

Codice A1111C

D.D. 17 aprile 2018, n. 230

Approvazione Avviso Pubblico di indagine di mercato per la ricerca di immobile /unita' immobiliare in locazione da destinare ad uso uffici della Regione Piemonte nella Citta' di Roma.

(omissis)

IL DIRIGENTE

(omissis)

determina

- di dar corso, per le finalità di cui in premessa in conformità agli indirizzi e principi stabiliti dalla D.G.R. n. 5-6475 del 16.2.2018, allo svolgimento di procedura di evidenza pubblica per la ricerca di immobile/unità immobiliare in locazione passiva da destinare ad uso uffici della Regione Piemonte nella Citta' di Roma.
- di approvare conseguentemente l'allegato Avviso pubblico di ricerca di mercato e gli allegati Atti (schema di contratto, schema di domanda di partecipazione, schema Relazione tecnico – descrittiva dell'immobile, schema Proposta Economica), che verrà pubblicato altresì nell'apposita sezione del profilo Committente, per l'assunzione in locazione passiva di sede ad uso regionale in Roma, riportanti le caratteristiche, le condizioni essenziali, i criteri di seguito sintetizzate:
 - ✓ **Destinazione immobile:** ad uso ufficio pubblico con conformità catastale;
 - ✓ **Tipologia immobile:** complesso immobiliare autonomo o porzione compatta e continua di complesso immobiliare, dotato di autonomia funzionale;
 - ✓ **Ubicazione immobile:** nel territorio del Comune di Roma, all'interno del centro urbano, in zona servita da linea metropolitana e in prossimità alla sede della Conferenza Stato /Regione e Unificata - Via della Stamperia, n. 8, e/o di Palazzo Chigi, Piazza Colonna, n. 370.
 - ✓ **Superficie immobile:** il bene deve avere la dimensione di circa 320 mq così articolabile:
 - ✓ n. 1 ufficio presidenziale mq 40
 - ✓ n. 2 uffici rispettivamente di mq 30 e 50;
 - ✓ n. 1 ufficio o spazio open reception di mq 40;
 - ✓ n. 1 ufficio dirigenziale con spazio riunioni di mq 30;
 - ✓ n. 1 saletta riunioni di mq 30;
 - ✓ n.1 sala riunioni di mq 60;
 - ✓ locali di servizio (almeno due bagni, sala server, sala break) di mq 40;
 - ✓ **Stato di diritto immobile:** 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...);
 - ✓ **Stato di fatto immobile:** 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; l'immobile(unità immobiliare dovrà pertanto essere consegnato/a alla Regione

Piemonte pronto all'uso, senza necessità di ulteriori opere di ammodernamento o manutenzione da parte dell'Ente;

- ✓ **la locazione** 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;
- ✓ **la Regione Piemonte ha facoltà di dare recesso** al contratto 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;
- ✓ **il canone proposto alla Regione Piemonte** in sede di manifestazione di interesse, al netto dell'IVA ove dovuta, in attuazione degli indirizzi della succitata D.G.R. n. 5-6475 del 16.2.2018, **non potrà risultare superiore al valore minimo** di locazione valido per il Comune di Roma, **per la fascia/zona di riferimento di ubicazione B31 (Centrale/centro storico: Tridente) e per la tipologia uffici con stato conservativo normale**, così come indicato 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), e **pertanto il canone annuo non potrà risultare superiore al valore di €/mq 213,60 di superficie lorda ragguagliata, pari a un canone mensile di €/mq 17,80**, così come determinato dagli Uffici tecnici regionali;
- ✓ **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 ex lege del 15%** ai fini della quantificazione del canone contrattuale che così così determinato verrà corrisposto in rate trimestrali;
- ✓ **la 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);
- ✓ **le manutenzioni e riparazioni:** a carico del conduttore saranno le spese di manutenzione ordinaria, mentre a carico del locatore le spese di manutenzione straordinaria;
- ✓ **i criteri di valutazione per la selezione della migliore Proposta locativa** con individuazione dei punteggi attribuibili alla componente tecnica e alla componente economica delle Proposte, tenuto conto delle esigenze allocative regionali nello

specifico rappresentate in narrativa, nel rispetto delle condizioni essenziali e dei principi generali di cui alla D.G.R. n. 5-6475 del 16.2.2018;

- ✓ **l'accettazione definitiva della Proposta di locazione resta subordinata all'adozione di apposito previo provvedimento deliberativo di Giunta Regionale** di autorizzazione alla stipulazione del contratto di locazione passiva, In conformità a quanto previsto dalle D.G.R. n. 37-5377 del 21.2.2013 e n. 5-6475 del 16.2.2013;

- di stabilire che l'importo massimo annuo/mq del canone di locazione di cui sopra stimato, al lordo della riduzione *ex lege*, in **€/mq 213,60 di superficie lorda ragguagliata**, nonché le spese presunte di gestione, stimate a mq secondo il criterio citato in premessa, connesse all'eventuale assunzione in locazione del bene, troveranno copertura nei fondi stanziati nell'ambito della Missione 01 Programmi 0105 e 0106 dei capitoli di spesa 143419, 132352, 132350, 131230 del Bilancio regionale 2018-2020 e nelle risorse che si renderanno disponibili con il recesso dal contratto di locazione in essere in Roma, così come di seguito evidenziato;
 - per annui presunti €/mq 213,60 sul capitolo 143419 per canoni di nuova locazione;
 - per annui presunti €/mq 23,68 o.f.c., sul capitolo 132352 per le spese condominiali;
 - per annui presunti €/mq 38,62 o.f.c., sul capitolo 132350 per i costi delle utenze dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica;
 - per annui presunti €/mq 54,75 o.f.c., sul capitolo 131230 per i costi di pulizia dei locali;

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

- di subordinare l'eventuale accettazione della proposta locativa selezionabile in esito alla Ricerca di Mercato all'adozione di provvedimento deliberativo che darà atto della disponibilità delle risorse per le spese derivanti dall'assunzione in locazione del bene specificato, quali il canone di locazione nonché tutte le spese di gestione ad esso connesse e conseguentemente procederà ad autorizzare la stipulazione della locazione;

- di trasmettere alla Direzione Affari Istituzionali e Avvocatura – Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici, l'Avviso pubblico di Ricerca di Mercato e i correlati Atti per lo svolgimento delle attività del Seggio preposto alla gestione della procedura di evidenza pubblica avviata per l'assunzione in locazione del bene all'uso regionale descritto in premessa;

- di dare atto che alle spese di pubblicità degli atti relativi alla suddetta Ricerca di Mercato stimate in presunti € 2.000,00 farà fronte il suddetto Settore Contratti – Espropri – Usi Civici mediante i fondi di propria pertinenza del Capitolo 110883/2018 (*Spese ed oneri relativi a pubblicazioni a norma di legge, di avvisi, inserzioni e documenti su giornali, riviste, Gazzetta Ufficiale, Bollettino di altre Regioni*) del Bilancio regionale.

Il presente provvedimento dirigenziale sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. 22/2010 nonché nel sito

istituzionale www.regione.piemonte.it nella Sezione Amministrazione trasparente, ai sensi dell'art. 23, comma 2 lett. b D.lgs. n. 33/2013 s.m.i.

Il canone annuo derivante dalla eventuale locazione di immobile in esito alla procedura ad evidenza pubblica di ricerca di mercato di cui trattasi sarà pubblicato ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. n. 33/2013 sul sito istituzionale dell'Ente, nella Sezione "Amministrazione Trasparente".

Dirigente responsabile: Ing. Stefania CROTTA.

Nei confronti della presente determinazione possono essere attivati gli strumenti di tutela amministrativa e giurisdizionale nei termini di legge.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
PATRIMONIO IMMOBILIARE, BENI
MOBILI, ECONOMATO E CASSA
ECONOMALE
Ing. Stefania CROTTA

Visto:
IL DIRETTORE REGIONALE
RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIO
Dott. Giovanni LEPRI

Allegato

All. n. 1

(da inserire nella Busta A – Documentazione Amministrativa)

OGGETTO: DOMANDA DI PARTECIPAZIONE - PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA DELLA REGIONE PIEMONTE - DIREZIONE REGIONALE *RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIO* - SETTORE *PATRIMONIO IMMOBILIARE, BENI MOBILI, ECONOMATO E CASSA ECONOMALE* DI RICERCA DI MERCATO DI IMMOBILE/UNITÀ IMMOBILIARE DA ADIBIRE A SEDE DI UFFICI REGIONALI NELLA CITTÀ DI ROMA.

(sezione da compilare se la domanda viene presentata da persone fisiche)

Il/La sottoscritto/a _____, nato/a a _____
il ___/___/___ e residente in _____ via _____
C.F. _____,

(servizi da compilare se la domanda viene presentata da società o ditta individuale)

La società/ditta _____ con sede in _____
alla via _____ C.F. _____ P.IVA _____
tel. _____ fax _____, e-mail _____
PEC _____
rappresentata dal/dalla Sig./ra _____ nato/a a _____
il ___/___/___/, nella qualità di legale rappresentante *pro-tempore*, domiciliato/a per la carica presso la
sede _____ della _____ stessa, _____
C.F. _____ P.IVA _____ fax _____
tel. _____ e-mail: _____
PEC: _____

CHIEDE

di partecipare alla procedura di indagine di mercato della Regione Piemonte - Direzione Regionale Risorse Finanziarie e Patrimonio, Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale per la ricerca di un immobile/unità immobiliare da adibire a sede di Uffici regionali nella Città di Roma –

Avviso approvato con Determinazione dirigenziale n. del il cui contenuto accetta integralmente - e contestualmente

DICHIARA

ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e s.m.i

**relativamente all'immobile/unità immobiliare sito/a in Roma – Municipio
Via..... oggetto di Proposta locativa:**

- i dati identificativi di tutte le persone che compongono il Proponente e, in caso di persone giuridiche, dei relativi rappresentanti legali in persona dei quali è resa la dichiarazione con indicazione della fonte dei poteri rappresentativi;
- di essere in possesso dei requisiti di carattere generale per poter stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione, e in particolare l'assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. ed ai sensi della normativa antimafia ex D.Lgs. n. 159/2011 s.m.i. (se l'immobile offerto è nella titolarità di più di un soggetto, i "requisiti di affidabilità morale" di cui al presente punto dovranno essere posseduti da tutti i contitolari l'immobile).

