

Deliberazione della Giunta Regionale 16 febbraio 2018, n. 5-6475

L.R. 16/2012 art. 22. Autorizzazione all'esperimento di procedura di evidenza pubblica per la ricerca di unita' immobiliare in locazione passiva da destinare ad uso uffici della sede di Rappresentanza della Regione Piemonte nella Citta' di Roma. Indirizzi.

A relazione del Vicepresidente Reschigna:

Premesso che:

- da parte della Direzione Gabinetto della Presidenza della Giunta Regionale - Settore Relazioni Istituzionali e Affari Europei é stata rappresentata alla Direzione Risorse Finanziarie - Settore Patrimonio Immobiliare, beni Mobili, Economato e Cassa Economale l'esigenza di reperire, in sostituzione dell'unita' immobiliare di circa 200 mq attualmente in locazione passiva, in scadenza al 31/8/2022 al costo annuo di € 70.816,56 in Roma, Via della Scrofa, 64, altra idonea sede di Rappresentanza della Regione Piemonte nella Città di Roma;
- secondo quanto in particolare evidenziato dal suddetto Settore Relazioni Istituzionali e Affari Europei, é stata rilevata la necessita' di individuare nuova diversa sede della Regione Piemonte da localizzarsi in Roma in zona servita da linea di metropolitana e vicina alla Conferenza delle Regioni per le Conferenze Stato-Regioni e Unificata (Ministero Affari Regionali), Palazzo Chigi con ulteriori spazi per lo *staff*, stimato in crescita, specificamente dedicato al coordinamento della Commissione Salute;
- al suddetto riguardo la Conferenza delle Regioni e delle Province autonome ha, come noto, assegnato alla Regione Piemonte, nella seduta del 25.02.2016, il compito di assicurare il coordinamento, in seno alla Conferenza stessa, della VII Commissione – Salute;
- ai sensi di quanto, tra le diverse cose, previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia di locazioni passive delle pubbliche amministrazioni, di cui al D.L. 6.7.2012 n. 95, convertito con modifiche in legge 7 agosto 2012 n. 135, e s.m.i, e alle LL.RR. nn. 5 e 16/2012, la stipulazione di nuovi contratti di locazione è consentita, sussistendo la disponibilita' delle risorse finanziarie necessarie per il pagamento dei canoni, degli oneri e dei costi d'uso, qualora permangano le esigenze allocative in relazione ai fabbisogni espressi agli esiti dei piani di razionalizzazione di cui all'art. 2, comma 222, della L. 23.12.2009, n. 191, ove già definiti, nonché di quelli di riorganizzazione ed accorpamento delle strutture previste dalle norme vigenti;
- dall'anno 2012 sono state introdotte una pluralità di normative in materia di razionalizzazione della spesa per gli immobili locati dalla pubblica amministrazione, fra le quali l'art. 3, comma 1, del D.L. 6.7.2012, n. 95, convertito con modifiche con L. 7.8.2012 n. 135, e s.m.i. che ha introdotto il blocco dell'adeguamento ISTAT per i canoni contrattuali per l'anno 2012, blocco reiterato sino a tutto l'anno 2018 in virtù di successivi interventi legislativi (cfr. in ultimo art. 1, comma 1125 L. 27.12.2017, n. 205 Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020), nonché l'art. 24 del D.L. 24.04.14, n. 66, convertito con L. 23.6.2014, n. 89, con il quale, a modifica del succitato art. 3, è stata disposta la riduzione del 15% dei canoni di locazione passiva a decorrere dal 1.7.2014, riduzione che si applica ai contratti in corso anche in deroga a eventuali diverse pattuizione delle parti e salvo il diritto di recesso del locatore, nonché ai contratti scaduti o rinnovati dopo la data di entrata in vigore del suddetto decreto e agli eventuali usi senza titolo, nonché ai nuovi contratti di locazione;

