

Delibera n. 751/2018

Allegato J al Verbale n. 11/2018

OGGETTO: Ipotesi contratto di locazione INGV/ Sviluppo Pisa Srl su locali siti nella località "Sesta Porta".

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VISTO il Decreto legislativo 29 settembre 1999, n. 381, costitutivo dell'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (INGV);

VISTO il Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 218, recante "Semplificazione delle attività degli Enti Pubblici di Ricerca ai sensi dell'art. 13 della Legge 7 agosto 2015, n. 124";

VISTO lo Statuto dell'INGV, approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 372/2017 del 9 giugno 2017, come modificata con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 424/2017 del 15 settembre 2017, e pubblicato sul Sito WEB istituzionale (Avviso di emanazione pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana - Serie generale - n. 27 del 2 febbraio 2018);

VISTO il Regolamento di Amministrazione, Contabilità e Finanza, emanato con Decreto del Presidente n. 119/2018 del 14/5/2018, pubblicato sul Sito WEB istituzionale;

VISTO il contenzioso in atto tra l'INGV e Sviluppo Pisa Srl in relazione all'immobile sito in Pisa c.d. Sesta Porta;

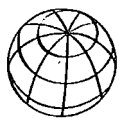
CONSIDERATA la perizia di stima effettuata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pisa (ns Prot 2017/0005476), in cui si forniva una valutazione circa il valore di mercato più probabile dell'immobile oggetto del contenzioso;

RITENUTO che nel corso del giudizio, il Giudice incaricato ha ritenuto di invitare le parti in causa a intraprendere una procedura di mediazione presso un apposito organismo competente;

TENUTO CONTO che nella sede dell'Organismo di mediazione (loro rif. Prot. RM/755/17, ns prot. 15434 del 17.11.2017) si è deliberato circa l'opportunità di produrre una nuova valutazione dell'immobile che tenesse conto anche dei costi aggiuntivi sostenuti dalla proprietà in sede di realizzazione delle strutture del fabbricato, per ottemperare alle specifiche necessità dell'INGV che, nel suo ruolo di Centro di Competenza del Dipartimento della Protezione Civile nazionale, richiede che le proprie sedi siano collocate in edifici in classe d'uso IV;

CONSIDERATO che l'INGV, nel prendere atto delle osservazioni di controparte, e, in particolare, della perizia tecnico - economica redatta dall'Ing. Fabrizio Daini, avanzava alla Agenzia delle Entrate, in data 20/10/2017 - prot. 13827, una richiesta di accordo finalizzato ad acquisire una ulteriore valutazione dell'immobile "Progetto Sesta Porta";

PRESO ATTO delle comunicazioni intercorse con l'Agenzia delle Entrate e, in particolare, dell'ultima nota trasmessa da quest'ultima, in data 2/02/2018, con la quale l'Amministrazione, nel riconoscere la necessità di valutare anche gli extra - costi, chiariva all'Istituto l'impossibilità di procedere in tempi brevi a detta ponderazione;



PRESA VISIONE della stima di detti costi aggiuntivi predisposta dall'Ing. Daini - Stringa s.r.l. su incarico della controparte (ns prot. 1398 dell'1.2.2018);

CONSTATATA la necessità impellente per l'Istituto di poter acquisire una controperizia tesa a ponderare gli extra - costi e, soprattutto, valutare la congruità così come emersa dalla relazione tecnico - economica redatta dal perito di controparte;

TENUTO CONTO che la necessità e l'urgenza di acquisire una contro perizia sono dettate dal fatto che il giudizio è in fase di precisazione delle conclusioni, ex art. 190 c.p.c., e che sarebbe opportuno avere elementi certi da sottoporre dinanzi sia al Mediatore, sia al Giudice istruttore;

VISTA anche la nota del Direttore della Sezione di Pisa, dott. Gilberto Saccorotti, in data 18/04/2018 - prot. 769, con la quale il medesimo, nell'informare i vertici del fabbisogno della Sezione, auspicava di addivenire ad una proposta transattiva al fine di garantire nuovi spazi per il personale;

CONSIDERATO che, oltre alla perizia dell'immobile per l'eventuale acquisto, e nelle more di un ipotetico accordo transattivo, si succedevano delle interlocuzioni tra le parti finalizzate a valutare una ipotesi locatizia (c.d. *rent to buy*) del bene in contestazione;

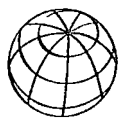
RITENUTO che la clausola c.d. *rent to buy* debba prevedere che il canone di locazione tra le parti venga imputato in conto prezzo in caso di acquisto dell'immobile;

RITENUTO che l'INGV, secondo quanto attualmente previsto dalla normativa vigente, anche secondaria, in materia, provvedeva ad individuare gli spazi più funzionali alle proprie esigenze allocative tra quelli presenti nella piattaforma Immobili - "P@loma" - predisposta dall'Agenzia del Demanio (secondo quanto previsto dall'art. 24 del D.L. 66/2014 sulle Misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale) che prevede come le indagini di mercato *"devono essere effettuate prioritariamente tra gli immobili di proprietà pubblica presenti sull'applicativo informatico messo a disposizione dall'Agenzia del demanio; con la predetta consultazione si considerano assolti i relativi obblighi di legge in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni"*;

