



**ENTE PARCO NAZIONALE GRAN PARADISO**  
**Determinazione del Direttore**

**n° 362 del 07/12/2022**

**OGGETTO: PROSECUZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO ANNO 2022**

**Il Direttore**

- Esaminati gli atti istruttori pervenuti da Carla Bionaz del Servizio Amministrazione;
- Individuato Carta Andrea, Responsabile del Servizio Amministrazione quale Responsabile del procedimento;
- Vista la scheda A2b del Piano per la performance dell'Ente;
- Premesso che è necessario provvedere alla verifica delle condizioni di prosecuzione dei contratti scaduti o in prossimità di scadenza, per i quali è prevista per contratto la rinnovazione automatica in assenza di disdetta, per la locazione di fabbricati e terreni;
- Visti, per la materia delle locazioni, l'art. 1, comma 388, della L. 147/2013 ed il Decreto-legge n. 95/2012 convertito in legge n. 135/2012 con le modifiche di cui all'art. 24, comma 4, del DL n. 66/2014, convertito in legge 89/2014;
- Viste le circolari dell'Agenzia del Demanio prot. 21584/2012 e n. 2014/16155;
- 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;
- 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 dei beni immobili esclusi dal codice dei contratti, le cui indicazioni entrano in vigore dal 01.01.2020 e con riferimento agli *smartCIG* aventi data di pubblicazione pari o successiva al 1° gennaio 2020, e verificata pertanto la non applicabilità ai contratti di locazione immobili oggetto del presente atto, non trattandosi di nuovi contratti;
- Vista la nota prot. n. 5278 del 29.11.2022, agli atti dell'amministrazione, a firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Arch. Barbara Rosai avente ad oggetto "Contratti di affitto Terreni e Fabbricati 2022–congruità canone di locazione";
- Viste le determinazioni n. 346/2014, n. 413/2015, n. 230/2016, n. 343/2017, n. 330/2018, n. 354/2019, n. 240/2020, n. 324/2021 e n. 336/2021 e richiamatene integralmente le motivazioni, a parità di condizioni contrattuali e di valutazioni di congruità;
- Preso atto che, come evidenziato dal RUP, si ritiene opportuno disporre la prosecuzione dei contratti scaduti od in prossimità di scadenza, di cui al dispositivo del presente atto, alle condizioni attualmente in atto per i seguenti motivi:

- ☐ per quanto riguarda i locali, non esistono nelle zone 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 a casotti della Sorveglianza o a loro pertinenze, rappresentano una necessità in tema di sicurezza e salubrità per le condizioni di lavoro dei dipendenti Guardaparco, costretti a pernottarvi ed a consumare i pasti in particolare nella stagione invernale, al riparo da intemperie e condizioni micro climatiche severe, tali in caso contrario da porre in serie condizioni di pericolo il personale addetto;
- ☐ per quanto riguarda i terreni ed i pascoli, gli stessi sono necessari per alloggiare animali soggetti a ricerche scientifiche e/o a verifiche sanitarie, a mitigare le richieste di danni arrecati dalla fauna selvatica e ad evitare l'esercizio del pascolo in aree delicate dal punto di vista ambientale;
- Valutato pertanto di non poter applicare la riduzione del 15% di cui alla normativa sopra richiamata, utilizzati principalmente dal Servizio di Sorveglianza, in quanto non compatibile poiché, per le caratteristiche di peculiarità e unicità dei locali sopra evidenziate, a fronte di un irrilevante risparmio economico la procedura espone l'Ente al rischio di non reperire sul territorio idonee strutture alternative, qualora i proprietari dovessero esercitare il diritto di recesso dai contratti;
  - 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"*;
  - Visto l'articolo 3 comma 3 del decreto-legge n. 228/2021, convertito in Legge 15/2022, che ha prorogato anche per il 2022 la sospensione dell'aggiornamento Istat per i canoni di locazione passiva delle PA, modificando le scadenze di cui all'articolo 3, comma 1, D.L. 95/2012, convertito in Legge 135/2012;
  - Vista la richiesta prot. n. 828 del 02.03.2022 in cui la Sig.ra Fragno Tiziana, intestataria del contratto insieme a Fragno Pierantonio, chiede all'Ente Parco Nazionale Gran Paradiso di intestare l'utenza, attualmente in capo a Fragno Pierantonio, dell'energia elettrica del casotto "Varda" sito nel Comune di Noasca, in affitto al Corpo di Sorveglianza, ed in attesa della voltura del contatore che avverrà solo a partire dal 2023 con la nuova convenzione di energia elettrica tramite SCR Piemonte e visto che i consumi di energia elettrica, per l'utilizzo da parte dei Guardaparco, dovuti ai rincari della crisi energetica internazionale, sono superiori all'affitto percepito così come documentato dalle lettere prot. n. 5272 del 29/11/2022 e prot. n. 5351 del 5/12/2022, la Sig.ra Fragno Tiziana chiede il rimborso delle spese sostenute da Fragno Pierantonio per il 2022 ammontanti a € 807,67 a cui si dovrà sommare l'ultimo bimestre Novembre/Dicembre per un totale presunto di € 1.300,00;
  - 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 Decreto del Ministro della Transizione Ecologica prot. 0000097 del 23 febbraio 2022, 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 del parere di regolarità contabile e di copertura finanziaria allegati al presente atto,

