

Codice A1111C

D.D. 29 ottobre 2019, n. 793

Determinazione a contrarre per l'attribuzione in locazione di valorizzazione mediante asta pubblica, del complesso immobiliare di proprietà della Regione Piemonte in Sauze d'Oulx, via Richardette n. 63. Approvazione dello schema di avviso con relativi allegati e dell'estratto di pubblicazione.

Premesso che:

- la Regione Piemonte è proprietaria del complesso immobiliare sito in Sauze d'Oulx, via Richardette n. 63, denominato "ex Stazione Sperimentale Alpina", iscritto tra i beni disponibili di proprietà della Regione Piemonte e inserito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui alla Legge Regionale n. 9/2015 e s.m.i.;
- i fabbricati costituenti il complesso non presentano l'interesse di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs. n. 42/2004 ma esprimono caratteristiche architettoniche e tipologiche che appare opportuno salvaguardare, anche in considerazione del fatto che il complesso immobiliare ricade in area riconosciuta di interesse paesaggistico. Ubicato in un contesto di notevole pregio paesaggistico e naturale esso ricade infatti in area soggetta a vincolo paesaggistico Aree Montane ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art. 142 comma 1, lett. d);
- con D.G.R. n. 23-409 del 18.10.2019 è stata autorizzata l'assegnazione mediante procedura di evidenza pubblica della locazione di valorizzazione a titolo oneroso del sopra descritto compendio immobiliare, ai sensi degli artt. 3bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni in Legge n. 410/2001 e s.m.i., dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito in Legge n. 133/2008 e s.m.i. nonché dell'art. 11bis del Regolamento della Regione Piemonte n. 7/R del 23.11.2015 e s.m.i., alle condizioni tutte di cui al citato provvedimento deliberativo e delle ulteriori da definite negli atti di gara;
- la citata D.G.R. n. 23-409 del 18.10.2019 ha demandato alla Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale e alla Direzione Affari Istituzionali e Avvocatura, Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici, ciascuno per le rispettive competenze, gli adempimenti e l'adozione degli atti occorrenti per lo svolgimento della procedura di evidenza pubblica e per la formalizzazione del contratto;

ritenuto, in conformità a quanto previsto dalla richiamata D.G.R. n. 23-409 del 18.10.2019, di procedere mediante asta pubblica e secondo il metodo delle offerte segrete, all'esperimento di gara con pubblico incanto, ai sensi degli artt. 23 e 26 della L.R. n. 8/1984 e s.m.i., dell'art. 3 del R.D. n. 2440/1923 e s.m.i. e dell'art. 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924 e s.m.i., con pubblicazione di bando per l'individuazione del contraente, secondo il criterio della migliore offerta valida (offerta economicamente più vantaggiosa secondo quanto illustrato alla Sezione 5 dell'avviso di gara), per la locazione di valorizzazione del complesso immobiliare di proprietà regionale in Sauze d'Oulx, via Richardette n. 63, alle seguenti condizioni:

- a. il complesso immobiliare sarà concesso in locazione di valorizzazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, per l'esercizio di attività economiche/di servizio per i cittadini compatibili con la sua destinazione d'uso secondo quanto stabilito negli atti di gara, attività che il locatario dovrà esercitare a proprie integrali cura, spese e responsabilità;
- b. la locazione avrà la durata indicata dall'aggiudicatario in sede di offerta, compresa tra la durata minima di anni 12 (dodici) e la massima di anni 50 (cinquanta) e decorrerà dalla data della stipula del relativo contratto;

- c. il locatario avrà l'obbligo di realizzare, nel rispetto delle norme e prescrizioni, anche urbanistiche, vigenti, tutti gli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, necessari per la riqualificazione e riconversione del complesso immobiliare, in conformità all'Offerta Tecnica presentata in sede di gara, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché ogni responsabilità giuridica al riguardo, previa approvazione del progetto definitivo da parte della Regione;
- d. il locatario avrà altresì l'obbligo dell'ottenimento a propria cura e spese di tutte le autorizzazioni amministrative e sanitarie necessarie per la realizzazione degli interventi e per lo svolgimento delle attività di cui al Piano di gestione facente parte dell'Offerta Tecnica, nel rispetto della normativa vigente;
- e. gli interventi dovranno essere realizzati dal locatario anche avvalendosi di imprese terze, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del medesimo, che dovrà impegnarsi a garantire che le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia di Lavori Pubblici;
- f. il locatario dovrà impegnarsi a eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso immobiliare pre e post realizzazione degli interventi, sulla base del programma delle manutenzioni presentato in sede di offerta;
- g. il locatario dovrà produrre adeguate garanzie cauzionali e idonee polizze assicurative, ferma restando la responsabilità del medesimo anche per danni eccedenti i massimali e la manleva totale della Regione per qualsiasi danno o responsabilità;
- h. divieto di qualsiasi variazione d'uso non espressamente autorizzata dalla Regione nonché di cessione del contratto o sublocazione a terzi del complesso immobiliare, se non in base a quanto disposto dal contratto di locazione e relative norme di legge;
- i. spese relative alle utenze/tasse e imposte connesse all'esercizio dell'attività e ogni altra spesa gestionale a totale carico del locatario;
- j. la Regione Piemonte potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di dodici mesi, al recesso dalla locazione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico, con corresponsione al locatario di un equo indennizzo;
- k. il locatario non potrà recedere dal rapporto locatizio prima del completamento degli interventi di recupero e riqualificazione. Nell'ipotesi in cui il recesso del locatario intervenga prima del completamento degli interventi, la Regione, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto a incamerare, a titolo di penale, la cauzione prestata. Ove successivamente il locatario intenda recedere dalla locazione, dovrà dare alla Regione un preavviso di almeno dodici mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla cauzione, di un importo pari a sei mensilità del canone di locazione con riferimento al periodo in corso, fermo restando l'obbligo di corresponsione del canone nel periodo di preavviso;
- l. il locatario corrisponderà alla Regione il canone di locazione nella misura offerta in sede di gara, fatto salvo l'adeguamento a ciascuna scadenza annuale, in modo automatico e senza bisogno di richiesta da parte della Regione, nella misura del 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente;
- m. riserva da parte della Regione, in ogni caso e in qualsiasi momento, del diritto di sospendere, revocare o annullare definitivamente la procedura di evidenza pubblica, come pure di procedere alla stipula del contratto anche nel caso in cui via sia una sola offerta valida presentata;
- n. termini, modalità e condizioni ulteriori di esecuzione del rapporto di locazione di valorizzazione sono indicati negli atti di gara allegati al presente atto a costituirne parte integrante e sostanziale e che con il presente atto si approvano;

