

Codice A1108B

D.D. 12 luglio 2017, n. 326

Porzione immobile di proprietà regionale in Venaria Reale, Parco "La Mandria" V.le Carlo Emanuele II, 256: determinazione a contrarre per l'attribuzione in locazione ad uso diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali a scuola e/o a laboratorio scientifico, mediante procedura di gara con pubblico incanto. Approvazione della relazione tecnica di stima del canone a base di gara e dello schema di contratto.

Premesso che:

- la Regione Piemonte è proprietaria del complesso immobiliare sito in Venaria Reale, Viale Carlo Emanuele II n. 256, all'interno del Parco regionale "La Mandria", denominato "Padiglione di caccia detto Castello", dichiarato di interesse storico-artistico;
- una porzione del summenzionato compendio immobiliare, costituita dal fabbricato ("blocco J") inserito nella manica nord-est del Castello, articolato in tre livelli fuori terra oltre ad un piano sottotetto e catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venaria Reale al Foglio 16, particella 20, sub 7, cat. B/5, è attualmente utilizzata da terzi per attività di formazione professionale, in forza di titolo giunto a scadenza;
- il suddetto complesso immobiliare è ricompreso nel patrimonio disponibile regionale;
- con deliberazione n. 10-5308 del 10.07.2017 la Giunta Regionale, ritenuto che per la porzione del suddetto immobile la redditività del bene possa essere conseguita mediante la sua attribuzione in uso a terzi, secondo il regime confacente ai beni patrimoniali disponibili, con idoneo contratto "di diritto comune" a titolo oneroso, individuato, nel caso di specie, nel contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, di cui agli artt. 1571 e seguenti del Codice Civile e al Capo II della Legge 27.07.1978, n. 392 e ss.mm.ii. quale legislazione speciale in materia, ha autorizzato l'attribuzione in locazione della suddetta porzione immobiliare ad uso diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali a scuola e/o a laboratorio scientifico, tenuto conto delle caratteristiche degli stessi e dell'attuale categoria catastale dell'immobile, a canone di mercato in simmetria con i valori di locazione medi in vigore per locali similari presenti sul territorio dove si trova l'immobile e tenuto conto dell'utilizzo disposto;

osservato che, nel rispetto dei fondamentali canoni di trasparenza, imparzialità, *par condicio* e concorrenzialità, la Giunta Regionale, con la richiamata deliberazione, ha disposto che l'individuazione del soggetto cui assegnare in locazione la suddetta porzione immobiliare venga effettuata mediante procedura concorrenziale di evidenza pubblica con pubblicazione di bando per l'esperimento di pubblico incanto con il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone a base d'asta individuato dagli Uffici tecnici della Direzione regionale Risorse Finanziarie e Patrimonio, ai sensi degli artt. 23 e 26 della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii., 3 del R.D. n. 2440/1923 e ss.mm.ii. e 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii.;

vista la relazione di stima redatta dal Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro del 15.11.2016 che ha determinato in euro 75.500,00 (Settantacinquemilacinquecento/00) il canone di locazione annuale a base d'asta, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale e che con il presente atto si approva;

ritenuto di attribuire in locazione la suddetta porzione immobiliare alle seguenti condizioni, in conformità a quanto stabilito nella D.G.R. n. 10-5308 del 10.07.2017 e nella relazione di stima redatta dal Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro:

- i locali saranno attribuiti in locazione nelle condizioni di fatto e di diritto in cui trovano, con destinazione a scuola e/o a laboratorio scientifico;
- gli eventuali interventi necessari per l'adeguamento edilizio ed impiantistico alla vigente normativa nonché alla normativa sopravvenuta saranno a carico del conduttore che li eseguirà, a propria cura e spese e senza diritto a rimborsi, in funzione delle esigenze specifiche connesse alla destinazione d'uso, previo ottenimento, da parte del conduttore, di tutte le eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza, anche al fine dello svolgimento delle attività previste;
- saranno altresì a carico del conduttore gli oneri accessori, come definiti dall'art. 9 della L. n. 392/1978 e, oltre alle riparazioni individuate dagli artt. 1576 e 1609 c.c., la manutenzione ordinaria di quanto locato e tutte le riparazioni e sostituzioni che siano conseguenti a danni provocati da negligenza nell'uso della cosa locata. Sarà altresì a carico del conduttore ogni imposta e tassa riferibile all'esercizio dell'attività e alla fruizione della porzione immobiliare.

