



*Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio*

*Settore Patrimonio immobiliare, beni mobili, economato e cassa economale*

*alberto.siletto@regione.piemonte.it*

*patrimonio.immobiliare.@cert.regione.piemonte.it*

*Data*

*Protocollo /A1111C*

*Classificazione: 2.130.20*

*\* presenti nei metadati del mezzo trasmissivo*

### **AVVISO PUBBLICO**

**di indagine di mercato per l'acquisizione di manifestazioni di interesse per ricerca di un immobile/porzione di immobile in locazione passiva da destinare ad uso regionale magazzino autorimessa in Comuni della Provincia del V.C.O. per il ricovero delle attrezzature e dei mezzi delle squadre forestali gestite dal Settore regionale A1824A.**

La Regione Piemonte rende noto, in attuazione della L.R. 27.12. 2012, n. 16 e delle DD.GG.RR. n. 37-5377 del 21.2.2013, n. 25-5248 del 21 giugno 2022, che a seguito di esperimento di procedura di gara pubblica andata deserta permane l'interesse a ricercare un immobile/porzione di immobile in locazione passiva da destinare ad uso regionale magazzino autorimessa in Comuni della Provincia del V.C.O. per il ricovero delle attrezzature e dei mezzi delle squadre forestali gestite dal Settore regionale A1824A.

Il presente Avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione dei soggetti interessati in modo non vincolante per la Regione Piemonte.

La presente indagine di mercato è effettuata in attuazione dei principi di cui agli artt. 1 (*principio del risultato*), 2 (*principio della fiducia*), 3 (*principio dell'accesso al mercato*) del D.lgs. n. 36/2023 e dell'allegato I.1. al Codice applicabili agli appalti pubblici c.d. *esclusi* di cui all'art. 56 (*Appalti esclusi nei settori ordinari*), comma 1 lett. e) fra i quali si annoverano anche i contratti pubblici aventi ad oggetto le locazioni passive di immobili ad uso di Pubbliche Amministrazioni, 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; l'indagine ha quale finalità esclusiva l'ulteriore sondaggio del mercato, non costituisce avvio di una procedura di gara ed essendo stata già esperita procedura di gara andata deserta è preordinata a conoscere l'assetto del mercato di riferimento e a favorire la partecipazione di potenziali operatori economici interessati da consultare per l'eventuale successiva acquisizione in locazione passiva dei locali di cui all'oggetto a mezzo di procedura di affidamento diretto. Ciò ai sensi del combinato disposto degli articoli, del D.lgs. n. 36/2023, 158, co. 2 lett. a) (“... quando, in risposta a una procedura con pubblicazione di un bando, non sia pervenuta alcuna offerta o alcuna offerta appropriata, né alcuna domanda di partecipazione o alcuna domanda di partecipazione appropriata, purché le condizioni iniziali dell'appalto non siano sostanzialmente modificate. ....omissis”) e 50, co. 1 lett. b) (“affidamento diretto di servizi e forniture di importo inferiore a € 140.000,00”) e dell'art. 31 della L.R. n. 8/1984 lett. a) (“... quando gli incanti o le licitazioni siano andati deserti.”), lett. e) (“... quando si tratti di acquisto o di locazione di immobili

*destinati ad uffici o servizi regionali.”), lett. g) (“ .. quando l'importo del contratto non superi L. 200.000.000, esclusi gli oneri fiscali. Per i contratti di importo non superiore a L. 50.000.000, esclusi gli oneri fiscali, è consentito trattare anche con una sola persona o ditta.”).*

L'indagine di mercato avviata attraverso pubblicazione del presente Avviso sul sito istituzionale dell'Ente si conclude, pertanto, con la ricezione e la conservazione agli atti delle manifestazioni di interesse pervenute.

L'Amministrazione regionale si riserva la possibilità di procedere con successiva procedura di affidamento anche in presenza di una sola manifestazione di interesse.

