

ATTI DEI DIRETTORI DELLE SEZIONI DI RICERCA SCIENTIFICA O TECNOLOGICA, DELLE
STRUTTURE TECNICHE DI SERVIZIO E DEI DIRIGENTI

Atto n. 905 ADW del 20/10/2026

Oggetto: Contratto di locazione ad uso non abitativo relativo all'immobile sede del laboratorio ECCSEL NatLab-Italy di Panarea (Comune di Lipari, via Iditella n. 29). Autorizzazione alla stipula con il sig. Salvatore Tesoriero di un nuovo contratto di locazione. CIG BD5D65E641.

LA DIRETTRICE GENERALE

Visti l'art. 1571 e seguenti del Codice Civile, in materia di contratto di locazione;
l'art. 13 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei Contratti Pubblici), ai sensi del quale i contratti di locazione passiva sono esclusi dall'ambito di applicazione del medesimo decreto;
l'art. 3 della L. 13 agosto 2010, n. 136, e successive modificazioni e integrazioni, che impone l'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari mediante utilizzo del Codice Identificativo Gara (CIG) anche per i contratti esclusi dal Codice dei Contratti Pubblici;
l'art. 2, comma 222, della L. 23 dicembre 2009, n. 191, e successive modificazioni e integrazioni, in materia di verifica preventiva della disponibilità di immobili demaniali o di proprietà pubblica prima della stipula di nuovi contratti di locazione passiva;
l'art. 1, comma 392, della L. 27 dicembre 2013, n. 147, in materia di verifica preventiva della disponibilità di immobili di proprietà di Pubbliche Amministrazioni;
l'art. 27 della L. 27 luglio 1978, n. 392, in materia di durata dei contratti di locazione ad uso non abitativo;
il Regolamento di amministrazione, finanza e contabilità dell'OGS;

richiamate le proprie precedenti determinazioni:
n. 159 ADW del 09.06.2020 con la quale era stato autorizzato il contratto di locazione dell'immobile sito nel Comune di Lipari, Isola di Panarea, via Iditella n. 29, identificato al NCEU del Comune di Lipari al Foglio di Mappa 11, particella 560, categoria catastale A/2, composto da 9,5 vani, avente una superficie lorda di circa 80 mq., registrato presso l'Agenzia delle Entrate — Ufficio Territoriale DPME UT Barcellona Pozzo di Gotto, Serie 3T Numero 1368, per un periodo di due anni con decorrenza dal 10.06.2020;
n. 432 ADW del 20.05.2022 con la quale era stata autorizzata la proroga del suddetto contratto di locazione, successivamente modificata con determinazione n. 288 del 13.07.2022, per il periodo 10.06.2022 — 09.06.2026, con canone annuo di € 17.000,00, non soggetto ad IVA, da corrispondersi in due rate semestrali anticipate;