I suddetti requisiti di ordine morale devono essere posseduti (nel caso di persona giuridica):

- a) dal titolare della ditta individuale;
- b) dai soci se trattasi di Società in nome collettivo;
- c) dai soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice;
- d) dagli amministratori muniti di potere di rappresentanza o dal socio unico persona fisica ovvero dal socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o di consorzio.

In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente avviso, qualora l'impresa non dimostri

che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata;
l'esclusione non va disposta e il divieto non si applica quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima.;

- la sussistenza di propri eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con Regione Piemonte al fine di valutare la presenza di eventuali situazioni di conflitto di interesse;
- la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è preposto;
- i dati identificativi catastali dell'Immobile:;
- l'anno di costruzione o di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia:.....;
- il titolo (di proprietà, di eventuale altro diritto reale oggetto della Proposta), con specificazione della provenienza:;
- la situazione di diritto e la situazione di fatto in cui versa l'immobile tenuto conto di quanto previsto all'art. 1 dell'Avviso e pertanto che:
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....;
- che l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti e dichiarati, nonché con quelli preferenziali dichiarati in sede di proposta;
- che la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- (eventuale) che il Proponente è iscritto al Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio competente e che non sussistono le condizioni di cui all'art. 10 della L. 31.5.1965, n. 575 e successive modificazioni (autocertificazione antimafia);
- nell'eventualità che l'immobile fosse prescelto dalla Regione Piemonte, il locatore accetterà di stipulare il contratto di locazione secondo lo schema allegato (All. 3), che costituisce parte integrante, sostanziale e vincolante della Proposta;

- Dichiarazione di impegno del Proponente ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 a mantenere fermi ed irrevocabili – fatte salve le eventuali modifiche e/o integrazioni richieste dall'Amministrazione e conseguenti alla eventuale fase di negoziazione di cui al successivo articolo – tutti gli impegni contenuti nella Proposta per 180 giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte;
- Dichiarazione di consenso del Proponente al trattamento dei dati ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30.6.2003, n. 196 s.m.i.; i dati personali raccolti saranno trattati dall'Amministrazione regionale esclusivamente nell'ambito del procedimento avviato con il presente avviso, anche in virtù di quanto specificato all'Art. 11 dell'Avviso medesimo.

ALLEGA alla Domanda la seguente documentazione:

1. Copia fotostatica del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri.
2. Copia dell'Avviso (**All. 2**) di indagine di mercato firmato per accettazione a pena di esclusione;
3. Copia dello Schema di contratto (All. 3) firmato per accettazione a pena di esclusione;
4. Copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione (eventualmente producibile successivamente alla presentazione della domanda di partecipazione, e comunque entro i termini fissati dalla Commissione di valutazione delle Proposte.).

Luogo, e data _____ lì _____

Firma

Dichiaro di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Luogo e data _____ lì _____

Firma



Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio
Settore Patrimonio Immobiliare - Beni Mobili – Economato e Cassa Economale

AVVISO PUBBLICO

(All. 2 sottoscritto per accettazione dal Proponente)

approvato con Determinazione dirigenziale n. del

La Regione Piemonte rende noto, in attuazione della L.R. 27.12. 2012, n. 16 e delle DD.GG.RR. n. 37-5377 del 21.2.2013 e n. 5-6475 del 16.2.2018, che intende ricercare un immobile/porzione di immobile in locazione passiva nella Città di Roma per essere adibito a sede di uffici regionali.

A tale fine, i soggetti interessati sono invitati a presentare una Proposta alle condizioni e modalità previste nel presente Avviso.

Gli immobili oggetto di Proposta locativa devono:

- essere già costruiti all'atto della partecipazione alla presente ricerca di mercato;
- essere ubicati nel Comune di Roma;
- possedere le caratteristiche descritte all'art. 1 del presente Avviso.

ART. 1 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE

a) L'immobile o porzione d'immobile oggetto della Proposta (di seguito "l'Immobilabile") deve rispondere alle seguenti caratteristiche:

- **Destinazione: ad uso ufficio pubblico con conformità catastale;**

- **Tipologia:** immobile autonomo o porzione compatta e continua di immobile, dotato di autonomia funzionale;

- **Ubicazione:** nel territorio del Comune di Roma, all'interno del centro urbano, in zona servita da linea metropolitana e vicina alla Conferenza Stato / Regione e Unificata - Via della Stamperia, n. 8, e/o di Palazzo Chigi, Piazza Colonna, n. 370.

b) **Superficie (calpestabile):** l'Immobilabile deve avere la dimensione di circa 320 mq così articolabile:

- N. 1 UFFICIO PRESIDENZIALE MQ 40;
- N. 2 UFFICI RISPETTIVAMENTE DI MQ 30 E MQ 50;
- N. 1 UFFICIO O SPAZIO OPEN RECEPTION DI MQ 40;

- N. 1 UFFICIO DIRIGENZIALE CON SPAZIO RIUNIONI DI MQ 30;
- N. 1 SALETTA RIUNIONI DI MQ 30;
- N.1 SALA RIUNIONI DI MQ 60;
- LOCALI DI SERVIZIO (CON DUE BAGNI, SALA SERVER, SALA BREAK) DI MQ 40;

- c) **Stato di diritto:** 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...);
- d) **Stato di fatto:** 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; l'immobile/unità immobiliare dovrà pertanto essere consegnato a Regione Piemonte pronto all'uso, senza necessità di ulteriori opere di ammodernamento o manutenzione da parte dell'Ente.

ART. 2 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Per la selezione della migliore Proposta locativa si terrà conto dei seguenti criteri di valutazione:

- a) Valutazione Tecnica immobile: **max 80**
- b) Valutazione Economica canone proposto: **max 20**

Il punteggio totale per definire la graduatoria è dato dalla somma dei punteggi della valutazione tecnica ed economica.

Le Proposte regolarmente pervenute saranno comparativamente valutate tenendo conto in particolare di:

A) Componente tecnica: max 80

- 1) **Raggiungibilità e accessibilità:** facilità di raggiungere l'Immobile dalle principali vie di comunicazione cittadine: punteggio **max 15**;
- 2) **Ubicazione e distanza:** distanza/vicinanza dalle Amministrative/Direzionali Pubbliche (Conferenza Stato / Regione e Unificata - Via della Stamperia, n. 8, e/o di Palazzo Chigi, Piazza Colonna, n. 370) : punteggio **max 25**;
- 3) **Caratteristiche distributive degli spazi:** razionalità nella distribuzione interna dei locali rispetto alle esigenze specificate: punteggio **max 10**;
- 4) **Stato di conservazione:** Stato conservazione strutture portanti, impianti, rivestimenti, infissi: punteggio **max 10** ;

- 5) **Efficienza energetica:** livello di classe energetica: punteggio **max 5**;
- 6) **Sicurezza:** conformità dell'immobile offerto alla normativa regolante la salute e la sicurezza negli ambienti di lavoro, presenza di dispositivi anti-intrusione o predisposizione: punteggio **max 10**;
- 7) **Costi di gestione:** valutazione dei costi di gestione e manutenzione ordinaria (impianti, consumi energetici, ecc.), di eventuali spese condominiali dell'immobile inerenti gli ultimi tre anni: punteggio **max 5**.

B) Componente economica: max 20

1) convenienza economica della Proposta:

il punteggio minimo, pari a zero, è attribuito alla Proposta economica che non presenta riduzioni di importo rispetto al Canone annuo di €mq 213,60 di superficie lorda ragguagliata (cfr. art. 6 presente Avviso), indicato dagli uffici tecnici regionali per la zona di riferimento sulla base degli indici OMI, mentre il punteggio massimo è attribuito alla Proposta economica che presenta la maggior riduzione di importo rispetto a tale valore. Il punteggio attribuito alle Proposte economiche offerte sarà calcolato come di seguito:

P (Proposta economica) = Punteggio Proposta economica Canone di locazione

C (min) = Valore Canone locativo proposto minimo (più basso) pervenuto

C = Valore Canone locativo proposto

P_{max} = Punteggio massimo attribuibile

*P (Proposta Economica) = $C(min)/C * P_{max}$.*

ART. 3 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I partecipanti al presente Avviso debbono possedere i requisiti di ordine generale previsti dall'art.80 del D.Lgs n. 50/2016 e s.m.i.

Prima della stipula del contratto di locazione, l'Amministrazione Regionale procederà alle necessarie verifiche anche in ordine al rispetto della vigente normativa antimafia.

ART. 4 - PUBBLICITÀ, INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

a) Il presente Avviso e tutti i relativi allegati sono pubblicati sul sito internet della Regione Piemonte, all'indirizzo <http://www.regione.piemonte.it/bandipiemonte/cms/avvisi>

Notizia per estratto del presente avviso sarà data anche su due quotidiani a rilevanza nazionale nonché su due ulteriori quotidiani locali.

b) Richieste di informazioni e/o chiarimenti circa il presente avviso, possono essere inviate esclusivamente per iscritto, via PEC all'indirizzo mail patrimonio.immobiliare@cert.regione.piemonte.it, al Responsabile del procedimento, entro 7

giorni antecedenti la data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte. Non saranno prese in considerazione richieste di chiarimenti presentate con modalità e in termini diversi da quelli sopra indicati.

