

UNIONE MONTANA VALLE GRANA
VALGRANA (CN)

AREA LAVORI PUBBLICI

DETERMINAZIONE N. 101 DEL 26/07/2024

**OGGETTO: LOCAZIONE DEL FABBRICATO UN TEMPO DESTINATO A
MAGAZZINO DEI PRODOTTI DI AGRICOLTURA BIOLOGICA
DENOMINATO "BIOVALGRANA" – DETERMINA A CONTRARRE**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

RICHIAMATA:

- la delibera del Consiglio dell'Unione Montana n.11 del 22/11/2023 con la quale furono approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute sul progetto preliminare della variante parziale n.10 al P.R.I. del Comune di Valgrana approvando definitivamente la variante stessa nella quale si prevedeva la modifica della destinazione d'uso del fabbricato ampliando le prospettive di utilizzo anche ad attività che non siano esclusivamente agricole, comunque legate al comparto agro alimentare, sfruttando la favorevole collocazione territoriale del complesso situata in prossimità della principale arteria stradale della valle;
- la delibera del Consiglio dell'Unione Montana n.2 del 06/03/2024 fu approvato il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari nel quale fu inserita la valorizzazione immobiliare del fabbricato un tempo destinato a magazzino per i prodotti biologici di media bassa valle;
- la deliberazione della Giunta dell'Unione Montana Valle Grana n.30 del 27/03/2024 relativa alla "gestione del fabbricato un tempo destinato a magazzino dei prodotti di agricoltura biologica - atto di indirizzo" nella quale si deliberava la necessità di individuare un operatore economico interessato alla locazione del fabbricato produttivo denominato comunemente "Biovalgrana" e le finalità che la suddetta individuazione avesse, in particolare *lo sviluppo del territorio sia in termini di promozione che in termini economici ed occupazionali*;
- la deliberazione della giunta dell'Unione Montana Valle Grana n.32 del 27/03/2024 relativa alla "approvazione perizia di stima per la valorizzazione dell'immobile "Biovalgrana" di proprietà dell'Unione Montana Valle Grana." in cui si approvava la *perizia di stima redatta dal Geom. Alex Lerda, con la quale è stato stimato il più probabile valore di locazione dell'immobile sito in Via Caraglio n° 30 (Strada Provinciale Sp 23) Comune di Valgrana, censito al catasto fabbricati F. n.5 particella 311 di proprietà dell'Unione Montana Valle Grana*;

PREMESSO CHE:

- l'inserimento dell'immobile nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari ne determina la sua classificazione nel patrimonio disponibile dell'ente;
- con deliberazione della Giunta dell'Unione Montana Valle Grana n. 30 del 27/03/2024 si è ritenuto opportuno provvedere all'individuazione di un nuovo operatore economico al quale concedere in affitto l'immobile denominato "Biovalgrana" di proprietà dell'Unione Montana, risultante sottoutilizzato a seguito della cessazione dell'utilizzo da parte della Cooperativa dei produttori,

- nella delibera di cui sopra:
 - o si sottolinea la condizione caratterizzante per cui lo stesso O.E. possa valorizzarlo insediando al suo interno un'attività produttiva e *“recuperando lo spirito che portò inizialmente alla sua costruzione improntato a favorire lo sviluppo di attività produttive che possano incrementare la conoscenza delle eccellenze produttive e di conseguenza le unità produttive in Valle”*
 - o sono individuati alcuni requisiti caratterizzanti l'operatore economico che si auspica possa essere interessato alla locazione del fabbricato che sono elencati di seguito:
 - proponga produzioni idonee a diversificare l'offerta dei prodotti di valle;
 - proponga caratteri innovativi che favoriscano visibilità al territorio attraverso lo sviluppo, la produzione e la commercializzazione di prodotti e/o servizi innovativi;
 - favorisca la promozione territoriale attraverso vetrine delle offerte territoriali sia di carattere agro alimentare che più specificatamente turistico;
 - attui concrete attività di rifunzionalizzazione del fabbricato e delle aree circostanti anche attraverso opere di carattere edile ed impiantistico finalizzate a migliorare l'integrazione paesaggistica del fabbricato e le sue prestazioni energetiche;
 - sia una realtà imprenditoriale giovane in grado di favorire prospettive di lunga durata alla proposta economica.

RITENUTO PERTANTO:

- di poter avviare la procedura per l'individuazione di un operatore economico che possa locare la struttura conformemente alle indicazioni di cui sopra mediante procedura di affitto non sottoposta alla disciplina dei contratti pubblici, come da lett.e) comma 1 art.56 del D.Lg.36/2023, configurandosi il fabbricato come bene patrimoniale disponibile così come definito all'art.826 del codice civile;
- di individuare quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa basata sul miglior rapporto tra le caratteristiche ed il progetto di gestione proposti dall'operatore economico ed il prezzo del canone di locazione;

CONSIDERATO che:

- deve essere individuato il Responsabile del procedimento, che in questo caso è il sottoscritto;
- nel procedere all'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 192 del Testo Unico sulle leggi e gli ordinamenti locali approvato con D.Lgs. 267/2000, occorre adottare il relativo provvedimento a contrarre;
- tale ultima norma prevede l'adozione di un'apposita determinazione per il perfezionamento dell'affidamento, indicante il fine che con lo stesso si intende perseguire, il suo oggetto, la forma e le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente, in conformità alle norme vigenti in materia e le ragioni che ne sono alla base;