- con Deliberazione n. 37 – 5377 del 21.2.2013 la Giunta Regionale ha approvato, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 16/2012, dell'art. 9 della L.R. n. 5/2012 e dell'art 3, del D.L. 6.7.2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. 7.8.2012, n. 135, i criteri per la razionalizzazione degli spazi destinati ad uffici ed archivi dell'Amministrazione regionale e la riduzione dei costi per le locazioni passive nonché il procedimento per le autorizzazioni di cui all'art. 22, commi 2, 3 e 4 della L.R. n. 16/2012;

- in attuazione della suddetta normativa e delle direttive impartite dalla Giunta regionale con la deliberazione sopra richiamata in materia di razionalizzazione e riduzione della spesa pubblica, da parte del Settore Patrimonio Immobiliare, beni Mobili, Economato e Cassa Economale sono state esperite le interlocuzioni scritte presso Enti Pubblici volte alla ricerca nella Città di Roma di immobili idonei con le caratteristiche innanzi evidenziate, per una superficie totale di circa 320 mq, da concedere in comodato d'uso gratuito alla Regione Piemonte, da adibire a sede di uffici regionali ed immediatamente utilizzabili;

- nelle more dei tempi tecnici connessi alla suddetta ricerca di sede idonea all'uso regionale con le caratteristiche prefigurate nella Città di Roma, da parte della Regione Piemonte, con D.G.R. n. 81-5512 del 03.08.2017, a cura della Direzione Sanità, è stato autorizzato l'Accordo di collaborazione tra la Regione Piemonte e la Struttura interregionale sanitari convenzionati (SISAC) per il supporto alle attività connesse alla funzione di coordinamento della Commissione Salute della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome”, per l'utilizzo a titolo gratuito, per la durata di un anno, rinnovabile, dei locali e delle strumentazioni disponibili presso la sede della SISAC in Roma, via Barberini n. 47, esclusivamente per lo svolgimento dei compiti e delle attività connesse alle funzioni assegnate alla Regione Piemonte in qualità di Coordinatrice della Commissione Salute;

- con Determinazione dirigenziale n. 556 del 5.9.2017 del Settore Sistemi Organizzativi e Risorse Umane del SSR è stato approvato schema di “Accordo di collaborazione tra la Regione Piemonte e la SISAC”, per l'utilizzo a titolo gratuito, per la durata di un anno, tacitamente rinnovabile, dei locali e delle strumentazioni disponibili presso la sede della SISAC in Roma, via Barberini n. 47, esclusivamente per lo svolgimento dei compiti e delle attività connesse alle funzioni assegnate alla Regione Piemonte in qualità di Coordinatrice della Commissione Salute;

atteso che il sopra citato Accordo transitorio raggiunto tra la Regione Piemonte, Direzione Sanità e la SISAC prevede che la Regione utilizzi i suddetti locali ed i beni di proprietà della SISAC, esclusivamente per le finalità di assolvimento delle funzioni assegnate alla Regione Coordinatrice della Commissione Salute, compatibilmente con l'attività istituzionale e gli orari della Struttura, previa comunicazione settimanale del calendario degli incontri; é previsto inoltre che qualsiasi utilizzo dei locali SISAC che comporti l'accesso di personale estraneo alla Regione o alla Commissione Salute deve essere preventivamente comunicato dall'Amministrazione Regionale;

rilevato che il suddetto Accordo per l'uso gratuito di tali locali in Roma riveste natura transitoria e limitata alle finalità e alle condizioni descritte;

dato atto degli esiti infruttuosi della ricerca di immobili in uso gratuito per le finalità della Regione Piemonte evidenziate nella Città di Roma, così come attivata presso altre Pubbliche Amministrazioni dal Settore Patrimonio;

riscontrata la perdurante necessità di provvedere al reperimento di altra idonea sede di Rappresentanza della Regione Piemonte nella Città di Roma avente le caratteristiche illustrate in premessa, così come rappresentate dalla Direzione Gabinetto della Presidenza della Giunta

