

Codice A1108B

D.D. 12 dicembre 2017, n. 713

Porzione di immobile regionale in Venaria Reale, Parco "La Mandria" Viale Carlo Emanuele II n. 256: nuova determinazione a contrarre, a seguito di gara infruttuosa, per l'attribuzione in locazione ad uso diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali a scuola e/o a laboratorio scientifico nell'ambito dell'attività formativa, mediante procedura di gara con pubblico incanto. Approvazione schema contratto.

Premesso che:

- la Regione Piemonte è proprietaria del complesso immobiliare sito in Venaria Reale, Viale Carlo Emanuele II n. 256, all'interno del Parco regionale "La Mandria", denominato "Padiglione di caccia detto Castello", soggetto alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., come acclarato con nota prot. n. 1531 del 22/02/1984 dell'allora Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte;
- una porzione del suddetto complesso immobiliare, costituita dal fabbricato ("blocco J") inserito nella manica nord-est del Castello, articolato in tre livelli fuori terra oltre ad un piano sottotetto e catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venaria Reale al Foglio 16, particella 20, sub 7, cat. B/5, è attualmente utilizzata da terzi per attività di formazione professionale, in forza di titolo giunto a scadenza;
- il suddetto complesso immobiliare è ricompreso nel patrimonio disponibile regionale;
- con deliberazione n. 10-5308 del 10.07.2017 la Giunta Regionale, ritenuto che per la porzione del suddetto immobile la redditività del bene possa essere conseguita mediante la sua attribuzione in uso a terzi, secondo il regime confacente ai beni patrimoniali disponibili, con idoneo contratto "di diritto comune" a titolo oneroso, individuato, nel caso di specie, nel contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, di cui agli artt. 1571 e seguenti del Codice Civile e al Capo II delle Legge 27.07.1978, n. 392 e ss.mm.ii. quale legislazione speciale in materia, ha autorizzato l'attribuzione in locazione della suddetta porzione immobiliare ad uso diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali a scuola e/o a laboratorio scientifico, tenuto conto delle caratteristiche degli stessi e dell'attuale categoria catastale dell'immobile, a canone di mercato in simmetria con i valori di locazione medi in vigore per locali similari presenti sul territorio dove si trova l'immobile e tenuto conto dell'utilizzo disposto;
- nel rispetto dei fondamentali canoni di trasparenza, imparzialità, *par condicio* e concorrenzialità, la Giunta Regionale, con la richiamata deliberazione, ha disposto che l'individuazione del soggetto cui assegnare in locazione la suddetta porzione immobiliare venisse 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.;
- la citata deliberazione n. 10-5308 del 10.07.2017 ha subordinato la stipula del contratto di locazione al rilascio, da parte dell'Ente preposto alla tutela del bene, dell'autorizzazione di cui all'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., con la previsione dell'inserimento delle relative prescrizioni, costituenti obbligazione oggetto di clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 codice civile, nel contratto di locazione;
- con delibera n. 210/2017 dell'11.10.2017 la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Piemonte presso il Segretariato Regionale per il Piemonte del MiBACT ha autorizzato l'attribuzione in uso mediante locazione della suddetta porzione immobiliare, ai

sensi dell'art. 57 bis del d.Lgs. n. 42/2004, per la durata di anni sei eventualmente rinnovabili alla prima scadenza, alle seguenti vincolanti prescrizioni:

