



**AMBASCIATA D'ITALIA
ULAANBAATAR**

Determina a contrarre n. 20/2018
ai sensi dell'art. 32 D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50

Oggetto: Avvio procedura per la stipula di un contratto di locazione passiva di immobile da adibire a Sede dell'Ambasciata d'Italia a Ulaanbaatar - nomina del Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) – CIG Z7A243814B

L'Ambasciatore Andrea De Felip,

- Visto** il Regio Decreto 2440 del 1923, recante disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato;
- Visto** il Regio Decreto 827 del 1924, recante il regolamento per l'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato;
- Visto** il D.P.R. 18 del 1967, recante l'Ordinamento dell'Amministrazione degli Affari Esteri;
- Vista** la legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m., recante disposizioni sul "Responsabile del procedimento" disposizioni sul potere di organizzazione delle amministrazioni pubbliche;
- Visto** il DPR 11 febbraio 2010, n. 54 concernente l'autonomia gestionale e finanziaria delle Rappresentanze diplomatiche e degli uffici consolari di I categoria del MAECI;
- Visto** il DPR n.62 del 16 aprile 2013, Regolamento recante il codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 decreto legislativo 30 marzo 2001 n. 165;
- Visto** il DM MAECI 1600/1759 del 18 settembre 2014, di approvazione del Codice di comportamento del Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale;
- Visto** il D.LGS. 8 aprile 2008, n. 81, e s.m.i., relativo alla sicurezza sul lavoro ai sensi del quale il datore di lavoro è obbligato ad adottare tutte le misure per prevenire tutte le tipologie di rischio sui luoghi di lavoro;
- Visto** il D.P.R. del 08 gennaio 2016 con il quale viene istituita l'Ambasciata d'Italia a Ulaanbaatar (Mongolia);
- Visto** l'art. 81 del D.P.R. 05 gennaio 1967, n. 18, che prescrive che le sedi delle rappresentanze diplomatiche e degli uffici consolari, oltre a soddisfare a esigenze di prestigio, funzionalità e sicurezza, debbono essere, per caratteristiche e attrezzature, idonee a rendere agevole, spedito e sicuro il disbrigo del lavoro e ad accogliere il pubblico;
- Visto** il contratto di locazione passiva biennale sottoscritto in data 04 luglio 2016 e in scadenza il 04 luglio 2018, per l'immobile sito al 14° piano dell'edificio denominato ICC Tower - Jamiyan Gun Str. 91st khoroo, Sukhbaatar district Ulaanbaatar – Mongolia, per un totale di 464,56 mq e nr. 2 posti auto al livello B1 dell'edificio, per un importo mensile, incluso il canone per i costi di gestione – Management Fee - di USD 11.382,00 IVA



**AMBASCIATA D'ITALIA
ULAANBAATAR**

- Considerato** locale esclusa, pari a EUR 9.640,86 al cambio di finanziamento 2018;
- Considerata** che l'organico attualmente previsto per la sede è di 7 unità;
la necessità di disporre, oltre che di idonee aree da dedicare ad uffici per gli impiegati, di
- un'area dedicata ad ufficio di rappresentanza per il Capo Missione;
 - un'area destinata al pubblico dell'ufficio consolare;
 - un'area destinata agli uffici della Cancelleria Consolare;
 - un'area destinata ad archivio;
 - un'area destinata alle comunicazioni protette;
 - un'area destinata a sala riunioni;
 - un'area da destinare a sala server
- Visto** il contratto di sublocazione attiva sottoscritto con la Delegazione dell'Unione Europea in Mongolia, in data 02 novembre 2017, nel quale è previsto un preavviso di 90 giorni per modifiche o conclusione dell'accordo stesso;
- Visto** l'art. 17 co. 1 lett. a) del D.LGS. 18 aprile 2016 n. 50 recante "Disposizioni per l'attuazione delle Direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture" - c.d. Codice dei Contratti Pubblici - che esclude l'applicazione del detto Codice agli appalti aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione di immobili;
- Visto** che il Central Business District (CBD) di Ulaanbaatar, rappresenta l'epicentro dell'attività economica e politica della Mongolia che comprende il parlamento, la borsa e la maggior parte delle aziende internazionali, e le principali Rappresentanze Diplomatiche nel paese;
- Atteso** che, in base alla documentazione acquisita sulla stampa specializzata, allegata alla presente determina, e aggiornata all'anno 2017, gli studi e le analisi relativi al mercato immobiliare non residenziale in Mongolia ed in particolare per la città di Ulaanbaatar, evidenziano una domanda di spazi per uffici in significativa crescita in particolare all'interno del CBD, con la conseguenza di un impulso permanente e significativo alla domanda per gli uffici di grado A+, A e secondariamente per quelli di grado B;
- Considerato** che dopo il biennio 2015-2017 in cui la Mongolia ha attraversato un periodo di crisi economica con valori di crescita del PIL e inflazione entrambi intorno allo 0%, nel 2018 è attesa una crescita del PIL intorno al 6,10% e un tasso di inflazione del 6%, che lasciano prevedere una nuova fase di crescita dei costi degli affitti di spazi ad uso commerciale e ufficio;
- Atteso** che l'edificio denominato ICC TOWER, dove si trova attualmente l'Ambasciata, è sito all'interno del CBD e classificato di grado A+;