Regionale - Settore Relazioni Istituzionali e Affari Europei, in sostituzione dell'unità immobiliare attualmente in locazione passiva in Roma, Via della Scrofa, 64;

osservato che l'Ente pubblico può procedere, rilevata l'insussistenza di immobili di Enti Pubblici idonei all'uso ai sensi della disciplina vincolistica in materia di riduzione della spesa pubblica, alla ricerca di immobile in locazione passiva ad uso diverso da quello abitativo procedendo in tal caso "*iure privatorum*", ovvero al di fuori dell'ambito di applicazione delle disposizioni sui contratti di appalto e di concessione aventi ad oggetto l'acquisizione di servizi, forniture, lavori ed opere, trattandosi di contratto riconducibile al novero dei contratti c.d. *esclusi* dalle disposizioni del D.lgs. n. 50 del 18.4.2016 e ss.mm.ii., ex artt. 4 e 17 del medesimo Decreto Legislativo, benché assoggettabili ai principi di cui all'art. 4 del Codice dei Contratti Pubblici;

visto il D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., Codice dei contratti pubblici, in particolare l'art. 17 che esclude dall'ambito di applicazione del Codice i contratti aventi per oggetto l'acquisto o la locazione di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni e l'art. 4 in merito ai principi relativi all'affidamento di contratti pubblici cosiddetti "*esclusi*" il cui affidamento deve avvenire nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.;

visto il parere ANAC, di cui alla Delibera n. 1085 del 05 ottobre 2016, reso in materia di locazioni passive di Enti pubblici nel quale, tra il resto, si legge che: "*.....omissis ancorché si tratti di contratti di locazione passiva, (in parte) esclusi ex art. 19, comma 1, lettera a) del d.lgs. n. 163/2006 dal campo di applicazione del medesimo d.lgs. 163, (cfr. ora citati artt. 4 e 17 D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.) la scelta del locatore dell'immobile deve ispirarsi al rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e deve essere preceduta da invito ad almeno cinque concorrenti, se compatibile con l'oggetto del contratto (cfr. art 27 del medesimo decreto 163).*

Questi principi, tra l'altro, sono contenuti in linea generale anche nella legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato (cfr. art. 3 R.D. n. 2440/1923 e R.D. n. 827/1924), ai sensi del quale ogni contratto da cui derivi un'entrata o una spesa deve essere preceduto da una gara, salvo che non ricorrano le ipotesi eccezionali in cui è possibile fare ricorso alla procedura negoziata." ;

rilevato pertanto che, qualora si tratti, come nel caso di specie, di locazione di immobili ad uso di Amministrazione Pubblica e pertanto di contratto pubblico resta ferma la necessità di svolgere procedura comparativa di scelta del contraente idonea a selezionare l'esistenza delle migliori opportunità sul mercato, secondo le regole dell'evidenza pubblica, nel rispetto dei sopra richiamati principi, ai sensi del combinato disposto dei richiamati artt. 4 e 17 del D.lgs. n. 50 del 18.4.2016 e ss.mm.ii., in linea con gli obiettivi di raggiungimento di contenimento della spesa pubblica;

attestato che, tenuto conto dei valori minimi di locazione validi per la Città di Roma, per la fascia/zona di riferimento di ubicazione e per la tipologia in rapporto alle caratteristiche dell'immobile, indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), le spese presunte derivanti dall'assunzione in locazione del bene, quali il canone di locazione nonché tutte le spese di gestione ad esso connesse, trovano copertura nei fondi stanziati nell'ambito della Missione 01 Programmi 0105 e 0106 sulle annualità 2018 e 2019 dei capitoli di spesa 143419, 132352, 132350, 211331, 131230 del bilancio regionale e nelle risorse che si renderanno disponibili con il recesso dal contratto di locazione in essere in Roma;

