



ENTE PARCO NAZIONALE GRAN PARADISO
Determinazione del Direttore

n° 18 del 27/01/2022

OGGETTO: LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DI VALLE DEL CORPO DI SORVEGLIANZA DELLA VALLE SOANA IN COMUNE DI RONCO CANAVESE (TO) - PRESA D'ATTO RISULTANZE INDAGINE DI MERCATO E DETERMINAZIONI IN MERITO

Il Direttore

- Su propria relazione istruttoria ed in qualità di Responsabile del procedimento;
- Considerato che nell'anno 2000 l'alluvione ha portato via la sede di valle del Corpo di Sorveglianza della Valle Soana, e verificato che provvisoriamente e come soluzione di fortuna era stato individuato come insediamento un locale commerciale;
- Considerato che detto alloggiamento risultava decisamente non adeguato alle esigenze dello specifico servizio, e che a distanza di oltre vent'anni le problematiche di adeguatezza risultavano ulteriormente aggravate;
- Visto l'art. 17, comma 1, lett. a) del d.lgs. 50/2016 (nuovo codice contratti) e successive modifiche, che prevede la non applicazione delle disposizioni del codice per gli appalti aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni;
- Verificato che, vista la necessità di individuare una nuova sede per lo svolgimento del servizio da parte del personale del Corpo della Sorveglianza assegnato alla Valle Soana, il metodo più funzionale per l'Ente era stato individuato in una indagine di mercato immobiliare di ricerca di immobili in locazione nella forma di avviso pubblico;
- Vista la Determinazione Dirigenziale n. 102 del 15.04.2021, le cui motivazioni si richiamano integralmente *per relationem* ai fini del presente atto, con cui si approvava il suddetto avviso di indagine di mercato e relativi allegati;
- Preso atto che l'avviso è stato pubblicato sul sito internet dell'Ente Parco alla pagina <http://www.pngp.it/ente-parco/ufficio-relazioni-con-il-pubblico/bandi-di-gara> in data 16.04.2021 con termine di scadenza della presentazione delle manifestazioni di interesse in data 30.04.2021, alle ore 12,00;
- Preso atto che entro la scadenza del suddetto termine è pervenuta una sola manifestazione di interesse, prot. n. 1628 del 28.04.2021, da parte della Sig.ra Renata Martinelli di Ronco Canavese (TO), CF MRTRNT45B52H539R, usufruttuaria di un immobile sito in via Valprato, 22 in Comune di Ronco Canavese (TO) (Edificio Caserma), del quale viene proposta una porzione situata a Piano Terreno, e ritenuta tale proposta selezionabile e meritevole di successivi approfondimenti tecnici;

- Viste le circolari dell'Agenzia del Demanio prot. 21584/2012 e n. 2014/16155, da cui risulta che con riferimento alla applicabilità all'Ente Parco della previsione introdotta per le amministrazioni centrali dal comma 6, art. 3, del D.L. n. 95/2012 convertito in legge n.135/2012 con le modifiche di cui all'art. 24, comma 4, del D.L. n. 66/2014, convertito in legge 89/2014, per i contratti di locazione immobili di nuova stipulazione degli Enti non ricompresi fra le Amministrazioni dello Stato, ai sensi del comma 7 dello stesso articolo, è facoltativo per l'Ente richiedere la valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio, e la conseguente riduzione del 15% del canone così congruito;
- Vista la nota prot. n. 2540 del 18.06.2021, con cui, al fine di individuare comunque in via preliminare un valore di locazione dei locali proposti, il Responsabile dell'Ufficio Progettazione e gestione del patrimonio Arch. Barbara Rosai riteneva congruo un valore di locazione basato sulla situazione di fatto dell'immobile pari ad € 6.270,00 annui, precisando che qualora l'offerente si fosse impegnato a realizzare, a proprie spese, opere sull'immobile come previsto nell'avviso di indagine di mercato, si sarebbe potuto ricalcolare il canone sulla base della situazione *post operam*;
- Vista l'offerta prot. n. 2825/2021 con cui la proponente si impegnava a ristrutturare completamente i locali secondo le esigenze dell'Ente, dotandoli di nuovi impianti, proponendo per una superficie di mq 190 oltre ai 2 box auto per una superficie di 40 mq circa, un canone annuo di locazione di € 14.500,00;
- Verificato che l'avviso di indagine di mercato espressamente prevede che *"Saranno considerati ammissibili anche proposte per le quali la proprietà si impegni a realizzare, a proprie spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste del locatario da ultimarsi entro il termine di mesi 12 dalla data della nota con cui l'ente comunicherà formalmente l'accettazione dell'offerta. In tal caso l'offerente dovrà dimostrare che le modifiche da apportare permettano l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso"*;
- Richiamato integralmente il parere di congruità tecnica prot. n. 5414 del 30.12.2021 a firma del Responsabile dell'Ufficio Progettazione e gestione del patrimonio Arch. Barbara Rosai, con cui la stessa, sulla base degli interventi effettuati dal proponente alla data del 5 ottobre 2021 e verificati a seguito di apposito sopralluogo, e consultati i valori indicati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ha espresso parere tecnico economico negativo in merito al canone offerto dal proponente, valutando congruo un importo annuale pari ad € 12.024,00, e precisando che in ogni caso il giudizio di congruità potrà essere riformulato sulla base della situazione *post operam* e eventualmente potrà subire, in base ai nuovi parametri applicabili sulla scorta di tale situazione, una variazione;
- Verificati, come peraltro segnalato anche dal suddetto funzionario, i seguenti ulteriori parametri da considerare che esulano dai valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:
 - ☐ la proprietà, come risulta agli atti, si è impegnata a effettuare e completare tutti gli interventi di ristrutturazione dei locali sulla base delle esigenze dell'ente;
 - ☐ i metri quadri dei box compresi nella locazione consentirebbero di ospitare materiale attualmente depositato in altri edifici liberandoli a nuove destinazioni più appropriate;
 - ☐ il piazzale antistante i box è utilizzabile per l'atterraggio di elicotteri e questa possibilità potrebbe rivelarsi strategica in occasione dell'annuale trasposto ai presidi in quota;