Trattandosi di una preliminare indagine di mercato, propedeutica al successivo espletamento dell'affidamento per l'acquisizione della locazione dell'immobile in oggetto, il presente Avviso non costituisce proposta contrattuale, non vincola in alcun modo questo Ente in quanto ha come unico scopo quello di prendere atto della manifestazione della disponibilità dei soggetti interessati (dichiaranti altresì il possesso dei requisiti morali previsti) ad essere successivamente invitati in una successiva eventuale fase a presentare proposta locativa di immobile senza che i soggetti interessati possano vantare alcuna pretesa.

Per essere invitati alla successiva fase di procedura di affidamento diretto per l'acquisizione in locazione di immobile per le finalità dell'uso regionale in oggetto i Soggetti interessati dovranno formulare richiesta di Manifestazione di interesse (corredata delle previste dichiarazioni sostitutive) in conformità al modello allegato), firmata digitalmente che dovrà pervenire al protocollo del Settore Patrimonio al seguente indirizzo P.E.C.: **patrimonio.immobiliare@cert.regione.piemonte.it**

Si precisa che l'immobile oggetto di ricerca di mercato di cui al presente Avviso devono:

- essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente ricerca di mercato;
- essere ubicato nella Provincia del V.C.O., nei Comuni di Baceno, Crodo e Crevoladossola;
- possedere le caratteristiche descritte all'art. 1 del presente Avviso.

#### **ART. 1 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE**

a) L'immobile o porzione d'immobile oggetto dell'Istanza di Manifestazione di interesse (di seguito "l'Immobile") deve rispondere alle seguenti caratteristiche:

- **Destinazione:** ad uso magazzino con conformità catastale;
- **Tipologia:** immobile autonomo o porzione compatta e continua di immobile, dotato di autonomia funzionale;
- **Ubicazione:** nella Provincia del V.C.O., nei Comuni di Baceno, Crodo e Crevoladossola, individuati a tal fine dal Settore Patrimonio di concerto con il Settore Tecnico regionale Novara e Vercelli in seguito Settore *A1824A - Lavori in amministrazione diretta di sistemazione idraulico-forestale, di tutela del territorio e vivaistica forestale*, secondo le relative zone afferenti tali Comuni come sotto riportate:

Comune	Zona
CRODO	Zona centrale B1
	Zona periferica D1
	Zona extraurbana R1
BACENO	Zona centrale B1
	Zona periferica D1
	Zona suburbana E3
	Zona extraurbana R1
CREVOLADOSSOLA	Zona centrale B1
	Zona periferica D1
	Zona extraurbana R1

- **Superficie (calpestabile):** l'Immobile deve avere la dimensione di circa 300,00. mq ad uso magazzino con conformità catastale;
- **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;
- **Stato di fatto:** buon stato di fatto tale da garantire l'idoneità all'uso senza la necessità di interventi immediati di manutenzione; dotato di collegamento all'energia elettrica e all'acqua; con impianti in completa efficienza, realizzati in modo da minimizzare i costi di gestione e manutenzione, sostenibilità ambientale complessiva; l'immobile/unità immobiliare dovrà pertanto essere consegnato a Regione Piemonte pronto all'uso, senza necessità di ulteriori opere di ammodernamento o manutenzione da parte dell'Ente.

## ART. 2 - PUBBLICITÀ, INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Il presente Avviso e tutti i relativi allegati sono pubblicati sul sito internet della Regione Piemonte, all'indirizzo <https://bandi.regione.piemonte.it>

Richieste di informazioni e/o chiarimenti circa il presente Avviso, possono essere inviate esclusivamente per iscritto, via PEC all'indirizzo: [patrimonio.immobiliare@cert.regione.piemonte.it](mailto:patrimonio.immobiliare@cert.regione.piemonte.it), al Responsabile del procedimento, entro 7 giorni antecedenti la data di scadenza del termine di presentazione delle Manifestazioni di interesse. Non saranno prese in considerazione richieste di chiarimenti presentate con modalità e in termini diversi da quelli sopra indicati.