dato atto che per le spese di gestione relative ai periodi successivi a quelli sopra indicati si darà copertura con le risorse dei vigenti bilanci;

ritenuto di autorizzare il prelievo dal fondo di riserva per le spese obbligatorie delle eventuali somme occorrenti all'integrazione degli stanziamenti dei suddetti capitoli che si rendessero necessarie per far fronte a spese non prevedibili all'atto della sottoscrizione del contratto;

vista la D.G.R. n. 37-5377 del 21.2.2013 la quale, tra le diverse cose, nel disciplinare il procedimento per le autorizzazioni, di cui all'art. 22 commi 2, 3 e 4 della L.R. n. 16/2012, prevede che la sottoscrizione di nuovi contratti di locazione sia subordinata a provvedimento autorizzativo della Giunta Regionale, tenuto conto dei criteri individuati nella medesima D.G.R.;

ritenuto pertanto di autorizzare la Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio all'esperienza, mediante Avviso Pubblico, di indagine di mercato finalizzata al ricevimento di manifestazioni di interesse per l'individuazione di immobile/unità immobiliare in locazione passiva ad uso della Regione Piemonte nella Città di Roma, avente le caratteristiche sotto indicate, alle seguenti condizioni essenziali e principi generali:

- Oggetto e destinazione del bene da assumere in locazione: immobile di circa 320 mq. ad uso ufficio pubblico con conformità catastale;
- Stato di fatto del bene: buon stato di fatto tale da garantire l'idoneità all'uso senza la necessità di interventi immediati di manutenzione salvi gli ordinari adeguamenti per le postazioni di lavoro; impianti in completa efficienza, realizzati in modo da minimizzare i costi di gestione e manutenzione, sostenibilità ambientale complessiva;
- Stato di diritto del bene: conforme alla disciplina vigente in materia urbanistica ed edilizia, antisismica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi, di abbattimento delle barriere architettoniche, rispetto delle destinazioni previste; rispondenza dell'edificio in termini di sovraccarico ai requisiti di legge; conformità alla vigente normativa in termini di risparmio energetico; inesistenza di pesi, gravami, oneri e vincoli non compatibili con l'uso regionale (usi civici, servitù, etc...);
- l'avviso pubblico dovrà avere come finalità quella di porre in essere un'indagine di mercato non vincolante per la Regione Piemonte che in esito alla ricerca effettuata potrà non concludere un contratto senza obbligo di motivazione oppure dar corso a procedure di evidenza pubblica in relazione all'immobile o agli immobili offerti che riterrà più idonei all'assunzione in locazione senza che alcun diritto sorga in capo al Proponente l'immobile, neppure a titolo di rimborso degli oneri derivanti dalla partecipazione alla ricerca di mercato esperita; non potranno essere riconosciute da Regione Piemonte provvigioni, commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti da eventuali intermediari/agenzie.
- durata: il contratto di locazione dell'unità immobiliare ad uso regionale avrà una durata di anni 6 (sei), ex artt. 28, 29, 32 e 42 della L. 27.7.1978, n. 392 s.m.i., decorrenti dalla data della stipula del contratto o dalla consegna se successiva, con previsione della facoltà della Regione del rinnovo del contratto per ulteriori anni sei anni con possibilità di rinegoziazione del contratto tenuto conto dei prezzi medi di mercato; il possibile rinnovo dovrà, essendo escluso il tacito rinnovo, essere autorizzato con Deliberazione di Giunta regionale sussistendo le condizioni di cui al D.L. 6.7.2012, n. 95 convertito con L. n. 135/2012 e s.m.i., e di cui alle LL.RR. n. 5/2012 e n. 16 /2012 e di cui alla D.G.R. n. 37 –

5377 del 21.2.2013; ai sensi dell'art. 28 della L. n. 392/1978 e ss.mm.ii., alla prima scadenza contrattuale il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego di rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 del richiamato provvedimento normativo con le modalità e i termini ivi previsti;

