Codice A1111D
D.D. 6 novembre 2026, n. 976
**Contratto di locazione relativo ad immobile di proprietà regionale per l'esercizio di attività commerciale. Presa d'atto di recesso anticipato per gravi motivi ai sensi dell'art. 27 Legge n° 392/1978.**

**ATTO DD 976/A1111D/2026 DEL 06/11/2026**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**
**A11000- RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIO**
**A1111D - Patrimonio immobiliare, beni mobili, economato, cassa economale e sicurezza ambienti di lavoro**

**OGGETTO:** Contratto di locazione relativo ad immobile di proprietà regionale per l'esercizio di attività commerciale. Presa d'atto di recesso anticipato per gravi motivi ai sensi dell'art. 27 Legge n° 392/1978.

Premesso che:

- la Regione Piemonte è proprietaria dell'immobile sito in Ivrea, Via Torino n. 50 denominato "Villa Gianotti", censito al Catasto Terreni al Foglio 57, particella 37 e Fabbricati al Foglio 57, particella 171, sub 7, in forza dell'Accordo approvato con D.G.R. n. 36-7020 dell'8.06.2018, sottoscritto tra la Regione Piemonte e la Città Metropolitana di Torino in data 27.09.2018, in esecuzione della legge n. 56/2014 e della legge regionale n. 23/2015 e successivo verbale di consegna sottoscritto tra le Parti in data 29.03.2019;

- con istanza prodotta ai sensi dell'art. 2ter del Regolamento della Regione Piemonte n. 7/R del 23.11.2015 e s.m.i., acclarata al protocollo dell'Ente al n. 18910 in data 5.04.2019, è stata richiesta da parte della Società Benesolutions S.r.l. l'attribuzione in locazione di una porzione del suddetto immobile, costituita dal piano primo, da destinare ad uffici, di mq 376 e da una parte del locale magazzino prospiciente l'edificio, per mq 9,5;

- con deliberazione della Giunta Regionale n. 12-8840 del 29.04.2019 è stata autorizzata, ai sensi dell'art. 2ter, comma 6, del sopra citato Regolamento regionale, la locazione della suddetta porzione immobiliare;

- con determinazione dirigenziale n. 526 del 25.06.2019 del Settore "Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale", dato atto dell'assenza di osservazioni o domande concorrenti e preso atto dell'esito della pubblicazione dell'avviso approvato con determinazione dirigenziale del medesimo Settore n. 354 del 30.04.2019, è stato disposto di dar corso, in conformità a quanto stabilito dall'art. 2ter, comma 9 del menzionato Regolamento regionale, a trattativa privata preordinata alla conclusione del contratto di locazione con la Società Benesolutions S.r.l.;

- il contratto in parola, avente destinazione non abitativa ed uso uffici/spazio tecnologico, è stato sottoscritto in data 14.07.2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio territoriale di Alba in data 31.07.2019 al n. 4295, serie 3T per una durata iniziale di anni sei, ed è stato previsto il rinnovo tacito, per uguale periodo, unicamente alla prima scadenza ma con facoltà della locatrice di esercitare il diniego di rinnovo per la sopravvenuta necessità di utilizzo dei locali a fini istituzionali ai sensi del combinato disposto degli articoli 27 e 29 comma 1 lettera b) della legge n. 392/1978 e s.m.i.;

- il contratto si è rinnovato tacitamente alla prima scadenza, avvenuta il 13 luglio 2025;

- l'art. 5 del citato contratto prevede tuttavia che la conduttrice, qualora ricorrano gravi motivi, possa recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso alla locatrice di almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere effetto, da comunicarsi mediante raccomandata A/R o posta elettronica certificata, fermo restando che dalla data di ricezione della suddetta comunicazione decorrerà la semestralità;

- con nota assunta al protocollo del Settore "Patrimonio immobiliare, beni mobili, economato, Cassa economale e Sicurezza Ambienti di lavoro" n. 00073916 in data 09 ottobre 2026 la Società Benesolutions S.r.l. avente sede in Bra (CN) Via Visconti Venosta, 88, C.F. 03799360049, in persona del legale rappresentante pro tempore Cristiano BERTELLO, ha comunicato che ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, della legge 27 luglio 1978, n.392, nonché dell'art. 5 del contratto di locazione, intende recedere dal contratto di locazione per gravi motivi, con preavviso di sei mesi decorrenti dalla ricezione della comunicazione;

- il rapporto dovrà pertanto intendersi cessato allo spirare del termine di sei mesi dalla ricezione della comunicazione e precisamente in data 10 aprile 2027, salvo diverso accordo scritto fra le parti;

visto il menzionato art. 27 ultimo comma della Legge n° 392/1978 che testualmente recita: "indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata";

dato atto che:

- con la citata nota la Società locataria ha esplicitato i "gravi motivi" che hanno portato alla decisione di recesso anticipato dal contratto di locazione commerciale ed ha evidenziato che le circostanze indicate sono dedotte unitariamente e non quale mera valutazione soggettiva circa l'opportunità di proseguire il rapporto, bensì quale evoluzione sopravvenuta dell'organizzazione aziendale, delle esigenze di spazio e dell'equilibrio economico della Società, tale da rendere oggettivamente e significativamente gravosa la prosecuzione della locazione;

ritenuto che i suddetti eventi integrino i cosiddetti "gravi motivi" enunciati dall'art. 27 della Legge n° 392/1978 quale condizione necessaria a giustificare il recesso anticipato da parte del conduttore e quindi opportuno, alla luce di quanto sopra, prendere atto della volontà espressa dalla Società Benesolutions S.r.l.;

dato inoltre atto che:

