - ✓ far fronte in maniera adeguata alle esigenze logistiche di tutto il personale che, per esigenze di servizio, si avvale dell’Ufficio di Roma dell’Autorità;
 - ✓ razionalizzare la gestione e l’uso delle infrastrutture già esistenti presso l’Ufficio di Roma, che in alcuni casi potrebbero essere utilizzate anche senza essere replicate nell’immobile in oggetto con conseguenti risparmi di spesa;
 - ✓ rendere più efficiente lo sfruttamento degli spazi e ridurre al minimo i disagi del personale per gli spostamenti tra i due immobili, agevolando altresì una più efficace gestione e manutenzione delle strutture e un più efficiente svolgimento dell’attività lavorativa, nonché delle crescenti esigenze di relazioni istituzionali e riunioni tematiche;
 - l’opportunità, quindi, di proporre a Fabbrica un importo annuo di locazione pari a 144.266,00 euro, ottenuto incrementando del 9,5% il valore congruito dall’Agenzia del Demanio e successivamente applicando la riduzione del 15% prevista *ex lege*;

- l’Autorità, nel corso della sua 960^a riunione del 16 marzo 2017, ha preso atto dell’informativa di cui ai precedenti alinea condividendone i contenuti e dando mandato agli Uffici per i seguiti di competente in coerenza all’informativa stessa;
- stante il mandato ricevuto nei termini di cui in precedenza, gli Uffici dell’Autorità, nel corso di una apposita riunione, hanno proposto a Fabbrica, la quale ha accettato, un canone annuo pari a 144.266,00 euro (oltre I.V.A. e oneri accessori) quale importo non ulteriormente negoziabile per la locazione dei locali ubicati in Roma via di S. Maria in Via 12, scala A, piano 2, int. 4.

RITENUTO CHE:

- sia opportuno procedere a riallocare, nelle immediate vicinanze della sede dell’Ufficio di Roma dell’Autorità di via dei Crociferi 19, il personale dell’Autorità attualmente dislocato nell’immobile di Roma, via delle Vergini 21, al fine di garantire una migliore funzionalità organizzativa e operativa delle attività istituzionalmente poste in capo all’Autorità e proseguire il processo di “spending review” in materia di locazioni di immobili avviato dall’Autorità;
- per il perseguimento degli obiettivi di cui al precedente alinea, si debba procedere - in esito a tutte le azioni amministrative poste in essere dai competenti Uffici dell’Autorità in coerenza con i mandati ricevuti dalla medesima Autorità - alla locazione della porzione immobiliare sita in Roma, via di S. Maria in Via 12, scala A, piano 2, int. 4, per un canone annuo pari a 144.266,00 euro (oltre I.V.A. ed oneri accessori) avente durata pari ad anni sei più sei;
- le azioni complessive di scelta del soggetto con cui stipulare il contratto di locazione risultano conformi con le attuali disposizioni vigenti in materia di stipula di contratti di locazione passiva, stante tutte le azioni poste in essere dai competenti Uffici dell’Autorità.

RITENUTO, ALTRESÌ, CHE:

- sia opportuno prevedere, fin d’ora, che - a far data dalla piena operatività degli Uffici dell’Autorità che verranno riallocati presso la porzione immobiliare sita in Roma, via di S. Maria in Via 12, scala A, piano 2, int. 4 - l’attuale Datore di lavoro della sede di via dei Crociferi 19, venga nominato quale datore di lavoro anche per la predetta porzione immobiliare di via di S. Maria in Via 12, per garantire la necessaria continuità delle azioni previste in materia di sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro

DELIBERA

1. di procedere alla stipula con la società Fabrica Immobiliare SGR S.p.a. di un contratto di locazione, avente durata pari ad anni sei più sei, per i locali della porzione immobiliare sita in Roma, via di S. Maria in Via 12, scala A, piano 2, int. 4, fissando il rideterminato canone di locazione annuale in euro 144.266,00 (oltre I.V.A. e oneri accessori), fermi restando termini, condizioni e modalità di cui all'offerta del 26 luglio 2016, prot. 4152/2016/MP/F, presentata dalla medesima Fabrica Immobiliare SGR S.p.a.;
2. di disporre che l'impegno economico, risultante dal contratto di cui al precedente punto 1, trovi copertura, per le quote parte di competenza, sui corrispondenti capitoli dei bilanci di competenza dell'Autorità;
3. di individuare il vice Segretario generale, quale Datore di lavoro in materia di sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro, anche per gli ambienti dell'immobile oggetto della locazione di cui al precedente punto 1, a far data dalla piena operatività degli Uffici dell'Autorità che verranno riallocati presso la porzione immobiliare in questione;
4. di dare mandato al Direttore della Direzione Affari Generali e Risorse dell'Autorità per ogni azione a seguire, ivi compreso la formalizzazione del contratto di locazione e la sua relativa stipula, assumendone i relativi impegni di spesa a valere sui corrispondenti capitoli dei bilanci di competenza dell'Autorità;
5. di pubblicare il presente provvedimento sul sito internet dell'Autorità www.autorita.energia.it.

18 maggio 2017

IL PRESIDENTE
Guido Bortoni