- previsione della facoltà di recesso da parte della Regione Piemonte in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi prima della data in cui il recesso sarà operativo, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico o di pubblica necessità; previsione della facoltà di disdetta delle parti con preavviso di dodici mesi prima della scadenza del contratto; in caso di recesso/disdetta/risoluzione anticipata del contratto non potrà essere riconosciuto al Locatore alcun risarcimento o indennizzo;
- il canone proposto alla Regione Piemonte in sede di manifestazione di interesse, al netto dell'IVA ove dovuta, non potrà risultare superiore ai valori minimi di locazione validi per il Comune, per la fascia/zona di riferimento di ubicazione e per la tipologia in rapporto alle caratteristiche dell'immobile, così come indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) disponibile sul sito Istituzionale dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it) (ex Agenzia del Territorio),
- il canone determinato in esito alle procedure di evidenza pubblica esperite dalla Regione Piemonte per l'assunzione in locazione del bene ad uso regionale sarà sottoposto alla valutazione di congruità degli Uffici tecnici della Regione Piemonte e potrà essere sottoposto a congruità dell'Agenzia del Demanio (cfr. Circolare Agenzia Demanio 16155/DGPS/-PF-PA-PL dell'11.6.2014); il canone così congruito sarà ridotto, ex art. 3, commi 6 e 7 D.L. n. 95/2012, convertito con L. n. 135/2012, e s.m.i., nella misura del 15% ai fini della quantificazione del canone contrattuale che così determinato verrà corrisposto in rate trimestrali;
- rivalutazione ISTAT del canone contrattuale: a partire dal secondo anno di locazione nella misura massima del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo, per famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente, previa espressa richiesta del Locatore, fatte salve le eventuali diverse disposizioni normative di contenimento della spesa pubblica che dovessero intervenire nel corso del rapporto contrattuale;
- la stipulazione del contratto di locazione sarà subordinata al nulla osta degli Organismi competenti ai sensi delle norme vigenti (cfr. Circolare Agenzia Demanio 16155 dell'11.6.2014);
- manutenzioni e riparazioni: a carico del conduttore saranno le spese di manutenzione ordinaria, mentre a carico del locatore le spese di manutenzione straordinaria;

ritenuto di demandare alle Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio e alla Direzione Affari Istituzionali e Avvocatura – Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici, secondo le rispettive competenze, lo svolgimento delle attività e delle procedure ad evidenza pubblica e l'adozione degli atti e dei provvedimenti occorrenti all'assunzione in locazione ad uso regionale del bene;

visti:

- il R.D. n. 2440/1923, Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato;
- il R.D. n. 827/1924 Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e della contabilità generale dello Stato;
- il D.L. 6.7. 2012, n. 95 recante "*Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini*" convertito, con modifiche, con L. n. 7.8.2012, n. 135 e s.m.i. (cfr. in ultimo art. 1, comma 1125 L. 27.12.2017, n. 215 *Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020*);
- la L.R. 4 .5. 2012, n. 5 recante "Legge finanziaria per l'anno 2012";
- la L.R. 27.12. 2012, n. 16 recante "Norme di riorganizzazione della Regione Piemonte ai fini della trasparenza e della riduzione dei costi";
- la D.G.R. n. 37-5377 del 21.2.2013 avente ad oggetto la riduzione dei costi per locazioni passive, razionalizzazione degli spazi destinati ad uffici ed archivi dell'Amministrazione regionale e procedimento per le autorizzazioni ex art. 22, L.R. n. 16/2012;
- gli artt. 4 e 17 D.lgs n. 50/2016 il D.Lgs. n. 50/2016 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture";
- la L. n. 190/2012 " Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";
- la D.G.R. n. 1-6311 del 28.12.2017 di approvazione del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione 2017-2019;
- la L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. "Nuove Norme sul procedimento amministrativo";
- il D.Lgs. n. 165/2001 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e s.m.i.;
- la L.R. n. 23/2008 "Disciplina dell'organizzazione degli uffici regionali e disposizioni concernenti la dirigenza ed il personale" e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 33/2013 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";
- il D.lgs. n. 118/2011 "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi";
- la L.R. n. 24 del 28.12.2017 " Autorizzazione all'esercizio provvisorio del bilancio della Regione Piemonte per l'anno 2018 e disposizioni finanziarie";
- la D.G.R. n. 2 – 6327 del 12.1.2018 "Esercizio provvisorio del Bilancio di previsione per l'anno finanziario 2018. L.R. n. 24 del 28.12.2017 " Autorizzazione all'esercizio provvisorio del bilancio