- “ 1. dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attribuzione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 3 sexies dell'art. 55 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. Si precisa che per gli immobili in oggetto gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso non individuabile allo stato attuale di conoscenza e da verificare in fase di esame progetto;
 2. l'immobile in oggetto sarà destinato alla formazione professionale e non potrà essere destinato ad usi incompatibili, nè ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi se non sottoposti all'autorizzazione della Soprintendenza competente per territorio;
 3. dovrà continuare ad essere garantita la pubblica fruizione del bene”;
- il citato provvedimento autorizzativo dispone che le suddette prescrizioni e condizioni siano riportate nell'atto di attribuzione in uso del quale costituiranno obbligazione ai sensi dell'art. 1456 c.c. ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa;
- con determinazione dirigenziale n. 326 del 12.07.2017 del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale:
- è stato disposto di procedere all'esperimento di gara con pubblico incanto, ai sensi degli artt. 23 e 26 della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii., dell'art. 3 del R.D. n. 2440/1923 e ss.mm.ii. e dell'art. 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii., con pubblicazione di bando per l'attribuzione in locazione ad uso diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali a scuola e/o a laboratorio scientifico, della summenzionata porzione immobiliare, secondo il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone a base d'asta determinato dagli Uffici tecnici regionali della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio in euro 75.500,00 (Settantacinquemilacinquecento/00) annui, con aggiudicazione al prezzo più alto;
 - sono stati approvati, ai fini della gara da esperire, la relazione di stima redatta dagli Uffici tecnici regionali nonchè lo schema di contratto di locazione da stipularsi con l'aggiudicatario della gara mediante scrittura privata sottoscritta dal Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale ai sensi dell'art. 33, comma 2 lett. b) della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii.;
 - è stata disposta la trasmissione della suddetta determinazione e della documentazione con la stessa 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 necessari all'espletamento della procedura di evidenza pubblica;
 - la stipula del contratto di locazione, in conformità a quanto previsto dalla D.G.R. n. 10-5308 del 10.07.2017, è stata subordinata al rilascio, da parte dell'Ente preposto alla tutela del bene, dell'autorizzazione di cui all'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., con la previsione dell'inserimento delle relative prescrizioni, costituenti obbligazione oggetto di clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 codice civile, nel contratto di locazione;

- con determinazione dirigenziale n. 182 del 17.07.2017 del Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici sono stati approvati il bando ed il disciplinare di gara, pubblicati nelle forme previste dalla normativa vigente;

preso atto che con nota prot. n. 13069 del 24.11.2017 il Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici ha comunicato l'esito infruttuoso della suddetta procedura di gara, essendo pervenuta nel termine di presentazione un'unica offerta, esclusa in quanto risultata inammissibile per eccesso di ribasso;

considerata l'attuale situazione di stagnazione del mercato immobiliare, la necessità di porre a reddito la suddetta porzione immobiliare mediante la sua attribuzione in uso a terzi con idoneo contratto di "diritto comune" a titolo oneroso individuato nel caso di specie nel contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo con destinazione dei locali a scuola e/o a laboratorio scientifico nell'ambito dell'attività formativa, secondo il regime confacente ai beni patrimoniali disponibili, anche al fine di evitarne il degrado che conseguirebbe ad un eventuale mancato utilizzo;

ritenuto, a seguito dell'esito infruttuoso della suddetta procedura di evidenza pubblica, di procedere ad un secondo esperimento di gara con pubblico incanto per l'attribuzione in locazione della suddetta porzione immobiliare ad uso diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali a scuola e/o a laboratorio scientifico nell'ambito dell'attività formativa, stabilendo una riduzione del 10% (dieci per cento) del canone a base d'asta originariamente stimato dagli Uffici tecnici regionali in euro 75.500,00 (Settantacinquemilacinquecento/00) annui e quindi determinando in euro 67.950,00 (Sessantasettemilanovecentocinquanta/00) il nuovo canone annuo di locazione da porre a base di gara, ritenuto congruo al fine di assicurare una maggiore appetibilità del bene e in analogia a quanto previsto dall'art. 6 della legge n. 783/1908 sull'unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato in caso di esito infruttuoso degli esperimenti d'asta per le alienazioni immobiliari;

ritenuto, in conformità a quanto stabilito nella D.G.R. n. 10-5308 del 10.07.2017, di stabilire che l'attribuzione in locazione sia disposta alle seguenti condizioni:

- 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 nell'ambito dell'attività formativa;
- 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 e, oltre alle riparazioni individuate dagli artt. 1576 e 1609 c.c., la manutenzione ordinaria di quanto locato e tutte le riparazioni e sostituzioni che siano conseguenti a danni provocati da negligenza nell'uso della cosa locata. Sarà altresì a carico del conduttore ogni imposta e tassa riferibile all'esercizio dell'attività e alla fruizione della porzione immobiliare.

