A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Veneto

Venezia, 31/07/2017
Prot. n. 2017/11948/DR-VE

DETERMINA A CONTRARRE

Per l'affidamento di un incarico professionale per la redazione della perizia di stima dei canoni concessori per gli impianti radiofonici e televisivi presenti sul complesso demaniale denominato "II^ Torricella Massimiliana" sita a Verona

CIG: ESF1BC99A

IL DIRETTORE REGIONALE

ai sensi di quanto disposto dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 13 dicembre 2016 e approvato il 1° febbraio 2017 dal Ministero dell'economia e delle finanze e pubblicato in G.U. n. 51 del 2 marzo 2017, nonché dalle Determine Direttoriali n. 76 e n. 77 del 23.02.2017,

PREMESSO CHE:

- l'art. 32, comma 2, del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (di seguito "Codice"), stabilisce che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione;
- la Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio, nell'ambito delle attività finalizzate alla regolarizzazione delle antenne radiofoniche e televisive installate abusivamente sul bene demaniale denominato "II^ Torricella Massimiliana", è impegnata nella rimodulazione degli indennizzi richiesti in precedenza alle Società emittenti;
- la materia in esame si discosta dal consueto ambito estimale nel quale è solita muoversi l'Agenzia del Demanio e, quindi, si è ritenuto proficuo acquisire un conforto da parte di un'Università con maggiori competenze in materia;
- il compendio citato in oggetto è di proprietà dello Stato ed è soggetto a vincolo storico-artistico ai sensi del D.lgs. 42/04;

ATTESO CHE

- con nota prot. n. 2017/11942/DR-VE del 30/07/2017 è stato nominato quale Responsabile del procedimento Gianpietro De Pietro;
- l'art. 36, comma 2, lett. a) del Codice, come modificato dal D.Lgs. 56/2017 (c.d. Correttivo Appalti), stabilisce che le Stazioni Appaltanti procedono "*per affidamenti di*

Via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Mestre VENEZIA – Tel. 041.2381811 – Fax. 041.2381899
e-mail: dre.veneto@agenziademanio.it

importo inferiore a 40.000 euro, mediante affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o piu' operatori economici…";

- con nota prot. n. 2017/69647/DSP del 22/05/2017 la Direzione Servizi al Patrimonio ha invitato le Direzioni Regioni dell'Agenzia del Demanio, al fine di salvaguardare la convenienza economica dell'affidamento e la qualità dell'offerta, a procedere all'affidamento diretto sempre previa acquisizione di almeno due prevenitivi da parte di operatori economici idonei, da selezionarsi anche tramite indagine di mercato;
- la verifica da parte del RUP della possibilità di ottenere la prestazione mediante una Convenzione Consip o tramite il MEPA ha dato esito negativo in quanto i servizi in oggetto non sono contemplati tra quelli che possono essere affidati;
- Le Linee Guida n. 4 stabiliscono al punto 3.1.1 che, al fine di assicurare il rispetto dei principi di cui all'art. 30 del Codice e delle regole di concorrenza, la stazione appaltante può acquisire informazioni, dati, documenti volti a identificare le soluzioni presenti sul mercato per soddisfare i propri fabbisogni e la platea dei potenziali affidatari;
- vista la specificità del servizio da eseguirsi e alla luce delle caratteristiche dell'affidamento, la Stazione Appaltante ha individuato quale criterio di aggiudicazione quello del minor prezzo, ai sensi dell'art. 95 comma 4 lett. c) del D.Lgs. 50/2016 ed è stato chiesto un preventivo di spesa a due Istituti Universitari, dotati di professionalità adeguate allo svolgimento dell'incarico, e precisamente:

  ✓ l'Università La Sapienza di Roma;

  ✓ l'Universita di Padova;

- L'offerta dell'Università di Roma è pari a a € 9.000,00 oltre IVA con l'esecuzione dell'incarico al Prof. Alessandro Avenali;
- L'offerta dell'Università di Padova è pari a € 4.500,00 oltre IVA e oneri e l'esecuzione sarà attuata dal Prof. Ing. Giuliano Marella;
- il Responsabile del Procedimento ha verificato che l'importo della gara non è superiore alla soglia indicata all'art. 36, comma 2, lett. a) del Codice , ovvero € 40.000;
- La Direzione Amministrazione Finanza e Controllo con nota prot. n. 2017/10435/DAFC del 31/07/2017 (al ns. prot. 201711941/DR-VE del 31/07/2017) ha autorizzato la copertura di spesa sul capitolo di spesa € 5.710,00 nel fondo di riserva per le spese impreviste (Contingency) di cui all'art. 30 del Regolamento di amministrazione e Contabilità dell'Agenzia;
- ai sensi dell'art. 216 comma 10 del Codice, fino all'entrata in vigore del sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti di cui all'art. 38 del Codice, i requisiti di qualificazione sono soddisfatti mediante l'iscrizione all'Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti;
- l'Agenzia del Demanio è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554,