vista	la propria determinazione n. 756 ADW del 09.09.2026 con la quale è stata autorizzata la corresponsione al sig. Salvatore Tesoriero dell'indennità di occupazione ai sensi dell'art. 1591 c.c. per il periodo 10.06.2026 — 10.09.2026, pari a € 4.250,00, nonché il rimborso della quota di imposta di registro di spettanza dell'OGS pari a € 42,50;
dato atto	che il suddetto contratto di locazione è venuto a naturale scadenza in data 09.06.2026 e che lo scrivente Istituto, per esigenze istituzionali connesse alle attività del laboratorio di ricerca nECCSEL NatLab — Italy di Panarea, ha continuato ad occupare l'immobile nelle more dell'avvio e della definizione dell'iter per la stipula di un nuovo contratto di locazione;
vista	la nota della Dott.ssa Cinzia De Vittor, Referente Scientifica del laboratorio di Panarea, del 19.06.2026, con la quale confermava la necessità di proseguire nell'utilizzo dell'immobile in oggetto, precisando che la sede di Panarea costituisce un presidio scientifico e strategico fondamentale per l'Istituto ma soprattutto per l'infrastruttura europea ECCSEL ERIC (European Carbon Dioxide Capture and Storage Laboratory — European Research Infrastructure Consortium);
vista	la successiva nota della Dott.ssa Cinzia De Vittor del 28.07.2026, con la quale precisa che non sussistono specifiche motivazioni tecniche legate alla durata dei finanziamenti o a scadenze progettuali che rendano necessaria una durata quadriennale, confermando pertanto la possibilità di procedere con un contratto di durata di sei anni ai sensi dell'art. 27 della L. 392/1978;
atteso che	l'OGS è stato identificato come Nodo Nazionale italiano di coordinamento delle infrastrutture di ECCSEL ERIC e, in questo ambito, è stato nominato dal MIUR Representing Entity per l'Italia, come da deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 148/2017 (agli atti);
accertata	la necessità di continuare a disporre dell'immobile nel quale è allocata una sede operativa dell'OGS (laboratorio di ricerca permanente organizzato quale infrastruttura per studi biologici, geochimici e geofisici nell'area circostante Panarea);
vista	l'istanza formulata dall'OGS alla Direzione Regionale Sicilia dell'Agenzia del Demanio ed al Sindaco del Comune di Lipari in ordine alla disponibilità di idonei immobili demaniali o di proprietà pubblica eventualmente esistenti sull'Isola di Panarea, trasmessa con nota prot. n. 8289/2026;
visto	il riscontro dell'Agenzia del Demanio — Direzione Regionale Sicilia con nota prot. n. 8550/2026, con il quale comunicava l'indisponibilità di immobili demaniali idonei nell'arcipelago delle Eolie e confermava la possibilità di procedere con le attività consequenziali volte alla stipula del nuovo contratto di locazione;
visto	il successivo riscontro dell'Agenzia del Demanio con nota prot. OGS n. 10037/2026 del 01.10.2026, con il quale, all'esito della verifica effettuata tramite l'applicativo P.A.L.O.M.A., confermava l'assenza di immobili disponibili nell'intero arcipelago delle Eolie per l'uso richiesto, autorizzando pertanto lo scrivente Istituto a procedere alla stipula del nuovo contratto di locazione con il proprietario privato, e precisando altresì che per gli enti pubblici non territoriali come l'OGS la verifica di congruità del canone presso l'Agenzia del Demanio è facoltativa e discrezionale;
viste	le note intercorse tra l'OGS e il sig. Salvatore Tesoriero, ed in particolare: la PEC dell'OGS prot. n. 7920/2026 con cui si comunicava la decisione di procedere alla stipula di un nuovo contratto di locazione ad uso non abitativo, si richiedeva conferma della disponibilità al mantenimento del garage pertinenziale e si formulava richiesta formale di riduzione del canone del 15% ai sensi dell'art. 3, comma 4, del D.L. 95/2012; il riscontro del sig. Salvatore Tesoriero prot. OGS n. 8038/2026, con il quale confermava la propria disponibilità alla stipula del nuovo contratto alle medesime condizioni sostanziali del precedente rapporto contrattuale, ivi compreso il garage pertinenziale e il canone

annuo di € 17.000,00, manifestando contestualmente l'impossibilità di accogliere la richiesta di riduzione del canone del 15%, in quanto le condizioni economiche già concordate rappresentano il minimo sostenibile per la locazione dell'immobile;

la PEC dell'OGS prot. n. 8722/2026 con cui si comunicava al sig. Tesoriero la modalità di corresponsione dell'indennità di occupazione nelle more della stipula;

il riscontro del sig. Salvatore Tesoriero prot. OGS n. 8857/2026, con il quale confermava l'accettazione delle modalità di corresponsione dell'indennità di occupazione;

verificato	che l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile in oggetto, agli atti, è in corso di validità, come confermato dal sig. Tesoriero con nota conservata agli atti, in quanto nell'immobile non sono stati effettuati interventi o ammodernamenti;
considerato	che, ai fini della verifica della congruità del canone, lo scrivente Istituto ha proceduto alla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al II semestre 2025, zona E4 — Isola di Panarea: Drauto e San Pietro, categoria A/2 — Abitazioni civili, stato conservativo normale, che ha restituito valori di locazione compresi tra € 5,3 e € 7,9 al mq/mese, corrispondenti a un canone annuo compreso tra € 5.088,00 e € 7.584,00 per una superficie lorda di circa 80 mq.;
ritenuto	che lo scostamento tra il canone pattuito di € 17.000,00 annui e i valori OMI sia giustificato dalla peculiarità del mercato immobiliare dell'Isola di Panarea, caratterizzato da una disponibilità estremamente limitata di immobili idonei, dalla strategicità dell'immobile per le attività di ricerca nell'ambito del progetto ECCSEL NatLab — Italy, dall'assenza di immobili pubblici alternativi sull'isola come confermato dall'Agenzia del Demanio, e dalla continuità del rapporto locativo consolidatosi sin dal 2020;
considerato	che la mancata applicazione della riduzione del 15% sul canone, prevista dall'art. 3, comma 4, del D.L. 95/2012, è giustificata dall'indisponibilità del proprietario ad accogliere tale riduzione, come comunicato con nota prot. OGS n. 8038/2026, e che le esigenze istituzionali connesse alla continuità delle attività di ricerca rendono non praticabile la ricerca di una soluzione alternativa;
ritenuto	di nominare il Direttore della Sezione OCE Responsabile del Procedimento del contratto di locazione di cui trattasi;
ritenuto	di nominare la dott.ssa Francesca Zuccari Responsabile dell'Istruttoria della procedura di cui trattasi;