Il conduttore dovrà: rimborsare la spesa del consumo di acqua, documentato da apposito contatore, al titolare dell'utenza a servizio degli edifici del compendio immobiliare; provvedere a volturare in capo a sé il contratto di fornitura dell'energia elettrica.

La conduzione, gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento a servizio degli edifici del compendio immobiliare sarà a cura ed onere della Regione Piemonte, ivi inclusa l'individuazione del terzo responsabile. Il conduttore provvederà, su richiesta della Regione, al rimborso pro quota della relativa spesa. La manutenzione ordinaria della parte d'impianto compresa tra la sottocentrale ed i terminali dell'impianto di riscaldamento sarà effettuata dal conduttore che ne sosterrà i relativi costi; la manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento sarà a cura ed onere della Regione Piemonte.

I costi di fornitura del riscaldamento sostenuti dalla Regione Piemonte per gli immobili del Borgo Castello saranno, su richiesta, rimborsati dal conduttore sulla base della misurazione dei consumi al medesimo ascrivibili in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.

Il conduttore dovrà provvedere, sostenendone i relativi costi, all'esercizio ed alla manutenzione ordinaria dell'impianto ascensore e al medesimo dovrà essere intestata la licenza di esercizio. La manutenzione straordinaria dell'impianto ascensore sarà a cura ed onere della Regione Piemonte;

- la porzione immobiliare oggetto di locazione non potrà essere in alcun modo destinata allo svolgimento di attività non ammesse dal Piano Regolatore Generale Comunale o alla realizzazione di attività nocive, inquinanti, rumorose o in contrasto con le regole del buon ordine e del buon costume o comunque di qualsiasi attività lesiva dell'immagine della Regione Piemonte;
- la locazione avrà la durata di anni sei decorrenti dalla sua sottoscrizione e sarà tacitamente rinnovabile unicamente alla prima scadenza ma con facoltà dell'Amministrazione regionale locatrice di esercitare il diniego di rinnovo per la sopravvenuta necessità di utilizzo del bene a fini istituzionali, ai sensi del combinato disposto degli artt. 27 e 29, comma 1, lett. b) della L. n. 392/1978 e ss.mm.ii.;
- il canone annuo posto a base di gara, come sopra determinato, è pari ad euro 75.500,00 (Settantacinquemilacinquecento/00). Il canone che sarà individuato in esito all'esperimento della procedura di evidenza pubblica sarà aggiornato a ciascuna scadenza annuale, anche senza richiesta da parte del locatore, nella misura del 75% della variazione accertata

dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata nell'anno precedente;

- termini, modalità e condizioni ulteriori e di esecuzione del rapporto di locazione sono indicati nello schema di contratto allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale e che con il presente atto si approva;

ritenuto, in conformità a quanto previsto dalla richiamata D.G.R. n. 10-5308 del 10.07.2017, di procedere ad individuare il contraente per la locazione della suddetta porzione immobiliare mediante esperimento di procedura concorrenziale di evidenza pubblica con pubblicazione di bando per l'espletamento del pubblico incanto, ai sensi degli artt. 23 e 26 della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii., 3 del R.D. n. 2440/1923 e ss.mm.ii. e 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii. e secondo il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone a base d'asta con aggiudicazione al prezzo più alto, fissando quale canone di locazione annuo a base di gara l'importo di euro 75.500,00 (Settantacinquemilacinquecento/00), come individuato dagli Uffici tecnici della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, in simmetria con i valori di locazione medi in vigore per locali simili presenti sul territorio dove si trova l'immobile e tenuto conto dell'utilizzo disposto;

ritenuto di subordinare la stipula del contratto di locazione, in considerazione della dichiarazione di interesse storico-artistico dell'immobile, al rilascio, da parte dell'Ente preposto alla tutela del bene, dell'autorizzazione di cui all'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., le cui prescrizioni saranno inserite nel contratto di cui costituiranno obbligazione, oggetto di clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 codice civile;

visto l'attestato di prestazione energetica introdotto nel Catasto Energetico della Regione Piemonte, recante il codice 2016 100197 0008, che individua quale indice di prestazione energetica reale dell'immobile il seguente: 537,39KWh/m²anno e lo riconduce alla classe energetica "D";

visto lo schema di contratto di locazione, predisposto dal Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale e che con il presente atto si approva, che sarà stipulato con l'aggiudicatario della gara mediante scrittura privata, sottoscritta dal Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale, ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lett. b) della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii.;

