08.08.2015 – **Ottimo il risultato dell’asta pubblica per l’affitto di quasi 500 ettari di terreni agricoli.**

Con richiamo al precedente comunicato sull’argomento del 7 luglio scorso, si informa che in data **29 luglio 2015** ha avuto luogo, presso la sede di Veralli Cortesi, **l’esperimento d’asta pubblica,** ad unico e definitivo incanto, indetto e reso noto dal Responsabile del Servizio Patrimonio con Avviso d’asta del 26 giugno 2015 **per l’affitto ad uso agricolo** a decorrere dalla scadenza dei contratti in corso, vale a dire dall’11.11.2015 e per la durata di sei anni, **di ha 482.66.38 di terreni di proprietà dell’Ente siti nel comune di Todi, frazioni di Montenero, Colvalenza e Torregentile e nel comune di Acquasparta,** **suddivisi in n. 2 lotti** per una superficie di **ha 261.45.55** del lotto n. 1 e di **ha 221.20.83** del lotto n. 2 e per **un canone annuo di affitto a base di gara di € 96.269,00** per il lotto n. 1 **e di € 84.406,00** per il lotto n. 2. Entro il termine previsto del 28 luglio sono pervenuti n. **6 plichi sigillati** contenenti la documentazione e le buste sigillate delle offerte, tre per ogni lotto.

**Le offerte più vantaggiose per l’Ente e dichiarate aggiudicatarie del lotto n. 1 e del lotto 2 sono risultate, in entrambi i casi, quelle presentate dalla Soc. Agricola Mastri Birrai Umbri S.s. di Gualdo Cattaneo, che ha offerto un canone annuo di € 127.120,00 per il lotto 1 e di € 125.813,00 per il lotto 2.** Le offerte sono garantite, come prescritto dall’avviso d’asta, da depositi cauzionali pari al 10% del prezzo base, che vengono introitati dall’Ente in caso di mancato intervento alla stipula del contratto.

Le altre offerte sono state presentate, per il lotto n. 1, dall’AGRICOLA TODINI Srl di Todi, attuale affittuaria, e dalla TRE ROSE Srls di Rieti e, per il lotto n. 2, dalla SOC. AGRICOLA LA PESCARA di Spazzoni Giuseppe e C. Sas di Todi, attuale affittuaria, e dalla TRE ROSE Srls di Rieti.

Pertanto, a fronte di un canone annuo complessivo di **€ 180.675,00 posto a base di gara** in base alla relazione tecnica di stima redatta dal nuovo Responsabile del Servizio Patrimonio, geom. Rosati, l’Ente Veralli Cortesi, dall’affitto dei citati 482 ettari di terreni agricoli (che rappresentano qualcosa più della metà dei fondi rustici affittati, siti in Todi, Acquasparta, Orvieto e Collazzone), **è ora in condizione di poter ricavare un canone annuo complessivo di € 252.933,00, con un maggior provento annuo di € 72.258,00 rispetto alla base d’asta,** **grazie alla concorrenza attivata dalla scelta effettuata** e mantenuta sempre ferma **di procedere al nuovo affitto dei terreni mediante procedura ad evidenza pubblica,** rispetto ad una situazione dei rapporti contrattuali in essere con gli attuali affittuari che aveva avuto tutt’altra origine ed evoluzione.

L’importo complessivo del canone annuo come sopra stimato dal tecnico per la base d’asta **risultava già superiore di 43.636 euro rispetto al totale dei canoni di affitto** **degli stessi terreni agricoli e dei titoli PAC collegati** previsto dai contratti in corso, aventi durata dall’11.11.2009 al 10.11.2015.

**Dall’inizio dell’annata agraria 2015-2016 e per le prossime sei annate Veralli Cortesi**, chiunque siano i soggetti contraenti dei rapporti di affitto in questione, o la società agricola aggiudicataria all’asta di entrambi i lotti o gli attuali affittuari in caso di esercizio del loro diritto di prelazione (che, peraltro, risultano aver presentato le offerte di gran lunga più basse e non competitive), **potrà comunque ricavare annualmente un maggior canone di affitto di ben 116.000 euro circa in più** (e cioè quasi il doppio) rispetto a quanto risulta aver introitato nell’anno 2014 e in quelli precedenti per l’affitto degli stessi terreni e dei collegati titoli Pac.