Le richieste di chiarimenti dovranno indicare il numero di telefono, di fax, l'indirizzo e-mail, l'indirizzo di posta elettronica certificata (P.E.C.), nonché il nominativo del soggetto richiedente.

Le risposte ai quesiti ritenute di interesse generale ai fini del presente Avviso a verranno pubblicate in forma anonima sul sito Internet della Regione Piemonte all'indirizzo <https://bandi.regione.piemonte.it>

Responsabile del procedimento relativo al presente Avviso è il Dirigente Responsabile del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni mobili, Economato e Cassa Economale Ing. Alberto SILETTO.

## ART. 3 - PROVENIENZA DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La Manifestazione di interesse deve provenire dal Titolare del diritto di proprietà dell'Immobile o, congiuntamente, da tutti i contitolari del diritto di proprietà dell'Immobile nonché, congiuntamente al primo o ai primi, dal titolare o dai titolari di eventuali diritti reali sull'Immobile che sia oggetto dell'Istanza di manifestazione di interesse.

Non sono ammesse Manifestazioni di interesse provenienti da mediatori, commissionari o intermediari a qualunque titolo.

## ART. 4 - TERMINI, MODALITÀ DI CONSEGNA E CONTENUTI DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

**Le manifestazioni di interesse dovranno essere inoltrate al Settore Patrimonio al seguente indirizzo P.E.C.:**

**[patrimonio.immobiliare@cert.regione.piemonte.it](mailto:patrimonio.immobiliare@cert.regione.piemonte.it)**

**e dovranno riportare la seguente dicitura: "Indagine di mercato per l'acquisizione di manifestazioni di interesse per ricerca di un immobile/porzione di immobile in locazione passiva da destinare ad uso regionale magazzino autorimessa in Comuni della Provincia del V.C.O. per il**

*ricovero delle attrezzature e dei mezzi delle squadre forestali gestite dal Settore regionale A1824A.*

**Le Manifestazioni di interesse relative all'Avviso in oggetto dovranno pervenire, al suddetto indirizzo PEC debitamente sottoscritte e firmate digitalmente (cfr. Modello allegato), entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 20.09.2023 come di seguito indicato:**

- A) Manifestazione di interesse firmata dal soggetto titolare;
- B) copia fotostatica del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri;
- C) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione dell'immobile;
- D) identificativi catastali dell'immobile.

I documenti inerenti l'**Istanza per la Manifestazione di interesse (cfr. schema All. 1)** debitamente sottoscritta e corredata di copia fotostatica di Documento di Identità del Sottoscrittore, devono essere presentati in sede di presentazione di tale Istanza.

La copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione potrà essere prodotta anche successivamente alla presentazione della Manifestazione di interesse nella eventuale ulteriore procedura per affidamento diretto della locazione.

**L'Istanza per la Manifestazione di Interesse (Mod. All. 1), munita di sottoscrizione, corredata dei documenti indicati nel presente Avviso, dovrà essere redatta utilizzando lo schema disponibile sul sito internet della Regione Piemonte ed essere sottoscritta dal soggetto, munito dei necessari poteri, il quale, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., dichiarerà espressamente:**

- i dati identificativi della persona o delle persone che compongono il Soggetto che manifesta interesse e, in caso di persone giuridiche, dei relativi rappresentanti legali in persona dei quali è resa la dichiarazione con indicazione della fonte dei poteri rappresentativi;
- di essere in possesso dei requisiti di carattere generale per poter stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione con riguardo all'insussistenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 (*Cause di esclusione automatica*) e 95 (*Cause di esclusione non automatica*) del Codice dei Contratti Pubblici approvato con D.lgs. n. 36/2023 (tenuto conto della *Disciplina dell'esclusione* del successivo art. 96 del predetto Codice) ed ai sensi della normativa antimafia ex D.lgs. n. 159/2011 s.m.i. (se l'immobile è nella titolarità di più di un soggetto, i "requisiti di affidabilità morale" di cui al presente punto dovranno essere posseduti da tutti i contitolari l'immobile).

