

Publicato all'indirizzo www.polito.it, nella sezione "Amministrazione Trasparente" in data 28.12.2018

Decreto della Direttrice Generale n. 2760/2018

INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA CONDURRE IN LOCAZIONE PASSIVA DA DESTINARE AD UFFICI PER PERSONALE DI RICERCA

LA DIRETTRICE GENERALE

Premesso che:

- Il Politecnico di Torino ha l'esigenza di reperire idonea sede in Torino, per un immobile da utilizzare in locazione, agibile, realizzato nella piena conformità alle norme vigenti e adeguatamente localizzato nel contesto urbano, da destinare ad uffici per personale di ricerca;
- dall'anno 2012 sono state introdotte una pluralità di normative 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 il blocco dell'adeguamento ISTAT per i canoni contrattuali per l'anno 2012, blocco reiterato sino a tutto l'anno 2018 in virtù di successivi interventi legislativi (cfr. in ultimo art. 1, comma 1125 L. 27.12.2017, n. 205 Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020), nonché l'art. 24 del D.L. 24.04.14, n. 66, convertito con L. 23.6.2014, n. 89, con il quale, a modifica del succitato art. 3, è stata disposta la riduzione del 15% dei canoni di locazione passiva a decorrere dal 1.7.2014, riduzione che si applica anche ai nuovi contratti di locazione;
- dato atto dell'indisponibilità di spazi, per le finalità di cui in premessa, presso gli immobili di proprietà del Politecnico;
- riscontrata la necessità di provvedere al reperimento di idonea sede da destinare ad uffici per personale di ricerca, come da avviso pubblico che, anche se non materialmente allegato, costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- osservato che l'Ente pubblico può procedere, alla ricerca di immobile in locazione passiva ad uso diverso da quello abitativo 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* dalle disposizioni del D.lgs. n. 50 del 18.4.2016 e ss.mm.ii., ex artt. 4 e 17 del medesimo Decreto Legislativo, benché assoggettabili ai principi di cui all'art. 4 del Codice dei Contratti Pubblici;
- rilevato, pertanto, che, qualora si tratti, come nel caso di specie, di locazione di immobili ad uso di Amministrazione Pubblica e pertanto 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;
- tenuto conto dei valori massimi del borsellino immobiliare validi per la locazione nella Città di Torino, per la fascia/zona di riferimento di ubicazione e per la tipologia in rapporto alle caratteristiche dell'immobile (Uffici: 132 €/mq/anno - Posto auto coperto: 123,6 €/mq/anno - Magazzini: 37,2 €/mq/anno), le spese presunte derivanti dall'assunzione in locazione del bene, quali il canone di locazione, nonché tutte le spese di gestione ad esso connesse, trovano copertura nel budget di Ateneo 2019 e degli esercizi successivi;
- ritenuto pertanto di autorizzare l'Area Aquì all'esperimento, mediante Avviso Pubblico, di indagine di mercato finalizzata al ricevimento di manifestazioni di interesse per

