

---

Direzione RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIO

Settore Patrimonio immobiliare, beni mobili, economato e cassa economale

---

DETERMINAZIONE NUMERO: 596

DEL: 18.07.2019

Codice Direzione A11000

Codice Settore: A1111C

Legislatura: 11

Anno: 2019

Soggetto alla trasparenza ai sensi Art 23 - b) scelta del contraente

Firmatario provvedimento: CROTTA STEFANIA

### **Oggetto**

Locazione di valorizzazione di una porzione del compendio immobiliare di proprietà regionale denominato "Villa Gualino", in Torino, viale Settimio Severo n. 63/65. Presa d'atto dell'esito della trattativa privata. Approvazione dello schema di contratto di locazione di valorizzazione da stipularsi con la Torino Design s.r.l..

Premesso che:

- con istanza prodotta ai sensi del combinato disposto degli articoli 2ter e 11bis del Regolamento della Regione Piemonte n. 7/R del 23.11.2015 e s.m.i., assunta al prot. dell'Ente al n. 7201 in data 11.02.2019, la Torino Design s.r.l., con sede in Moncalieri (TO), Strada Genova n. 214, C.F. 09233310011, ha richiesto l'attribuzione in locazione di valorizzazione, per la durata di anni trenta, di una porzione del complesso immobiliare di proprietà della Regione Piemonte, denominato "Villa Gualino", sito in Torino, Viale Settimio Severo n. 63/65, porzione costituita dall'edificio individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 1356, particella 73 e al Catasto Terreni al Foglio 1356, particella 73, da un'unità immobiliare contraddistinta al Catasto Fabbricati al Foglio 1356 particella 62, sub 6 e area parcheggio, da destinare alle attività economiche e di servizio per il cittadino di cui alla proposta progettuale tecnico-economico-gestionale prodotta dalla società;
- in esito alla verifica della procedibilità e ammissibilità dell'istanza presentata, con deliberazione della Giunta Regionale n. 12-8438 del 22.02.2019 è stata autorizzata, ai sensi dell'art. 2ter, comma 6, del richiamato Regolamento, la locazione di valorizzazione della suddetta porzione immobiliare e sono stati conseguentemente demandati al Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale gli adempimenti conseguenziali a norma del citato art. 2ter del Regolamento;
- con determinazione dirigenziale n. 139 dell'11.03.2019 del Settore Patrimonio Immobiliare,

Beni Mobili, Economato, Cassa Economale è stata disposta, in esecuzione di quanto stabilito dalla D.G.R. n. 12-8438 del 22.02.2019, la pubblicazione dell'avviso di presentazione della suddetta istanza di parte per l'attribuzione in locazione di valorizzazione della sopra descritta porzione del complesso immobiliare sul sito istituzionale dell'Ente, sul Bollettino Ufficiale della Regione e di un estratto dell'avviso su due quotidiani a divulgazione nazionale o larga diffusione locale, per la presentazione, entro trenta giorni, naturali e consecutivi, decorrenti dal giorno successivo alla data di pubblicazione dell'avviso sul sito istituzionale dell'Ente, di eventuali osservazioni o domande concorrenti da parte di soggetti terzi interessati, secondo quanto previsto dall'art. 2ter, comma 6 del Regolamento regionale n. 7/2015 e s.m.i.;

- con determinazione dirigenziale n. 348 del 29.04.2019 del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale, dato atto che nel termine di trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso di cui al menzionato art. 2ter del Regolamento non sono pervenute osservazioni o domande concorrenti e preso atto dell'esito della pubblicazione dell'avviso stesso, è stato disposto di dar corso, in conformità a quanto stabilito dall'art. 2ter, comma 9, del Regolamento, a trattativa privata, preordinata alla conclusione del contratto di locazione di valorizzazione, con la Torino Design s.r.l.;
- in esito alla trattativa privata così avviata, la summenzionata società ha prodotto un'offerta tecnico-economica, agli atti del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale, che, assumendo a riferimento un canone annuo di locazione di euro 120.000,00, ne prevede la corresponsione in misura inizialmente ridotta, tenuto conto degli interventi di rifunzionalizzazione e recupero degli immobili da realizzarsi dalla società entro il 30 giugno 2025, in base al Cronoprogramma dalla medesima presentato, agli atti del Settore Patrimonio Immobiliare, e nell'importo annuo di euro 120.000,00 per ciascuna annualità a decorrere dal 2026 e sino al termine della locazione, canoni da adeguarsi annualmente in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente;
- la società si è inoltre impegnata a eseguire interventi di recupero e rifunzionalizzazione della porzione immobiliare per complessivi euro 720.000,00 oltre I.V.A. entro il suddetto termine del 30.06.2025, in conformità al progetto tecnico che dovrà essere previamente approvato dalla Regione, impegnandosi altresì a porre in essere le necessarie manutenzioni, ordinarie e straordinarie, pre e post rifunzionalizzazione;
- la Torino Design s.r.l. ha altresì prodotto il Piano Economico Finanziario (PEF), asseverato da società fiduciaria e di revisione iscritta nell'apposito elenco presso il Ministero dello Sviluppo Economico, agli atti del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale ;

vista l'offerta formulata dalla Torino Design s.r.l.;

vista la referenza bancaria prodotta dalla società, attestante la correttezza e la puntualità della medesima nell'assolvimento degli obblighi assunti con l'Istituto bancario;

