

OGGETTO: TERRENI AGRICOLI COMUNALI – SORT: RATEIZZAZIONE PAGAMENTO CANONI DI AFFITTANZA.

Premesso che:

Il Comune di Roverè della Luna è proprietario di circa 26 (ventisei) ettari di terreno agricolo, suddiviso, dopo il frazionamento dd. 19.09.2007, in numero 95 appezzamenti, denominati Sort comunali, coltivati quasi esclusivamente a vigneto.

Tale proprietà è da annoverarsi fra i beni patrimoniali disponibili, come confermato dalla sentenza della Corte di Appello di Roma – Sezione speciale Usi Civici - dd. 21.02.1991 - 08.10.1992.

Detti appezzamenti sono stati oggetto in passato di contratti di affittanza agraria, tutti scaduti in data 10 novembre 2007, con esplicita esclusione di rinnovo tacito.

Al fine di addivenire alla conclusione di nuovi rapporti di affittanza, con deliberazione nr. 4 d.d. 22.01.2008, l'Amministrazione ha approvato i bandi di gara, previamente vagliati ed approvati dalle Organizzazioni di categoria (Confagricoltori, Coldiretti e Confagricoltura del Trentino), redatti a norma della L.P. 19.07.1990, n. 23, recante la "*Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento*".

L'Amministrazione comunale ha inteso infatti dare continuità alla lavorazione dei terreni agricoli comunali, al fine di ottenere una giusta resa economica, altresì considerando che, in origine, tali appezzamenti vennero assegnati ai residenti di Roverè della Luna affinché, attraverso la rendita delle lavorazioni, essi potessero conseguire un adeguato arrotondamento dei bilanci familiari.

Considerando peraltro che, nel corso degli anni, si è registrata un'elevazione generale del livello reddituale dei residenti, e altresì una maggiore resa della lavorazione delle campagne nella zona della piana rovaliana, coltivate quasi esclusivamente a vigneti di alto pregio, l'Amministrazione ha poi cercato di perseguire, da un lato, la massima redditività e, dall'altro, di adottare un criterio di massima distribuzione tra gli individui, le famiglie o le imprese, offrendo l'opportunità di poter godere di un bene ambito, anche se limitato ad un solo appezzamento.

E' stato quindi previsto un sistema di aggiudicazione attraverso il calcolo delle medie sulle offerte più alte, in modo da poter perseguire la massima redditività evitando nel contempo una differenziazione dei prezzi di affitto da un appezzamento all'altro i quali, per qualità di uve impiantate, risultano equipollenti.

Sono state quindi previste modalità di aggiudicazione tali da garantire una redditività adeguata al mercato, evitando la presentazione di offerte anomale che, nel prosieguo, avrebbero potuto condizionare negativamente una buona gestione dei fondi agrari.

Con verbale d.d. 27 marzo 2008 si è quindi provveduto ad assegnare le sort con affitto decennale, in base al prezzo medio al metro quadrato, scaturito dalla media delle offerte presentate e nel rispetto del diritto di prelazione.

La media delle offerte presentate in sede di gara, come risultanti dal relativo verbale è la seguente:

- € 1,399/mq per il pinot grigio
- € 1,399/mq per il pinot nero
- € 0,845/mq per lo chardonnay
- € 1,399/mq per il traminer

E' poi seguita la stipula dei relativi contratti di durata decennale, a decorrere dall'inizio dell'annata agraria 2007/2008 (11 novembre 2007) fino alla fine dell'annata agraria 2016/2017 (10 novembre 2017).

I suddetti rapporti di affittanza hanno inopinatamente rivelato notevoli elementi di criticità, inducendo alcuni affittuari ad agire giudizialmente nel tentativo di ottenere una riduzione del canone di affitto, altri a disdettare in via anticipata il contratto e numerosi altri ad omettere il pagamento del canone e costringendo pertanto l'Amministrazione a resistere ai contenziosi radicati e a propria volta ad intraprendere le necessarie iniziative contenziose per ottenere coattivamente il pagamento del canone, previa attivazione, a far data dalla fine dello scorso 2009, del tentativo di conciliazione ex art. 46 L. 203/1982.

Con lettera acquisita al protocollo comunale sub n. 6289 dd. 20.10.2010, Coldiretti e Confagricoltura del Trentino, Organizzazioni sindacali intervenute per conto degli affittuari delle sort comunali, riferivano che *"la situazione sta per loro diventando insostenibile a seguito della intervenuta crisi di mercato del vino"* e che *"si sta paventando la possibilità che gli stessi affittuari rinuncino al contratto di affitto in essere in quanto stanno lavorando in perdita. Questa eventualità a parere delle scriventi associazioni è da scongiurare non solo per gli affittuari ma anche per la stessa Amministrazione comunale"*.

Veniva quindi richiesta attraverso tale nota *"una verifica sulle possibili soluzioni"* atte ad evitare un recesso in massa da parte degli affittuari.

Con successiva lettera dd. 24.11.2010, l'Amministrazione, prendendo atto del contenuto della segnalazione dd. 20.10.2010, riferendo d'essere disponibile a valutare possibili soluzioni al problema, chiedeva di fornire dati certi ed oggettivi a dimostrazione della reale difficoltà in cui si trovano gli affittuari delle sort.

Con successiva nota dd. 22.02.2011, acquisita al protocollo comunale sub n. 1175, Coldiretti e Confagricoltura del Trentino rappresentavano, articolatamente, un quadro di *"straordinaria e imprevedibile crisi intervenuta nel mercato del vino che ha pesantemente danneggiato il settore produttivo"*, con ripercussioni oltremodo negative sui conti economici delle cantine che a propria volta si sono viste costrette a ridurre drasticamente i corrispettivi in favore dei produttori conferenti l'uva raccolta.