**determina**

1. di approvare e autorizzare la prosecuzione dei seguenti contratti di affitto scaduti ed in scadenza:

Per i locali:

Comune	Proprietà	Descrizione	anni	Inizio	Scadenza	Euro
Valsavarenche	Berthod Nelly	Molère	1	01.01.22	31.12.22	1.200,00
Valsavarenche	Chabod Gabriella	Pont	1	01.01.22	31.12.22	284,05
Valsavarenche	Berthod Franca	Molère	4	01.01.22	31.12.25	2.160,00
Valsavarenche	Artaz Eliana (ved. Tercinod Ricardo)	Seyva	1	01.01.22	31.12.22	180,76
Cogne	Abram Onorato	Località Zuffrey	4	01.01.22	31.12.25	67,14
Noasca	Fragno Tiziana	Varda	4	01.01.22	31.12.25	413,17
Aosta	Castelli Marianne	Garage Aosta	2	01.02.22	31.01.24	1.326,00
Valprato Soana	Parrocchia San Silverio	Località San Besso	3	01.01.22	31.12.24	774,69
Ronco Canavese	Roncaglione Michele	Boschietiera	5	01.06.22	31.05.27	900,00

Per i pascoli:

Comune	Proprietà	Descrizione	anni	inizio	Scadenza	Euro
Ceresole Reale	Chabod Piero	Recinto per ricerca	1	01.01.22	31.12.22	1.250,00
Ceresole Reale	Giorgis Piero	Recinto per ricerca	1	01.01.22	31.12.22	650,00
Ceresole Reale	Varda Marinella	Foiera	3	01.01.22	31.12.25	206,58
Ceresole Reale	Giovannini Pietro, Marilena, Claudia	Alpe Gias, la Mandà	5	01.07.22	30.06.27	413,17
Cogne	Grappein Eligio	Alpe Money	2	01.01.22	31.12.23	206,58

2. di impegnare **€ 10.032,14** su capitolo **4010** e sul medesimo capitolo, la spesa per le successive annualità del corrente esercizio finanziario oltre a imputare sui competenti capitoli le spese derivanti dall'utilizzo dei beni locati e delle spese di registrazione.
3. di impegnare **€ 1.300,00** sul capitolo **4020** per il rimborso delle spese per l'energia elettrica anno 2022 anticipate dal Sig. Fragno Pierantonio;
4. di demandare e delegare all'Ufficio bilancio, finanze e sistema informatico di Aosta la liquidazione della spesa mediante emissione di mandati bancari.

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.