



**COMUNE DI BOCENAGO**  
PROVINCIA DI TRENTO

**DELIBERAZIONE N. 118**

**Giunta Comunale**

<b>OGGETTO:</b>	<b>CONCESSIONE DI AGEVOLAZIONI A FAVORE DEI TITOLARI DI CONTRATTI DI LOCAZIONE/AFFITTO/CONCESSIONE DI ATTIVITA' COMMERCIALI IN IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE, DESTINATE AL RIEQUILIBRIO DEI RAPPORTI CONTRATTUALI VULNERATI DALLA CRISI EPIDEMIOLOGICA DA COVID-19 – codice CAR: 17496</b>
-----------------	--

L'anno **DUEMILAVENTUNO** addì **TRENTE** del mese di **DICEMBRE** alle ore **21:08**, a seguito di regolari avvisi, in presenza, si è convocata la Giunta comunale.

Presenti i signori:

FERRAZZA WALTER - Sindaco  
BORONI GIULIANA  
BORONI RICCARDO  
FANTATO MAURIZIO

Assenti	
Giust.	Ingiust.

**REFERATO DI PUBBLICAZIONE**  
(Art. 183 L.R. 3 maggio 2018, n. 2)

Su conforme dichiarazione del messo comunale, io sottoscritto Segretario comunale certifico che copia della presente deliberazione è stata pubblicata il giorno

**31.12.2021**

all'albo pretorio ed all'albo informatico per rimanervi esposta per 10 giorni consecutivi.

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
f.to dott. Del Dot Francesco

=====

INVIATA CAPIGRUPPO

Assiste il Segretario comunale **dott. Del Dot Francesco**

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor **Ferrazza ing. Walter**, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Deliberazione della Giunta comunale n. 118 d.d. 30.12.2021.

**OGGETTO: CONCESSIONE DI AGEVOLAZIONI A FAVORE DEI TITOLARI DI CONTRATTI DI LOCAZIONE/AFFITTO/CONCESSIONE DI ATTIVITA' COMMERCIALI IN IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE, DESTINATE AL RIEQUILIBRIO DEI RAPPORTE CONTRATTUALI VULNERATI DALLA CRISI EPIDEMIOLOGICA DA COVID-19 – codice CAR: 17496**

Il Sindaco relaziona:

- Dall'inizio dell'anno 2020 l'Italia è stata interessata dalla pandemia Covid-19 e d'autorità il Governo ha dichiarato con Deliberazione del Consiglio dei Ministri di data 31.01.2020 sull'intero territorio nazionale, lo stato di emergenza che prosegue a tutt'oggi; a ciò si è accompagnato per determinati periodi e settori di attività, la chiusura delle aziende con conseguente crisi economico-sociale;
- A fronte della perdita di ricavi, le imprese si trovano comunque a dover sostenere buona parte dei costi di gestione; tra questi particolarmente significativo appare quello relativo al corrispettivo del canone di affitto, locazione ovvero concessione degli immobili in cui viene esercitata l'attività. Nell'attuale situazione emergenziale la necessità di una revisione dei rapporti concessori e locativi in essere risulta essere estremamente avvertita per evitare, quale alternativa spesso inevitabile, la loro risoluzione.
- il Comune di Bocenago è proprietario di alcuni immobili assegnati a vario titolo a terzi, ciò rende quindi necessaria una riflessione sulle iniziative da adottare per tali rapporti.
- l'Amministrazione comunale ha proceduto dapprima ad una richiesta parere formulata al Consorzio dei Comuni Trentini s.c. in merito alle modalità di applicazione della norma provinciale dettata dalla L.P. 3/2020. A detta richiesta ha fatto riscontro parere di data 03.05.2021, pervenuto al prot. comunale sub n. 1868 d.d. 03.05.2021 in cui si afferma che seppur non richiamata nelle note pervenute dai privati, una specifica disposizione di legge provinciale disciplinante l'ipotesi in argomento: l'art 21, comma 3, della l.p. 3 del 2020 consente ai comuni, per gli anni 2020 e 2021, di sostenere le attività commerciali e produttive danneggiate dall'emergenza epidemiologica da COVID 19, mediante la rimodulazione, riduzione o sospensione dei canoni di affitto, di locazione o di concessione, con riferimento al periodo intercorrente tra il 31 gennaio 2020 e la data di cessazione delle limitazioni all'esercizio di attività produttive e commerciali. ... Si conferma come non risulti sostenibile una restituzione dei canoni regolarmente corrisposti e non previamente contestati, con conseguente pregiudizio per l'equilibrio di bilancio. Appare tuttavia senz'altro possibile accogliere altrimenti le richieste avanzate dagli esercenti: infatti, trattandosi di contratti non in scadenza, la finalità della norma può adeguatamente essere conseguita, attraverso la riduzione o la rimodulazione dei canoni contrattualmente dovuti per il 2021, tenendo in conto sia lo sproporzionato onere già sostenuto dalle imprese nel 2020 rispetto ai minori introiti conseguiti per forza maggiore, sia l'analoga attuale circostanza. Le richieste degli esercenti potranno quindi essere accolte a valere sul 2021, riducendo il canone in modo uniforme su tutte le rate previste dal contratto, oppure applicando la riduzione in termini modulari sulle diverse rate, concordando delle aliquote progressive di riduzione del canone, in modo da sgravare il locatario/concessionario maggiormente nell'immediato, eventualmente prevedendo anche una clausola di ulteriore revisione del canone legata alle successive conseguenze della pandemia. La quantificazione della riduzione dovrà tener conto del grado di limitazione dell'attività alla quale sono stati soggetti gli esercizi nel periodo dell'emergenza sanitaria e dei dati di fatturato, considerando anche eventuali ulteriori contributi/agevolazioni fiscali di cui abbiano beneficiato i richiedenti.