In questo quadro fattuale, Coldiretti e Confagricoltura del Trentino riferiscono che nemmeno il meccanismo revisionale stabilito all'art. 4 dei contratti di affittanza è in grado di calmierare gli effetti della pesante crisi del settore, che ha indotto una situazione tale da non rendere possibile – attraverso i ricavi dei conferimenti dell'uva – la copertura dei costi aziendali e nemmeno una seppur minima remunerazione dei fattori della produzione.

È stata quindi proposta all'Amministrazione una *"revisione delle condizioni dei contratti di affittanza per ripristinare l'equità delle prestazioni e ciò ai sensi delle disposizioni vigenti e in particolare dell'art. 1467 e seguenti Codice Civile evitando in tal modo la prospettiva di disdettare i contratti"*.

È stata quindi proposta una *"riduzione del canone di affitto a partire dall'annata agraria 2010-2011 nella misura del 15% su Pinot grigio e del 20% sullo Chardonnay e Pinot nero"*, proponendo altresì che il pagamento del canone possa essere regolato in due rate, con un acconto a maggio e il saldo, non appena conosciuta la liquidazione finale da parte della cantina, a novembre.

Viene in ogni caso garantito l'impegno da parte degli affittuari a sanare qualsiasi morosità nel pagamento dei canoni di affittanza scaduti.

GIUNTA COMUNALE

Sentita la relazione;

Valutata la richiesta fatta dalle Organizzazioni di categoria, a nome e per conto dei propri assistiti assegnatari delle sort decennali, all'Amministrazione Comunale, di ridurre il canone di affitto e di rateizzare il versamento dello stesso;

Richiamati gli articoli 4 e 5 dei contratti di affittanza agraria decennali dei terreni agricoli comunali, che testualmente prevedono:

ART 4

Il canone di affitto sarà aggiornato annualmente.

Il canone dell'annata agraria 2007/2008, in scadenza alla data del 31 maggio 2008, corrisponde al prezzo contrattuale.

A partire dall'annata agraria 2008/2009 il canone sarà rideterminato della variazione percentuale, in aumento o in diminuzione, pari alla variazione percentuale del prezzo medio a ettaro pagato dalla Cantina Sociale di Roverè della Luna tra l'ultimo prezzo medio conosciuto e quello immediatamente precedente sulla specifica qualità di uva coltivata.

ART 5

Il canone dovrà essere pagato entro la data del 31 maggio di ogni anno.

In caso di ritardato pagamento saranno applicati gli interessi legali, fatta salva l'opportunità di applicazione dell'art. 5 della Legge 03/05/1982 n. 203.

Nel caso di perdita fortuita dei frutti si applicheranno le condizioni previste dall'art. 1635 del Codice Civile.

Fatto presente che l'Amministrazione sta cercando una soluzione per poter agevolare gli affittuari delle sort comunali, in quanto, da una serie di dati acquisiti, risulta che la situazione del mercato del vino sta oggettivamente attraversando un momento di grande difficoltà;

Ritenuto pertanto, in attesa di acquisire ulteriori pareri per addivenire ad un'equa soluzione, di autorizzare che il canone di affittanza agraria, determinato con i parametri indicati negli articoli dei contratti sopra riportati, possa essere così rateizzato:

- versamento di un acconto pari al 50% del canone di affittanza entro il mese di luglio
- il saldo del canone entro il mese di novembre

Considerato che rateizzare il canone di affittanza delle sort decennali, nel modo sopra esposto, possa costituire un'agevolazione agli affittuari dei terreni agricoli comunali, in una fase particolarmente problematica per il mercato vinicolo, senza modificare la sostanza degli accordi contrattuali intervenuti;

Fatto presente che l'Amministrazione ritiene doveroso, al fine di garantire il medesimo trattamento a tutti gli affittuari dei terreni agricoli comunali, consentire anche a coloro che coltivano gli stessi con contratti di affitto quindicennali, di poter beneficiare della rateizzazione del canone, con le medesime scadenze sopra riportate;

Vista la Legge 03.05.1982, n. 203, "Norme sui patti agrari";

Acquisiti i pareri espressi dai Responsabili delle Strutture competenti dell'istruttoria, ai sensi dell'art. 81 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 nr. 3/L, inseriti nel presente atto di cui formano parte integrante e sostanziale.

Con voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano

DELIBERA

1. Ferme restando le modalità di calcolo dei canoni di affittanza decennali e quindicennali dei terreni agricoli comunali, e tutte le altre clausole contrattuali, di stabilire che il pagamento degli stessi canoni sia effettuato in due rate, con un acconto pari al 50% entro il mese di luglio ed il saldo entro il mese di novembre.
2. Di autorizzare il Responsabile del Servizio Finanziario a porre in essere tutti gli atti di sua competenza necessari ad attuare il presente provvedimento.
3. Di dare atto che i canoni, come sopra determinati, saranno introitati alla risorsa 3020955 (Cap. PEG 1130), del Bilancio di Previsione dell'esercizio finanziario in corso.
4. Di dichiarare, con separata votazione, a voti unanimi favorevoli, espressi per alzata di mano, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 79, comma 4, del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 nr. 3/L.

5. Di inviare la presente ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 79, 2° comma, del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 nr. 3/L.
6. Di dare evidenza, ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30.11.1992, n. 23, che, avverso la presente deliberazione sono ammessi:
 - a) opposizione alla Giunta comunale, durante il periodo di pubblicazione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 79, comma 5, del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 nr. 3/L;
 - b) ricorso giurisdizionale al T.A.R. entro 60 giorni ai sensi dell'art.2 lett. b) della legge 06.12.1971, n.1034;
 - c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199.