Le richieste di chiarimenti dovranno indicare il numero di telefono, di fax, l'indirizzo e-mail, l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC), nonché il nominativo del soggetto richiedente. Le risposte ai quesiti ritenute di interesse generale ai fini della presente procedura verranno pubblicate in forma anonima sul sito Internet della Regione Piemonte all'indirizzo citato alla precedente lettera a).

- c) Responsabile del procedimento relativo al presente Avviso è il Dirigente Responsabile del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni mobili, Economato e Cassa Economale Ing. Stefania CROTTA.

ART. 5 - PROVENIENZA DELLA PROPOSTA

- a) La Proposta deve provenire dal Titolare del diritto di proprietà dell'Immobile o, congiuntamente, da tutti i contitolari del diritto di proprietà dell'Immobile nonché, congiuntamente al primo o ai primi, dal titolare o dai titolari di eventuali diritti reali sull'Immobile che sia oggetto della Proposta.
- b) Non sono ammesse Proposte provenienti da mediatori, commissionari o intermediari a qualunque titolo.

ART. 6 - TERMINI, MODALITÀ DI CONSEGNA E CONTENUTI DELLA PROPOSTA

- a) La Proposta locativa di immobile dovrà pervenire in Plico chiuso alla Regione Piemonte, a cura e spese del Proponente, entro il termine delle ore 12:00 del giorno _____, a mezzo del servizio delle Poste Italiane S.p.A. con Raccomandata con Avviso di Ricevimento, tramite corriere o mediante consegna diretta a mano al seguente indirizzo: Settore Patrimonio Immobiliare, Beni mobili, Economato e Cassa Economale - Piano 4° – Via Viotti, 8, 10121 Torino. In caso di consegna diretta sarà possibile consegnare il plico a mano, presso il medesimo indirizzo sopra riportato, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 di ciascun giorno lavorativo. In quest'ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Le Proposte presentate oltre tale termine non verranno prese in considerazione, anche se spedite entro lo stesso.

La Proposta vincola il Proponente per **180 giorni** dalla data prevista per la presentazione della Proposta locativa in relazione alla presente procedura di ricerca di mercato. E' possibile, nei termini fissati, cioè prima della suddetta data prevista per la presentazione della Proposta, ritirare la Proposta presentata.

L'apertura dei Plichi avverrà presso la Regione Piemonte Via Viotti, n.8 alle ore _____ del giorno _____

b) Il recapito del plico è ad esclusivo rischio e spese del mittente. Non fa fede la data del timbro postale. Resta esclusa ogni responsabilità della Regione Piemonte ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga nel termine perentorio indicato; non saranno prese in considerazione e saranno pertanto dichiarate irricevibili le Proposte che, per qualsiasi causa, anche di forza maggiore, giungano a destinazione oltre il termine di cui alla precedente lettera a).

c) Sul plico chiuso e debitamente sigillato, devono essere apposti:

1. l'indirizzo del destinatario;
2. l'indicazione nominativa del Mittente Proponente (completa di sede legale - amministrativa operativa - indirizzo PEC, e- mail, recapito telefonico, fax);
3. la dicitura **“PROPOSTA LOCATIVA PER LA RICERCA DI MERCATO DI IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE UFFICI DELLA REGIONE PIEMONTE NEL COMUNE DI ROMA”**.
4. Dovrà, altresì, essere apposta in modo chiaro e ben visibile la dicitura: “NON APRIRE”.

All'interno del plico dovranno essere inserite 3 buste, separate, chiuse e contrassegnate con le diciture di seguito riportate:

Busta A chiusa – recante la dicitura **“DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”** con l'indicazione del nominativo del/i mittente/i - contenente la **Domanda di partecipazione (All. 1), munita di sottoscrizione a pena di esclusione**, corredata dei documenti indicati nel presente Avviso, redatta utilizzando lo schema disponibile sul sito internet della Regione Piemonte e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, il quale, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., **dichiarerà espressamente:**

- i dati identificativi di tutte le persone che compongono il Proponente e, in caso di persone giuridiche, dei relativi rappresentanti legali in persona dei quali è resa la dichiarazione con indicazione della fonte dei poteri rappresentativi;
- di essere in possesso dei requisiti di carattere generale per poter stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione, e in particolare l'assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. ed ai sensi della normativa antimafia ex D.lgs. n. 159/2011 s.m.i.. (Se l'immobile offerto è nella titolarità di più di un soggetto, i “requisiti di affidabilità morale” di cui al presente punto dovranno essere posseduti da tutti i contitolari l'immobile)

I suddetti requisiti devono essere posseduti (in caso di persona giuridica):

- a) dal titolare della ditta individuale;
- b) dai soci se trattasi di Società in nome collettivo;
- c) dai soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice;
- d) dagli amministratori muniti di potere di rappresentanza o dal socio unico persona fisica ovvero dal socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio.

In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente avviso, qualora l'impresa non

dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta sanzionata; l'esclusione non va disposta e il divieto non si applica quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima.

- la sussistenza di propri eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con Regione Piemonte al fine di valutare la presenza di potenziali situazioni di conflitto di interesse;
- la destinazione urbanistica dell'immobile e che lo stesso è compatibile con l'uso cui è preposto;
- i dati identificativi dell'Immobile;
- l'anno di costruzione o di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.
- il titolo di proprietà (o eventuale altro diritto reale oggetto della Proposta), con specificazione della provenienza;
- la situazione di diritto e di fatto in cui versa l'immobile tenuto conto di quanto previsto all'art. 1 del presente Avviso;
- che l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti e dichiarati, nonché di quelli preferenziali dichiarati in sede di Proposta;
- che la Proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- (eventuale) che il Proponente è iscritto al Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio competente e che non sussistono le condizioni di cui all'art. 10 della L. 31.5.1965 n. 575 e successive modificazioni (autocertificazione antimafia);
- che, nell'eventualità che l'immobile fosse prescelto dalla Regione Piemonte, il Locatore accetterà di stipulare il contratto di locazione secondo lo schema di contratto allegato (All. 3), che costituisce parte integrante, sostanziale e vincolante della Proposta;
- l'impegno del Proponente ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 a mantenere fermi ed irrevocabili – fatte salve le eventuali modifiche e/o integrazioni richieste dall'Amministrazione e conseguenti alla eventuale fase di negoziazione di cui al successivo articolo – tutti gli impegni contenuti nella Proposta per 180 giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte;
- l'indirizzo di posta elettronica certificata, numero di fax e numero telefonico al quale l'Amministrazione potrà indirizzare tutte le comunicazioni;
- il consenso del Proponente al trattamento dei dati ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 30.6.2003, n. 196 s.m.i.; dati personali raccolti saranno trattati dall'Amministrazione regionale esclusivamente nell'ambito del procedimento avviato con il presente avviso, anche in virtù di quanto specificato all'art. 11 dell'avviso medesimo.

La Domanda di partecipazione (schema All. 1) deve essere corredata dei seguenti Dati e Documentazione da inserire nella BUSTA A DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA che dovrà pertanto contenere:

- A) Domanda di partecipazione **firmata a pena di esclusione**
- B) copia fotostatica del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri;
- C) copia dell'Avviso di indagine di mercato (**All. 2**), **firmato per accettazione, a pena di esclusione;**
- D) copia dello schema di contratto (**All. 3**), **firmato per accettazione, a pena di esclusione;**
- E) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- F) identificativi catastali.

I documenti inerenti la Domanda di partecipazione (cfr. schema All. 1) debitamente sottoscritta e corredata di copia fotostatica di Documento di Identità del Sottoscrittore, la copia dell'Avviso di indagine di mercato (All. 2) e dello Schema di contratto (cfr. schema All. 3) firmati per accettazione, devono essere presentati in sede di presentazione della proposta locativa.

La copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione potrà essere prodotta anche successivamente alla presentazione della domanda di partecipazione, e comunque entro i termini fissati dalla Commissione di valutazione delle Proposte.

Busta B chiusa – recante la dicitura **DOCUMENTAZIONE TECNICA** - con l'indicazione del nominativo del mittente, **sigillata con ceralacca o nastro adesivo, controfirmata sui lembi di chiusura, a pena di esclusione.**

La **Busta B** **dovrà contenere:**

- A) **Relazione particolareggiata tecnico-descrittiva dell'Immobile firmata a pena di esclusione** (cfr. Schema All. 4), illustrante l'Immobile sotto ogni profilo ritenuto utile, con particolare riguardo 1) ai "Requisiti degli immobili" richiesti nel presente Avviso; 2) alle caratteristiche tecniche (superficie lorda ragguagliata ex D.P.R. n. 138/1998 - All. C, caratteristiche materiali, finiture, dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, riferimenti alle certificazioni degli impianti, a documentazione catastale, edilizia ed urbanistica aggiornata con descrizione analitica degli spazi offerti ed allegazione di planimetrie immobile in formato digitale in scala e quotate e di documentazione fotografica); 3) ai criteri di valutazione di cui al precedente articolo 2;
- B) **Planimetria dell'immobile in formato digitale**, in scala e quotate;
- C) **Documentazione fotografica dell'immobile.**

Busta C chiusa – recante la dicitura **PROPOSTA ECONOMICA** - con l'indicazione del nominativo del mittente, sigillata con ceralacca o nastro adesivo, controfirmata sui lembi di chiusura, a pena di esclusione.

