



COMUNE DI CINTE TESINO
Provincia di Trento

Verbale di deliberazione n. 36
della GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: AFFITTO AZIENDA COMPLESSO AGRITURISTICO
DENOMINATO “AGRITUR MALGA ARPACO, PED. 2 IN CC.
CINTE TESINO – II PARTE. PRESA D’ATTO PROROGA DI
FATTO ANNI 2018 E 2019. ANNO 2020; DETERMINAZIONE DEL
CANONE PER L’ESERCIZIO 2020, TENUTO CONTO DELLA
CRISI CONSEGUENTE A COVID-19 (ART. 21, COMMA 4, L.P. 13
MAGGIO 2020 N° 3 E S.M.).

L’anno DUEMILAVENTI addì VENTICINQUE del mese di GIUGNO alle
ore 11.00 nella sala delle riunioni, a seguito di regolari avvisi, recapitati a
termini di legge, si è convocata la Giunta Comunale.

Presenti i signori:

Buffa Angelo - Sindaco -
Dorigato Alessandra

Assenti i Signori:

Mezzanotte Mirco – giustificato -

Assiste il Segretario Comunale sig. **Zampedri dott. Bruno**

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sindaco dichiara aperta la
seduta per la trattazione dell’oggetto posto all’ordine del giorno.

OGGETTO: AFFITTO AZIENDA COMPLESSO AGRITURISTICO DENOMINATO “AGRITUR MALGA ARPACO, PED. 2 IN CC. CINTE TESINO – II PARTE. PRESA D’ATTO PROROGA DI FATTO ANNI 2018 E 2019. ANNO 2020; DETERMINAZIONE DEL CANONE PER L’ESERCIZIO 2020, TENUTO CONTO DELLA CRISI CONSEGUENTE A COVID-19 (ART. 21, COMMA 4, L.P. 13 MAGGIO 2020 N° 3 E S.M.).

LA GIUNTA COMUNALE

Udita la relazione del Sindaco, il quale comunica:

- Con contratto “concessione in affitto” (qualificato quale affitto d’azienda – v. delibera Giunta comunale n° 7 dd. 20.01.2011) Rep. 473 dd. 09.06.2011, a seguito di asta pubblica/confronto concorrenziale dd. 22.03.2011, si provvedeva a mettere a disposizione della Ditta società semplice agricola Sandri Oscar e figli, avente sede in Villa Agnedo (TN) (ora Castel Ivano) il complesso agriturismo denominato “Agritur Malga Arpaco” p.ed. 2 in CC. Cinte Tesino – II Parte, composto di sala da pranzo arredata, con capienza n. 100 posti a sedere ed angolo bar; locale cucina arredato con servizi igienici, magazzino, dispensa e lavanderia; locale caldaia ed al I piano n. 6 stanze da letto arredate per complessivi n. 21 posti letto, aree pertinenziali esterne ed area a parcheggio. “Per il periodo di n. 6 (sei) anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione - è scritto - fino al 31 marzo 2017”.
- All’art. 9 del contratto il canone di affitto annuo, per la stagione estiva e per quella invernale, veniva stabilito in annui Euro 21.001,00;
- Con deliberazione giuntale n° 92 dd. 22.11.2012, esecutiva, ed Atto Rep. 36 Scritture Private dd. 05.03. 2013, si addiveniva ad una transazione per cui, preso atto che il Comune non era in grado di assicurare lo sgombero della neve – soprattutto il mantenimento di idonee condizioni di transitabilità della strada – e che comunque anche l’affittuario non era particolarmente interessato all’apertura invernale, data l’eccessiva onerosità in termini di personale e spesa per il riscaldamento, a fronte di una previsione di afflusso di clientela non sufficiente per garantire l’economicità dello sforzo, si pattuiva che qualora il Comune non avesse provveduto a garantire l’agibilità della strada di accesso in caso di neve (comunicazione da darsi entro il 5 giugno di ogni anno per il successivo inverno), il conduttore sarebbe stato sollevato dall’obbligo dell’apertura invernale; in tal caso il canone di affitto sarebbe stato ridotto di 10.000,00; di fatto, a partire dalla stagione 2011/2012 il canone è rimasto di annui Euro 11.001,00;
- Nel contratto era tra l’altro scritto (art. 3) che “Ognuna delle parti potrà recedere dal presente contratto mediante comunicazione all’altra parte almeno n. 6 mesi prima di ogni scadenza annuale, ossia entro il 30 settembre di ogni anno per l’anno successivo”;
- L’affittuario con nota dd. 02.10.2016 aveva chiesto la proroga del contratto per n. 3 anni, “al fine di uniformare la scadenza al contratto d’affitto (concessione in uso) dell’adiacente omonima malga, scadente il 30 settembre 2019, ma l’Amministrazione con nota dd. 02.10.2016 prot. n. 3061 aveva risposto che “non intendeva accettare la proposta di proroga, in quanto aveva in programma la variazione della destinazione d’uso con cambio di attività”;
- Di fatto, poi, peraltro, per una serie di valutazioni, a seguito pure di alcuni incontri con l’affittuario, l’Amministrazione comunale non aveva dato corso alla variazione della destinazione d’uso con il cambio di attività; non si era agito per rientrare in possesso della struttura e non si era in alcun modo formalizzata la permanenza della Ditta Sandri nell’immobile;