I suddetti requisiti devono essere posseduti:

- a) dal titolare o dal direttore tecnico della ditta individuale, dall'operatore economico ex D.lgs. n. 231/2001;
- b) dal socio amministratore o dal direttore tecnico se trattasi di Società in nome collettivo;
- c) dai soci accomandatari o del direttore tecnico se trattasi di società in accomandita semplice;
- d) dagli amministratori muniti di potere di rappresentanza, ivi compresi gli institori e i procuratori generali, i componenti degli organi con poteri di direzione e vigilanza o dei soggetto muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico o del socio unico; in ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente avviso, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta sanzionata; l'esclusione non va disposta e il divieto di affidare non si applica quando il reato è stato depenalizzato, è intervenuta la riabilitazione, nei casi di condanna a una pena accessoria perpetua se questa è stata dichiarata estinta ai

sensi dell'[articolo 179, settimo comma, del codice penale](#), il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna; la condanna è stata revocata.

- la sussistenza di propri eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con Regione Piemonte al fine di valutare la presenza di potenziali situazioni di conflitto di interesse;
- la destinazione urbanistica dell'immobile e che lo stesso è compatibile con l'uso cui è preposto;
- i dati identificativi dell'Immobile;
- l'anno di costruzione o di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.
- il titolo di proprietà dell'immobile (o eventuale altro diritto reale oggetto), con specificazione della provenienza;
- la situazione di diritto e di fatto in cui versa l'immobile tenuto conto di quanto previsto all'art. 1 del presente Avviso;
- che l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti e dichiarati;
- che la Proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- (eventuale) che la Proprietà è iscritta al Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio competente e che non sussistono le condizioni di cui all'art. 10 della L. 31.5.1965 n. 575 e successive modificazioni (autocertificazione antimafia);
- l'indirizzo di posta elettronica certificata, numero di fax e numero telefonico al quale l'Amministrazione Regionale potrà indirizzare tutte le comunicazioni;
- il consenso del Soggetto che manifesta interesse al trattamento dei dati ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 30.6.2003, n. 196 s.m.i.; i dati personali raccolti saranno trattati dall'Amministrazione regionale esclusivamente nell'ambito del procedimento avviato con il presente Avviso, anche in virtù di quanto specificato all'art. 7 dell'avviso medesimo.
- eventuale dichiarazione con la quale si comunica l'assoggettamento all'IVA.

In relazione all'Avviso in oggetto si precisa quanto segue:

- STAZIONE APPALTANTE: Regione Piemonte. **Settore Patrimonio immobiliare, beni mobili, economato e cassa economale.**
- PUNTO DI CONTATTO: Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio - **Settore Patrimonio immobiliare, beni mobili, economato e cassa economale.**
- E-mail: [patrimonio@regione.piemonte.it](mailto:patrimonio@regione.piemonte.it)
- P.E.C.: [patrimonio.immobiliare@cert.regionepiemonte.it](mailto:patrimonio.immobiliare@cert.regionepiemonte.it)

## **ART. 5 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

I Soggetti che intendono inoltrare Istanza di Manifestazione di interesse per le finalità di cui al presente Avviso debbono possedere i requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94 e 95 del D.lgs. n. 36/2023.

## **ART. 6 – EVENTUALE SUCCESSIVA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO DIRETTO E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE**

Nell'eventuale successiva acquisizione in locazione passiva dei locali di cui all'oggetto a mezzo di procedura di affidamento diretto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 158, co. 2 lett. a) e dell'art. 50, co. 1 lett. b) del D.lgs. n. 36/2023 nonché dell'art. 31 lett. a) della L.R. n. 8/1984 s.m.i., potrà essere rivolto invito ai Soggetti che avranno manifestato interesse a seguito del

presente Avviso di indagine di mercato per la ricerca di immobile in locazione ad uso regionale per le finalità descritte.

Solo in tale eventuale successiva procedura di affidamento l'Amministrazione Regionale procederà a richiedere la trasmissione di proposta locativa con Relazione particolareggiata tecnico-descrittiva dell'Immobile e proposta economica del canone annuale (al netto dell'IVA ove dovuta) alle seguenti condizioni.