Tale Busta C dovrà contenere, a pena di esclusione:

la **Dichiarazione di Proposta economica firmata a pena di esclusione** (cfr. schema All. 5) al netto di I.V.A. (ove dovuta), conforme al modello reso disponibile dalla Regione Piemonte sul proprio sito internet <http://www.regione.piemonte.it/bandipiemonte/cms/avvisi> e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, contenente:

A) il canone di locazione annuo al netto dell'IVA, ove dovuta;

N.B.: in relazione al canone locativo il Proponente dovrà tener conto che il canone proposto alla Regione Piemonte in sede di manifestazione di interesse, al netto dell'IVA, ove dovuta, non potrà, pena l'esclusione della Proposta economica, risultare superiore al valore minimo di locazione valido per il Comune di Roma, per la fascia/zona di riferimento di ubicazione B31 (Centrale/centro storico: Tridente) e per la tipologia uffici con stato conservativo normale, così come indicato 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), e che pertanto il canone annuo proposto non potrà risultare superiore al valore di €mq 213,60 di superficie lorda ragguagliata (ex D.P.R. n. 138/1998 All. C), pari a un canone mensile di €mq 17,80, come indicato dagli uffici tecnici regionali.

B) eventuale dichiarazione con la quale si comunica l'assoggettamento all'IVA (in assenza di tale dichiarazione il contratto sarà stipulato IVA esente);

C) l'espressa accettazione della disciplina prevista nello schema di contratto sopra indicato;

D) l'espressa accettazione della vincolatività della proposta per non meno di **180** giorni dalla scadenza del termine di ricezione.

Non saranno ammesse alla presente procedura di evidenza pubblica le Proposte locative i cui plichi trasmessi presentino segni di manomissioni che ne possano pregiudicare la segretezza o mancante della indicazione all'esterno dell'intestazione del mittente ed indirizzo dello stesso e delle diciture indicate nel presente Avviso.

Tutta la documentazione di cui si compone la Proposta locativa deve essere redatta in forma scritta ed in lingua italiana e deve essere prodotta in originale su supporto cartaceo. Eventuale documentazione emessa da Autorità estere deve essere accompagnata da traduzione giurata in italiano. Una seconda copia della predetta documentazione deve/può essere prodotta su supporto informatico; in caso di discordanza, fa fede e prevale il contenuto della documentazione prodotta su supporto cartaceo.

OFFERTE PRESENTATE DA ENTI PUBBLICI

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni dello Stato, gli Enti pubblici non economici e le Amministrazioni locali.

AVVERTENZE

Il canone proposto determinato in esito alla procedura di evidenza pubblica esperita 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.

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), nonché ad autorizzazione di apposita successiva Deliberazione di Giunta Regionale (cfr. art. 9 del presente Avviso).

- Non potranno essere riconosciute da Regione Piemonte provvigioni, commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti da eventuali intermediari/agenzie.
- Non saranno prese in considerazione Proposte locative presentate per persone da nominare.
- **Saranno escluse le Proposte locative prive di sottoscrizione.**
- **Saranno escluse le Proposte economiche che contengano, oltre al canone proposto, condizioni o richieste a cui la Proposta locativa risulti condizionata.**

La Regione Piemonte potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola proposta locativa valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

La Regione Piemonte si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito della Regione Piemonte.

Con la partecipazione alla presente procedura il Proponente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti, sicché sarà onere dell'offerente richiedere ulteriori eventuali informazioni sullo stato del procedimento.

Nel caso in cui l'Immobile - al momento della consegna alla Regione Piemonte - risulti privo dei requisiti e delle caratteristiche indicati nella Proposta, sarà revocato ogni eventuale accordo intervenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare il danno cagionato all'Amministrazione Regionale dall'interruzione della procedura.

ART. 7 – ESAME REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE E VALUTAZIONE COMPARATIVA E SELEZIONE DELLE PROPOSTE REGOLARMENTE PERVENUTE

- A) Verrà costituito apposito Seggio della presente procedura ad evidenza pubblica di ricerca di mercato, quale organo monocratico, presieduto dal Dirigente del Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici con l'assistenza di due testimoni e di un segretario verbalizzante.

Detta Autorità provvederà previamente a riscontrare in seduta pubblica il corretto inoltro dei plichi, ad aprire i plichi regolarmente pervenuti e a dare atto della documentazione in essi inserita.

In caso di carenza documentale rispetto a quanto previsto nell'Avviso Pubblico procederà a chiedere la regolarizzazione della documentazione carente.

- B) Le Proposte regolarmente pervenute sono successivamente valutate comparativamente, sulla base dei criteri individuati nell'avviso Pubblico di indagine di mercato all'art. 2, da una Commissione Tecnica Giudicatrice nominata su indicazione del Responsabile del Procedimento dopo la data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte locative.

La Commissione Tecnica Giudicatrice procederà, in pubblica seduta (che si terrà nel giorno ed ora che saranno tempestivamente pubblicati sul sito internet della Regione Piemonte), all'apertura dei plichi (**Busta B**) contenenti le Relazioni tecnico-illustrative degli immobili proposti ed allegati documenti, limitandosi ad esaminare il contenuto delle stesse al fine di effettuare un controllo preliminare degli atti e di garantire la massima trasparenza sulle operazioni della procedura.

La Commissione Tecnica Giudicatrice procederà quindi ad esaminare e conseguentemente valutare, in una o più sedute riservate, le Relazioni tecnico-illustrative.

All'esito dell'esame delle Buste "**B**", la Commissione, in apposita seduta pubblica che si terrà nel giorno ed ora che saranno tempestivamente pubblicati sul sito internet della Regione Piemonte darà lettura dei punteggi tecnici assegnati e procederà all'apertura delle Buste "**C**" e a dar corso all'esame delle Proposte Economiche.

Sulla base del criterio indicato al precedente art. 2, la Commissione calcolerà il punteggio economico e, sommando quest'ultimo al relativo punteggio tecnico, determinerà il punteggio totale per ogni offerta validamente pervenuta, stilando la corrispondente graduatoria.

- C) La commissione può:

- chiedere al Proponente ogni occorrente chiarimento sulla Proposta, anche convocandolo ad apposita audizione in seduta riservata;
- concordare con il Proponente uno o più sopralluoghi e/o ispezioni presso l'Immobile, anche a mezzo di propri incaricati, con facoltà di acquisire ogni notizia utile;
- richiedere al Proponente il differimento dei termini di 180 giorni cui al precedente art. 6.

- D) La Commissione, in esito alla valutazione comparativa effettuata in base ai criteri indicati all'art. 2, formula una graduatoria e seleziona la Proposta ritenuta idonea all'utilizzazione

richiesta ed economicamente vantaggiosa per l'Amministrazione Regionale, nel rispetto della disciplina delle locazioni passive della Regione Piemonte richiamata nel presente Avviso.

L'esito della selezione è comunicato a tutti i Proponenti in seduta pubblica.

L'esito della suddetta selezione è trasmesso dalla Commissione al Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale Responsabile del Procedimento per l'adozione dei provvedimenti amministrativi conseguenti.

ART. 8 - FASE PROCEDURALE (EVENTUALE) DI NEGOZIAZIONE DELLE PROPOSTE SELEZIONATE

A) La Regione si riserva di attivare fase procedurale di Negoziazione delle Proposte selezionate ed inserite in graduatoria.

In particolare la suddetta Commissione può procedere a selezionare non più di due Proposte motivatamente giudicate vantaggiose e ad ammetterle alla successiva fase di negoziazione.

La Commissione può selezionare anche una sola Proposta in ordine alla quale attivare l'eventuale fase di negoziazione con il Proponente, qualora le altre non risultino idonee all'utilizzazione richiesta o economicamente non vantaggiose per l'Amministrazione Regionale.

La Commissione convoca in seduta riservata ciascun Proponente delle Proposte selezionate ai sensi del precedente articolo 7, secondo l'ordine estratto a sorte in seduta pubblica, per negoziare con il Proponente il contenuto della Proposta ed ottenere dal Proponente ogni occorrente correlata dichiarazione di impegno.

- B) Il Proponente può farsi rappresentare da un procuratore speciale, munito dei necessari poteri, informandone il Responsabile del procedimento. Il Proponente o il suo procuratore speciale possono essere assistiti da consulenti di fiducia.
- C) Di ciascuna negoziazione e del relativo esito è redatto simultaneo processo verbale, sottoscritto da tutti gli intervenuti.
- D) La Commissione, in esito alla fase di negoziazione:
- individua motivatamente in via definitiva la Proposta giudicata più vantaggiosa;
 - comunica tale esito ai Proponenti ammessi alla fase di negoziazione;
 - l'esito della suddetta selezione é trasmesso dalla Commissione al Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale Responsabile del Procedimento per l'adozione dei provvedimenti amministrativi conseguenti.

ART. 9 - ACCETTAZIONE DEFINITIVA DELLA PROPOSTA PIÙ VANTAGGIOSA

- A) Il Responsabile del procedimento, al termine della precedente fase procedurale di cui all'art. 7 o della successiva fase eventuale di cui all'art. 8 trasmette lo schema di contratto approvato unitamente all'Avviso aggiornato degli esiti della procedura ad evidenza pubblica svoltasi al Proponente della Proposta giudicata più vantaggiosa, con richiesta al medesimo di procedere alla sottoscrizione del contratto.

B) A tal fine il Proponente dovrà inviare:

1. Dichiarazione di impegno fermo e irrevocabile per 60 giorni a stipulare il contratto secondo lo schema predisposto dal Responsabile del procedimento pubblicato in visione ai Proponenti e dal medesimo preventivamente accettato.
2. Copia della documentazione idonea ed occorrente;
3. Dichiarazione del Proponente di impegno ad accollarsi tutte le spese contrattuali poste a proprio carico secondo quanto previsto al successivo articolo 10.

