

Direzione: BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO

Area: POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI

DETERMINAZIONE

N. G13593 **del** 26/10/2018

Proposta n. 16877 **del** 17/10/2018

Oggetto:

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

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

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE
BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO**

su proposta del Dirigente dell'Area Politiche di Valorizzazione dei beni demaniali e patrimoniali;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 e ss.mm.ii., recante "Disciplina del sistema organizzativo della giunta e del consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale";

VISTO il regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 e ss.mm.ii., recante "Regolamento di organizzazione degli uffici dei servizi della giunta regionale";

VISTO il regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5 e ss.mm.ii., 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", con particolare riferimento all'art. 12 che disciplina le "locazioni passive";

VISTO il decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 e ss.mm.ii. recante "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n.42";

VISTO il regolamento regionale 9 novembre 2017, n. 26, recante: "Regolamento regionale di contabilità";

VISTA la legge regionale 4 giugno 2018, n. 3, recante "Legge di stabilità regionale 2018";

VISTA la legge regionale 4 giugno 2018, n. 4, recante "Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2018-2020";

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 05 giugno 2018, n. 265, avente ad oggetto: "Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2018-2020. 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 05 giugno 2018, n. 266, avente ad oggetto: "Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2018-2020. Approvazione del "Bilancio finanziario gestionale", ripartito in capitoli di entrata e di spesa";

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 19 giugno 2018, n. 310, con la quale sono assegnati i capitoli di spesa alle strutture regionali competenti, ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera c), della legge regionale 4 giugno 2018, n. 4;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 19 giugno 2018, n. 312, concernente: "Applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 10, comma 2, e 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 2018-2020, ai sensi dell'articolo 28, comma 6, del regolamento regionale 9 novembre 2017. Aggiornamento del bilancio reticolare, ai sensi dell'articolo 29 del r.r. n. 26/2017”;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale 07 maggio 2018, n. 209, con la quale è stato conferito al Dott. Marco Marafini, l'incarico di Direttore della Direzione Regionale “Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio”, così come modificata dalla successiva deliberazione 05 giugno 2018, n. 273;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale 06 settembre 2018, n. 483, con la quale è stata approvata la nuova Convenzione tra la Regione Lazio ed il Consiglio Nazionale del Notariato (C.N.N.), sottoscritta tra le parti in data 27.09.2018, la quale prevede il supporto del suddetto Notariato nelle procedure di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 29 dicembre 2017, n. 939, con la quale è stato approvato l'aggiornamento dell'inventario dei beni immobili regionali – “Libro n. 12”;

VISTI in particolare:

- il decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, recante “*Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini*” 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;
- l'art. 21 della legge regionale 28 giugno 2013, n. 4, che, recependo le disposizioni dettate dal legislatore nazionale con la predetta legge 135/2012, stabilisce anche per la Regione la necessità di elaborare ed approvare piani di razionalizzazione degli spazi uso ufficio attraverso l'abbattimento del rapporto mq/addetto, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza regionale;
- il decreto legge 24 aprile 2014, n. 66, così come convertito dalla legge 23 giugno 2014, n. 89, con il quale sono state ribadite e rafforzate dal legislatore nazionale le disposizioni in materia di contenimento della spesa per locazioni passive e per la razionalizzazione degli spazi uso ufficio delle pubbliche Amministrazioni;
- l'atto di Organizzazione del Segretario generale della Giunta regionale 31 ottobre 2013, n. E00039, con il quale è stato approvato il Disciplinare di “Gestione logistica degli Uffici”;

PREMESSO che

- con la deliberazione della Giunta regionale 04 novembre 2014, n. 759, in attuazione del citato art. 21 della l.r. n. 4/2013, è stato approvato 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;
- detto Piano, concepito come uno strumento dinamico, è stato oggetto di successive revisioni, giuste deliberazioni 01 dicembre 2015, n. 692 e 15 novembre 2016, n. 675, a seguito del

manifestarsi di nuove esigenze dell'Amministrazione, sempre nel perseguimento dell'obiettivo essenziale di riduzione della spesa;