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, fatte salve le disposizioni del citato provvedimento normativo espressamente richiamate negli atti di gara;

ritenuto di approvare, ai fini della gara da esperire, lo schema di avviso, il Documento Tecnico Informativo, gli schemi dei moduli di offerta e partecipazione, lo schema di contratto da stipularsi con l'aggiudicatario della gara, l'estratto di pubblicazione, documenti tutti agli atti dell'Amministrazione che costituiranno oggetto di pubblicazione anche in formato digitale, e di cui si autorizzano eventuali modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie;

ritenuto di disporre la trasmissione del presente provvedimento e della documentazione con lo stesso approvata tramite il servizio gratuito "We Transfer", considerata la grande dimensione dei files dei documenti, alla Direzione Affari Istituzionali e Avvocatura – Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi civici per lo svolgimento di tutti gli adempimenti e le formalità di legge inerenti l'esperimento della procedura di gara a evidenza pubblica, sino all'aggiudicazione definitiva;

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

dato atto che il contratto di locazione di valorizzazione 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 s.mi.;

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. 4, 16 e 17 del D.Lgs. n. 165 del 30.03.2001 e s.m.i.;

visti gli artt. 17 e 18 della L.R. n. 23 del 28.07.2008 e s.m.i.;

vista la L. n. 190/2012;

vista la L.R. n. 8 del 23.01.1984 e s.m.i.;

vista la D.G.R. n. 1-8910 del 16.05.2019 "Approvazione del Piano triennale di prevenzione della corruzione per gli anni 2019-2021 della Regione Piemonte";

determina

- di procedere, in esecuzione di quanto disposto con D.G.R. n. 23-409 del 18.10.2019, mediante asta pubblica, secondo il metodo delle offerte segrete, ai sensi degli artt. 23 e 26 della L.R. n. 8/1984 e s.m.i., dell'art. 3 del R.D. n. 2440/1923 e s.m.i. e dell'art. 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924 e s.m.i., con pubblicazione di bando, per l'individuazione del contraente, secondo il

criterio della migliore offerta valida (offerta economicamente più vantaggiosa secondo quanto illustrato alla Sezione 5 dell'avviso di gara), per la locazione di valorizzazione del complesso immobiliare di proprietà regionale in Sauze d'Oulx, via Richardette n. 63, alle condizioni tutte di cui in premessa e delle ulteriori contenute negli atti di gara;

- di approvare, ai fini della gara da esperire, lo schema di avviso, il Documento Tecnico Informativo, gli schemi dei moduli di offerta e partecipazione, lo schema di contratto da stipularsi con l'aggiudicatario della gara, l'estratto di pubblicazione, documenti tutti agli atti dell'Amministrazione che costituiranno oggetto di pubblicazione anche in formato digitale, di cui si autorizzano eventuali modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie;

- di trasmettere il presente provvedimento e la documentazione con lo stesso approvata tramite il servizio gratuito "We Transfer", considerata la grande dimensione dei files dei documenti, alla Direzione Affari Istituzionali e Avvocatura – Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici, per lo svolgimento di tutti gli adempimenti e le formalità di legge inerenti l'esperimento della procedura di gara ad evidenza pubblica di cui trattasi;

- di dare atto che con successivo provvedimento, ad avvenuto espletamento della gara per l'attribuzione in locazione di valorizzazione del complesso immobiliare sopra descritto e ad avvenuta individuazione del canone della locazione, saranno definiti gli adempimenti contabili connessi alla formalizzazione del contratto;

- di dare atto che il contratto di locazione di valorizzazione 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 s.m.i..

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 derivante dall'attribuzione in locazione del suddetto complesso immobiliare 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 REGIONALE
RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIO
(Dott. Giovanni LEPRI)

M. Donetto/M. Errico/A. Scaglia