**L’aggiudicazione è definitiva** come indicato nell’Avviso d’asta, **ma è appunto soggetta entro precisi termini all’eventuale** **esercizio del diritto di prelazione di cui godono per legge gli attuali affittuari**. Con due lettere raccomandate a.r. del 05.08.2015 e quindi proprio a ridosso della scadenza del termine imposto dalla legge a questo Ente affittante per tale notifica, è stata già data comunicazione agli attuali affittuari delle offerte ricevute in sede di gara ai fini dell’eventuale esercizio del diritto di prelazione mediante invio di offerte pari a quelle aggiudicatarie dei singoli lotti entro i prescritti 45 giorni.

Per quanto riguarda l’esito dell’asta, riteniamo e l’abbiamo anche detto più volte, che **spetti proprio al mercato e alla concorrenza** (e quindi alla legge della domanda e dell’offerta) **di fissare la misura,** non inferiore alla base d’asta stimata da tecnici e fatta propria dall’Ente proprietario, **del canone di affitto o locazione** che, in un dato momento, si può corrispondere per i beni pubblici appartenenti al cd. patrimonio disponibile e cioè non demaniali o indisponibili (= destinati a servizi pubblici ) **e non ai rinnovi dei contratti a trattativa privata** **e nemmeno alle proroghe non previste** dalle clausole contrattuali precedenti e per di più se dannose per l’Ente *ictu oculi*, nonostante altri, non si sa quanto competenti ed autorevoli, possano sostenere il contrario. **All’Amministratore della cosa pubblica,** tra l’altro e in generale, **le leggi e le norme vigenti spetta solo di applicarle, anche se sfavorevoli** (altri soggetti, comunque, ne portano la responsabilità) **e non spetta a lui nè cambiarle né utilizzarle come motivo o pretesto per i soliti attendismi o immobilismi,** salvo, semmai, adottare gli strumenti di tutela dell’interesse pubblico eventualmente possibili e consentiti nelle condizioni date.

Nel caso specifico **la procedura aperta di gara ha dimostrato che sui beni offerti in godimento c’è domanda vera e la concorrenza di mercato ha fatto il resto premiando la scelta di fondo e, a nostro avviso, anche avveduta fatta da Veralli Cortesi**, **in quanto consente di migliorare nettamente l’attuale redditività, che appariva non ottimale nè soddisfacente, dei fondi rustici o meglio dei terreni coltivabili.** Tali beni immobili per quanto riguarda Veralli Cortesi, tra l’altro, costituiscono (data la tipologia della gran parte di fabbricati posseduti improduttiva di reddito e piuttosto fonte di costi) il cespite patrimoniale che risulta avere mercato e che può produrre, se gestito attentamente, proventi importanti.

L’esito della gara, in qualche modo, sembra dimostrare anche che **gli imprenditori agricoli (almeno quelli più grandi, non coltivatori diretti) ed il libero mercato evidentemente valutano la presenza di titoli PAC (aiuti comunitari), collegati ai terreni messi in affitto, non così importante e determinante** (forse perchè nemmeno così difficili da reperire anche senza costi) come invece tendono a ritenere la pubblica amministrazione, la politica ed anche qualche esperto nel ramo. Se, poi, la titolarità degli stessi titoli in capo alle pubbliche amministrazioni viene gestita, come appare essere stato fatto con il contratto in essere (2009-2015) concluso a trattativa privata tra Veralli Cortesi e gli attuali affittuari, non per procurare all’Ente risorse aggiuntive ma, di fatto, per compensare canoni notevolmente bassi di affitto dei terreni e quindi senza benefici sostanziali per l’Ente pubblico, il valore aggiunto di tale titolarità si riduce a ben poco. Ciò nondimeno **l’impostazione dei documenti di gara dimostra che l’Ente ha anche cercato di utilizzare tutti gli strumenti e gli spazi di manovra possibili per la miglior tutela degli interessi dell’Ente anche sulla questione dei titoli PAC collegati ai terreni,** nei limiti consentiti dalla nuova normativa di riforma della Politica Agricola Comune 2014-2020.