della Regione Piemonte per l'anno 2018 e disposizioni finanziarie" Ripartizione delle unità di voto del Bilancio in capitoli, ai fini della gestione";

- la D.G.R. n. 1-4046 del 17.10.2016 Approvazione della "*Disciplina del sistema dei controlli interni. Parziale revoca della D.G.R. n. 8-29910 del 13.4.2000*";

- la D.G.R. n. 12-5546 del 29.8.2017 "*Linee guida in attuazione della D.G.R. 1-4046 del 17.10.2016 in materia di rilascio del visto preventivo di regolarità contabile e altre disposizioni in materia contabile*" e la circolare prot. n. 30568/A1102A del 2.10.2017 "*Istruzioni operative in materia di rilascio del visto preventivo di regolarità contabile*";

attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento, ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17.10.2016;

tutto ciò premesso e considerato;

la Giunta Regionale unanime,

delibera

- di autorizzare, la Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio all'esperienza di indagine di mercato, mediante Avviso Pubblico, finalizzata al ricevimento di manifestazioni di interesse per l'individuazione di immobile/unità immobiliare in locazione passiva ad uso della Regione Piemonte nella Città di Roma avente le caratteristiche sotto indicate, ed alle seguenti condizioni essenziali e principi generali:

- Oggetto e destinazione del bene da assumere in locazione: immobile di circa 320 mq ad uso ufficio pubblico con conformità catastale;
- Stato di fatto del bene: buon stato di fatto tale da garantire l'idoneità all'uso senza la necessità di interventi immediati di manutenzione salvi gli ordinari adeguamenti per le postazioni di lavoro; impianti in completa efficienza, realizzati in modo da minimizzare i costi di gestione e manutenzione, sostenibilità ambientale complessiva;
- Stato di diritto del bene: conforme alla disciplina vigente in materia urbanistica ed edilizia, antisismica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi, di abbattimento delle barriere architettoniche, rispetto delle destinazioni previste; rispondenza dell'edificio in termini di sovraccarico ai requisiti di legge; conformità alla vigente normativa in termini di risparmio energetico; inesistenza di pesi, gravami, oneri e vincoli non compatibili con l'uso regionale (usi civici, servitù, etc...);
- l'avviso pubblico dovrà avere come finalità quella di porre in essere un'indagine di mercato non vincolante per la Regione Piemonte che in esito alla ricerca effettuata potrà non concludere un contratto senza obbligo di motivazione oppure dar corso a procedure di evidenza pubblica in relazione all'immobile o agli immobili offerti che riterrà più idonei all'assunzione in locazione senza che alcun diritto sorga in capo al Proponente l'immobile, neppure a titolo di rimborso degli oneri derivanti dalla partecipazione alla ricerca di mercato esperita; non potranno essere riconosciute da Regione Piemonte provvigioni, commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti da eventuali intermediari/agenzie.