**AMBASCIATA D'ITALIA
ULAANBAATAR**

- Atteso** che la media del costo di affitto al mq per i 9 edifici classificati A+ presenti all'interno del CDB, è pari a USD 24,17, quale risultante dalla documentazione allegata;
- Considerata** la positiva esperienza avuta con la Tsast Property LLC, proprietaria dell'edificio ICC Tower, in termini di qualità dei servizi, efficienza, affidabilità e serietà, nel periodo di vigenza dell'attuale contratto di locazione passiva dal 2016 al 2018;
- Tenuto conto** delle spese sostenute dalla Sede nel biennio 2016-2018 per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti a implementare la funzionalità degli uffici attualmente in uso, nonché il livello di sicurezza della Sede, per un totale di 250.851.056,41 pari a EUR 86.217,74 al cambio di finanziamento 2018;
- Considerato** che un eventuale cambio di sede, comporterebbe tra l'altro costi di trasloco e nuovi costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, per gli inevitabili adeguamenti dell'immobile alle particolari esigenze di funzionalità e sicurezza;
- Visto** l'art. 4 del sopracitato D.LGS. 18 aprile 2016 n. 50, che prevede anche nel caso di affidamento di contratti pubblici nei settori esclusi, il rispetto tra l'altro dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, trasparenza, proporzionalità;
- Ritenuto** pertanto opportuno di verificare con la società Tsast Property LLC la possibilità di rinnovare il contratto di affitto, ricontrattando il canone per rientrare nei limiti del costo medio al mq per gli edifici classificati A+ all'interno del CBD;
- Considerato** che per l'effettuazione del presente affidamento è necessario provvedere alla nomina di un responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e che per tali finalità è stato individuato l'Ambasciatore Andrea De Felip, in possesso di adeguato profilo e capacità per il presente affidamento;
- Acquisito** il CIG Z7A243814B;

DETERMINA

ART. 1

È autorizzato l'avvio di una informale procedura di contrattazione con la società Tsast Property LLC, proprietaria dell'immobile denominato ICC Tower, in cui si trovano gli Uffici dell'Ambasciata, per il rinnovo del contratto di affitto per ulteriori 2 (due) anni ad un costo massimo al mq non superiore a USD 24,17 pari a EUR al cambio ufficiale della Banca d'Italia al 04 maggio 2018, ferme restando invariate tutte le altre condizioni contrattuali.

ART. 2

È nominato responsabile unico del procedimento RUP l'Ambasciatore Andrea De Felip che dovrà provvedere a tutte le attività assegnategli dall'art. 31 del D.LGS. 18 aprile 2016, n. 50;



**AMBASCIATA D'ITALIA
ULAANBAATAR**

ART. 3

La spesa stimata per il citato affidamento, pari a USD 269.481,96 IVA locale esclusa, trova copertura, nelle risorse assegnate per le spese di parte corrente, al bilancio di Sede al **Titolo I.09.01 "Locazione immobili uffici"** secondo il seguente prospetto:

- per l'esercizio finanziario 2018 USD 67.370,49
- per l'esercizio finanziario 2019 USD 134.740,98
- per l'esercizio finanziario 2020 USD 67.370,49

Ulaanbaatar, li 07 maggio 2018



L'Ambasciatore
Andrea DE FELIP