avendo gli uffici ad un certo punto erroneamente qualificato il contratto in essere quale locazione commerciale, la quale avrebbe visto il contratto automaticamente rinnovarsi di n. 6 anni; adito il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, cui si inviava bozza del provvedimento con il quale si formalizzava quanto sopra, questi qualificava il contratto in affitto d'azienda, per cui tale rinnovo automatico non si sarebbe prodotto;

- La Ditta Sandri, dal canto suo, nel frattempo, ha continuato a versare regolarmente il canone a suo tempo convenuto;
- Con nota prot. n. 701 dd. 06.03.2019 si inoltrava specifico quesito al Consorzio dei Comuni Trentini;
- Consorzio che ha risposto con nota dd. 19.04.2019, acquisita al prot. com. n. 1147 di pari data. Confermando, in primis, che si trattava di affitto d'azienda; pertanto, scaduti i n. 6 anni contrattuali (all'08.06.2017), lo stesso aveva cessato di avere effetto. Il conduttore aveva proseguito nell'affitto, con la tacita acquiescenza dell'Amministrazione comunale. Veniva suggerito di provvedere ora alla stipula di un contratto triennale, come a suo tempo chiesto dal conduttore, fino al 07.06.2020, in parziale sanatoria per il periodo di gestione dell'immobile senza titolo;
- Veniva contattata la Ditta Sandri per valutare il proseguo dell'attività ed eventualmente pure l'apertura invernale; a seguito di alcuni incontri, in data 05.02.2020 la Società Semplice Agricola Sandri Oscar e Figli di Castel Ivano (TN) den. AGRITUR MALGA ARPACO faceva pervenire un'offerta per l'affitto dell'Agriturismo per il prossimo triennio, offrendo un canone annuo, per la sola stagione estiva, di Euro 15.000,00; tenuto conto di tutta una serie di valutazioni effettuate con l'Amministrazione comunale, in base ai canoni normalmente pagati in consimili realtà. La Ditta faceva presente il suo interesse al mantenimento dell'attività, in ragione pure di investimenti effettuati c/o struttura, quali elementi della cucina, acquistati nel corso di precedente contratto a nome dell'Unione Allevatori nell'anno 2005 a sue spese, per una somma pari a circa Euro 12.000,00;
- Purtroppo, giunti ai primi mesi dell'anno in corso, prima di aver formalizzato quanto sopra, si è manifestata l'epidemia da Coronavirus, poi dichiarata dall'OMS pandemia, che ha ulteriormente "complicato" le cose;

Con nota dd. 27.05.2020, acquisita al prot. com. n. 1633, in base alla nuova situazione venutasi a creare, con l'incertezza in merito alla possibile riapertura delle attività di ristorazione ed in merito comunque al flusso di clientela che si poteva prevedere, come da specifica relazione effettuata a seguito di sopralluogo c/o struttura dal referente dell'Associazione Agriturismo per Covid 19, la Ditta Sandri, confermando l'intenzione di procedere comunque ad una qualche apertura, nei limiti del possibile, con il rispetto della norme via via ai vari livelli emanate, ipotizzando una perdita economica pari al 2/3 degli incassi con riferimento agli anni precedenti ed una spesa da sostenersi per adeguare la struttura – accollandosi detti lavori, chiede di vedersi assegnare la struttura dietro pagamento di un canone parimenti ridotto di 2/3 rispetto a quello in precedenza (05.02.2020) offerto e pertanto Euro 5.000,00 per l'anno 2020; sulla base del calo del fatturato riscontrato nei mesi di marzo aprile e maggio, periodi durante i quali, in conseguenza dei provvedimenti nazionali che hanno imposto la chiusura totale di ogni attività commerciale, non è stato possibile esercitare l'attività;

Vista la relazione effettuata dallo Studio Kompass s.r.l.s. di Rovereto (TN) basata sulle Linee guida "Protocollo ristorazione" della P.A.T. e sul Protocollo generale del SSL "Indirizzi per la gestione dell'emergenza COVID -19 nelle aziende" e sul sopralluogo di data 26.05.2020, dalla quale si evince essere indispensabile una rimodulazione del layout interno, che porta alla riduzione pari a 2/3 della capienza di posti a sedere rispetto al periodo antecedente la pandemia.