- Preso atto che, come dimostrato dall'unica proposta pervenuta, non esistono nella zona di interesse dell'Ente Parco soluzioni allocative alternative economicamente più vantaggiose, in quanto non esiste un mercato immobiliare che consenta la scelta fra immobili con caratteristiche e valori diversificati; i locali, che si riferiscono alla Sede di Valle statutariamente prevista della Sorveglianza e a sue pertinenze, rappresentano un obbligo per l'Ente indispensabile per lo svolgimento delle funzioni di sorveglianza sul territorio ed una necessità per garantire le condizioni lavorative, di sicurezza e salubrità per i dipendenti Guardaparco assegnati a tale area territoriale;
- Considerato altresì che, come risulta dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate *"le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale, individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per ogni unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza. Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli"*;
- Ritenuto pertanto possibile procedere alla accettazione della proposta di locazione da parte della Sig.ra Renata Martinelli di Ronco Canavese (TO), rinviando a successivo atto l'approvazione del contratto di locazione e l'impegno delle somme relative a titolo di canone;
- Visti i comunicati del Presidente ANAC del 16.10.2019 e del 20.12.2019, sull'acquisizione dei CIG nei contratti di acquisto e locazione di beni immobili esclusi dal codice dei contratti, che prevedono di richiedere lo smart CIG per tali contratti senza limiti di importo, e preso atto che il CIG verrà richiesto preventivamente all'atto di approvazione e stipula del contratto di locazione;
- Visto il D.L. 30 dicembre 2021, n. 228, cd milleproroghe, che all'art. 3, comma 3, estende a tutto il 2022 quanto previsto dal D.L. n. 95/2012 (art. 3, comma 1) in merito al blocco degli adeguamenti Istat relativi ai canoni di locazione passiva dovuti dalle pubbliche amministrazioni per l'utilizzo di immobili in locazione passiva, di proprietà pubblica o privata;
- Visto l'art. 16 del d. lgs. n. 165 del 30.03.2001;
- Visto l'art. 27, comma 2, punto b) dello Statuto dell'Ente, approvato con D.M. 352 del 15.12.2017, in cui si prevede che il Direttore adotti *"...tutti gli atti di gestione amministrativa...compresi quelli che impegnano l'amministrazione verso l'esterno... mediante autonomi poteri di spesa..."*;
- Vista la nota prot. n. 0142819 del 20.12.2021 con cui il Ministero della Transizione Ecologica, Direzione Generale per il Patrimonio Naturalistico, ha espresso parere favorevole al bilancio di previsione per l'anno 2022;
- Preso atto dei pareri di regolarità contabile e di copertura finanziaria allegati al presente atto;

determina

di approvare, per le motivazioni su esposte, la proposta di locazione pervenuta a seguito di avviso di manifestazione di interesse da parte della Sig.ra Renata Martinelli di Ronco Canavese (TO), CF MRTRNT45B52H539R, usufruttuaria di un immobile sito in via Valprato, 22 in Comune di Ronco

Canavese (TO) (Edificio Caserma), da adibire a Sede di Valle del Corpo di Sorveglianza della Valle Soana, alle condizioni risultanti da tutta la documentazione agli atti dell'amministrazione e per un canone annuale di € 14.500.00, rinviando a successivo atto l'approvazione del contratto di locazione e l'impegno delle somme relative a titolo di canone.

Il Direttore
(BASSANO BRUNO / ArubaPEC S.p.A.)

Avverso la presente determinazione è ammesso ricorso innanzi al T.A.R. della Regione Piemonte entro il termine di giorni sessanta ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro centoventi giorni dalla piena conoscenza del presente atto da parte del destinatario.