- con deliberazione della Giunta regionale 12 luglio 2016, n. 393, è stata approvata, ad integrazione del Piano di razionalizzazione sopra richiamato, la riorganizzazione logistica del personale delle province trasferito nei ruoli regionali, giusta dgr n. 56/2016;

RILEVATO in particolare che il predetto Piano, per quanto attiene le sedi dislocate nei vari Capoluoghi di provincia, ha previsto la creazione di Poli regionali da realizzarsi mediante la riqualificazione e la riconversione ad uso ufficio di immobili da individuare nell'ambito del patrimonio regionale ovvero da ricercare attraverso soluzioni condivise con le Amministrazioni provinciali, in attuazione della succitata dgr n. 393/2016;

DATO ATTO che, allo stato attuale, l'implementazione del Piano ha portato:

- nei Comuni di Rieti e Frosinone, alla totale eliminazione delle locazioni passive attraverso la riallocazione del personale in immobili di proprietà ovvero, nel caso di Rieti, messi a disposizione dall'Amministrazione provinciale, sulla base di specifico Accordo ai sensi della dgr n. 393/2016;
- nel Comune di Viterbo è in fase di definizione analogo Accordo con l'Amministrazione provinciale finalizzato all'eliminazione delle locazioni passive verso terzi privati ed alla riorganizzazione funzionale del personale nei diversi immobili che verranno messi a disposizione dalla Regione e dalla Provincia;

DATO ATTO altresì che nel Comune di Latina, ove l'Amministrazione provinciale ha confermato l'indisponibilità di propri spazi da mettere a disposizione ai sensi della dgr n. 393/2016:

- è in corso di ultimazione la riqualificazione del piano 2 della sede di proprietà di piazza del popolo che consentirà di trasferire presso tali spazi l'Area decentrata di Latina, dislocata attualmente nell'immobile in affitto di via di Villafranca 2d avente un canone di locazione annuo di circa € 285 mila;
- occorre trovare una sistemazione per il restante personale dislocato nella stessa sede di via di Villafranca 2d, pari a circa 25 unità, che potrà essere riallocato in un immobile di piccole dimensioni da individuare sul mercato;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 04 novembre 2014, n. 759, con la quale è stato approvato il III aggiornamento del Piano di razionalizzazione delle sedi istituzionali della Giunta stessa, contenente una serie di ulteriori misure di riorganizzazione logistica tra le quali si prevedeva *“l'effettuazione di specifiche indagini di mercato per la ricerca di immobili in locazione passiva dove allocare, a condizioni più vantaggiose, gli uffici regionali di Latina e Viterbo qualora venissero confermate le difficoltà nel perfezionamento degli accordi logistici con le rispettive Provincie secondo le modalità già previste con d.g.r. 393/2016.”*;

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. 495887 del 09.08.2018, ed al Comune di Latina con nota prot. 495933 in pari data, la disponibilità di un immobile di circa 600/800 mq avente le caratteristiche necessarie ad ospitare gli uffici regionali suddetti;

PRESO ATTO che l’Agenzia del Demanio, con nota prot. 9657/DR-ST-LZ2, ha comunicato l’indisponibilità di immobili immediatamente idonei a soddisfare le esigenze logistiche manifestate mentre il Comune di Latina non ha riscontrato nei termini indicati la succitata nota;

PRESO ATTO altresì delle richieste avanzate dalla Direzione regionale “Sviluppo economico, Attività produttive e Lazio Creativo” nonché dell’Agenzia regionale di protezione civile che, per le proprie funzioni, debbono istituire dei nuovi uffici decentrati presso i Capoluoghi di provincia;

CONSIDERATO che, alla luce della mancanza di soluzioni all’interno di immobili di proprietà dell’amministrazione regionale, della Provincia di Latina e delle altre amministrazioni pubbliche interpellate, occorre procedere alla ricerca di un immobile che possa soddisfare le sopra citate esigenze logistiche, in armonia con i criteri dettati dal comma 4 del citato art. 21 della l.r. n. 4/2013 ed in conformità con i principi e le linee di azione già previste nel vigente Piano di razionalizzazione;