DETERMINA

- che la narrativa in premessa specificata si intende integralmente riportata nel presente dispositivo costituendone parte integrante e sostanziale;

- di affidare il servizio di prestazione professionale per la redazione della perizia di stima dei canoni concessori per gli impianti radiofonici e televisivi presenti sul complesso demaniale denominato "II^ Torricella Massimiliana" sita a Verona al Prof. Ing. Giuliano Marella, Professore con contratto a tempo determinato presso l'Universita di Padova per l'importo complessivo di € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00) oltre Iva e oneri, da imputare nella voce nel fondo di riserva per le spese impreviste (Contingency) di cui all'art. 30 del Regolamento di amministrazione e Contabilità dell'Agenzia;

- di procedere alla formalizzazione del contratto per la redazione della perizia di stima dei canoni concessori per gli impianti radiofonici e televisivi presenti sul complesso demaniale denominato "II^ Torricella Massimiliana", a seguito della verifica dei requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016;

- di provvedere, ai sensi dell'art. 29 comma 1 del D.Lgs. n. 50 del 2016, a pubblicare il presente provvedimento sul sito internet dell'Agenzia del Demanio, nella sezione "Amministrazione Trasparente";

- di incaricare il Responsabile del Procedimento, Gianpietro De Pietrodello dello svolgimento di tutti i compiti relativi all'affidamento dell'incarico in oggetto e della predisposizione ed il controllo di esecuzione del contratto stesso.

Il Direttore Regionale
Dario di Girolamo

All.:
- Preventivo da parte dell'Università La Sapienza di Roma;
- Preventivo da parte dell'Universita di Padova.

DIPARTIMENTO DI INGEGNERIA CIVILE, EDILE E AMBIENTALE

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PADOVA

Spett.le
Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Veneto
Via Borgo Pezzana, 1
30174 Mestre (VE)

Oggetto: Offerta per l'analisi e lo studio del canone concessorio di apparati radio-televisivi installati sul complesso demaniale ubicato a Verona, denominato "2^ Torricella Massimiliana".

Con riferimento allo studio cui all'oggetto, si precisa che il compenso richiesto da questo Dipartimento è pari a 4.500,00 euro più IVA (22%), da corrispondersi al termine della prestazione.

L'attività che verrà effettuata comprende:

- il sopralluogo dell'immobile,
- l'analisi della documentazione che sarà cortesemente resa disponibile dall'Ente committente,
- le ricerche scientifiche e di mercato nel settore delle locazioni per uso di postazioni di telecomunicazione,
- gli incontri con gli uffici e la stesura dell'elaborato scritto finale, contenente la stima del canone.

Distinti saluti

Padova, 8 luglio 2017

Ing. Giuliano Marella

Via Marzolo, 9 – 35131 Padova – I
tel. +39 049 827.5613 – *telefax* +39 049 827.5613
c.f.: 80006480281 – *p.i.:* 00742430283

Allegato a DEMANIO.AGDVE01.REGISTRO UFFICIALE.0010632.07-07-2017-I

DIPARTIMENTO DI INGEGNERIA INFORMATICA,
AUTOMATICA E GESTIONALE "ANTONIO RUBERTI"

SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

"Determinazione del canone concessorio per gli impianti radiofonici e televisivi installati sul complesso demaniale di Torricella Massimiliana presso il comune di Verona"

Un progetto di ricerca per l'Agenzia del Demanio

Luglio 2017

1. Gli obiettivi e il perimetro delle attività

L'attività di ricerca si concentrerà sulla determinazione del canone concessorio di apparati radio-televisivi installati sul complesso demaniale di Torricella Massimiliana, sito in via Santa Giuliana a Verona.

Lo studio non prenderà in considerazione le somme che lo Stato potrà richiedere in relazione ai comportamenti illeciti accertati, ma solo quello che sarebbe stato un congruo canone di affitto, praticato da un proprietario attento a valorizzare i propri beni.

Similmente l'analisi non prenderà in esame aspetti relativi alla futura utilizzazione del sito, in relazione a quanto decideranno le competenti autorità pubbliche. I canoni che verranno stimati si riferiranno esclusivamente agli anni già trascorsi in cui gli operatori radio-televisivi e i loro fornitori di servizi sono stati presenti nel sito.

2. Quadro di riferimento e dati alla base della metodologia per la determinazione dei canoni

Si fornisce qui un quadro di riferimento (i) sui concetti e sulle caratteristiche del contesto che verranno presi in considerazione ai fini della definizione della metodologia per la determinazione dei canoni oggetto dell'analisi, e (ii) dei dati necessari all'applicazione della metodologia per formulare indicazioni affidabili sui canoni di locazione.