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

La conduzione, gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento a servizio degli edifici del compendio immobiliare sarà a cura ed onere della Regione Piemonte, ivi inclusa

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

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

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

- la porzione immobiliare oggetto di locazione non potrà essere in alcun modo destinata allo svolgimento di attività non ammesse dal Piano Regolatore Generale Comunale o alla realizzazione di attività nocive, inquinanti, rumorose o in contrasto con le regole del buon ordine e del buon costume o comunque di qualsiasi attività lesiva dell'immagine della Regione Piemonte;
- la locazione avrà la durata di anni sei decorrenti dalla sua sottoscrizione e sarà tacitamente rinnovabile unicamente alla prima scadenza ma con facoltà dell'Amministrazione regionale locatrice di esercitare il diniego di rinnovo per la sopravvenuta necessità di utilizzo del bene a fini istituzionali, ai sensi del combinato disposto degli artt. 27 e 29, comma 1, lett. b) della L. n. 392/1978 e ss.mm.ii.;
- il canone annuo posto a base di gara, come sopra determinato, è pari ad euro 67.950,00 (Sessantasettemilanovecentocinquanta/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 di disporre altresì che, in ogni caso, l'attribuzione in locazione a favore dell'aggiudicatario della gara, in esito alla procedura di evidenza pubblica, dovrà tener conto, per quanto concerne la decorrenza del nuovo contratto, della necessità che venga garantito il completamento delle attività formative in atto sino al termine dell'anno scolastico in corso al momento dell'aggiudicazione;

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

visto lo schema di contratto di locazione, predisposto dal Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, 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, Cassa Economale, ai sensi dell'art. 33, comma 2 lett. b) della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii.;

osservato che trattasi di contratto attivo nel quale 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;

ritenuto di disporre la trasmissione del presente provvedimento e della documentazione con lo stesso 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 necessari all'espletamento della procedura di evidenza pubblica di cui trattasi;

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

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;

vista la L.R. n. 18/2017;

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;

vista la Circolare prot. n. 1039/S001 del 7.09.2017;

determina

- di procedere ad un secondo 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 nell'ambito dell'attività formativa, della porzione dell'immobile di proprietà della Regione Piemonte in Venaria Reale, Viale Carlo Emanuele II n. 256, all'interno del Parco regionale "La Mandria", come in premessa meglio individuata, secondo il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone a base d'asta come sopra determinato nell'importo annuo di euro 67.950,00 (Sessantasettemilanovecentocinquanta/00), con aggiudicazione al prezzo più alto;
- di approvare, ai fini della gara da esperire, lo schema di contratto di locazione allegato alla

presente determinazione a farne parte integrante e sostanziale, che sarà stipulato con l'aggiudicatario della gara mediante scrittura privata, che sarà sottoscritta dal Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale, ai sensi dell'art. 33, comma 2 lett. b) della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii.;

- di disporre che l'attribuzione in locazione, in esito alla procedura di evidenza pubblica, a favore dell'aggiudicatario della gara dovrà tener conto, per quanto concerne la decorrenza del nuovo contratto, della necessità che venga garantito il completamento delle attività formative in atto sino al termine dell'anno scolastico in corso al momento dell'aggiudicazione;
- di trasmettere il presente provvedimento e la documentazione con lo stesso 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 necessari all'espletamento della procedura di evidenza pubblica di cui trattasi;
- di dare atto che con successivo provvedimento, ad avvenuto espletamento della gara per l'attribuzione in locazione della porzione immobiliare sopra descritta e ad avvenuta individuazione del canone di aggiudicazione della locazione da stipularsi, saranno definiti gli adempimenti contabili connessi alla formalizzazione del contratto.

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

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

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

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Ing. Stefania CROTTA

VISTO DI CONTROLLO
IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE
RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIO
Dott. Giovanni LEPRI