

Codice A1111C

D.D. 3 novembre 2022, n. 707

**Procedura comparativa ad evidenza pubblica per l'individuazione di immobile/unità immobiliare in locazione passiva, ad uso della Regione Piemonte nella Provincia di Verbania, nei Comuni di Baceno, Crodo e Crevoladossola, da destinare a magazzino autorimessa per il ricovero delle attrezzature e dei mezzi delle squadre forestali, operanti in zona, gestite dal Settore regionale A1824A. Prenotazione di impegni di spesa..**



**ATTO DD 707/A1111C/2022**

**DEL 03/11/2022**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**A11000 - RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIO**

**A1111C - Patrimonio immobiliare, beni mobili, economato e cassa economale**

**OGGETTO:** Procedura comparativa ad evidenza pubblica per l'individuazione di immobile/unità immobiliare in locazione passiva, ad uso della Regione Piemonte nella Provincia di Verbania, nei Comuni di Baceno, Crodo e Crevoladossola, da destinare a magazzino autorimessa per il ricovero delle attrezzature e dei mezzi delle squadre forestali, operanti in zona, gestite dal Settore regionale A1824A. Prenotazione di impegni di spesa di € 12.297,60 o.f.c. sul CAP 143419 del Bilancio finanziario gestionale 2022-2024 (annualità 2023 e 2024) e successive annotazioni contabili.

**Premesso che:**

- la L.R. n. 16/2012 s.m.i. all'art. 22, comma 3 prevede che le sottoscrizioni di nuovi contratti di locazione passiva, ai sensi dell'articolo 3, comma 5, del decreto-legge 95/2012, aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale regionale di proprietà di terzi, sono autorizzate con deliberazioni dei competenti organi regionali;
- ai sensi di quanto, tra le diverse cose, previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia di locazioni passive delle pubbliche amministrazioni, secondo il combinato disposto dell'art. 3 del D.L. 6.7.2012 n. 95, convertito con modifiche in legge 7.8.2012 n. 135, e s.m.i., e dell'art. 22 della L.R. n. 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 nazionali 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, fra il resto, il blocco dell'adeguamento ISTAT per i canoni contrattuali per l'anno 2012, blocco reiterato sino a tutto l'anno 2022 in virtù di successivi interventi legislativi (cfr. in

ultimo per l'anno 2022 l'art. 3, co. 3 del D.L. n. 228 del 30 dicembre 2021 convertito con L. 25 febbraio 2022, n. 15, nonché l'art. 24 del D.L. 24.04.14, n. 66, convertito con L. 23.6.2014, n. 89 e s.m.i. e l'art. 1 co. 388 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147);

- 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.

**Dato atto** che, come da istruttoria svolta dal settore regionale Patrimonio Immobiliare Beni Mobili, Economato e Cassa Economale articolazione della direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, risulta quanto segue:

- é stata riscontrata con comunicazione via posta elettronica del 9.2.2022 del Dirigente responsabile dell'allora Settore Tecnico regionale Novara e Verbania, trasmessa agli Uffici del Settore regionale Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale, l'esigenza di reperire locali da adibire a magazzino, autorimessa per il ricovero di materiali, automezzi e attrezzature regionali, già in uso al suddetto Settore Tecnico regionale, in seguito in uso al Settore regionale A1824A - Lavori in amministrazione diretta di sistemazione idraulico-forestale, di tutela del territorio e vivaistica forestale, in sostituzione di locali attualmente in uso nella Provincia di Verbania (Comune di Baceno) in relazione ai quali la relativa proprietà ha manifestato la volontà di recedere dal contratto;

- con nota 12653/A1800A del 22.3.2022 (acquisita al prot. n. 19930/A11000 del 23.3.2022), il suddetto Settore Lavori in amministrazione diretta di sistemazione idraulico-forestale, di tutela del territorio e vivaistica forestale, in esito a quanto domandato dal Settore regionale Patrimonio con nota prot. n. 17222/A11000 del 10.3.2022, ha inviato al predetto Settore comunicazione di conferma circa la necessità di reperire una nuova sede ad uso magazzino/autorimessa nella Provincia di Verbania per il ricovero delle attrezzature e dei mezzi delle squadre forestali operanti in zona, in sostituzione del magazzino utilizzato nel Comune di Baceno. Con la medesima nota il suddetto Settore ha confermato altresì che i Comuni di Baceno, Crodo e Crevoladossola, già individuati a tal fine dal Settore Patrimonio di concerto con il Settore Tecnico regionale Novara e Verbania, e le relative zone afferenti tali Comuni determinate dal Settore Patrimonio nella Tabella allegata alla nota del 10.3.2022, risultano i più funzionali alle necessità di tale Settore;