VISTA la documentazione a tal fine necessaria, predisposta congiuntamente con il C.N.N., costituita dai seguenti Allegati, parte integrante e sostanziale della presente determinazione:

- **(Allegato 1):** testo integrale dell’ “*Avviso pubblico*” per la divulgazione della ricerca di mercato in argomento;
- **(Allegato 2):** estratto del medesimo “*Avviso*”;

RITENUTO, per quanto sopra esposto:

- 1) di autorizzare l’indizione di un’apposita procedura concorrenziale ad evidenza pubblica volta a verificare la disponibilità di un immobile uso ufficio di circa 800 mq, da locare a condizioni economiche più vantaggiose rispetto a quelle attualmente sostenute dalla Regione, in cui riallocare:
 - a) gli uffici ubicati nella sede di Latina, via di Villafranca n. 2d, che non troveranno sistemazione nella sede di piazza del popolo n.1;
 - b) gli uffici dell’Amministrazione regionale di nuova istituzione sopra specificati;
- 2) di approvare, a tal fine, la necessaria documentazione per l’espletamento di detta procedura ed in particolare:
 - a) 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);
 - b) il testo estratto del medesimo “*Avviso*” da pubblicare, a titolo gratuito, su siti internet specializzati e quotidiani locali (Allegato 2);
- 3) di avvalersi, nella fase istruttoria della predetta procedura, del supporto del C.N.N., in forza della citata Convenzione del 27 settembre 2018;

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

- 1) pubblicazione di un Avviso per verificare la disponibilità sul mercato, nell’ambito del territorio del Comune di Latina, di immobili ad uso ufficio aventi le caratteristiche ivi specificate;

- 2) analisi delle proposte immobiliari che dovranno pervenire entro 30 gg. consecutivi dalla pubblicazione dell'avviso suddetto sul sito istituzionale della Regione Lazio e selezione di quelle rispondenti alle caratteristiche richieste;
- 3) espletamento di una successiva "procedura concorrenziale negoziata, senza pubblicazione di un ulteriore bando, nella i concorrenti selezionati saranno invitati a presentare l'offerta economica del canone di locazione al mq.;
- 4) 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);
- 5) le proposte pervenute, corredate dell'offerta economica, saranno valutate in base ad una analisi costi/benefici 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;
- 6) valutazione finale da parte della Giunta regionale delle proposte ed eventuale autorizzazione alla locazione, ai sensi dell'art. 14 del Regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5, dell'immobile ritenuto maggiormente confacente, sia in termini economici che organizzativi, alle esigenze dell'Amministrazione;

DATO ATTO infine che l'eventuale nuova locazione da assumersi all'esito della suddetta procedura troverà copertura finanziaria sull'apposito capitolo di bilancio S21401 per effetto del risparmio conseguente alla cessazione della locazione dell'immobile di via di Villafranca 2d.

DETERMINA

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

- 1) di autorizzare l'espletamento di una procedura concorrenziale ad evidenza pubblica volta a verificare la disponibilità di un immobile uso ufficio, da locare a condizioni economiche più vantaggiose rispetto a quelle attualmente sostenute dalla Regione, in cui riallocare parte degli uffici ubicati nella sede di Latina, via di Villafranca n. 2d nonché gli uffici dell'Amministrazione regionale di nuova istituzione in premessa specificati;
- 2) di approvare, a tal fine, il testo integrale dell'"Avviso pubblico" (allegato 1) ed il relativo "estratto" (allegato 2), che sono parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
- 3) di procedere alla pubblicazione del suddetto "Avviso pubblico", sul BUR, sul sito internet della Regione Lazio e sul sito internet del C.N.N.;
- 4) di richiedere, inoltre, la pubblicazione a titolo gratuito dell'estratto dell'Avviso suddetto su quotidiani a tiratura locale e siti specializzati.

IL DIRETTORE REGIONALE
Dott. Marco Marafini