**Il raggiungimento del risultato di cui sopra non è stato, però, nè scontato nè affatto semplice da realizzare** data l’entità dell’operazione immobiliare, gli interessi in gioco, l’assetto modificato della normativa comunitaria e soprattutto nazionale in materia di Politica Agricola Comune, l’obiettivo dell’Ente di ottimizzare i proventi derivanti dalla gestione indiretta delle risorse patrimoniali ed in particolare delle terre, al fine di consolidare l’importante servizio socio sanitario residenziale prodotto ed erogato da questa Azienda pubblica e di garantire nel tempo gli indispensabili equilibri finanziari di bilancio della stessa.

Il rammarico è quello di aver dovuto constatare che **il Consiglio di Amministrazione in questa vicenda non è riuscito, per oltre un mese, ad essere all’altezza del compito di governo dell’Ente che il nuovo statuto gli affida,** in quanto sullo specifico punto la proposta di deliberazione, corredata della relazione tecnica di stima dei canoni e di tutti i prescritti pareri di regolarità tecnica e contabile e di legittimità favorevoli, era pronta per l’approvazione sin dalla seduta convocata per il giorno 6 maggio 2015.

Come fosse improvvisamente impazzito, il C. di A., tra sedute andate deserte oppure risultate inconcludenti sul punto e altre prassi deleterie messe in atto da singoli, tipiche (spiace dirlo) più della cd. “ prima Repubblica” che di un nuovo modo di governare una moderna Azienda pubblica di servizi (quale sostanzialmente è quasi diventato questo Ente con la nuova Amministrazione nominata nel maggio 2014 dal Sindaco Rossini), **è riuscito ad approvare la proposta di delibera in questione solo il giorno 19 giugno 2015,** con deliberazione n. 34 e con la presenza minima legale dei componenti, in cd. zona“Cesarini”, dati i tempi necessari per l’espletamento dell’asta pubblica e l’avvicinarsi pericoloso della scadenza del termine di legge per la comunicazione agli attuali affittuari di eventuali altre migliori offerte ricevute in sede di gara ai fini dell’esercizio del loro diritto di prelazione.

**Il tempo “perso” dal C. di A. è stato, comunque, almeno parzialmente recuperato dalla struttura organizzativa ed in particolare dal Servizio patrimonio** che voglio anche ringraziare in quanto, in base alle direttive del Presidente, dopo il tempestivo lavoro istruttorio della proposta svolto appena insediatosi il nuovo Responsabile (1° maggio 2015), ha anche utilizzato il tempo troppo lungo resosi necessario per l’approvazione dell’atto di indirizzo da parte del Consiglio, per predisporre i documenti e gli atti gestionali di sua competenza attuativi dell’atto stesso, che finalmente è stato approvato il 19 giugno.

Il Presidente, da parte sua, tenendo sempre ben presenti i principi dell’impegno nello svolgere gli incarichi accettati, dell’efficacia dell’azione di governo, dell’autonomia delle istituzioni e della responsabilità, è riuscito ad avere la tenacia e la determinazione, indispensabili in casi del genere, per riuscire a concludere l’iter della proposta di delibera, nella ferma convinzione dell’utilità della stessa ai fini della tutela degli interessi pubblici sostanziali dell’Ente nel miglior modo possibile, alle condizioni normative date.

Il Responsabile del Servizio patrimonio è stato, così, in grado di adottare la determinazione di sua competenza **già in data 26 giugno 2015 e di indire per il giorno 29 luglio successivo l’asta pubblica.**

**In conclusione è grande, comunque, la soddisfazione per l’ottimo risultato raggiunto, da cui trarrà beneficio il bilancio economico annuale e pluriennale della futura ASP.**

Il Presidente Gentili