- in attuazione della citata normativa e delle direttive impartite dalla Giunta regionale con la deliberazione sopra richiamata in materia di razionalizzazione e riduzione della spesa pubblica e ai sensi dell'art. 1 co. 388 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, da parte del Settore regionale Patrimonio Immobiliare, beni Mobili, Economato e Cassa Economale, con nota prot. 17552 dell'11.3.2022, inviata presso varie Amministrazioni Pubbliche, quali l'Agenzia del Demanio, i Comuni di Baceno, Crodo e Crevoladossola, l'INPS, l'Azienda Sanitaria Locale, é stata ancora in ultimo verificata l'assenza di immobili idonei da adibire in uso gratuito alla Regione Piemonte per le finalità sopra descritte;

- stante gli esiti infruttuosi della ricerca di immobili in uso gratuito non transitorio per le finalità della Regione Piemonte evidenziatesi, da parte del Settore Patrimonio è stata riscontrata la perdurante necessità di provvedere al reperimento di idonea sede presso i Comuni sopra indicati per il ricovero di automezzi, di materiale e attrezzature regionali in sostituzione dell'unità immobiliare in locazione passiva in Comune di Baceno nella Provincia di Verbania;

- l'art. 4 (Principi relativi all'affidamento di contratti pubblici esclusi) del Codice dei Contratti Pubblici approvato con D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., testualmente recita: "*L'affidamento dei contratti pubblici aventi ad oggetto lavori, servizi e forniture, dei contratti attivi, esclusi, in tutto o in parte, dall'ambito di applicazione oggettiva del presente codice, avviene nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità,*

*tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.*";

- il suddetto Decreto legislativo all'art. 17, co.1 lett. a) esclude dall'ambito di applicazione del Codice, tra gli altri, gli appalti aventi per oggetto la locazione di beni immobili, tra i quali rientra il contratto di locazione passiva di magazzino ad uso regionale oggetto della presente deliberazione;

- nel parere ANAC, di cui alla Delibera n. 1085 del 05 ottobre 2016, reso in materia di locazioni passive di Enti pubblici, tra il resto, si legge che: *".....omissis ancorché si tratti di contratti di locazione passiva, (in parte) esclusi ex art. 19, comma 1, lettera a) del D.Lgs. n. 163/2006 dal campo di applicazione del medesimo D.Lgs. 163/2006, (cfr. ora citati artt. 4 e 17 D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.) la scelta del locatore dell'immobile deve ispirarsi al rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e deve essere preceduta da invito ad almeno cinque concorrenti, se compatibile con l'oggetto del contratto (cfr. art 27 del medesimo decreto 163). Questi principi, tra l'altro, sono contenuti in linea generale anche nella legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato (cfr. art. 3 R.D. n. 2440/1923 e R.D. n. 827/1924), ai sensi del quale ogni contratto da cui derivi un'entrata o una spesa deve essere preceduto da una gara, salvo che non ricorrano le ipotesi eccezionali in cui è possibile fare ricorso alla procedura negoziata.*";

- per le finalità sopra descritte di locazione passiva di immobile ad uso magazzino regionale, la Regione Piemonte può dunque procedere, rilevata l'insussistenza di immobili di Enti Pubblici idonei all'uso ai sensi della disciplina vincolistica in materia di riduzione della spesa pubblica di cui al combinato disposto dell'art. 3 del D.L. 6.7.2012 n. 95, convertito con modifiche in legge 7.8.2012 n. 135, e s.m.i, e dell'art. 22 della L.R. n. 16/2012, alla ricerca di immobile in locazione passiva ad uso diverso da quello abitativo procedendo in tal caso "iure privatorum", ovvero al di fuori dell'ambito di applicazione delle disposizioni sui contratti di appalto e di concessione aventi ad oggetto l'acquisizione di servizi, forniture, lavori ed opere, trattandosi di contratto riconducibile al novero dei contratti c.d. esclusi ai sensi del combinato disposto dei sopra richiamati artt. 4 e 17 del D.Lgs. n. 50 del 18.4.2016 e ss.mm.ii. benché assoggettabili ai principi di cui all'art. 4 del Codice dei Contratti Pubblici come evidenziato altresì nel parere ANAC sopra citato;

