

Codice A1108B

D.D. 12 luglio 2017, n. 327

Immobile di proprietà della Regione Piemonte in Oulx, Corso Montenero n. 57: determinazione a contrarre per l'attribuzione in locazione ad uso diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali a scuola e/o a laboratorio scientifico, mediante procedura di gara con pubblico incanto. Approvazione della relazione tecnica di stima del canone a base di gara e dello schema di contratto.

Premesso che:

- la Regione Piemonte è proprietaria dell'immobile sito in Oulx, Corso Montenero n. 57, catastalmente individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Oulx al Foglio 18, particella 90, sub. 6, categoria B/5, composto da un edificio a due piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto, un piano interrato ed un cortile, attualmente adibito a Centro di Formazione Professionale Alberghiero;
- in base al Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Oulx l'immobile ricade in aree per servizi e l'utilizzo odierno concorda con le norme del summenzionato P.R.G.C.;
- l'immobile non riveste l'interesse di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., come comunicato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte con nota prot. n. 5831 del 19.05.2005 ed è attualmente ricompreso nel patrimonio disponibile regionale;
- con deliberazione n. 11-5309 del 10.07.2017 la Giunta Regionale, ritenuto che per l'immobile sopra descritto la redditività del bene possa essere conseguita mediante la sua attribuzione in uso a terzi, secondo il regime confacente ai beni patrimoniali disponibili, con idoneo contratto "di diritto comune" a titolo oneroso, individuato, nel caso di specie, nel contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, di cui agli artt. 1571 e seguenti del Codice Civile e al Capo II della Legge 27.07.1978, n. 392 e ss.mm.ii. quale legislazione speciale in materia, ha autorizzato l'attribuzione in locazione del suddetto immobile ad uso diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali a scuola e/o a laboratorio scientifico, tenuto conto delle caratteristiche degli stessi e dell'attuale categoria catastale dell'immobile, a canone di mercato in simmetria con i valori di locazione medi in vigore per immobili simili presenti sul territorio dove si trova l'immobile e tenuto conto dell'utilizzo disposto;

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

vista la relazione di stima redatta dal Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro del 15.11.2016 che ha determinato in euro 86.500,00 (Ottantaseimilacinquecento/00) il canone di locazione annuale a base d'asta, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale e che con il presente atto si approva;

ritenuto di attribuire in locazione il suddetto immobile alle seguenti condizioni, in conformità a quanto stabilito nella D.G.R. n. 11-5309 del 10.07.2017 e nella relazione di stima redatta dal Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro:

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

La conduzione, gestione e manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento sarà a cura ed onere del conduttore, in qualità di locatario responsabile dell'impianto, ivi inclusa l'individuazione del terzo responsabile. Le spese per l'esercizio e la manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento saranno sostenute per intero dal conduttore, mentre la manutenzione straordinaria dell'impianto sarà a cura ed onere della Regione Piemonte.

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

- l'immobile oggetto di locazione non potrà essere in alcun modo destinato allo svolgimento di attività non ammesse dal Piano Regolatore Generale Comunale o alla realizzazione di attività nocive, inquinanti, rumorose o in contrasto con le regole del buon ordine e del buon costume o comunque di qualsiasi attività lesiva dell'immagine della Regione Piemonte;
- la locazione avrà la durata di anni sei decorrenti dalla sua sottoscrizione e sarà tacitamente rinnovabile unicamente alla prima scadenza ma con facoltà dell'Amministrazione regionale locatrice di esercitare il diniego di rinnovo per la sopravvenuta necessità di utilizzo del bene a fini istituzionali, ai sensi del combinato disposto degli artt. 27 e 29, comma 1, lett. b) della L. n. 392/1978 e ss.mm.ii.;
- il canone annuo posto a base di gara, come sopra determinato, è pari ad euro 86.500,00 (Ottantaseimilacinquecento/00). Il canone che sarà individuato in esito all'esperimento della procedura di evidenza pubblica sarà aggiornato a ciascuna scadenza annuale, anche senza richiesta da parte del locatore, nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata nell'anno precedente;
- termini, modalità e condizioni ulteriori e di esecuzione del rapporto di locazione sono indicati nello schema di contratto allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale e che con il presente atto si approva;

ritenuto, in conformità a quanto previsto dalla richiamata D.G.R. n. 11-5309 del 10.07.2017, di procedere ad individuare il contraente per la locazione del suddetto immobile mediante esperimento di procedura concorrenziale di evidenza pubblica con pubblicazione di bando per l'espletamento di pubblico incanto, ai sensi degli artt. 23 e 26 della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii., 3 del R.D. n. 2440/1923

e ss.mm.ii. e 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii. e secondo il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone a base d'asta con aggiudicazione al prezzo più alto, fissando quale canone di locazione annuo a base di gara l'importo di euro 86.500,00 (Ottantaseimilacinquecento/00), come individuato dagli Uffici tecnici della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, in simmetria con i valori di locazione medi in vigore per immobili simili presenti sul territorio dove si trova l'immobile e tenuto conto dell'utilizzo disposto;

visto l'attestato di prestazione energetica introdotto nel Catasto Energetico della Regione Piemonte, recante il codice 2012 108662 0019, che individua quale indice di prestazione energetica reale dell'immobile il seguente: 78,7375KWh/m³ e lo riconduce alla classe energetica "D";

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

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

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

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

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

tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE

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

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

vista la L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii.;

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

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

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

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

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

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

determina

- di procedere, per le motivazioni espresse in premessa, all'esperimento di gara con pubblico incanto, ai sensi degli artt. 23 e 26 della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii., dell'art. 3 del R.D. n. 2440/1923 e ss.mm.ii. e dell'art. 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii., con pubblicazione di bando per l'attribuzione in locazione ad uso diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali a scuola e/o a laboratorio scientifico, dell'immobile di proprietà regionale in Oulx, Corso Montenero n. 57, come sopra meglio individuato, secondo il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone a base d'asta determinato dagli Uffici tecnici regionali della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, in euro 86.500,00 (Ottantaseimilacinquecento/00) annui con aggiudicazione al prezzo più alto;
- di approvare, ai fini della gara da esperire, la relazione di stima redatta dagli Uffici tecnici regionali nonché lo schema di contratto di locazione, che sarà stipulato con l'aggiudicatario della gara mediante scrittura privata, sottoscritta dal Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale ai sensi dell'art. 33, comma 2 lett. b) della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii., documentazione che si allega alla presente determinazione a farne parte integrante e sostanziale;
- di trasmettere, in conformità a quanto previsto dalla richiamata D.G.R. n. 11-5309 del 10.07.2017, il presente provvedimento e la documentazione con il medesimo approvata alla Direzione Affari Istituzionali e Avvocatura – Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici per la predisposizione del bando e del disciplinare di gara e per lo svolgimento di tutti gli adempimenti e le formalità necessarie all'espletamento della procedura di evidenza pubblica di cui trattasi;
- di dare atto che con successivo provvedimento, ad avvenuto espletamento della gara per l'attribuzione in locazione dell'immobile sopra descritto e ad avvenuta individuazione del canone di aggiudicazione della locazione da stipularsi, saranno definiti gli adempimenti contabili connessi alla formalizzazione del contratto.

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

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

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

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Ing. Stefania CROTTA

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