



**AMBASCIATA D'ITALIA
ULANBAATAR**

Determina a contrarre n. 25 /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 Residenza Ufficiale dell'Ambasciatore d'Italia in Mongolia - nomina del Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) – CIG Z4A245D82B

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. 82 co. 1 e 2 del D.P.R. 05 gennaio 1967, n. 18, che prescrive che gli immobili e l'arredamento della residenza del capo della rappresentanza diplomatica devono rispondere a requisiti confacenti al prestigio della funzione di rappresentanza dello Stato ed alle esigenze del servizio, e che le spese per il mantenimento della residenza del capo della rappresentanza diplomatica, ivi comprese le spese per le pertinenze e quelle relative alla vigilanza e custodia, sono a carico dello Stato.
- Visto** il contratto di locazione passiva biennale sottoscritto in data 26 gennaio 2017 e in scadenza il 31 luglio 2018, per la villetta unifamiliare n. 16 di proprietà della società SKY RESORT LLC, sita nel complesso residenziale "ASEM Village", Bayanzurkh District, 11° Khoroo,



**AMBASCIATA D'ITALIA
ULAANBAATAR**

- Dunjingarav Street, Ulaanbaatar, Mongolia, con una superficie complessiva di 354 mq, con giardino e parcheggio auto annessi, per un canone mensile di locazione pari a MNT 10.000.000,00 IVA esclusa, pari a EUR 3.437,00 al cambio di finanziamento 2018, pari ad un prezzo al mq di MNT 28.248,00;
- Considerata** la positiva esperienza con l'attuale immobile, che si è dimostrato adatto ad assolvere alla funzione di Residenza Ufficiale, assicurando il soddisfacimento delle esigenze di rappresentanza e sicurezza;
- 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;
- Atteso** che il complesso "ASEM Village", è stato costruito in occasione dell'11 ° Vertice ASEM, tenutosi a dal 14 al 16 luglio 2016 a Ulaanbaatar, Mongolia, destinato ad ospitare i Capi di Stato e di Governo ospiti del Vertice, e si colloca nella fascia alta del mercato residenziale, adeguata alle esigenze di rappresentanza del Capo Missione
- Vista** la scarsa disponibilità di immobili unifamiliari di pregio in Ulaanbaatar che rispondano a requisiti di sicurezza e prestigio adeguati alla funzione;
- Atteso** che, dalla documentazione acquisita sulla stampa specializzata, allegata alla presente determina, e aggiornata all'anno 2017, gli studi e le analisi relativi al mercato immobiliare residenziale in Mongolia ed in particolare per la città di Ulaanbaatar, evidenziano una correlazione stretta tra i prezzi di vendita e quelli di locazione;
- Tenuto conto** che il tasso di crescita dei prezzi medi di vendita al mq, degli immobili residenziali a partire dal 2014 - a seguito dell'esaurimento dei fondi per il programma di mutui ipotecari agevolati per le famiglie per l'acquisto della prima casa - è diminuito passando da un aumento medio di oltre il 20% a poco più del 10%;
- Tenuto conto** però che questa tendenza non risulta essere uniforme, più marcata e costante per gli edifici più vecchi - fino a toccare un tasso crescita di poco superiore al 5% a fine 2016 - più contenuta e di breve durata per i nuovi immobili che, superato un calo tra il 2014 e il 2015, hanno visto un tasso medio di crescita di nuovo in aumento;
- Atteso** che, in base alla documentazione acquisita sulla stampa specializzata, proprio per le particolari caratteristiche di prestigio e sicurezza, il prezzo medio di vendita al mq degli immobili del complesso ASEM Village è pari a USD 5.578, superiore di oltre il 500% del prezzo medio di vendita al mq degli altri 9 complessi residenziali di fascia "prime" del distretto di Bayanzukh;



**AMBASCIATA D'ITALIA
ULAANBAATAR**

- Atteso** che, sulla base dei dati disponibili il costo medio di locazione al mq. di immobili di fascia “prime” nel distretto di Bayanzukh, è pari a USD 8,13;
- Atteso** che, sebbene il prezzo di locazione al mq per il complesso ASEM Village non sia noto, la stretta correlazione tra prezzo di vendita e prezzo di locazione, può far legittimamente supporre un prezzo medio di locazione al mq superiore di almeno il 100% alla media degli altri complessi residenziali di fascia “prime” del distretto;
- Considerato** che un eventuale cambio di residenza, comporterebbe tra l'altro costi di trasloco;
- Visto** l'art. 4 del sopracitato D.LGS. 18 aprile 2016 n. 50, che prevede in caso di affidamento di contratti pubblici nei settori esclusi, che siano comunque rispettati tra l'altro i principi di economicità, efficacia, imparzialità, trasparenza, proporzionalità
- Ritenuto** pertanto di dover verificare con la società Sky Resort LLC la possibilità di rinnovare il contratto di locazione, ricontrattandone il canone;
- 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 Z4A245D82B;

DETERMINA

ART. 1

È autorizzato l'avvio di una informale procedura di contrattazione con la società Sky Resort LLC, proprietaria del complesso denominato ASEM Village, in cui si trova l'attuale Residenza Ufficiale dell'Ambasciatore d'Italia in Mongolia dell'Ambasciata, per il rinnovo del contratto di affitto per ulteriori 2 (due) anni ad un costo massimo al mq non superiore al prezzo attuale pari a MNT 28.248,00 al mq, pari a EUR 9,89 al cambio ufficiale della Banca d'Italia del 07 giugno 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 MNT 240.000.000,00 IVA locale esclusa, trova copertura, nelle risorse assegnate per le spese di parte corrente, al bilancio di Sede al **Titolo I.09.02 “Locazione immobili – residenze (art. 82 DPR 18/67)”**, secondo il seguente prospetto:

- per l'esercizio finanziario 2018 MNT 50.000.000,00
- per l'esercizio finanziario 2019 MNT 120.000.000,00
- per l'esercizio finanziario 2020 MNT 70.000.000,00

Ulaanbaatar, li 08 giugno 2018



Ambasciatore
Andrea De Felip