- pertanto, trattandosi, come nel caso di specie, di locazione di immobili ad uso di Amministrazione Pubblica e quindi di contratto pubblico, resta ferma la necessità di svolgere procedura comparativa di scelta del contraente idonea a selezionare l'esistenza delle migliori opportunità sul mercato, secondo le regole dell'evidenza pubblica, nel rispetto dei sopra richiamati principi, ai sensi del combinato disposto dei richiamati artt. 4 e 17 del D.Lgs. n. 50 del 18.4.2016 e ss.mm.ii., in linea con gli obiettivi di raggiungimento di contenimento della spesa pubblica in coerenza con la D.G.R. n. 37 - 5377 del 21.2.2013.

**Richiamata** la D.G.R. n. 37-5377 del 21.2.2013, la quale, tra le diverse cose, prevede che la sottoscrizione di nuovi contratti di locazione passiva sia subordinata a provvedimento autorizzativo della Giunta Regionale, tenuto conto dei criteri individuati nella medesima D.G.R.;

**vista** la D.G.R. n. 25-5248 del 21.06.2022 con la quale sono state autorizzate le Direzioni regionali Risorse Finanziarie e Patrimonio e della Direzione della Giunta Regionale - Settore Contratti, Polizia Locale e Sicurezza Integrata, secondo le rispettive competenze, all'avvio di una procedura comparativa ad evidenza pubblica per l'individuazione di immobile/unità immobiliare in locazione passiva, ad uso della Regione Piemonte nella Provincia del VCO, nei Comuni di Baceno, Crodo e Crevoladossola, da destinare a magazzino autorimessa per il ricovero delle attrezzature e dei mezzi delle squadre forestali, operanti in zona, gestite dal Settore regionale A1824A, avente le caratteristiche, condizioni essenziali e principi generali esplicitati nel provvedimento deliberativo di Giunta Regionale e all'adozione degli atti e dei provvedimenti occorrenti all'assunzione in locazione ad uso regionale del bene esame e di tutti gli atti necessari a dare attuazione al suddetto provvedimento deliberativo;

**visti** l'Avviso pubblico e i correlati Atti (schema di contratto, schema di domanda di partecipazione, schema Relazione tecnico - descrittiva dell'immobile, schema Proposta Economica), che verranno pubblicati altresì nell'apposita sezione del Profilo Committente, per la ricerca di locali da assumere in locazione passiva ad uso magazzino della Regione Piemonte nella Provincia del V.C.O., nei Comuni di Baceno, Crodo e Crevoladossola, conseguentemente predisposti dal Settore patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale;

**dato atto** che l'Avviso pubblico, che si approva con il presente provvedimento, in conformità agli indirizzi della D.G.R. n. 25-5248 del 21.06.2022 sopra citata stabilisce che il bene da assumere in locazione deve avere le caratteristiche sotto riportate:

- Oggetto e destinazione del bene da assumere in locazione: immobile di circa 300,00 mq ad uso magazzino 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;

**dato atto** che l'Avviso pubblico, in conformità alle indicazioni della suddetta Deliberazione di Giunta Regionale, ha come finalità quella di porre in essere una procedura di evidenza pubblica comparativa per l'acquisizione di locazione di immobile ad uso magazzino regionale e pertanto espressamente altresì stabilisce:

- i criteri di valutazione della miglior 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. 25-5248 del 21.06.2022;

**dato atto** che lo schema di contratto di locazione dell'unità immobiliare ad uso regionale correlato all'Avviso Pubblico a sua volta prevede che:

- la locazione avrà una durata di anni 6 ai sensi degli artt. 27, 28, 29, 32 e 42 della L. 27.7.1978, n. 392 s.m.i. di cui al Titolo I (*del Contratto di locazione*), Capo II (*Locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione*) di detta Legge, 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 s.m.i. 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 per sopravvenute esigenze di interesse pubblico o di pubblica necessità, in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi prima della data in cui il recesso sarà operativo; 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 procedura ad evidenza pubblica, al netto dell'IVA ove dovuta, non potrà risultare superiore ai valori medi 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](http://www.agenziaentrate.gov.it)) (ex Agenzia del Territorio), corrispondenti a €/mq x mese per la tipologia magazzini per il Comune di Crodo 1,4 zona centrale B1, 1,2 zona periferica D1, 0,8 zona extraurbana R1; per il Comune di Baceno 1,4 zona centrale B1, 1,3 periferica D1, 1,1 zona suburbana E3, 0,8 zona extraurbana R1; per il Comune di Crevoladossola 1,4 zona centrale B1, 0,9 zona periferica D1, 0,8 zona extraurbana R1 così come determinato dagli Uffici tecnici del Settore Patrimonio. Il canone rideterminato 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 sarà sottoposto a congruità dell'Agenzia del Demanio in attuazione della Circolare Agenzia Demanio 16155/DGPS/-PF-PA-PL dell'1.6.2014;
- il canone nell'importo congruito dall'Agenzia del Demanio quale canone contrattuale 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, restando salva la prosecuzione del vigente regime di sospensione dell'adeguamento ISTAT di cui all'art. 3 del D.L. n. 95/2012 e successive modifiche e integrazioni apportate fra le quali, in ultimo, con l'art. 3, co. 3 del D.L. n. 228 del 30 dicembre 2021 convertito con L. 25 febbraio 2022, n. 15, nonché le ulteriori disposizioni normative vincolanti 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 dell'Agenzia del Demanio che in sede di valutazione di congruità del canone potrà comunicare altresì l'eventuale futura disponibilità di immobili di proprietà statale o pubblica potenzialmente idonei alle esigenze dell'Amministrazione interessata;
- Manutenzioni e riparazioni: a carico del conduttore saranno le spese di manutenzione ordinaria, mentre a carico del locatore le spese di manutenzione straordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 1576 e 1609 C.C.;

**dato atto** che le spese presunte derivanti dall'assunzione in locazione del bene, quali il canone di locazione annuo ammontante a presunti € 5.040,00 oltre IVA pari a complessivi € 6.148,80 o.f.c., stimato per il caso del maggior costo presunto da eventuale locazione di magazzino in zona centrale dei Comuni di Baceno, Crodo e Crevoladossola, trovano copertura sul capitolo di spesa 143419, del Bilancio gestionale 2022-2024 (annualità 2023-2024) e nei successivi Bilanci regionali;

**ritenuto** di procedere alle prenotazioni degli impegni della spesa presunta di € 12.297,60 o.f.c. per le annualità 2023-2024 a favore di beneficiario da individuare sul Cap 143419 del Bilancio finanziario gestionale regionale 2022-2024 per l'assunzione in locazione passiva da destinare ad uso regionale magazzino autorimessa in Comuni della Provincia del V.C.O. con la seguente ripartizione:

- € 6.148,80 o.f.c. per l'anno 2023;
- € 6,148,80 o.f.c. per l'anno 2024;

e di procedere con annotazioni contabili sui successivi Bilanci regionali per la spesa presunta di locazione delle ulteriori annualità dal 2025 al 2028 come di seguito indicato:

- € 6.148,80 o.f.c. per l'anno 2025;
- € 6,148,80 o.f.c. per l'anno 2026;
- € 6.148,80 o.f.c. per l'anno 2027;

- € 6,148,80 o.f.c. per l'anno 2028;

**dato atto** che la transazione elementare, di cui alle suddette prenotazioni di impegni e annotazioni contabili, è rappresentata nell'allegato A, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento: Transazione elementare Cap.143419 – 2023- 2024 e successive annotazioni contabili  
P.d.C. finanziario: U.1.03.02.07.001

**dato atto** che le prenotazioni di impegno sul Bilancio finanziario gestionale 2022-2024 e annotazioni contabili di cui sopra sono assunte secondo il principio della competenza finanziaria potenziata di cui al D.Lgs. 118/2011 (allegato n. 4.2) e che le relative obbligazioni sono imputate all'esercizio nel quale esse vengono a scadenza;