dato atto della destinazione urbanistica a Servizi Pubblici dell'area in cui ricade la suddetta porzione immobiliare, che determina la scarsa appetibilità di tali beni;

dato atto della congruità del canone offerto dalla Torino Design s.r.l., in considerazione della destinazione urbanistica, della considerevole superficie, della tipologia e della destinazione d'uso della suddetta porzione immobiliare, e della convenienza e dell'idoneità della proposta progettuale tecnico-economico-gestionale presentata dalla società medesima;

ritenuto di prendere atto dell'esito positivo della trattativa con la Torino Design s.r.l. preordinata alla conclusione della locazione di valorizzazione della sopra descritta porzione immobiliare;

ritenuto di procedere alla stipulazione del contratto di locazione di valorizzazione della

suddetta porzione del complesso immobiliare di proprietà regionale in Torino, via Settimio Severo n. 63/65, con la Torino Design s.r.l. nei termini e alle condizioni di cui allo schema di contratto allegato al presente provvedimento a costituirne parte integrante e sostanziale e che con il presente provvedimento si approva;

dato atto che il contratto di locazione di valorizzazione sarà stipulato secondo la forma prevista dall'art. 33 lettera b) della L.R. n. 8 del 23.01.1984 e s.m.i., conformemente allo schema allegato alla presente determinazione, di cui si autorizzano eventuali modifiche non sostanziali in sede di stipulazione;

dato atto che con successivo provvedimento, in esito alla formalizzazione del contratto, sarà accertata sul capitolo 30196 del pertinente bilancio di esercizio l'entrata per il canone derivante dalla locazione di valorizzazione della porzione immobiliare;

attestata la regolarità amministrativa del presente atto ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17.10.2016;

tutto ciò premesso e considerato,

#### 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.;

visto il D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.;

vista la L. n. 190/2012;

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

visto l'art. 5 della L.R. n. 1/2015;

visto l'art. 3bis del decreto legge n. 351 del 25.09.2001 convertito con modificazioni dalla legge n. 410 del 23.11.2001, nonché l'art. 58 della legge n. 133/2008;

visto il Regolamento regionale n. 7/R del 23.11.2015 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

per le motivazioni di cui in premessa,

- di dare atto della congruità del canone offerto e della convenienza e dell'idoneità della proposta progettuale tecnico-economico-gestionale, agli atti del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale, presentata dalla Torino Design s.r.l., con sede in Moncalieri, Strada Genova n. 214, C.F. 09233310011, nell'ambito della trattativa privata per l'attribuzione in locazione di valorizzazione, per la durata di anni trenta, della porzione, meglio descritta in premessa, del complesso immobiliare di proprietà della Regione Piemonte denominato "Villa Gualino", sito in Torino, viale Settimio Severo n. 63/65, da destinare alle attività economiche e di servizio per il cittadino di cui alla suddetta proposta progettuale;
- di prendere atto dell'esito positivo della trattativa con la Torino Design s.r.l. preordinata alla conclusione della locazione di valorizzazione della suddetta porzione immobiliare;

- di procedere alla stipulazione del contratto di locazione di valorizzazione della suddetta porzione del complesso immobiliare di proprietà regionale in Torino, via Settimio Severo n. 63/65, con la Torino Design s.r.l. nei termini e alle condizioni di cui allo schema di contratto allegato al presente provvedimento a costituirne parte integrante e sostanziale e che con il presente provvedimento si approva;
- di dare atto che il contratto di locazione di valorizzazione sarà stipulato secondo la forma prevista dall'art. 33 lettera b) della L.R. n. 8 del 23.01.1984 e s.m.i., conformemente allo schema allegato alla presente determinazione, di cui si autorizzano eventuali modifiche non sostanziali in sede di stipulazione;
- di dare atto che con successivo provvedimento, in esito alla formalizzazione del contratto, sarà accertata sul capitolo 30196 del pertinente bilancio di esercizio l'entrata per il canone derivante dalla locazione di valorizzazione della porzione immobiliare.

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 canone attivo derivante dalla locazione sarà pubblicato ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i. sul sito istituzionale dell'Ente, nella sezione "Amministrazione Trasparente".

La presente determinazione è soggetta a pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi dell'art. 23 lettera b) del D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i..

Beneficiario: Torino Design S.r.l., con sede in Moncalieri, Strada Genova n. 214, C.F. 09233310011.

Modalità individuazione beneficiario: trattativa privata su istanza di parte, ai sensi dell'art. 2ter, comma 9, del Regolamento regionale n. 7/2015 e s.m.i. a seguito dell'assenza di domande concorrenti.

Canone annuo di locazione: offerto dalla società assumendo a riferimento un canone annuo di euro 120.000,00, da corrispondersi in misura inizialmente ridotta, tenuto conto degli interventi di rifunionalizzazione e recupero degli immobili da realizzarsi dalla società, e stabilito nell'importo annuo di euro 120.000,00 per ciascuna annualità a decorrere dal 2026 e sino al termine della locazione, canoni da adeguarsi annualmente in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Responsabile del procedimento: ing. Stefania CROTTA, Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
Ing. Stefania CROTTA  
*firmato in originale*

VISTO: IL DIRETTORE REGIONALE  
RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIO  
(Dott. Giovanni LEPRI)  
*firmato in originale*

M. Donetto/A. Scaglia