RITENUTO, altresì, che l'INGV, nel pieno rispetto di quanto previsto dalla suddetta normativa, nonché di quanto disposto dalla Circolare dell'Agenzia del Demanio dell'11/06/2014 - prot. 16155/2014, prima di vagliare la locazione del bene, avanzava richiesta, in data 16/02/2018 e 7/03/2018 al Comune di Pisa, all'INAIL - Direzione Regionale Toscana, all'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Toscana e Umbria, all'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata, con il fine precipuo di acquisire informazioni in ordine alla disponibilità di tali soggetti di reperire un immobile da concedere a INGV in locazione;

PRESO ATTO che le richieste avanzate dall'INGV venivano riscontrate negativamente dalle predette istituzioni e solo il Comune di Pisa, con nota del 2/03/2018 - prot. 20864, manifestava la possibilità di concedere in locazione al predetto Ente l'immobile, sito in Pisa - "Sesta Porta", in via Cesare Battisti n. 53;

VISTA, come detto, la nota del 2/02/2018, con cui l'Agenzia delle Entrate manifestava l'impossibilità di procedere a rilasciare un parere nei tempi compatibili con le problematiche del contenzioso in corso, per cui l'INGV si



trovava nella necessità di ottenere una perizia di congruità del canone sia per l'acquisto sia per la locazione del suddetto immobile proposto dal Comune di Pisa;

VISTO il Decreto n. 61/2018, con il quale si aggiudicava l'incarico alla società specializzata G.P.A. Ingegneria P.I./C.F. 01315880516, per un importo di € 14.750,00, oltre IVA se dovuta;

TENUTO CONTO della delibera del Consiglio di Amministrazione n. 572 del 14/05/2018, con cui si dava mandato al Direttore della Ragioneria e del Bilancio di fare eseguire apposita perizia asseverata e redatta con la formula del giuramento;

VISTE le note INGV del 3/07/2018 – prot. 10198 e 13/07/2018 – prot. 10877, con cui si sottoponeva la perizia redatta dallo Studio Professionale all'Agenzia del Demanio, avanzando ulteriore richiesta di parere di congruità;

PRESO ATTO del riscontro dell'Agenzia con cui si comunicava all'Istituto che, in merito alle locazioni di nuova stipulazione, le Amministrazioni avrebbero potuto rivolgersi solo discrezionalmente al Demanio ai fini della congruità del canone, ciò alla luce della richiamata normativa e della circolare del Demanio dell'11/06/2014 – prot. 16155/2014;

VISTA la nota INGV, indirizzata a Sviluppo Pisa, in data 10/12/2018 – prot. 19867, con la quale l'INGV, facendo seguito alla pregressa corrispondenza e a quanto emerso dalle interlocuzioni con l'Agenzia del Demanio, manifestava la disponibilità a stipulare un contratto di locazione, tenendo presente la congruità debitamente emersa dalla suddetta perizia giurata e specificatamente per l'importo di € 24.085,00 oltre IVA, relativo alla superficie, come individuata nelle planimetrie per un totale di 1319 mq;

PRESO ATTO della nota di riscontro di Sviluppo Pisa del 14/12/2018 – prot. 30, con la quale la suddetta società manifestava piena disponibilità a locare l'immobile al prezzo indicato nella suddetta perizia, invitando altresì INGV a concordare i termini di decorrenza di detto accordo,

DELIBERA

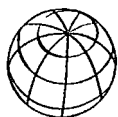
Art. 1

Si autorizza il Presidente a concordare con controparte i tempi e modi per la stipula del contratto di locazione c.d. *rent to buy*, alle condizioni di cui alla congruità prevista dalla perizia giurata, pari ad € 24.085,00 oltre IVA, tenendo conto che parte del canone di locazione tra le parti verrebbe imputato in conto prezzo in caso di acquisto dell'immobile.

Art. 2

Si dà mandato al Presidente di coltivare utili negoziazioni per pervenire ad una transazione con Sviluppo Pisa e, contestualmente, a dare mandato agli Uffici competenti di effettuare un aggiornamento per il tramite del sistema informativo "P@loma", circa la sussistenza di beni immobili presenti e da destinare come sede INGV di Pisa.

Art. 3



Si dà mandato al Presidente a trasmettere idonea lettera di recesso dal contratto di locazione in essere presso l'unità immobiliare sita in via della Faggiola n. 32, piano terra, 1° e 2°, Foglio 121 – numero 107 – sub. 1 – cat. A/10, sottoscritto in Roma il 9/12/2015.

Letto, approvato e sottoscritto seduta stante.

Roma, 20/12/2018

La segretaria verbalizzante
(Sig.ra Silvana TUCCI)

Silvana Tucci

IL PRESIDENTE
(Prof. Carlo DOGLIONI)