- durata: il contratto di locazione dell'unità immobiliare ad uso regionale avrà una durata di anni 6 (sei), ex artt. 28, 29, 32 e 42 della L. 27.7.1978, n. 392 s.m.i., decorrenti dalla data della stipula del contratto o dalla consegna se successiva, con previsione della facoltà della Regione del rinnovo del contratto per ulteriori anni sei anni con possibilità di rinegoziazione del contratto tenuto conto dei prezzi medi di mercato; il possibile rinnovo dovrà, essendo escluso il tacito rinnovo, essere autorizzato con Deliberazione di Giunta regionale sussistendo le condizioni di cui al D.L. 6.7.2012, n. 95 convertito con L. n. 135/2012 e s.m.i., e di cui alle LL.RR. n. 5/2012 e n. 16 /2012 e di cui alla D.G.R. n. 37 – 5377 del 21.2.2013; ai sensi dell'art. 28 della L. n. 392/1978 e ss.mm.ii., alla prima scadenza contrattuale il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego di rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 del richiamato provvedimento normativo con le modalità e i termini ivi previsti;
- previsione della facoltà di recesso da parte della Regione Piemonte in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi prima della data in cui il recesso sarà operativo, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico o di pubblica necessità; previsione della facoltà di disdetta delle parti con preavviso di dodici mesi prima della scadenza del contratto; in caso di recesso/disdetta/risoluzione anticipata del contratto non potrà essere riconosciuto al Locatore alcun risarcimento o indennizzo;
- il canone proposto alla Regione Piemonte in sede di manifestazione di interesse, al netto dell'IVA ove dovuta, non potrà risultare superiore ai valori minimi di locazione validi per il Comune, per la fascia/zona di riferimento di ubicazione e per la tipologia in rapporto alle caratteristiche dell'immobile, così come indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) disponibile sul sito Istituzionale dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it) (ex Agenzia del Territorio),
- il canone determinato in esito alle procedure di evidenza pubblica esperite dalla Regione Piemonte per l'assunzione in locazione del bene ad uso regionale sarà sottoposto alla valutazione di congruità degli Uffici tecnici della Regione Piemonte e potrà essere sottoposto a congruità dell'Agenzia del Demanio (cfr. Circolare Agenzia Demanio 16155/DGPS/-PF-PA-PL dell'11.6.2014); il canone così congruito sarà ridotto, ex art. 3, commi 6 e 7 D.L. n. 95/2012, convertito con L. n. 135/2012, e s.m.i., nella misura del 15% ai fini della quantificazione del canone contrattuale che così determinato verrà corrisposto in rate trimestrali;
- rivalutazione ISTAT del canone contrattuale: a partire dal secondo anno di locazione nella misura massima del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo, per famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente, previa espressa richiesta del Locatore, fatte salve le eventuali diverse disposizioni normative di contenimento della spesa pubblica che dovessero intervenire nel corso del rapporto contrattuale;
- la stipulazione del contratto di locazione sarà subordinata al nulla osta degli Organismi competenti ai sensi delle norme vigenti (cfr. Circolare Agenzia Demanio 16155 dell'11.6.2014);
- manutenzioni e riparazioni: a carico del conduttore saranno le spese di manutenzione ordinaria, mentre a carico del locatore le spese di manutenzione straordinaria;

- di demandare alla Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio e alla Direzione Affari Istituzionali e Avvocatura – Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici, secondo le rispettive competenze, lo svolgimento delle attività e delle procedure ad evidenza pubblica e l'adozione degli atti e dei provvedimenti occorrenti all'assunzione in locazione del bene all'uso regionale descritto in premessa;

- di rinviare a successivo provvedimento deliberativo la disponibilità delle risorse per le spese derivanti dall'assunzione in locazione del bene di cui sopra, quali il canone di locazione nonché tutte le spese di gestione ad esso connesse.

La presente deliberazione verrà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010.

Il canone passivo annuo della locazione di cui in premessa sarà pubblicato ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. n. 33/2013 s.m.i. sul sito istituzionale dell'Ente, nella Sezione "Amministrazione Trasparente".

(omissis)