

Direzione Regionale: PROGRAM. ECONOMICA, BILANCIO, DEMANIO E PATRIMONIO

Area: POL. DI VALORIZZ. DEI BENI DEMANIALI E PATRIM.LI

DETERMINAZIONE

N. G07990 del 12/07/2016

Proposta n. 9822 del 30/06/2016

Oggetto:

Presenza annotazioni contabili

autorizzazione all'esperimento di una procedura concorrenziale ad evidenza pubblica per ricerca immobile da adibire a sede istituzionale della Giunta regionale.

Oggetto: autorizzazione all'esperimento di una procedura concorrenziale ad evidenza pubblica per ricerca immobile da adibire a sede istituzionale della Giunta regionale.

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE
PROGRAMMAZIONE ECONOMICA, BILANCIO, DEMANIO E PATRIMONIO**

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 (Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale) e successive modificazioni;

VISTO il regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale) e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5, recante: "Regolamento regionale di attuazione e integrazione dell'articolo 1, comma 102, lettera b) della legge regionale 13 agosto 2011, n. 12 (Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013), che detta norme sui criteri, le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale" e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012 n. 135, con particolare riferimento all'art.3, rubricato "Razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazioni passive", che detta, in materia di locazione passiva di immobili adibiti a sedi istituzionali degli Enti pubblici, una serie di disposizioni direttamente applicabili alle Regioni, nonché alcuni principi fondamentali di coordinamento della finanza pubblica;

VISTO l'art.21 della legge regionale 28 giugno 2013, n. 4, recante "Disposizioni urgenti di adeguamento all'articolo 2 del decreto legge 10 ottobre 2012, n. 174, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 dicembre 2012, n. 213, relativo alla riduzione dei costi della politica, nonché misure in materia di razionalizzazione, controlli e trasparenza dell'organizzazione degli uffici e dei servizi della Regione";

VISTO il decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, recante "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi";

VISTA la legge regionale 31 dicembre 2015, n. 17, recante "Legge di stabilità regionale 2016";

VISTA la legge regionale 31 dicembre 2015, n. 18, recante "Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2016-2018";

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 02 febbraio 2016, n. 29, recante "Applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 10, comma 2 e articolo 39, comma 4, del decreto legislativo 23

giugno 2011, n. 118 e successive modifiche, e ulteriori disposizioni per la gestione del bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2016-2018”;

VISTA la circolare del Segretario generale prot. 117455 del 03 marzo 2016 con la quale si individuano le modalità operative relative alla gestione del bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2016-2018;

VISTA la Deliberazione di Giunta regionale 23 febbraio 2016 n. 55, recante”: *“Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2016-2018. Assegnazione dei capitoli di spesa alle strutture regionali competenti, ai sensi dell’articolo 1, comma 6, lettera c), della legge regionale 31 dicembre 2015, n. 18”*;

VISTO il D.lgs. n.50 del 18 Aprile 2016 in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, e precisamente l’art. 32, comma 14, art. 36 comma 2, lettera a), ed art. 37, commi 1 e 2;

VISTA la deliberazione della Giunta Regionale 31 dicembre 2015, n. 775, recante “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2016-2018. Approvazione del Documento tecnico di accompagnamento, ripartito in titoli, tipologie e categorie per le entrate ed in missioni, programmi e macroaggregati per le spese”;

VISTA la deliberazione della Giunta Regionale 31 dicembre 2015, n. 776, recante “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2016-2018. Approvazione del “Bilancio finanziario gestionale”, ripartito in capitoli di entrata e di spesa”;

VISTA la vigente Convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato (C.N.N.), sottoscritta tra le parti in data 1° aprile 2015, giusta deliberazione della Giunta regionale 13 marzo 2015, n. 98;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 30 aprile 2013, n. 86, con la quale viene conferito l’incarico di direttore della Direzione regionale “Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio” al dott. Marco Marafini;

PREMESSO che con le deliberazioni della Giunta regionale 04 novembre 2014, n. 759 e 01 dicembre 2015, n. 692, in attuazione del citato art. 21 della l.r. n. 4/2013, è stato approvato e successivamente aggiornato il “Piano di razionalizzazione delle sedi regionali” contenente una serie di misure di riorganizzazione delle sedi istituzionali della Regione Lazio tese all’abbattimento della spesa per locazioni passive ed al miglioramento/razionalizzazione dell’organizzazione funzionale degli uffici regionali;