C) In conformità a quanto previsto dalle D.G.R. n. 37-5377 del 21.2.2013 e n. 5-6475 del 16.2.2108, per la Regione Piemonte l'accettazione definitiva della Proposta di locazione resta subordinata all'adozione di apposito previo provvedimento deliberativo di Giunta Regionale di autorizzazione alla stipulazione del contratto di locazione passiva.

D) Il Responsabile del procedimento, verificata la completezza della Proposta finale di locazione e richiesto ogni occorrente chiarimento, modifica e/o integrazione documentale, nonché proceduto a verificare, presso gli Enti e Amministrazioni competenti, la sussistenza dei requisiti di ordine generale in capo al Proponente ai sensi dell'art. 80 D.lgs. n. 50/2016 s.m.i. e del D.lgs. n. 159/2011 s.m.i. ed acquisita l'autorizzazione alla stipulazione del contratto disposta con apposito provvedimento deliberativo di Giunta Regionale, adotta provvedimento dirigenziale di accettazione definitiva di tale Proposta e stabilisce il termine entro cui deve avere luogo la stipula del contratto di locazione secondo lo schema di cui all'Allegato (**All. 3**) oggetto dell'impegno del Proponente contenuto nella Proposta stessa. Il locatore selezionato, all'atto della sottoscrizione del contratto, dovrà fornire tutta la documentazione, comprensiva dell'APE, attestante la prestazione energetica dell'immobile offerto, e/o le relative informazioni.

E) Qualora non possa essere disposta l'accettazione definitiva della Proposta finale di locazione il Responsabile del procedimento procede ai sensi del presente articolo nei confronti dell'eventuale altro Proponente che segue in graduatoria ovvero, nel caso di avvenuto esperimento dell'eventuale fase di negoziazione di cui all'art. 8, nei confronti del Soggetto proponente ammesso alla fase di negoziazione, fatte salve le conseguenze di legge nei confronti del primo Proponente.

F) Il Proponente decade dall'atto di accettazione definitiva della Proposta di locazione, con le ulteriori conseguenze di legge, in caso di successivo accertamento di difformità rispetto a quanto dichiarato nella Proposta stessa che non consentano la stipula del contratto, senza nulla pretendere dalla Regione Piemonte.

ART. 10 - SPESE

Tutti gli oneri contrattuali e fiscali sono a carico del Proponente della Proposta finale della locazione.

ART. 11 - TRATTAMENTO DEI DATI

- a) Ai sensi dell'articolo 13 del D.lgs. 30.6. 2003, n. 196, i dati personali raccolti saranno trattati, con l'ausilio di supporti cartacei, informatici e telematici, esclusivamente per lo svolgimento del procedimento avviato con il presente avviso e per l'eventuale successiva stipula del contratto. In particolare, tali dati saranno trattati esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle Proposte e di cui al presente Avviso e non verranno né comunicati né diffusi. Con l'invio della sottoscrizione della Proposta, i Partecipanti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.
- b) E' onere dei Proponenti conferire i dati personali richiesti, in quanto indispensabili per contrarre con le Pubbliche Amministrazioni.
- c) Il titolare del trattamento dei dati personali è la Regione Piemonte ed il Responsabile del procedimento è l'Ing. Stefania CROTTA, nella qualità di Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale - Direzione Regionale Risorse Finanziarie e Patrimonio.
- d) In relazione al trattamento dei dati personali raccolti, gli interessati possono esercitare i diritti di cui agli articoli 7-10 del citato D.lgs. n. 196 del 2003.

ART. 12 - NORME COMPLEMENTARI E FINALI

- a) Il presente Avviso non costituisce offerta al pubblico e riveste mero carattere di ricerca di mercato non vincolante in alcun modo per la Regione Piemonte e pertanto l'Avviso pubblico non impegna la Regione Piemonte alla conclusione del relativo procedimento.

La presentazione di Proposte locative non comporta alcuna aspettativa per i soggetti Proponenti.

Nessun diritto sorge in capo al Proponente per il semplice fatto della presentazione della Proposta neppure a titolo di rimborso degli oneri derivanti dalla partecipazione alla ricerca di mercato esperita.

Si precisa che la Regione Piemonte non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, ai Proponenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. Non saranno ad alcun titolo riconosciuti premi, provvigioni o altri emolumenti a chiunque abbia contribuito all'elaborazione e alla presentazione delle Proposte o sia altrimenti intervenuto nel presente procedimento.

- b) Le proposte che perverranno non saranno impegnative per la Regione, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di:
 - non selezionare alcuna Proposta;
 - selezionare la Proposta che riterrà preferibile;
 - disporre l'accettazione definitiva anche in presenza di una sola Proposta regolarmente pervenuta;

- modificare, sospendere, revocare o annullare il presente Avviso, fino alla pronuncia dell'accettazione definitiva, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
- non procedere ad alcuna accettazione in assenza di Proposte giudicate convenienti, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
- recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento;
- non stipulare il contratto con nessuno dei Proponenti;
- procedere a trattativa diretta senza previa pubblicazione di ulteriore avviso nel caso di infruttuoso esperimento del presente procedimento.
- L'esito della presente indagine sarà reso noto nella specifica pagina web del portale internet regionale: <http://www.regione.piemonte.it/bandipiemonte/cms/avvisi>



Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio

Settore Patrimonio Immobiliare - Beni Mobili – Economato e Cassa Economale

(**ALL. 3** SOTTOSCRITTO PER ACCETTAZIONE DAL PROPONENTE)

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA,
VIA ADIBITO A SEDE DI UFFICI DELLA REGIONE PIEMONTE**

tra

_____, in persona del Legale rappresentante Dott. _____, con sede legale in _____, alla Via _____, numero di iscrizione al Registro delle Imprese e Codice Fiscale n. _____, partita I.V.A. _____, capitale sociale versato € _____, (il “**Locatore**”),

e

Regione Piemonte (Codice Fiscale 80087670016 Partita I.V.A. n. 02843860012) Direzione Regionale Risorse Finanziarie e Patrimonio – Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale del _____, con sede in _____, in persona del Dirigente Responsabile del predetto Settore **Ing. Stefania CROTTA**, elettivamente domiciliata per la carica presso la sede regionale di Torino – Via Viotti n.8, di seguito denominata (il “**Conduttore**”);

Premesso che:

- da parte della Direzione Gabinetto della Presidenza della Giunta Regionale - Settore Relazioni Istituzionali e Affari Europei è stata rappresentata alla Direzione Risorse Finanziarie – Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale l’esigenza di reperire, in sostituzione dell’unità 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, è stata rilevata la necessità 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;

- la Conferenza delle Regioni e delle Province autonome ha 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 7.8.2012 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 disponibilità 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 emanate 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 pattuizioni 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;
- 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. E' 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;
- il suddetto Accordo per l’uso gratuito di tali locali in Roma riveste natura transitoria e limitata alle finalità e alle condizioni descritte;
- stante gli esiti infruttuosi della ricerca di immobili in uso gratuito non transitorio per le finalità della Regione Piemonte evidenziate nella Città di Roma, così come attivata presso altre Pubbliche Amministrazioni dal Settore Patrimonio, è stata 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, 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, con D.G.R. n. 5-6475 del 16.2.2018;
- per le finalità sopra descritte la Regione Piemonte 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*”, 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 medesimo Codice dei Contratti Pubblici che prevedono che l’affidamento di tali contratti debba avvenire nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell’ambiente ed efficienza energetica,

in linea con gli obiettivi di raggiungimento di contenimento della spesa pubblica;

- con Deliberazione della Giunta Regionale n. 5-6475 del 18.2.2018 è stato autorizzato l'esperimento di procedura di evidenza pubblica per la ricerca di unità immobiliare in locazione passiva da destinare ad uso uffici della sede di Rappresentanza della Regione Piemonte nella Città di Roma con definizione dei relativi indirizzi come di seguito riportati:

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;

- la suddetta D.G.R. ha inoltre disposto 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;

- con Determinazione dirigenziale del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale n. del è stato approvato Avviso Pubblico di Ricerca di Mercato per la ricerca dei necessari spazi ad uso uffici regionali in Roma da assumere in locazione passiva, lo schema di contratto ed i connessi documenti della procedura ad evidenza pubblica di indagine di mercato, con individuazione delle caratteristiche e condizioni essenziali della locazione passiva e dei criteri di valutazione per la selezione della migliore Proposta locativa con individuazione dei punteggi attribuibili alla componente tecnica e alla componente economica delle Proposte, tenuto conto delle esigenze allocative regionali nello specifico rappresentate in narrativa, nel rispetto delle condizioni essenziali e dei principi generali innanzi riportati di cui alla D.G.R. n. 5-6475 del 16.2.2018;