**Durata locazione:** il contratto di locazione dell'unità immobiliare ad uso regionale 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., 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;

- **Recesso:** previsione della facoltà di recesso da parte della Regione Piemonte, 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, termine minimo di preavviso di recesso previsto all'art. 27, co. 7 della L. n. 392/1978 s.m.i., termine ritenuto ragionevole per la locazione di immobile ad uso magazzino regionale; previsione della facoltà di disdetta delle parti con preavviso di dodici mesi prima della scadenza del contratto, termine minimo di preavviso di disdetta prima della scadenza contrattuale previsto all'art. 28, co. 1 della L. n. 392/1978 s.m.i. termine ritenuto ragionevole per la locazione di cui trattasi; in caso di recesso/disdetta/risoluzione anticipata del contratto non potrà essere riconosciuto al Locatore alcun risarcimento o indennizzo;

- **Canone:** il canone determinato in esito alla successiva eventuale procedura di affidamento diretto per l'assunzione in locazione del bene ad uso regionale, che 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 magazzini 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), 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, per esigenze di modulazione della spesa regionale coerenti con la natura di contratto "ad esecuzione continuata" di locazione di immobile, 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, per l'anno 2023 con l'art. 3 comma 4 del D.L. n. 29 dicembre 2022, n. 198 convertito con L. 24 febbraio 2023, n. 14, nonché fatte salve le ulteriori disposizioni normative vincolanti di contenimento della spesa pubblica che dovessero intervenire nel corso del rapporto contrattuale. nonché le ulteriori disposizioni normative vincolanti di contenimento della spesa pubblica che dovessero intervenire nel corso del rapporto contrattuale

- **stipulazione del contratto:** la stipulazione del contratto di locazione sarà subordinata al nulla osta degli Organismi competenti dell'Agenzia del Demanio ai sensi delle norme vigenti in materia

locazioni passive delle Pubbliche Amministrazioni richiamate in attuazione di quanto previsto dalla Circolare Agenzia Demanio 16155 dell'11.6.2014, 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.

Ai fini della successiva eventuale procedura di affidamento diretto della locazione l'Amministrazione regionale terrà conto dei costi derivanti dalla locazione (canone annuo che verrà proposto a seguito di lettera invito, dei possibili costi degli oneri accessori) e della conformità dell'immobile alle caratteristiche indicate all'art. 1 del presente Avviso per le finalità regionali specificate.

• **Spese contrattuali della locazione:**

tutti gli oneri contrattuali e fiscali sono a carico della Proprietà dell'immobile come da schema di contratto che verrà reso disponibile nella eventuale successiva procedura di affidamento diretto della locazione di cui trattasi.

#### **ART. 7 - TRATTAMENTO DEI DATI**

Come meglio dettagliato nell'informativa Privacy allegata al presente Avviso, ai sensi dell'art. 13 GDPR 2016/679 i dati personali e le informazioni comunicate a quest'Amministrazione saranno trattati secondo quanto previsto dal citato art. 13 del Regolamento 2016/679/UE (G.D.P.R.), esclusivamente ai fini del procedimento di cui trattasi.

Responsabile del Procedimento è l'ing. Alberto SILETTO responsabile del Settore Patrimonio immobiliare, beni mobili, economato.

#### **ART. 8 - NORME COMPLEMENTARI E FINALI**

La Regione Piemonte si riserva di sospendere, modificare o annullare l'indagine di mercato relativa al presente Avviso per l'acquisizione di Domande per Manifestazioni di interesse e di non dar seguito all'indizione della successiva procedura informale per l'affidamento diretto dell'acquisizione in locazione di immobile per le finalità di cui all'oggetto senza che ciò comporti alcuna pretesa da parte dei partecipanti alla procedura stessa.

Il Dirigente del Settore  
R.U.P.  
Ing. Alberto SILETTO  
(firmato digitalmente)

Allegati:

- Modello Istanza Manifestazione di Interesse;
- Informativa Privacy.