La Ditta Sandri evidenzia le sicure conseguenti ricadute negative sul proprio fatturato per il restante 2020 dovute al sicuro calo delle affluenze turistiche anche a causa della paura e comunque al mutato atteggiamento della clientela ed all'aumento dei costi di esercizio per la predisposizione e l'acquisto di mezzi e strutture di protezione e distanziamento sociale, in base/a causa della normativa anche attualmente in vigore;

Pure fermo restando che l'aumento dei costi di esercizio a carico del titolare la concessione e/o la diminuzione di fatturato è fattore strettamente legata al concetto di rischio di impresa insito in ogni attività commerciale ed il cui onere è posto a carico dell'imprenditore, è possibile ed è opportuno "venire incontro" per quanto possibile alle attività commerciali insediate sul territorio, in modo da garantirne la permanenza, dati gli evidenti effetti positivi, diretti ed indiretti;

L'integrazione al Protocollo d'Intesa in materia di finanza locale per il 2020 approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 569 del 30 aprile 2020 ha previsto (...) *l'opportunità di introdurre una disposizione normativa che attribuisca alle Amministrazioni locali la facoltà di moderare, ridurre o sospendere i corrispettivi dovuti dai privati in virtù di contratti di affitto, locazione o canoni di concessione stipulati su immobili di propria proprietà, a partire dalla dichiarazione di stato di emergenza per COVID 19 e fino alla data di completa riapertura delle attività produttive o commerciali*".

Successivamente, con L.P. 13 maggio 2020 n° 3, *(Ulteriori misure di sostegno per le famiglie, i lavoratori e i settori economici connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19 e conseguente variazione al bilancio di previsione della Provincia autonoma di Trento per gli esercizi finanziari 2020 – 2022)*, il legislatore provinciale all'art. 21 ha previsto che (...) *"per l'anno 2020, per sostenere le attività commerciali e produttive danneggiate dall'emergenza epidemiologica da COVID-19, i Comuni possono disporre la rimodulazione, la riduzione o la sospensione dei canoni di affitto, di locazione o di concessione stipulati con soggetti privati su immobili di proprietà comunale, con riferimento al periodo intercorrente tra il 31 gennaio 2020, data di dichiarazione dello stato di emergenza ai sensi della deliberazione del Consiglio dei Ministri di medesima data e la data di cessazione delle limitazioni all'esercizio di attività produttive e commerciali. Limitatamente all'esercizio finanziario 2020 e ferme restando le priorità relative alla copertura dei debiti fuori bilancio e alla salvaguardia degli equilibri di bilancio, gli enti locali possono utilizzare la quota libera dell'avanzo di amministrazione, in luogo delle minori entrate derivanti dall'applicazione dei commi da 1 a 3, per il finanziamento di spese correnti. Alla copertura degli eventuali oneri derivanti dall'applicazione di quest'articolo provvedono i Comuni con i loro bilanci."*

Ritenuto giusto ed opportuno, tutto quanto sopra premesso, aderire alla richiesta della Ditta Sandri quantomeno per l'anno 2020, sino al 30 settembre, a trattativa privata diretta, ad un canone che viene concordato in Euro 5.500,00; tenuto anche conto che essa è l'unica in grado, in questo momento, preso atto dell'avanzata stagione, di garantire l'immediata apertura, con i mezzi a disposizione, dell'attività agrituristica, a beneficio pure della Comunità e degli eventuali avventori/turisti, garantendo un servizio che diversamente andrebbe perso per l'anno in corso;

Non vi è sicuramente il tempo ora di effettuare una procedura d'asta o di confronto concorrenziale, molto onerosa e dispendiosa anche in termini del tempo necessario per il suo espletamento, che porterebbe molto in là l'affido del contratto;

Riconosciuto il canone offerto, tutto quanto sopra premesso, comunque conveniente pure per l'Amministrazione comunale, che diversamente vedrebbe l'entrata azzerata sicuramente; tenuto conto della residua durata della stagione di apertura, trattandosi di struttura posta a quota 1700 m.s.l.m.;

La prossima Amministrazione comunale, uscente dalle elezioni di autunno, potrà effettuare le sue valutazioni e scelte, "riprendendo in mano" la pratica; promuovendo, volendo, un'asta o un confronto concorrenziale tra i vari soggetti economici interessati, in possesso dei requisiti richiesti dalla legge; dopo aver effettuato, eventualmente, i lavori di sistemazione/ristrutturazione programmati da tempo;