- il suddetto Avviso Pubblico di Ricerca di mercato e la correlata documentazione della procedura ad evidenza pubblica sono stati pubblicati sul sito internet www.regione.piemonte.it in data [...], e pubblicato per estratto sui due quotidiani a rilevanza nazionale [...] e [...], rispettivamente in data [...] e in data [...], nonché sui due ulteriori quotidiani [...] locali.
- entro il termine stabilito sono pervenute n. Proposte Locative;
- il Settore regionale Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici ha costituito apposito Seggio della procedura ad evidenza pubblica di ricerca di mercato dell'immobile di cui trattasi ad uso locativo, quale organo monocratico, presieduto dal Dirigente del Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici con l'assistenza di due testimoni e di un segretario verbalizzante;
- detta Autorità ha provveduto previamente a riscontrare in seduta pubblica il corretto inoltro dei plichi, ad aprire i plichi regolarmente pervenuti e a dare atto della documentazione in essi inserita;
- su indicazione del Responsabile del Procedimento dopo la data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte locative, con Determinazione dirigenziale n.... del ... è stata nominata Commissione tecnica giudicatrice per la valutazione delle Proposte di locazione;
- la Commissione Tecnica Giudicatrice, prima di esaminare e conseguentemente valutare in sedute riservate le Relazioni tecnico - illustrative degli immobili proposti, ha proceduto, in pubblica seduta, all'apertura dei plichi (**Busta B**) contenenti le medesime, limitandosi ad esaminare il contenuto delle stesse al fine di effettuare un controllo preliminare degli atti e di garantire la massima trasparenza sulle operazioni della procedura;
- la Commissione Tecnica Giudicatrice ha proceduto ad esaminare e conseguentemente valutare in una o più sedute riservate le Relazioni tecnico- illustrative sulla base dei criteri indicati all'art. 2 dell'Avviso;
- all'esito dell'esame delle Buste "**B**", la Commissione, in apposita seduta pubblica in seduta pubblica ha dato lettura dei punteggi tecnici assegnati e ha proceduto all'apertura delle Buste "**C**". Indi la Commissione ha proceduto all'apertura della **Busta C** e a dar corso all'esame delle Proposte Economiche;
- sulla base del criterio indicato all'art. 2 dell'Avviso, la Commissione ha calcolato il punteggio economico e, sommando quest'ultimo al relativo punteggio tecnico, ha determinato il punteggio totale per ogni offerta validamente pervenuta;
- a seguito delle fasi procedurali descritte nell'Avviso Pubblico di ricerca di Mercato, la Commissione tecnica Giudicatrice ha stilato una graduatoria e selezionato la Proposta locativa ritenuta idonea all'utilizzazione richiesta e economicamente vantaggiosa per l'Amministrazione Regionale, nel rispetto della disciplina delle locazioni passive della Regione Piemonte richiamata nell'Avviso Pubblico;
- gli esiti della suddetta selezione sono stati trasmessi dalla Commissione Giudicatrice al Dirigente

del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale Responsabile del Procedimento per l'adozione degli atti e provvedimenti amministrativi conseguenti;

- in capo al Proponente selezionato in esito alla procedura ad evidenza pubblica di ricerca di mercato è stato verificato il possesso dei requisiti di ordine generale ai sensi dell'art. 80 D.lgs. n. 50/2016 s.m.i e del D.lgs. n. 159/2011 s.m.i.;
- con successiva D.G.R. n. del, verificata dagli uffici regionali competenti 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, è stata autorizzata la stipulazione del presente contratto di locazione;
- con Determinazione dirigenziale del del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale è stata approvata la Proposta locativa selezionata in esito alla procedura ad evidenza pubblica di ricerca di mercato descritta in premessa per l'assunzione in locazione dell'immobile di cui trattasi alle condizioni individuate dal presente contratto di locazione;

tutto ciò premesso, le premesse a valere quale parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione che il Locatore dichiara di ben conoscere ed accettare,

tra le Parti si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – Oggetto del contratto – Attestato di prestazione energetica del bene in locazione

1. Il Locatore, nella qualità di [*indicare il titolo, es. proprietario, usufruttuario,...*], concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile sito in Roma _____, come di seguito individuato ed evidenziato nelle allegate planimetrie, controfirmate dalle Parti (d'ora in poi più brevemente l'"Immobile"), iscritto al Catasto Fabbricati al foglio di mappa _____, particella ____, sub. _____; composto da piani, avente una superficie di mq[di cui mq.... destinata ad uffici.
- 1.a Il predetto immobile fa parte di un condominio
(*eventuale*).
2. Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.
3. Il conduttore, al momento della consegna del bene, ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia, (*eventuale*) compresi quelli derivanti dal Regolamento condominiale con annesso tabella millesimale (All. _____) (*eventuale*), di cui il Conduttore ha preso visione.
4. Il Conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica dell'immobile/porzione immobiliare oggetto di locazione.

(nel caso previsto dalla legge) Al presente contratto si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) introdotto nel Catasto Energetico della Regione Lazio con il codice, che individua quale/m2 anno e lo riconduce alla classe energetica

Articolo 2 – Destinazione

1. L'Immobile sarà destinato esclusivamente ad uso degli Uffici della Regione Piemonte.
2. Il Locatore garantisce che l'Immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie.
3. Il Locatore garantisce che l'Immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare al D.M. n. 37/2008 e al D.Lgs. n.81/2008.

Articolo 3 – Durata

1. La durata della locazione dell'Immobile è 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 con possibilità di rinegoziazione del contratto, tenuto conto dei valori minimi minimi di mercato di cui in premessa.

E' escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza. Resta salva per le parti la possibilità di rinegoziare - espressamente - il rinnovo del contratto.

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.

La consegna dell'immobile dovrà avvenire non oltre 30 giorni dalla data della stipulazione del contratto.

Qualora la consegna dovesse avvenire oltre il suddetto termine, a partire dal suddetto termine sarà applicata alla Proprietà una penale pari ad € 30,00 per ogni giorno di ritardo per la mancata consegna del bene senza giustificato motivo.

La consegna dei locali dovrà essere fatta constare da apposito verbale.

2. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore procederà a restituire i locali in buono stato, salvo

il deterioramento dovuto al normale uso degli stessi e quanto disposto al successivo comma 3.

3. Il Conduttore sarà esentato dalla remissione in pristino dei locali, per le variazioni, addizioni e/o gli adeguamenti eventualmente apportati, fatto salvo l'indennizzo al Locatore dei danni eventualmente patiti dall'immobile per cause imputabili a colpevoli comportamenti del Conduttore.
4. Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità trimestrale fino alla riconsegna dell'Immobile, aggiornato annualmente – su richiesta scritta del Locatore – nella misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Articolo 4 – Cessione del Contratto e Sublocazione

1. Il Conduttore è autorizzato a cedere il presente Contratto e a sublocare l'Immobile, anche in parte, nel rispetto della durata contrattuale e previa comunicazione scritta al Locatore, ad altri Enti o Uffici della Pubblica Amministrazione o a soggetti esercenti attività accessorie alla propria.

Articolo 5 – Recesso – Disdetta

1. La Regione Piemonte avrà facoltà di recedere dal contratto 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, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata A.R./PEC.
2. Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni dell'Immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo di cui al successivo articolo 6.
3. È prevista la facoltà di disdetta delle Parti con preavviso di dodici mesi prima della scadenza del contratto.
4. 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.
5. In caso di recesso/disdetta/risoluzione anticipata del contratto non potrà essere riconosciuto al Locatore alcun risarcimento o indennizzo.

Articolo 6 – Canone – Domiciliazione bancaria e Fatturazione

1. Il canone annuale proposto alla Regione Piemonte in sede di manifestazione di interesse, al netto dell’IVA (ove dovuta), ammontava ad € pari ad annui € /mq di superficie lorda ragguagliata (valore offerto in misura non superiore ad un canone annuale di €mq 213,60 di superficie lorda ragguagliata, pari a un canone mensile di €mq 17,8, come indicato dagli uffici tecnici regionali, tenuto conto del valore minimo di locazione valido per il Comune di Roma, per la fascia/zona di riferimento di ubicazione B31 (Centrale/centro storico: Tridente) e per la tipologia uffici con stato conservativo normale, così come indicato 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).
2. Si dà atto che il canone determinato in esito alle procedure di evidenza pubblica esperite dalla Regione Piemonte per l’assunzione in locazione del bene ad uso regionale è stato sottoposto alla valutazione di congruità degli Uffici tecnici della Regione Piemonte e dei nulla osta degli Organismi competenti (cfr. Circolare Agenzia Demanio 16155/DGPS/-PF-PA-PL dell’11.6.2014) e così congruito è stato 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%.

Per effetto di quanto sopra e a seguito di nulla osta degli Organismi competenti ai sensi delle norme vigenti (cfr. Circolare Agenzia Demanio 16155 dell’11.6.2014) e di autorizzazione alla stipulazione del presente contratto di locazione disposta con D.G.R. n..... del il canone globale annuo contrattuale di locazione viene fissato in Euro _____,00;

(*in alternativa, eventuale*) Poiché in sede di presentazione dell’offerta (o di proposta di rinnovo) il Locatore ha comunicato di voler assoggettare il contratto al regime di imposizione IVA, il canone di cui al punto precedente è pari ad € _____, 00 al netto di IVA soggetta a regime di scissione dei pagamenti da versare direttamente all’Erario ex art. 17 ter del D.P.R: n. 633/1972 s.m.i.;

3. Fatte salve le eventuali diverse disposizioni normative di contenimento della spesa pubblica che dovessero regolare il rapporto locativo, su richiesta scritta del Locatore a partire dal secondo anno della locazione, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell’indice ISTAT calcolato sull’andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai verificatasi nell’anno precedente. In questo caso l’aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore da inoltrarsi tassativamente tramite raccomandata A.R/PEC.
4. Il canone sarà corrisposto in n. 4 rate trimestrali posticipate di pari importo con scadenza il 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre, 31 dicembre di ciascun anno solare.
5. I canoni saranno pagati a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Locatore al

momento della sottoscrizione del presente contratto o trasmesso anche successivamente ed in ogni caso almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento. A tal fine il Locatore si impegna a comunicare un'unica domiciliazione di pagamento, da qualificarsi espressamente come tale nella comunicazione, e le relative coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento (IBAN).