RILEVATO in particolare che il predetto Piano:

- nella prima fase attuativa, in corso di realizzazione, ha previsto la razionalizzazione delle attuali sedi e delle strutture in esse dislocate con l’obiettivo di eliminare alcune locazioni passive attraverso un migliore utilizzo di immobili di proprietà o in locazione passiva;
- nel lungo termine, ha individuato nella realizzazione di un nuovo “Polo regionale” in Roma, mediante l’utilizzo esclusivo di immobili di proprietà dell’Amministrazione regionale, la soluzione per la definitiva eliminazione delle ulteriori locazioni passive residue dalla prima fase attuativa del

Piano stesso;

DATO ATTO che, riguardo alle attività previste per la realizzazione di detto Polo regionale, è confermata l'ipotesi contenuta nella richiamata dgr n. 692/2015 stimando, comunque, che il progressivo rilascio delle sedi in locazione passiva avverrà non prima di 36/48 mesi dall'avvio delle relative procedure tecnico-amministrative;

VISTA la nota della scrivente Direzione regionale, prot. 283961 del 30 maggio 2016, con la quale si relaziona all'Assessore alle Politiche del Bilancio, Patrimonio e Demanio circa lo stato di attuazione del predetto Piano di razionalizzazione e delle conseguenti locazioni passive ancora in essere, proponendo la valutazione di nuovi indirizzi operativi per accelerare il processo di abbattimento dei fitti passivi, nelle more della realizzazione del nuovo "Polo regionale";

VISTO il verbale della seduta di Giunta regionale 14 giugno 2016, n. 31, da cui si rileva che è stato esaminato apposito "atto di indirizzo" in merito allo stato di attuazione del sopra citato "Piano di razionalizzazione" e, più specificatamente, sulla situazione delle locazioni passive degli uffici regionali di Roma concordando, all'unanimità, di formulare, ai competenti uffici, i seguenti indirizzi al fine di individuare ulteriori risparmi di spesa:

- *“ricercare una soluzione logistica transitoria in cui riallocare le Direzioni attualmente ubicate negli immobili in locazione passiva che consenta, nel medio termine, l'ottenimento di ulteriori risparmi”;*
- *“autorizzare la competente Direzione regionale Programmazione economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio ad esperire un'apposita procedura concorrenziale, ad evidenza pubblica, volta a verificare la disponibilità di immobili dove trasferire i suddetti uffici;*

VISTO che, in conformità alle procedure di legge previste in materia di locazioni passive, la scrivente Direzione regionale ha preventivamente richiesto all'Agenzia del Demanio – Direzione regionale del Lazio, con nota prot. 213261 del 26.04.2016, ed a Roma Capitale – Dip.to "Patrimonio, Sviluppo e valorizzazione", con nota prot. 226913 del 02.05.2016, la disponibilità di immobili aventi le caratteristiche necessarie ad ospitare gli uffici regionali di Roma attualmente ubicati in immobili in locazione passiva;

PRESO ATTO che l'Agenzia del Demanio (con nota prot. 2016/7251/DR-ST-RM1, pervenuta all'Amministrazione regionale in data 03 maggio 2016 con il prot. 228720) e Roma Capitale (con nota prot. 12623 dell'11 maggio 2016, pervenuta all'Amministrazione regionale in data 06 giugno 2016 con il prot. 295177) hanno comunicato l'indisponibilità di immobili immediatamente idonei a soddisfare le esigenze logistiche manifestate;

EVIDENZIATO che l'eventuale identificazione di una nuova sede in cui ricollocare transitoriamente gli uffici ubicati in immobili locati, da ricercare a condizioni economiche migliorative rispetto alle attuali, risulta pienamente coerente con i principi e linee di azione già previste nel vigente Piano di razionalizzazione atteso che:

- permetterà il conseguimento di ulteriori risparmi di spesa, rispetto a quelli già preventivati nel cronoprogramma relativo alla realizzazione del nuovo "polo", descritto nella citata deliberazione n. 692/2015, migliorando la sostenibilità finanziaria dello stesso;