**dato atto** che potrà essere effettuato il prelievo dal fondo di riserva per le spese obbligatorie delle eventuali somme occorrenti per far fronte a spese obbligatorie non prevedibili all'atto della sottoscrizione del contratto di nuova locazione passiva di locali ad uso magazzino nella Provincia del V.C.O. nei Comuni suddetti, secondo le modalità stabilite dall'art. 15 del Regolamento di contabilità regionale approvato con D.G.R. n. 43 - 3529 in data 09/07/2021 "*Regolamento regionale di contabilità della Giunta regionale.*";

**ritenuto**, per quanto sopra esposto, di procedere a trasmettere, in conformità a quanto previsto dalla D.G.R. n. 25-5248 del 21.06.2022, alla Direzione della Giunta Regionale - Settore Contratti, Polizia locale e Sicurezza integrata la presente Determinazione con l'Avviso pubblico di cui sopra e i correlati Atti per lo svolgimento delle attività di competenza per la gestione della procedura di evidenza pubblica avviata per l'assunzione in locazione del bene all'uso regionale descritto in premessa;

**dato atto** che il Responsabile Unico del Procedimento è il Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale Ing. Alberto SILETTO;

**visti:**

- il R.D. n. 2440/1923, Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato;
- il R.D. n. 827/1924 Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e della contabilità generale dello Stato;
- il D.L. 6.7. 2012, n. 95 recante "*Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini, nonché misure di rafforzamento patrimoniale delle imprese del settore bancario*)" convertito, con modifiche, con L. n. 7.8.2012, n. 135 e s.m.i. ;
- la L.R. 4 .5. 2012, n. 5 recante "Legge finanziaria per l'anno 2012";
- la L.R. 27.12. 2012, n. 16 recante "Norme di riorganizzazione della Regione Piemonte ai fini della trasparenza e della riduzione dei costi" e ss.mm.ii.;
- la D.G.R. n. 37-5377 del 21.2.2013 avente ad oggetto la riduzione dei costi per locazioni passive, razionalizzazione degli spazi destinati ad uffici ed archivi dell'Amministrazione regionale e procedimento per le autorizzazioni ex art. 22, L.R. n. 16/2012;
- gli artt. 4 e 17 del D.lgs. 18.4.2016 n. 50 e s.m.i. "Codice di contratti pubblici";
- la L. n. 6 novembre 2012, n. 190 Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione e s.m.i.;
- il Piano Triennale di prevenzione della corruzione 2022/2024 approvato con D.G.R. n. 1/4936 del 29 aprile 2022;
- la L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. "Nuove Norme sul procedimento amministrativo";

**attestata** l'avvenuta verifica dell'insussistenza, anche potenziale di situazioni di conflitto di interesse;

**attestata** la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi delle DD.GG.RR. n. 37-5377 del 21.2.2013 e n. 21 6.2022 n. 25-5248;

**tutto ciò premesso;**

## IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- il D.Lgs. n. 165/2001 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e s.m.i.;
- la L.R. n. 23/2008 "Disciplina dell'organizzazione degli uffici regionali e disposizioni concernenti la dirigenza ed il personale" e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 33/2013 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e s.m.i.;
- la Legge n. 120 dell'11.9.2020, di Conversione del Decreto Legge del 16.7.2020 n. 76, recante misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale";
- il D.lgs. 18.4.2016 n. 50 e s.m.i. "Codice di contratti pubblici";
- la Legge n. 108 del 29.7.2021 di Conversione del D.L. 77 del 3.5.2021 "Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure";
- il D.L. n. 95/2012 (Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini, nonché misure di rafforzamento patrimoniale delle imprese del settore bancario) convertito, con modifiche, con L. n. 135/2012 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118, con particolare riferimento al principio contabile della competenza finanziaria, che costituisce il criterio di imputazione all'esercizio finanziario delle obbligazioni giuridicamente perfezionate passive";
- la L. 136/2010 "piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia";
- la L. n. 190 del 6.11.2012, Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione e s.m.i.;
- la D.G.R. n. 1-4936 del 29 aprile 2022 di approvazione del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione (P.T.P.C.) 2022-2024;
- la D.G.R. 7-411 del 13.10.2014 "Criteri per l'individuazione del responsabile dei procedimenti di progettazione, affidamento ed esecuzione dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. 163/2006";
- la D.G.R. n. 1-4046 del 17/10/2016 "Approvazione della Disciplina del sistema dei controlli interni". Parziale revoca della D.G.R. 8-29910 del 13/4/2000" come modificata dalla D.G.R. 1-3361 del 1.6.2021;
- la D.G.R. n. 12-5546 del 29.8.2017 "Linee guida in attuazione della D.G.R. 1-4046 del 17.10.2016 in materia di rilascio del visto preventivo di regolarità contabile e altre

disposizioni in materia contabile" e la circolare prot. n. 30568/A1102A del 2.10.2017 "Istruzioni operative in materia di rilascio del visto preventivo di regolarità contabile";