6. Ogni eventuale variazione dei dati sopraindicati dovrà essere comunicata alla Regione Piemonte nei termini sopra specificati e mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento / PEC, indirizzata all'indirizzo PEC e presso il domicilio eletto ai sensi del successivo art. 17. Fino al momento in cui tale comunicazione non sarà pervenuta alla Regione Piemonte, i pagamenti da questa effettuati avranno pieno effetto liberatorio. La comunicazione dovrà contenere a pena di invalidità l'espressa revoca della precedente domiciliazione di pagamento.
7. In caso di assoggettamento del Locatore al regime fiscale di imposizione IVA il pagamento del canone sarà subordinato a presentazione di fatture trimestrali in modalità elettronica, trasmesse attraverso il Sistema nazionale d'Interscambio (SdI) previsto dal Governo nell'ambito del progetto complessivo nazionale per la fatturazione elettronica, e dovranno essere intestate ed inviate a: Regione Piemonte, Via Viotti, 8 Torino – Codice Fiscale 80087670016 Partita I.V.A. n. 02843860012. Il pagamento delle fatture avverrà entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di ricezione delle fatture e comunque non prima che siano decorsi 30 giorni dalla scadenza dei termini di cui al punto 4. Ai fini della compilazione della fattura elettronica, disciplinata dalla legge 244/2007, art. 1, commi 209 - 213 e del D.M. 55/2013, andrà indicato il codice IPA L77UYL del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale.

Le fatture dovranno indicare la frase “scissione dei pagamenti “ .

In caso di esenzione IVA le fatture dovranno recare l'eventuale esplicitazione di esenzione I.V.A. ai sensi di Legge.

Articolo 7 - Cessione del credito – Mandato all'incasso

1. a) È ammessa la cessione dei crediti maturati dal Locatore nei confronti della Regione Piemonte a condizione che:
 - I) il contratto di cessione venga stipulato mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e che lo stesso, in originale o in copia autenticata, venga notificato alla Regione Piemonte;
 - II) la Regione Piemonte non rifiuti la cessione con comunicazione, per raccomandata con ricevuta di ritorno / PEC , al cedente e al cessionario entro 45 (quarantacinque) giorni dalla notifica della cessione stessa;
 - III) il cessionario sia un Istituto Bancario o un intermediario finanziario disciplinato dalle leggi in materia bancaria o creditizia, il cui oggetto sociale preveda l'esercizio dell'attività di acquisto di crediti di impresa. L'Agenzia in caso di notificazione della cessione può opporre al

cessionario tutte le eccezioni opponibili al cedente in base al presente contratto.

IV) l'atto di cessione faccia espresso riferimento al presente contratto di locazione;

V) sia notificato presso la sede legale della Regione Piemonte, P.zza Castello, 165 e presso la sede della Direzione Regionale Risorse Finanziarie e Patrimonio – Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale in Torino, Via Viotti, 8.

Qualora al momento della notifica della cessione del credito il Locatore risulti, ai sensi dell'art. 48 bis del D.P.R. n. 602 del 29.9.1973, inadempiente all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento per un ammontare complessivo pari _____ ad _____ almeno € 10.000,00 (diecimila/00), la Regione Piemonte si riserva il diritto, e il Locatore espressamente accetta, di opporsi alla cessione, la quale resterà inefficace nei suoi confronti. L'opposizione potrà essere esercitata mediante semplice comunicazione scritta al locatore.

Per consentire la verifica ex art. 48bis del D.P.R. n. 602/1973 s.m.i., l'atto di cessione dovrà essere corredato dall'esplicito consenso del locatore cedente al trattamento dei dati personali per l'assolvimento delle finalità indicate nel su citato articolo, in conformità a quanto indicato nella circolare n. 29 dell'8.10.2009 del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato. Tale consenso potrà essere conferito secondo il fac-simile "**Allegato A**" unito alla circolare medesima.

b) Il Locatore garantisce che non perverranno al Conduttore notificazioni, sue o di terzi, relative a cessioni dei crediti derivanti dal presente Contratto, fintanto che i crediti non siano divenuti certi e liquidi e quindi non prima dell'emissione della fattura.

c) La comunicazione di cessione deve pervenire al Conduttore almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento.

d) Il Locatore si impegna a individuare un unico cessionario in relazione all'intero fatturato trimestrale emesso nei confronti del Conduttore. Saranno ammesse soltanto cessioni di credito relative al singolo trimestre.

2. a) Il Locatore si impegna a conferire esclusivamente mandati all'incasso "irrevocabili".

Eventuali mandati "revocabili" all'incasso conferiti dal Locatore a terzi non avranno alcun effetto nei confronti del Conduttore che sarà tenuto ad effettuare il pagamento direttamente al Locatore. Tuttavia il pagamento effettuato nei confronti del mandatario avrà effetto liberatorio del Conduttore.

b) Il Locatore si impegna altresì a non conferire mandati all'incasso, ancorché "irrevocabili", relativi a crediti – derivanti dal presente Contratto – che non siano ancora certi e liquidi.

c) Il Locatore potrà conferire, in relazione al fatturato trimestrale emesso nei confronti del Conduttore, un unico mandato da qualificarsi espressamente – nella comunicazione al

Conduttore – quale mandato “irrevocabile”.

- d) Successive revoche non accompagnate da esplicito consenso del mandatario non produrranno effetti nei confronti del Conduttore che effettuerà il pagamento a favore del primo mandatario, salva la facoltà del Conduttore di sospendere il pagamento ai sensi di quanto previsto al successivo paragrafo 7.3.
 - e) La comunicazione di conferimento di mandato “irrevocabile” all’incasso deve, in ogni caso, pervenire al Conduttore almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente il codice IBAN sul quale deve essere effettuato il pagamento.
3. a) In tutti i casi in cui – in conseguenza del succedersi di comunicazioni relative al soggetto cui deve, ovvero non deve, essere effettuato il pagamento delle fatture emesse dal Locatore nei confronti del Conduttore, nonché di pignoramenti e sequestri del credito – il Conduttore ritenga, a suo insindacabile giudizio, che sussista incertezza sul soggetto legittimato a ricevere il pagamento è facoltà del Conduttore stesso sospendere il pagamento senza che decorrano interessi di sorta e senza onere alcuno fino a quando l’Autorità Giudiziaria, adita dai soggetti interessati, abbia statuito in merito.
- b) Il Locatore si impegna in ogni caso a tenere indenne il Conduttore da qualsiasi pretesa di terzi conseguente alla sospensione o al mancato pagamento a loro favore.

Articolo 8 – Oneri Accessori

1. Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l’utilizzo dell’Immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.
2. *[Solo ove l’Immobile sia parte di un condominio]* Il Conduttore si obbliga a pagare le spese per i servizi comuni facenti carico all’Immobile, limitatamente agli oneri accessori di cui all’art. 9 L. n. 392/1978.
3. *[Solo ove l’Immobile sia parte di un condominio]* Il Locatore delega il Conduttore ad intervenire in sua vece alle assemblee del condominio di cui è parte l’Immobile, per discutere e deliberare in merito ai soli servizi facenti carico al Conduttore stesso.

Articolo 9 – Modifiche, Miglioramenti, Addizioni, Insegne

1. a) Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell’Immobile finalizzati ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, parasassi, sistemi di allarme).
- b) Resta peraltro inteso che il Conduttore dovrà sottoporre all’approvazione preventiva del

Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'Immobile.

- c) Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente punto b), resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'Immobile nello status quo ante ai sensi di quanto previsto al precedente articolo 3, commi 2 e 3.
2. Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'Immobile insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.
3. Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

Articolo 10 – Manutenzione

1. Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore.
2. Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.
3. Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

Articolo 11 – Assicurazione

1. Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.
2. Il Locatore si impegna a stipulare sull'Immobile una polizza "All Risks" con decorrenza dal giorno medesimo di decorrenza del Contratto e a mantenerla attiva per tutta la durata del Contratto.

Articolo 12 – Stato di sicurezza dell'Immobile

1. Il Conduttore si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, i locali forniti di tutti i necessari

impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.

Articolo 13 – Diritto di prelazione e di riscatto

1. In espressa deroga all'art. 41 della Legge 27.7.78, n. 392, è riconosciuto al Conduttore il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 38, 39 e 40 della citata legge.

Articolo 14 – Autorizzazioni e licenze

1. Il Locatore dovrà provvedere a tutte quelle concessioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'immobile locato e l'idoneità dello stesso all'uso cui è destinato, dovendosi intendere che il Locatore si assume ogni responsabilità per eventuali omissioni od inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'immobile.
2. Il Locatore concede fin d'ora il proprio consenso per eventuali nuovi allacciamenti alla rete stradale, agli impianti del gas e di energia elettrica nonché per la rimozione, al momento di rilascio dell'immobile, di tutti gli apparecchi di illuminazione ed elettrici in genere, di riscaldamento ed altri eventualmente installati a spese della Condottrice.

Art. 15 - Impossibilità di utilizzo

1. In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile descritto in premessa, che non sia dovuta a fatto o colpa del Conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza al Locatore e, qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 10 giorni, il Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'impedimento e fino alla sua soluzione.
2. Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 1,5 mesi, il Conduttore avrà facoltà di risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene affetta da tale impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone di cui al comma 1 del presente articolo.

Articolo 16 – Documentazione tecnica ed esecuzione lavori (eventuali)

1. Il Locatore si impegna ad eseguire gli eventuali lavori necessari a consegnare l'immobile dotato di tutti i requisiti previsti nell'avviso di indagine di mercato e in sede di Proposta locativa da parte della Locatrice e alle condizioni previste dei Nulla Osta/Autorizzazioni alla stipulazione da parte degli Organi e Autorità competenti.

2. La corresponsione del canone avverrà, come dettato dalla Regione Piemonte, a seguito della presa in consegna dell'immobile dopo la conclusione dei suddetti lavori e dalla presentazione della documentazione certificativa da parte della proprietà attestante lo stato di fatto e di diritto dell'immobile promesso in sede di Proposta locativa.
3. Resta inteso che il mancato rispetto di dette condizioni renderà nulli i citati Nulla Osta/Autorizzazioni e il presente contratto si intenderà automaticamente risolto.