DETERMINA

1. di autorizzare la stipula del nuovo contratto di locazione ad uso non abitativo con il sig. Salvatore Tesoriero, relativo all'immobile sito nel Comune di Lipari, Isola di Panarea, via Iditella n. 29, identificato al NCEU del Comune di Lipari al Foglio di Mappa 11, particella 560, categoria catastale A/2, composto da 9,5 vani, avente una superficie lorda di circa 80 mq., comprensivo del vano garage pertinenziale, nell'ambito del progetto U.E. ECCSEL NatLab — Italy. CIG BD5D65E641;
2. di dare atto che il nuovo contratto di locazione avrà le seguenti caratteristiche:

durata di sei anni con decorrenza dal 1° novembre 2026 e sino al 31 ottobre 2032, con opzione di proroga per un successivo periodo di pari durata;

canone annuo: € 17.000,00 (diciassettemila/00), non soggetto ad IVA, da corrispondersi in due rate semestrali anticipate;
3. di autorizzare la trasmissione al sig. Salvatore Tesoriero dello schema di contratto per approvazione, propedeutica alla sottoscrizione definitiva;

4. di dare atto che, successivamente alla stipula, si provvederà alla registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate entro il termine di 30 giorni dalla sottoscrizione, con versamento dell'imposta di registro nella misura proporzionale del 2% sulla prima annualità di canone, a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna;
5. di imputare la spesa relativa al canone annuo di locazione di € 17.000,00, nonché le spese accessorie derivanti dal contratto, sul progetto 104007_A.3_ECCSEL-ERIC_ANNO2026_MUR_FOE per l'esercizio finanziario 2026, e di impegnarsi a stanziare le corrispondenti risorse sui bilanci degli esercizi finanziari successivi per l'intera durata contrattuale;
6. di dare atto che il periodo residuo di indennità di occupazione ai sensi dell'art. 1591 c.c., decorrente dall'11.09.2026 fino al giorno precedente la data di decorrenza del nuovo contratto (31 ottobre 2026), verrà regolarizzato con separato provvedimento prima della sottoscrizione del contratto medesimo;
7. di dare atto che i pagamenti relativi alle annualità successive al 2026 saranno imputati sui progetti di competenza per ciascun esercizio finanziario, con indicazione del relativo CUP del progetto dell'anno di competenza;
8. di dare atto che l'imposta di registro nella misura proporzionale del 2% dovrà essere versata per ciascuna annualità contrattuale, con rimborso al sig. Tesoriero della quota di spettanza dell'OGS pari a € 170,00 annui, da stanziare sui bilanci degli esercizi finanziari futuri per l'intera durata contrattuale;
9. di dare atto, con riferimento ai movimenti contabili predisposti dalla Sezione OCE sul progetto 104007_A.3_ECCSEL-ERIC_ANNO2026_MUR_FOE, che:
 - la prima rata semestrale anticipata del canone di locazione pari a € 8.500,00 è imputata sul generico n. reg. 119, IDDG 87811;
 - il rimborso della quota OGS dell'imposta di registro pari a € 170,00 è imputato sul generico n. reg. 120, IDDG 87812;
10. il pagamento dell'indennità di occupazione residua per il periodo 11.09.2026 – 31.10.2026 sarà imputato sull'IDDG già predisposto dalla Sezione OCE, che verrà chiuso a conclusione dell'utilizzo con restituzione delle risorse residue a budget;
11. di dare atto che il periodo residuo di indennità di occupazione ai sensi dell'art. 1591 c.c., decorrente dall'11.09.2026 fino al giorno precedente la data di decorrenza del nuovo contratto (31 ottobre 2026), verrà regolarizzato con separato provvedimento prima della sottoscrizione del contratto medesimo;
12. di nominare il Direttore della Sezione OCE Responsabile del procedimento del contratto di locazione di cui trattasi;
13. di nominare la dott.ssa Francesca Zuccari Responsabile dell'Istruttoria della procedura di cui trattasi;
14. di pubblicare il presente atto sul profilo del committente, nella sezione "Amministrazione trasparente".

LA DIRETTRICE GENERALE
Dott.ssa Paola Del Negro

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: DEL NEGRO PAOLA

CODICE FISCALE: DLNPLA59L58L483M

DATA FIRMA: 20/10/2026 11:35:29

IMPRONTA: 63EC497C7A66D952465F7AA6C60CD5A3001FCB0C35FA15ABEBFB40769CCB21B0
001FCB0C35FA15ABEBFB40769CCB21B02032DC70458C8295DD8F7AC599508560
2032DC70458C8295DD8F7AC599508560FA542D5A093BCA542A9C2229125F5320
FA542D5A093BCA542A9C2229125F5320EA4E477C7EF8C26E020BCD7275173C1