- la D.G.R. n. 43 - 3529 in data 09/07/2021 "Regolamento regionale di contabilità della Giunta regionale. Abrogazione del regolamento regionale 5 dicembre 2001, n. 18/R.";
- la Legge regionale n. 5 del 29/04/2022 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale di previsione 2022-2024 (Legge di stabilità regionale 2022).";
- la Legge regionale n. 6 del 29 aprile 2022 "Bilancio di previsione finanziario 2022-2024.";
- la D.G.R. 1-4970 del 4 maggio 2022: "Legge regionale 29 aprile 2022, n. 6 "Bilancio di previsione finanziario 2022-2024". Approvazione del Documento Tecnico di Accompagnamento e del Bilancio Finanziario Gestionale 2022-2024;
- la Legge regionale 2 agosto 2022, n. 13 Assestamento al bilancio di previsione finanziario 2022-2024;

#### *determina*

- di dar corso, per le finalità di cui in premessa e qui integralmente richiamate, in conformità agli indirizzi e principi stabiliti dalle DD.GG.RR. n. 37-5377 del 21.2.2013 e n. 25-5248 del 21.06.2022, allo svolgimento di procedura di evidenza pubblica per la ricerca di immobile/porzione di immobile in locazione passiva da destinare ad uso regionale magazzino autorimessa in Comuni della Provincia Verbania per il ricovero delle attrezzature e dei mezzi delle squadre forestali gestite dal Settore regionale A1824A;

- di approvare conseguentemente il relativo Avviso pubblico e i correlati atti (schema di contratto, schema di domanda di partecipazione, schema Relazione tecnico – descrittiva dell'immobile, schema Proposta Economica), agli atti del procedimento da pubblicarsi altresì nell'apposita sezione del profilo Committente, per l'assunzione in locazione passiva di magazzino ad uso regionale nella Provincia del V.C.O., nei Comuni di Baceno, Crodo e Crevoladossola, riportanti le caratteristiche, le condizioni essenziali, i criteri della procedura, come di seguito sintetizzato:

- **Oggetto e destinazione del bene da assumere in locazione:** immobile di circa 300,00 mq ad uso magazzino 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;
- **Manutenzioni e riparazioni:** a carico del conduttore saranno le spese di manutenzione ordinaria, mentre a carico del locatore le spese di manutenzione straordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 1576 e 1609 C.C.
- la **locazione** avrà una **durata** di anni 6 ai sensi degli artt. 27, 28, 29, 32 e 42 della L. 27.7.1978, n. 392 s.m.i. di cui al Titolo I (*del Contratto di locazione*), Capo II (*Locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione*) di detta Legge, 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 s.m.i. 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** per sopravvenute esigenze di interesse pubblico o di pubblica necessità, in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi prima della data in cui il recesso sarà operativo; 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 procedura ad evidenza pubblica, al netto dell'IVA ove dovuta, non potrà risultare superiore ai valori medi 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), corrispondenti a €/mq x mese per la tipologia magazzini per il Comune di Crodo 1,4 zona centrale B1, 1,2 zona periferica D1, 0,8 zona extraurbana R1; per il Comune di Baceno 1,4 zona centrale B1, 1,3 periferica D1, 1,1 zona suburbana E3, 0,8 zona extraurbana R1; per il Comune di Crevoladossola 1,4 zona centrale B1, 0,9 zona periferica D1, 0,8 zona extraurbana R1 così come determinato dagli Uffici tecnici del Settore Patrimonio;**
- il **canone rideterminato 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 sarà sottoposto a congruità dell'Agenzia del Demanio** in attuazione della Circolare Agenzia Demanio 16155/DGPS/-PF-PA-PL dell'11.6.2014;
- il **canone** nell'importo congruito dall'Agenzia del Demanio quale canone contrattuale 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, restando salva la prosecuzione del vigente regime di sospensione dell'adeguamento ISTAT di cui all'art. 3 del D.L. n. 95/2012 e successive modifiche e integrazioni apportate fra le quali, in ultimo, con l'art. 3, co. 3 del D.L. n. 228 del 30 dicembre 2021 convertito con L. 25 febbraio 2022, n. 15, nonché le ulteriori disposizioni normative vincolanti di contenimento della spesa pubblica che dovessero intervenire nel corso del rapporto contrattuale;
- **i criteri di valutazione della miglior 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. 25-5248 del 21.06.2022;
- la **stipulazione del contratto di locazione** sarà **subordinata al nulla osta degli Organismi competenti dell'Agenzia del Demanio** che in sede di valutazione di congruità del canone potrà comunicare altresì l'eventuale futura disponibilità di immobili di proprietà statale o pubblica potenzialmente idonei alle esigenze dell'Amministrazione interessata;