Articolo 17 – Termine per la conclusione dei lavori (eventuali)

1. La Proprietà s'impegna a terminare i lavori di cui all'Avviso di indagine di mercato eventualmente evidenziati in sede di Proposta locativa e a consegnare l'immobile, dotato di tutte le certificazioni di cui al precedente art. 16, entro i termini specificamente indicati all'art. 3 del presente contratto.

Articolo 18 – Elezione di domicilio – Comunicazioni fra le Parti

1. Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:
la Locatrice
la Condittrice in Torino. Via Viotti, 8.
2. Tuttavia, nell'ottica della dematerializzazione dei procedimenti amministrativi, resta stabilito che ogni comunicazione relativa al presente Contratto che il Locatore provvederà ad inviare alla Condittrice dovrà essere indirizzata alla casella di posta elettronica certificata patrimonio.immobiliare@cert.regione.piemonte.it e analogamente la Condittrice provvederà a trasmettere qualsivoglia comunicazione al Locatore alla casella di posta elettronica certificata e, eventualmente, e contestualmente alla posta elettronica ordinaria

Articolo 19 – Controversie

1. Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Tribunale di Torino.

Articolo 20 – Registrazione

1. Il presente Contratto è soggetto ad imposta di registro nei termini di legge. Ogni onere contrattuale e fiscale derivante dal presente contratto è posto a carico della Parte Locatrice.

Articolo 21 – Trattamento dati personali

1. Ai sensi di quanto disposto dalla Legge n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, si autorizza al trattamento dei dati personali.
2. Il Locatore è tenuto al vincolo di riservatezza sulle informazioni, sulle circostanze e sui contenuti dei quali venisse a conoscenza nel corso della locazione.
3. Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 s.m.i., il trattamento dei dati personali forniti a quest'Amministrazione Parte Condutrice viene svolto ai fini degli obblighi contrattuali.

I diritti dell'interessato sono quelli previsti dall'art. 7 del sopra citato Decreto legislativo. I dati suddetti vengono registrati con sistemi manuali ed informatizzati, sono resi disponibili al Settore Ragioneria ed agli altri Settori regionali competenti per gli adempimenti relativi o connessi all'esecuzione del presente incarico, agli Enti ed Autorità cui la legge attribuisce poteri di controllo, nonché ad ogni altro soggetto che vi abbia interesse ai sensi della L. n. 241/1990 s.m.i..

4. In attuazione del disposto di cui agli artt. 28 e 29 del citato Decreto legislativo, il titolare del trattamento dei dati riguardanti codesto operatore economico è la Regione Piemonte – Giunta Regionale (sede Piazza Castello n. 165 - Torino) e nell'ambito della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio - Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale, il Responsabile del Procedimento é l'Ing. Stefania CROTTA.

Letto, confermato, sottoscritto

Il Locatore

Il Conducente

Ai sensi dell'art. 1341 Cod. Civ. il Locatore approva specificamente per iscritto i seguenti articoli: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19.

Il Locatore

Il Conducente

All. n. 4

(da inserire in Busta B - DOCUMENTAZIONE TECNICA)

**OGGETTO: RELAZIONE PARTICOLAREGGIATA TECNICO DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE
PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA DELLA REGIONE PIEMONTE - DIREZIONE REGIONALE
FINANZIARIE E PATRIMONIO - SETTORE PATRIMONIO IMMOBILIARE, BENI MOBILI,
ECONOMATO E CASSA ECONOMALE DI RICERCA DI MERCATO DI IMMOBILE/UNITÀ
IMMOBILIARE A SEDE DI UFFICI REGIONALI NELLA CITTÀ DI ROMA.**

(sezione da compilare se la domanda viene presentata da persone fisiche)

Il/La sottoscritto/a _____, nato/a a _____
il ___/___/___ e residente in _____ via _____
C.F. _____,

(sezione da compilare se la domanda viene presentata da società o ditta individuale)

La società/ditta _____ con sede in _____
alla via _____ C.F. _____ P.IVA _____
tel. _____ fax _____, e-mail _____
PEC _____ rappresentata dal/dalla _____ Sig./ra
_____ nato/a a _____
il ___/___/___/___, nella qualità di legale rappresentante *pro-tempore*, domiciliato/a per la carica presso la
sede _____ della _____ stessa, _____
C.F. _____ P. IVA _____
fax _____ tel. _____ e-mail: _____
PEC _____

relazona quanto di seguito.

CARATTERISTICHE TECNICHE IMMOBILE PROPOSTO

(superficie lorda ragguagliata ex D.P.R. n. 138/1998 - All. C), caratteristiche materiali, finiture, dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, riferimenti alle certificazioni degli impianti, a documentazione catastale, edilizia ed urbanistica aggiornata con descrizione analitica degli spazi offerti ed allegazione di planimetrie immobile in formato digitale in scala e quotate e di documentazione fotografica).

Con riguardo alle **caratteristiche tecniche** dell'immobile illustro quanto in appreso.

CRITERI DI VALUTAZIONE PROPOSTA

In merito ai seguenti criteri di valutazione di cui all'art. 2 dell'Avviso rappresento quanto di seguito.

1) **Raggiungibilità e accessibilità:** facilità di raggiungere l'Immobile dalle principali vie di comunicazione cittadine - punteggio **max 15:**

2) **Ubicazione e vicinanza:** distanza/vicinanza alle Amministrative/Direzionali Pubbliche (Conferenza Stato /Regione e Unificata - Via della Stamperia, n. 8, e/o di Palazzo Chigi, Piazza Colonna, n. 370) - punteggio **max 25:**

3) **Caratteristiche distributive degli spazi:** razionalità nella distribuzione interna dei locali rispetto alle esigenze specificate - punteggio **max 10:** -----

4) **Stato di conservazione:** Stato conservazione strutture portanti, impianti, rivestimenti, infissi - punteggio **max 10:**

5) **Efficienza energetica:** livello di classe energetica - punteggio **max 5:**

6) **Sicurezza:** conformità dell'immobile offerto alla normativa regolante la salute e la sicurezza negli ambienti di lavoro, presenza di dispositivi anti-intrusione o predisposizione: punteggio **max 10:**

7) **Costi di gestione:** valutazione dei costi di gestione e manutenzione ordinaria (impianti, consumi energetici, ecc.), di eventuali spese condominiali dell'immobile inerenti gli ultimi tre anni: punteggio **max 5:**

ALLEGATI:

- **Planimetrie immobile, in formato digitale, in scala e quotate;**
- **Documentazione fotografica.**

Luogo e data _____ li _____

Firma

Dichiaro di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Luogo e data _____ li _____

Firma

All. n. 5

(da inserire in Busta C)

OGGETTO: DICHIARAZIONE DI PROPOSTA ECONOMICA - PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA DELLA REGIONE PIEMONTE - DIREZIONE REGIONALE FINANZIARIE E PATRIMONIO - SETTORE PATRIMONIO IMMOBILIARE, BENI MOBILI, ECONOMATO E CASSA ECONOMALE DI RICERCA DI MERCATO DI IMMOBILE/UNITÀ IMMOBILIARE A SEDE DI UFFICI REGIONALI NELLA CITTÀ DI ROMA.

(sezione da compilare se la domanda viene presentata da persone fisiche)

Il/La sottoscritto/a _____, nato/a a _____
il ___/___/___ e residente in _____ via _____
C.F. _____,

(sezione da compilare se la domanda viene presentata da società o ditta individuale)

La società/ditta _____ con sede in _____
alla via _____ C.F. _____ P.IVA _____
tel. _____ fax _____, e-mail _____
PEC _____
rappresentata dal/dalla Sig./ra _____ nato/a a _____
il ___/___/___/, nella qualità di legale rappresentante *pro-tempore*, domiciliato/a per la carica presso la sede della stessa,

_____ C.F. _____
P. IVA _____ fax _____
tel. _____ e-mail: _____
PEC _____

con riferimento all'Avviso pubblico di indagine di mercato della Regione Piemonte - Direzione Regionale Risorse Finanziarie e Patrimonio, Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale per la ricerca di un immobile/unità immobiliare da adibire a sede di Uffici regionali nella Città di Roma - Avviso approvato con Determinazione dirigenziale n. del il cui contenuto accetta integralmente,

tenuto conto che il canone proposto alla Regione Piemonte in sede di manifestazione di interesse, al netto dell'IVA, ove dovuta, non può, pena l'esclusione, risultare superiore al valore minimo di locazione valido per il Comune di Roma, per la fascia/zona di riferimento di ubicazione B31 (Centrale/centro storico: Tridente) e per la tipologia uffici con stato conservativo normale, così come indicato 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), e che pertanto il canone annuo proposto non può risultare superiore al valore di €mq 213,60 di superficie lorda ragguagliata (ex D.P.R. n. 138/1998 - All. C) , pari a un canone mensile di €mq 17,80, così come indicato dagli Uffici tecnici regionali (*per l'attribuzione dei punteggi della componente economica della Proposta locativa cfr. art. 2 dell'Avviso*) contestualmente

PROPONE

l'immobile ubicato in Roma, Via _____, ad un canone annuo di € _____ / mq di superficie lorda ragguagliata pari ad un canone complessivo di locazione annuo di € _____ al netto dell'IVA (ove dovuta)

DICHIARA

ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii.

- a) che il canone di locazione dovrà essere assoggettato all'IVA (*in assenza di tale dichiarazione il contratto sarà stipulato IVA esente*);
- b) che l'immobile è corredato dei requisiti di cui al suddetto Avviso di indagine di mercato;
- c) che l'offerta è irrevocabile ed impegnativa fino a 180 giorni dalla data di scadenza del termine fissato per la sua presentazione;
- d) che l'offerta non sarà in alcun modo vincolante per la Regione Piemonte.

Luogo e data _____ lì _____

Firma

Dichiaro di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Luogo e data _____ lì _____

Firma