1) Le rendite fondiarie e immobiliari derivano dalla "scarsità" di siti di un dato livello di qualità: un locatore può richiedere un canone che riflette i maggiori costi che il locatario sopporterebbe se dovesse scegliere in alternativa una soluzione diversa. Naturalmente la soluzione diversa di cui valutare i costi deve essere sia tecnicamente equivalente che amministrativamente e giuridicamente praticabile.
2) Nel sito trasmettono una pluralità di emittenti, con antenne e altri apparati collocati nella torre, ma anche in tre tralicci adiacenti e, presumibilmente, sul terreno vicino ai tralicci. La torre svolge funzioni aggiuntive rispetto al semplice terreno su cui poggia: dà elevazione alle antenne, in sostituzione dei tralicci, e riparo agli apparati.
3) Va chiarito il rapporto contrattuale esistente tra le emittenti e il/i fornitori di servizio a cui esse si appoggiano, in particolare per chiarire quali siano le alternative aperte alle une a agli altri e in che misura le une e gli altri siano debitori dello Stato. Apparentemente le emittenti hanno come alternativa più praticabile quella di rivolgersi ad un tower operator attivo su un sito equivalente, mentre il fornitore di servizi all'ingrosso, specie se si configura come un vero e proprio tower operator, ha come alternativa quella di spostare la sua attività imprenditoriale su un sito da sviluppare ex-novo. In ogni caso, sembra che le emittenti siano presenti in prima persona sul luogo (con utenze elettriche intestate e pagate direttamente), quindi debbono pagare, in parte sostanziale, un canone di locazione. D'altra parte i fornitori all'ingrosso, a meno che i contratti chiariscano incontrovertibilmente un diverso ruolo, sembrano gestire spazi e beni condivisi e svolgere in loco una attività imprenditoriale, quindi anche essi potrebbero essere soggetti ad un canone di locazione.
4) Al fine di determinare stime affidabili dei canoni di locazione è indispensabile acquisire informazioni puntuali sui prezzi pagati nella zona ai tower operator,

quali, in particolare, EI Towers, Rai Way, Persidera, ma anche altri minori, operanti su base locale, compresi soggetti verticalmente integrati disposti ad ospitare altre emittenti. A tale proposito, si segnala che EI Towers, presente nei siti Torricelle minigolf e Torricelle 3, è tenuta, a seguito delle condizioni poste dall'Antitrust nel 2011, per autorizzare la fusione con DMT, ad una serie di obblighi molto incisivi per ospitare emittenti a condizioni eque, trasparenti e non discriminatorie, tra cui l'obbligo di pubblicare un listino e a predisporre offerte disaggregate relative alle condizioni economiche e tecniche di fornitura per tutti i soggetti che richiedano prestazioni specifiche (pagine 59-62 del provvedimento Antitrust http://www.agcm.it/component/joomdoc/allegati-news/C11205_chiusura.pdf/download.html).

3. I tempi ed i costi

Il progetto ha una durata complessiva di 3 settimane dalla consegna dei dati necessari all'applicazione della metodologia per la determinazione dei canoni oggetto dell'analisi (con particolare riferimento ai dati indicati al punto 4 della sezione 2). Il progetto ha un costo complessivo di 9'000€ (+IVA), comprensivo delle attività di coordinamento e di ricerca, corrisposto al DIAG con le seguenti modalità:

- 3'000€ + IVA al momento della stipula;
- 6'000€ + IVA a termine del progetto, dietro presentazione del report finale.

4. Il gruppo di lavoro

Il responsabile del gruppo di lavoro del Dipartimento di Ingegneria Informatica, Automatica e Gestionale "A. Ruberti" (DIAG) è il prof. Alessandro Avenali.

Alessandro Avenali

Professore associato di Ingegneria Economico-Gestionale (settore scientifico disciplinare ING-IND/35) presso la Facoltà di Ingegneria dell'Informazione, Informatica e Statistica di Sapienza Università di Roma, afferisce al Dipartimento di Ingegneria Informatica, Automatica e Gestionale "A. Ruberti". Ha svolto studi e analisi concernenti questioni economiche, regolamentari e tecniche per Vodafone Italia, per Wind Telecomunicazioni S.p.A., per Fastweb SpA, per il Centro Tecnico dell'Autorità per l'Informatica nella Pubblica Amministrazione, per l'Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni, per l'Associazione Nazionale Autotrasporto Viaggiatori, per il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti.

Il gruppo di ricerca del DIAG collaborerà con uno specifico gruppo di lavoro dell'Agenzia del Demanio, ai fini dell'implementazione dell'analisi descritta.