osservato che trattasi di contratto riconducibile al novero dei contratti attivi nei quali la Pubblica Amministrazione procedente agisce *iure privatorum*, sottoscrivendo un contratto non avente ad oggetto lavori, servizi e forniture, riconducibile al novero dei contratti attivi c.d. esclusi, secondo quanto disposto dall'art. 4 del D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 e ss.mm.ii., assoggettati unicamente ai principi di cui al richiamato provvedimento normativo;

dato atto che con successivo provvedimento, ad avvenuto espletamento della gara per l'attribuzione in locazione della porzione immobiliare sopra descritta ed ad avvenuta individuazione del canone di aggiudicazione della locazione da stipularsi, saranno definiti gli adempimenti contabili connessi alla formalizzazione del contratto;

vista la L. n. 190/2012 nonché il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione 2016/2018 approvato con D.G.R. n. 1-4209 del 21.11.2016;

attestata la regolarità amministrativa del presente atto ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17/10/2016;

tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE

visti gli artt. 3 del R.D. n. 2440/1923 e ss.mm.ii. e 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii.;

visti gli artt. 4, 16 e 17 del D.Lgs. n. 165/2001 e ss.mm.ii.;

vista la LR. n. 8/1984 ss.mm.ii.;

visti gli artt. 17 e 18 della L. R. n. 23/2008 e ss.mm.ii.;

visto il D.Lgs. n. 33/2013;

visto l'art. 5 della L. R. n. 1/2015;

visto il Regolamento regionale n. 7/R del 23.11.2015;

visto il D.Lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii.;

vista la L.R. n. 6/2017;

determina

- di procedere, per le motivazioni espresse in premessa, all'esperimento di gara con pubblico incanto, ai sensi degli artt. 23 e 26 della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii., dell'art. 3 del R.D. n. 2440/1923 e ss.mm.ii. e dell'art. 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii., con pubblicazione di bando per l'attribuzione in locazione ad uso diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali a scuola e/o a laboratorio scientifico, della porzione dell'immobile di proprietà regionale in Venaria Reale, Viale Carlo Emanuele II n. 256, all'interno del Parco regionale "La Mandria", come sopra meglio individuata, secondo il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone a base d'asta determinato dagli Uffici tecnici regionali della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, in euro 75.500,00 (Settantacinquemilacinquecento/00) annui con aggiudicazione al prezzo più alto;
- di subordinare la stipula del contratto di locazione, in considerazione della dichiarazione di interesse storico-artistico dell'immobile, al rilascio, da parte dell'Ente preposto alla tutela del bene, dell'autorizzazione di cui all'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., le cui prescrizioni saranno inserite nel contratto di cui costituiranno obbligazione, oggetto di clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 codice civile;
- di approvare, ai fini della gara da esperire, la relazione di stima redatta dagli Uffici tecnici regionali nonché lo schema di contratto di locazione, che sarà stipulato con l'aggiudicatario della gara mediante scrittura privata, sottoscritta dal Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale ai sensi dell'art. 33, comma 2 lett. b) della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii., documentazione che si allega alla presente determinazione a farne parte integrante e sostanziale;

- di trasmettere, in conformità a quanto previsto dalla richiamata D.G.R. n. 10-5308 del 10.07.2017, il presente provvedimento e la documentazione con il medesimo approvata alla Direzione Affari Istituzionali e Avvocatura – Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici per la predisposizione del bando e del disciplinare di gara e per lo svolgimento di tutti gli adempimenti e le formalità necessarie all’espletamento della procedura di evidenza pubblica di cui trattasi;
- di dare atto che con successivo provvedimento, ad avvenuto espletamento della gara per l’attribuzione in locazione della porzione immobiliare sopra descritta e ad avvenuta individuazione del canone di aggiudicazione della locazione da stipularsi, saranno definiti gli adempimenti contabili connessi alla formalizzazione del contratto.

La presente determinazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell’art. 61 dello Statuto e dell’art. 5 della L.R. n. 22/2010.

Il canone attivo annuo derivante dalla locazione del bene regionale che verrà individuato a seguito dell’espletamento della gara indetta sarà pubblicato ai sensi dell’art. 30 del D.Lgs. n. 33/2013 sul sito istituzionale dell’Ente, nella Sezione “Amministrazione Trasparente”.

La presente determinazione non è soggetta agli ulteriori obblighi di pubblicazione di cui al D.Lgs. n. 33/2013 in quanto non rientra nei casi contemplati da tale disciplina.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Ing. Stefania CROTTA

VISTO DI CONTROLLO
ai sensi del P.T.P.C. 2016-2018
IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE
RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIO
Dott. Giovanni LEPRI