- porterà, nell'immediato, un miglioramento dell'organizzazione logistica delle Direzioni regionali, spesso allocate in modo frammentato nelle varie sedi anche alla luce delle recenti riorganizzazioni stabilite dalla Giunta regionale in materia di ambiente, infrastrutture, urbanistica, sanità e servizi sociali;

RILEVATO inoltre che le locazione passive attualmente sostenute dalla Regione Lazio presentano situazioni contrattuali scadute, ovvero di prossima scadenza, dalle quali l'Amministrazione regionale potrà liberamente recedere;

RITENUTO pertanto opportuno sulla base di quanto sopra argomentato:

- 1) di autorizzare, in armonia con i criteri dettati dal comma 4 del citato art. 21 della l.r. n. 4/2013, un'apposita procedura concorrenziale ad evidenza pubblica volta a verificare la disponibilità di immobili, da locare a condizioni economiche più vantaggiose rispetto a quelle attualmente sostenute dalla Regione, in cui riallocare possibilmente, nelle more della realizzazione del nuovo Polo regionale di Roma, tutti gli uffici ubicati nelle sedi attualmente detenute dall'Amministrazione regionale in locazione passiva;
- 2) di approvare la documentazione necessaria all'espletamento di detta procedura pubblica;
- 3) di avvalersi, nella fase istruttoria della predetta procedura, del supporto del C.N.N., in forza della citata Convenzione del 1° aprile 2015;

RITENUTO in particolare di stabilire che le modalità di svolgimento della suddetta procedura, nel rispetto della vigente disciplina di settore ed in ossequio dei principi di trasparenza ed imparzialità dell'azione amministrativa, si articoleranno nelle seguenti fasi:

- 1) pubblicazione di un Avviso per verificare la disponibilità sul mercato, nell'ambito del territorio del Comune di Roma, di immobili ad uso ufficio aventi le caratteristiche ivi specificate;
- 2) analisi delle proposte immobiliari che, attesa la complessità della documentazione necessaria potranno, dovranno pervenire entro le ore 12 del 30 settembre 2016, e selezione di quelle rispondenti alle caratteristiche richieste;
- 3) classificazione delle proposte selezionate in fasce territoriali omogenee sulla base delle caratteristiche dimensionali e della distanza dalla sede principale di via Cristoforo Colombo n. 212.
- 4) individuazione da parte della Giunta regionale dell'ambito territoriale e dei criteri per l'espletamento di una successiva "procedura concorrenziale negoziata, senza pubblicazione di un ulteriore bando, nella quale almeno cinque dei concorrenti selezionati saranno invitati a presentare l'offerta economica del canone di locazione al mq.;
- 5) predisposizione elenco delle proposte immobiliari regolarmente presentate contenente il prezzo al mq offerto e la superficie commerciale dell'immobile, distinta per tipologia (uso ufficio, archivi, magazzini, garage ed aree esterne);
- 6) le proposte pervenute, corredate dell'offerta economica, saranno valutate in base ad una analisi costi/benefici che avrà l'obiettivo di determinare le condizioni di maggiore vantaggio delle stesse, con particolare riguardo alla riduzione dei costi fissi delle locazioni passive e dei costi variabili di natura gestionale e organizzativa che esse saranno in grado di generare;
- 7) valutazione finale da parte della Giunta regionale delle proposte formulate ed eventuale autorizzazione alla locazione, ai sensi dell'art. 14 del Regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5, di uno o più immobili che si riterranno globalmente confacenti, sia in termini economici che organizzativi, alle esigenze dell'Amministrazione;

VISTA la nota prot. 312462 del 14.06.2016 con la quale la scrivente Direzione regionale, nell'ambito delle attività previste dalla succitata Convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato (C.N.N.) ha richiesto l'assistenza per l'elaborazione degli Avvisi pubblici per l'espletamento della procedura pubblica di cui al presente atto nonché per l'individuazione delle migliori forme di pubblicizzazione della stessa;

VISTA la documentazione necessaria all'espletamento della procedura pubblica di cui al presente atto, predisposta congiuntamente con il C.N.N. e costituita dai seguenti Allegati, parte integrante e sostanziale della presente determinazione:

- **(Allegato 1):** testo integrale dell' "Avviso pubblico" per la divulgazione della procedura di cui trattasi;
- **(Allegato 2):** estratto del medesimo "Avviso";

ACQUISITE, con i rispettivi protocolli n. 337526, n. 337538, n. 337547, n. 337561 del 27.06.2016, le indagini di mercato effettuate dal C.N.N. per la pubblicazione dell'estratto dell'Avviso (Allegato 2), dove risultano come migliori offerte per la pubblicazione su 2 quotidiani nazionali e 3 quotidiani/periodici locali quelle di seguito elencate:

creditore	tipologia della pubblicazione	importo iva inclusa
Il Sole 24 ore	edizione nazionale	1.281,00
Rcs MediaGroup spa	quotidiano nazionale "Corriere della sera"	1.708,00
Piemme spa	n.2 quotidiani locali "Il Messaggero Roma" + "Leggo Roma" e periodico locale "Messaggero casa" (ed. sabato)	1.830,00

RITENUTO infine necessario con il presente atto:

- 1) approvare il testo integrale dell' "Avviso pubblico" da pubblicare sul BUR, sul sito internet della Regione Lazio e sul sito internet del C.N.N. (**Allegato 1**);
- 2) approvare il testo estratto del medesimo "Avviso" da pubblicare su due quotidiani nazionali e su tre quotidiani/periodici locali (**Allegato 2**);
- 3) di assumere il necessario impegno di spesa per l'importo di complessivi € 4.819,00 iva al 22% inclusa in favore dei soggetti e per gli importi indicati nella tabella sopra riportata;

PRESO ATTO che alla procedura di selezione, di cui al presente provvedimento, è stato richiesto ed assegnato dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (A.N.A.C.) il CIG: n. Z881A777DE;

RILEVATO che le obbligazioni di cui al presente atto giungeranno a scadenza nell'esercizio finanziario 2016.

DETERMINA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante della presente determinazione:

1. di autorizzare, secondo le modalità in premessa specificate, l'espletamento di una procedura concorrenziale ad evidenza pubblica volta a verificare la disponibilità di immobili, a condizioni economiche più vantaggiose rispetto a quelle attualmente sostenute dalla Regione, in cui riallocare gli uffici regionali ubicati nelle sedi attualmente detenute dall'Amministrazione in locazione passiva;
2. di stabilire che le proposte immobiliari dei concorrenti che intenderanno partecipare alla suddetta procedura dovranno pervenire, inderogabilmente, entro le ore 12 del giorno 30 settembre 2016;
3. di approvare, a tal fine, il testo integrale dell' "Avviso pubblico" (allegato sotto il n.ro 1) ed il relativo "estratto" (allegato sotto il n.ro 2), che sono parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
4. di procedere alla pubblicazione del suddetto "Avviso pubblico", sul BUR, sul sito internet della Regione Lazio e sul sito internet del C.N.N.;
5. di procedere, inoltre, alla pubblicazione dell' *estratto* dell'Avviso suddetto sui quotidiani a tiratura nazionale "Il Sole 24 ore" e "Corriere della sera", sull'edizione locale dei quotidiani "Il Messaggero Roma" e "Leggo Roma", nonché sul periodico locale "Il Messaggero casa" assumendo il relativo impegno, per l'importo complessivo di € 4.819,00 iva al 22% inclusa, sul capitolo di spesa n. T19523 - esercizio finanziario 2016, missione 01, programma 04, livello del piano conti 1.03.02.16.001 "Pubblicazione bandi di gara" - che offre la necessaria disponibilità, così come di seguito specificato:

creditore	tipologia della pubblicazione	importo iva inclusa
Il Sole 24 ore	edizione nazionale	1.281,00
Rcs MediaGroup spa	quotidiano nazionale "Corriere della sera"	1.708,00
Piemme spa	n.2 quotidiani locali "Il Messaggero Roma" + "Leggo Roma" e periodico locale "Messaggero casa" (ed. sabato)	1.830,00

6. di dare atto che le obbligazioni di cui al presente atto giungeranno a scadenza nell'esercizio finanziario 2016.

IL DIRETTORE REGIONALE
Dott. Marco Marafini