Tutto quanto sopra premesso,

Visto il contratto Rep. 473 di data 09 giugno 2011, Atti del Segretario comunale;

Tenuto conto dell'intervenuta modifica della situazione d'impresa e delle ripercussioni che sulla stessa risulta avere comportato e comporterà l'emergenza sanitaria da COVID 19 in atto;

Ricordato che il periodo di divieto di svolgimento di attività economica d'impresa nel settore della somministrazione di alimenti e bevande è iniziato il giorno 12 marzo 2020 (data di entrata in vigore del D.P.C.M. 11 marzo 2020) ed è terminato il giorno 18 maggio 2020 (data di entrata in vigore del D.P.C.M. 17 maggio 2020);

Evidenziato che alle spese correnti del Comune, sul cui finanziamento andrà ad incidere la minor entrata derivante dal presente provvedimento, si potrà fare fronte ai sensi dell'art. 21 comma 4 della sopra citata legge provinciale 13 maggio 2020 n° 3 a mezzo risorse proprie, e, qualora non sufficienti a mezzo utilizzo della quota libera dell'avanzo di amministrazione;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile della presente proposta di deliberazione attestante, rispettivamente, la regolarità tecnico - amministrativa e la regolarità contabile, espressi dal Segretario comunale e dal responsabile del Servizio finanziario, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 185 e 187 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3 maggio 2018 n° 2 e s.m.i.;

Vista la L.P. 19.07.1990 n° 23 e s.m. ed il relativo regolamento di esecuzione;

Visto il Codice civile;

Visto detto Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige;

Visto lo Statuto comunale vigente;

Riconosciuta l'esigenza di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, in modo da permettere sin da subito l'avvio dell'attività, una volta esperiti gli adempimenti richiesti dalla legge;

A seguito di distinte votazioni, con i voti favorevoli unanimi dei presenti e votanti, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

1. Di prendere formalmente atto, per quanto premesso in narrativa, che il contratto Rep. 473 dd. 09.06.2011, ad oggetto l'affitto della struttura agrituristica den. AGRITUR MALGA ARPACO, alla Società Semplice Agricola Sandri Oscar e Figli di Villa Agnedo, ora Castel Ivano (TN), ha continuato a produrre effetti, con la quiescenza dell'Amministrazione comunale, dopo la sua scadenza, verificatasi all'08.06.2017, sino ad oggi.
2. Di concedere in affitto la medesima struttura, per l'anno 2020, con scadenza al 30 settembre 2020, alla medesima Ditta, a trattativa privata diretta, in ragione degli importi di che trattasi. Stabilendo il relativo canone in Euro 5.500,00.
3. Di dare atto che alle spese correnti del Comune, sul cui finanziamento andrà ad incidere la minor entrata derivante dal presente provvedimento, si farà fronte con maggiori entrate da accertare sul cap. 141, a seguito di maggiori assegnazioni da parte della PAT.
4. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 183, comma 4, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3 maggio 2018 n° 2.
5. Di trasmettere copia della presente deliberazione alla Ditta Sandri, per debita conoscenza.
6. Di trasmettere copia della presente deliberazione, contestualmente alla pubblicazione, ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 183, comma 2, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3 maggio 2018 n° 2.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Buffa Angelo

IL SEGRETARIO
Zampedri dott. Bruno

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto Segretario comunale, su conforme dichiarazione del Messo, che il presente verbale è stato pubblicato all'Albo comunale dal **26/06/2020** al **06/07/2020** senza opposizioni.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Zampedri dott. Bruno

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'albo comunale nelle forme di legge e:

- ☐ divenuta esecutiva ai sensi dell'articolo 183, comma 3°, della Legge Regionale n. 2 del 3 maggio 2018.
- ☐ dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 183, comma 4°, della Legge Regionale n. 2 del 3 maggio 2018.

Cinte Tesino, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
Zampedri dott. Bruno

Avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:

1. Opposizione, da parte di ogni cittadino entro il periodo di pubblicazione da presentare alla Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 183, comma 5°, della Legge Regionale n. 2 del 3 maggio 2018.
2. Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da parte di chi vi abbia interesse, per motivi di legittimità entro 120 giorni ai sensi del D.P.R. 24 gennaio 1971, n. 1199.
3. Ricorso giurisdizionale al T.R.G.A. di Trento da parte di chi vi abbia interesse entro 60 giorni, ai sensi della legge 06 dicembre 1971, n. 1304.