- l'individuazione di immobile/unità immobiliare in locazione passiva ad uso del Politecnico di Torino nella Città di Torino, avente le caratteristiche previste nell'avviso pubblico;
- l'avviso pubblico avrà come finalità quella di porre in essere un'indagine di mercato non vincolante per il Politecnico di Torino che, in esito alla ricerca effettuata, potrà, a proprio insindacabile giudizio, decidere di non concludere un contratto o interrompere e/o annullare in qualsiasi momento la procedura, senza che gli interessati possano richiedere indennità, compensi o risarcimenti di sorta; non potranno essere riconosciute dal Politecnico di Torino provvigioni, commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti da eventuali intermediari/agenzie;
 - *durata*: il contratto di locazione dell'unità immobiliare avrà una durata di anni 6 (sei), decorrenti dal 01 luglio 2019 o dalla data della stipula del contratto, se successiva, con previsione della facoltà del Politecnico di Torino del rinnovo del contratto per ulteriori anni sei anni nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.;
 - *previsione della facoltà di recesso* da parte del Politecnico di Torino in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi prima della data in cui il recesso sarà operativo:
 - al sopraggiungere di eventi con caratteristiche di imprevedibilità oggettiva indipendenti dalla volontà dell'Ente;
 - in relazione a sopravvenute esigenze nell'organizzazione dei propri uffici.
- Il Politecnico di Torino ha inoltre facoltà di risolvere unilateralmente il contratto, previa diffida, qualora accerti inadempienze nell'esecuzione delle prestazioni previste dall'avviso e dal contratto stesso, anche relativamente ad eventuali carenze qualitative dell'immobile o ritardi nella disponibilità dello stesso, nonché per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico. Il proprietario dell'immobile, in caso di rescissione anticipata, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo;
- *il canone* proposto al Politecnico di Torino in sede di manifestazione di interesse, al netto dell'IVA, ove dovuta, non potrà risultare superiore ai valori massimi del borsellino immobiliare validi per la locazione nella Città di Torino, per la fascia/zona di riferimento di ubicazione e per la tipologia in rapporto alle caratteristiche dell'immobile (Uffici: 132 €/mq/anno - Posto auto coperto: 123,6 €/mq/anno - Magazzini: 37,2 €/mq/anno);
 - il canone determinato in esito alla procedura di evidenza pubblica esperita dal Politecnico di Torino per l'assunzione in locazione del bene sarà sottoposto a congruità dell'Agenzia del Demanio (cfr. Circolare Agenzia Demanio 16155/DGPS/-PF-PA-PL dell'11.6.2014); il canone così congruito sarà ridotto, ex art. 3, commi 6 e 7 D.L. n. 95/2012, convertito con L. n. 135/2012, e s.m.i., nella misura del 15% ai fini della quantificazione del canone contrattuale;
 - *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, fatte salve le eventuali diverse disposizioni normative di contenimento della spesa pubblica che dovessero intervenire nel corso del rapporto contrattuale;
 - *manutenzioni e riparazioni*: a carico del conduttore saranno le spese di manutenzione ordinaria, mentre a carico del locatore tutte le spese di manutenzione straordinaria e/o di adeguamento igienico e funzionale che si dovessero rendere necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle necessità del Politecnico di Torino, durante il periodo di locazione;
 - *requisiti del soggetto proprietario dell'immobile*: coloro che intendono presentare manifestazione di interesse devono possedere i seguenti requisiti:
 - a) inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale;
 - b) capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - c) insussistenza nei propri confronti, o se trattasi di persona giuridica dei rappresentanti legali e dei soci della società, delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n° 159 (disposizioni antimafia);

- d) insussistenza di relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del soggetto concorrente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'amministrazione scrivente aventi potere negoziale o autoritativo e insussistenza di contratti di lavoro o incarichi attribuiti dal soggetto concorrente ad ex dipendenti che hanno esercitato nei loro confronti poteri autoritativi e negoziali per conto dell'amministrazione concedente, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto.

Considerato che

- per quanto concerne la nomina del Responsabile del Procedimento sono stati valutati i requisiti di professionalità e competenza richiesti dal ruolo, individuando nell'arch. Gianpiero Biscant, Dirigente dell'Area Edilog, il soggetto idoneo allo svolgimento delle funzioni e dei compiti di Responsabile del Procedimento.

Tutto ciò premesso e considerato

Visti

- Il D.L. 06.07.2012 n.95 art. 3, comma 1;
- La L. 07.08.2012 n. 135;
- La Legge 27.12.2017 n. 205 art. 1, comma 1125;
- L'art. 24 del D.L. 24.04.14, n. 66 convertito in Legge 23.06.2014 n. 89;
- Il D.lgs. n. 50 del 18.4.2016, in particolare gli artt. 4 e 17;
- la Legge 190/2012, recante "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";
- lo Statuto del Politecnico di Torino, emanato con D.R. n. 418 del 29.11.2011;
- il Regolamento Generale per l'Amministrazione e la contabilità del Politecnico di Torino (in particolare l'art. 62, comma 2 lett. a), emanato con DR 218 del 03/06/2013;
- il quadro delle deleghe approvato con Delibera del CdA del 24/02/2016;

DECRETA

- di autorizzare l'indagine di mercato, mediante Avviso Pubblico, finalizzata al ricevimento di manifestazioni di interesse per l'individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva da destinare ad uffici per personale di ricerca ed alle condizioni essenziali e principi generali di cui in premessa;
- di demandare agli Uffici competenti dell'Ateneo lo svolgimento della procedura ad evidenza pubblica e l'adozione degli atti e dei provvedimenti occorrenti all'assunzione in locazione del bene descritto in premessa;
- di nominare l'Arch. Gianpiero Biscant, Dirigente dell'Area Edilizia e Logistica dell'Ateneo, Responsabile del Procedimento, in quanto soggetto idoneo allo svolgimento delle funzioni e dei compiti di Responsabile del Procedimento.

Torino, 27 dicembre 2018

LA DIRETTRICE GENERALE
Dott.ssa Ilaria Adamo
(F.TO Ilaria Adamo)

AF/be