DATO atto che:

- con l'aggiudicazione del contratto in esame si intende procedere alla locazione del *“Ex magazzino dei prodotti biologici”* situato in *Via Caraglio n° 30 (Strada Provinciale Sp 23) Comune di Valgrana, censito al catasto fabbricati F. n.5 particella 311;*
- il contratto avrà per oggetto l'affidamento del contratto di affitto di cui al precedente punto e conterrà le condizioni per la locazione della struttura;
- il contratto sarà stipulato secondo le norme per la locazione dei fabbricati produttivi;
- la procedura di scelta del contraente sarà ad evidenza pubblica e l'aggiudicazione sarà fatta avvalendosi del criterio dell'offerta più vantaggiosa basata sul miglior rapporto tra le caratteristiche ed il progetto di gestione proposti dall'operatore economico ed il prezzo del canone di locazione;
- la pubblicità del bando sarà espletata mediante pubblicazione sul profilo del committente

RICONOSCIUTA:

la necessità di dare inizio alla procedura di affidamento del servizio in esame;

ATTESO che

- il sottoscritto dichiara di non trovarsi in una situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, come disposto dall'art.6 bis della Legge 241/90, dell'art. 6 del D.P.R. 62/2013 e di essere a conoscenza delle sanzioni penali in cui incorre nel caso di dichiarazione mendace o contenente dati non più rispondenti a verità, come previsto dall'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445;

VISTO:

- lo Statuto, il vigente Regolamento di Contabilità ed il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- il vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

ACCERTATA la regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art.147 bis del D.Lgs. n.267/00;

RICHIAMATO il decreto del presidente dell'Unione Montana Valle Grana n.23 del 07/06/2024 con il quale il sottoscritto è individuato quale responsabile dell'area tecnica lavori pubblici e gestione del territorio;

Visti il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il D.Lgs. 118/2011, il D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36, lo Statuto ed i vigenti regolamenti dell'Unione;

D E T E R M I N A

- 1) Di dichiarare che le premesse, nonché tutto quanto espresso in narrativa, si intendono qui integralmente richiamati quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento.
- 2) Di riconoscere la necessità di procedere all'affidamento del contratto di affitto di cui all'oggetto coi modi definiti in premessa.
- 3) Di dare atto che:
 - con l'aggiudicazione del contratto in esame è necessario procedere alla locazione del fabbricato un tempo destinato a magazzino dei prodotti di agricoltura biologica denominato "biovalgrana", via Provinciale 23, catastalmente individuato al foglio 5 mapp.311 del Comune di Valgrana,
 - il contratto avrà per oggetto l'affidamento del contratto di affitto di cui al precedente punto e conterrà le condizioni per la locazione della struttura;
 - il contratto sarà stipulato secondo le norme per la locazione dei fabbricati produttivi;
 - la procedura di scelta del contraente sarà ad evidenza pubblica e l'aggiudicazione sarà fatta avvalendosi del criterio dell'offerta più vantaggiosa basata sul miglior rapporto tra le caratteristiche ed il progetto di gestione proposti dall'operatore economico ed il prezzo del canone di locazione;
 - la pubblicità del bando sarà espletata mediante pubblicazione sul profilo del committente
- 4) Di approvare, nei termini indicati al punto precedente, la determinazione a contrarre ex art. 192 del Testo Unico sulle leggi e gli ordinamenti degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 267/2000, per l'affidamento del servizio indicato in premessa.
- 5) Di approvare il bando di gara ed i relativi allegati che saranno pubblicati sul profilo del committente.
- 6) Di dare atto che il Responsabile del procedimento è individuato nel sottoscritto.
- 7) Di dare atto che il sottoscritto dichiara di non trovarsi in una situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, come disposto dall'art. 6 bis della Legge 241/90 e dall'art.6 del D.P.R. 62/2013, e di essere a conoscenza delle sanzioni penali in cui incorre nel caso di dichiarazione mendace o contenente dati non più rispondenti a verità, come previsto dall'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445.

- 8) Di dare atto che dall'adozione del presente provvedimento non derivano oneri a carico dell'Amministrazione e pertanto, non necessitando del visto di regolarità contabile e dell'attestazione della copertura finanziaria della spesa da parte del responsabile dell'Area Finanziaria, diventa esecutivo con la sottoscrizione del medesimo da parte del responsabile del servizio interessato.
- 9) Di attestare ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa sulla presente determinazione.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Arch. Davide Gianluigi MUSSO

PARERE E VISTO REGOLARITÀ CONTABILE
(D.Lgs. 267/2000 art. 147 bis – art. 183)

Valgrana, li 26/07/2024



IL RESPONSABILE AREA FINANZIARIA
F.to Dott.ssa Erica COMETTO

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE N.

Copia della presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio dell'Unione Montana per 15 giorni consecutivi dal 23/08/2024 al 07/09/2024.

Valgrana, li 23/08/2024



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Arch. Davide Gianluigi MUSSO

E' copia conforme all'originale in carta semplice per gli usi consentiti dalla Legge.

Valgrana, li 23/08/2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ARCH.
DAVIDE GIANLUIGI MUSSO