- di stabilire che le spese presunte derivanti dall'assunzione in locazione del bene, quali il canone di

locazione annuo ammontante a presunti € 5.040,00 oltre IVA pari a complessivi € 6.148,80 o.f.c., stimato per il caso del maggior costo presunto da eventuale locazione di magazzino in zona centrale dei Comuni di Baceno, Crodo e Crevoladossola, trovano copertura sul capitolo di spesa 143419, del Bilancio finanziario gestionale 2022-2024 (annualità 2023-2024);

- di procedere alle prenotazioni degli impegni della spesa presunta di € 12.297,60 o.f.c. per le annualità 2023-2024 a favore di beneficiario da individuare sul Cap 143419 del Bilancio finanziario gestionale regionale 2022-2024 per l'assunzione in locazione passiva da destinare ad uso regionale magazzino autorimessa in Comuni della Provincia del V.C.O. con la seguente ripartizione:

- € 6.148,80 o.f.c. per l'anno 2023;
- € 6.148,80 o.f.c. per l'anno 2024;

e di procedere con annotazioni contabili sui successivi Bilanci regionali per la spesa presunta di locazione delle ulteriori annualità dal 2025 al 2028 come di seguito indicato:

- € 6.148,80 o.f.c. per l'anno 2025;
- € 6.148,80 o.f.c. per l'anno 2026;
- € 6.148,80 o.f.c. per l'anno 2027;
- € 6.148,80 o.f.c. per l'anno 2028;

- di dare atto che la transazione elementare, di cui alle suddette prenotazioni di impegni e annotazioni contabili, è rappresentata nell'allegato A, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

Transazione elementare Cap.143419 – 2023- 2024 e successive annotazioni contabili  
P.d.C. finanziario : U.1.03.02.07.001

- di stabilire che potrà essere effettuato il prelievo dal fondo di riserva per le spese obbligatorie delle eventuali somme occorrenti all'integrazione degli stanziamenti dei suddetti capitoli che si rendessero necessarie per far fronte a spese obbligatorie non prevedibili all'atto della sottoscrizione del contratto di nuova locazione passiva di locali ad uso magazzino nella Provincia di Verbania nei comuni suddetti, secondo le modalità stabilite dall'art. 15 del Regolamento di contabilità regionale approvato con *D.G.R. n. 43 - 3529 in data 09/07/2021 "Regolamento regionale di contabilità della Giunta regionale."*;

- di procedere a trasmettere, in conformità a quanto previsto dalla D.G.R. n. 25-5248 del 21.06.2022, alla Direzione della Giunta Regionale - Settore Contratti, Polizia locale e Sicurezza integrata la presente Determinazione con l'Avviso pubblico di cui sopra e i correlati Atti per lo svolgimento delle attività di competenza per la gestione della procedura di evidenza pubblica avviata per l'assunzione in locazione del bene all'uso regionale descritto in premessa;

- di dare atto che il Responsabile Unico del Procedimento è il Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale Ing. Alberto SILETTO.

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.regionepiemonte.it](http://www.regionepiemonte.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 passiva di immobile per le finalità sopra descritte in esito alla procedura ad evidenza pubblica 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".

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

IL DIRIGENTE (A1111C - Patrimonio immobiliare, beni mobili,  
economato e cassa economale)

Firmato digitalmente da Alberto Siletto