- il recesso ha effetto decorsi sei mesi dal ricevimento della relativa comunicazione, così come prescritto dal già richiamato art. 27 della Legge n° 392/1978, e, pertanto nella fattispecie, dal 10 aprile 2027;

- per il periodo di locazione intercorrente fra la comunicazione e la cessazione la Società Benesolutions S.r.l. provvederà al versamento della quota mensile dovuta del canone di locazione, dell'importo di € 1.547,53 comprensivo della variazione annuale ISTAT intervenuta, e con un successivo provvedimento dirigenziale verranno previsti gli accertamenti derivanti dalla presente determinazione per l'anno 2027;

- il suddetto recesso sarà comunicato alla Agenzia delle Entrate mediante presentazione del Modello RLI entro il termine di giorni trenta dalla data della risoluzione del contratto, e che la spesa relativa all'imposta di registrazione sarà a carico del locatario, così come previsto all'art. 5 del contratto di locazione rep. n° 255/2019;

- all'avvenuta riconsegna alla Regione dell'immobile oggetto della locazione verrà, salvo contestazioni, restituito il deposito cauzionale infruttifero depositato a garanzia del contratto di cui all'impegno n.9588 assunto con determinazione dirigenziale n. 666/2019;

attestata la regolarità amministrativa del presente atto, ai sensi della D.G.R. n. 8-8111 del 25/01/2024 recante "Disciplina del sistema dei controlli e specificazione dei controlli previsti in capo alla Regione Piemonte in qualità di Soggetto Attuatore nell'ambito dell'attuazione del PNRR. Revoca delle D.G.R. 17 ottobre 2016 n. 1-4046 e 14 giugno 2021 n. 1-3361;

tutto ciò premesso;

IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- artt. 4, 16 e 17 del D.Lgs. n. 165/2001 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e ss.mm.ii.;
- L.R. n. 7/2001 e ss.mm.ii.;
- artt. 17 e 18 della L.R. n. 23/2008 "Disciplina dell'organizzazione degli uffici regionali e disposizioni concernenti la dirigenza e il personale" e ss.mm.ii.;
- la D.G.R. n. 8-8111 del 25 gennaio 2024 "Disciplina del sistema dei controlli e specificazione dei controlli previsti in capo alla Regione Piemonte in qualità di Soggetto Attuatore nell'ambito dell'attuazione del PNRR. Revoca delle D.G.R. 17 ottobre 2016 n. 1-4046 e 14 giugno 2021 n. 1-3361.";
- D.G.R. n. 3-2182 del 30 gennaio 2026 "Approvazione del Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) della Giunta regionale del Piemonte per gli anni 2026-2028, ai sensi del Decreto Legge n. 80 del 9 giugno 2021, convertito in Legge n. 113 del 6 agosto 2021.";
- D.G.R. n. 30-2487 del 27 aprile 2026 "Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) della Giunta regionale del Piemonte per gli anni 2026-2028 di cui alla DGR n. 3-2182 del 30 gennaio 2026. Appendice A.1 "Piano Obiettivi 2026-2028 dei Direttori del ruolo della Giunta regionale"- Approvazione della tabella di assegnazione dei pesi degli obiettivi per l'anno 2026.";

*determina*

- di prendere atto del recesso anticipato per sopraggiunti gravi motivi descritti in premessa, ai sensi

dell’art. 27 della Legge n° 392/1978, dal contratto di locazione Repertorio n° 255 stipulato in data 14.07.2019, registrato presso l’Agenzia delle Entrate- Ufficio Territoriale di Alba in data 31.07.2019 al n. 4295, serie 3T, concernente la locazione - per l’esercizio di attività commerciale - di immobile di proprietà regionale posto in Ivrea, comunicato dal locatario società Benesolutions S.r.l. avente sede legale in Bra (CN) Via Visconti Venosta n. 88, C.F. 03799360049 con nota inviata a mezzo PEC in data 09.10.2026 pervenuta al protocollo regionale in pari data al n.00073916;

- di dare atto che, così come previsto dall' art. 27 della Legge 27.07.1978, n° 392, il recesso dal contratto ha effetto decorsi sei mesi dal ricevimento della relativa comunicazione e, pertanto dal 10 aprile 2027;
- di comunicare la risoluzione del menzionato contratto di locazione alla competente Agenzia delle Entrate mediante produzione del Modello RLI (Registrazioni Locazioni Immobiliari) entro il termine di giorni trenta dalla data dell’avvenuta risoluzione con spese di registrazione a carico del locatario, così come stabilito all’art. 5 del contratto di locazione rep. n° 255/2019;
- di dare atto che per il periodo di locazione, dalla data di comunicazione e sino alla data del recesso- 09/10/2026-10/04/2027- la società Benesolutions S.r.l. dovrà provvvedere al versamento della quota mensile del canone di locazione, dell’importo di € 1.547,53 comprensivo della variazione annuale ISTAT intervenuta, e con un successivo provvedimento dirigenziale verranno previsti gli accertamenti derivanti dalla presente determinazione per l’anno 2027;
- di prevedere l’adozione di ogni atto necessario alla effettuazione del sopralluogo congiunto con il locatario uscente presso l’immobile in argomento ai fini della riconsegna alla Regione dello stesso, nonché alla successiva restituzione, salvo contestazioni, del deposito cauzionale infruttifero versato a garanzia, di cui all’impegno n.9588 assunto con determinazione dirigenziale n. 666/2019.

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

IL DIRIGENTE (A1111D - Patrimonio immobiliare, beni mobili, economato, cassa economale e sicurezza ambienti di lavoro)
Firmato digitalmente da Alberto Siletto