Udita la relazione e condivisi i contenuti

## LA GIUNTA COMUNALE

Considerato che i generali canoni di correttezza e buona fede contrattuale rendono compatibili e giustificabili azioni di rimodulazione delle condizioni economiche, ancorché non previste dai contratti in essere, in quanto variate, nel periodo emergenziale, le condizioni originarie di cui le parti hanno tenuto conto al momento della stipula e intese ad evitare il ricorso alla risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta che comporterebbe la cessione dell'attività economica e riflessi negativi sul tessuto economico/commerciale di una piccola realtà quale il Comune di Bocenago;

Dato atto che la straordinarietà e generalità della situazione emergenziale richiede opportunamente un'azione che disponga interventi straordinari per tutti i contratti per cui è richiesta riduzione del canone, applicando conseguentemente criteri uniformi rispetto a tutte le attività oggetto della presente deliberazione;

Considerato altresì che l'art. 21, comma 3 della L.P. 3/2020 prevede che i comuni nell'applicazione di questo comma tengono conto del diverso grado di limitazione dell'attività alla quale sono state soggette le attività produttive e commerciali nel periodo dell'emergenza sanitaria.

Dato atto altresì che l'Amministrazione comunale con nota prot. 3061 d.d. 15.07.2021 ha richiesto alle imprese che avevano presentato istanza di riduzione canone connessa all'emergenza epidemiologica da Covid-19, di attestare gli elementi riferiti al periodo di limitazione dell'attività, contrazione del fatturato e

contributi/agevolazioni fiscali ottenuti: da intendersi quale predeterminazione dei criteri di concessione delle agevolazioni: parametro unico normativamente previsto è la limitazione dell'attività, pesato rispettivamente con l'incremento di fatturato e contributi/agevolazioni fiscali ottenuti.

Riscontrato che da parte della ditta Maturi Michele è stata prodotta dichiarazione sostitutiva di certificazione pervenuta al protocollo sub n. 4445 d.d. 08.10.2021, integrata con nota di data 27.12.2021 agli atti sub prot. n. 5701 ove a fronte di un incremento di fatturato registrato dall'anno 2019 all'anno 2020 è attestato che dall'esercizio 2019 all'esercizio 2020 è cambiata la modalità di gestione dell'attività come si evince dal Conto Economico in allegato, comparato per gli esercizi 2019 e 2020. Nel corso dell'esercizio 2019 l'attività è stata svolta mediante un contratto d'affitto d'azienda, mentre nel 2020, da maggio in avanti, l'attività è stata svolta in via diretta dall'impresa in oggetto. Le diverse modalità di gestione hanno inciso sulla determinazione dei costi e dei ricavi di competenza dei due esercizi; l'incremento dei ricavi è stato accompagnato dall'incremento dei costi ... Con successiva nota di data 30.12.2021 agli atti sub prot. n. 5705 è attestato che per la chiusura certificata dallo 01.01.2021 al 31.05.2021 si è trattato di chiusura totale.

Considerato che:

- La Corte dei conti, Sezione di controllo per l'Emilia-Romagna, aveva sottoposto mediante deliberazione del 12 marzo 2021, n. 32 alla Sezione delle Autonomie la questione di massima in ordine alle problematiche interpretative riguardanti la possibilità, per il Comune, di operare la rinegoziazione di un contratto di locazione, in base ai principi del codice civile, valevoli in generale anche per le pubbliche amministrazioni (in particolare il quesito concerne immobili locati destinati ad attività di somministrazione alimenti e bevande, commerciali e artigianali, stante la vigente situazione di difficoltà economica, a seguito del lockdown imposto alle citate attività quale misura di contenimento del contagio da Coronavirus)

- Con deliberazione n. 7 del 17 maggio 2021 la Sezione Autonomie della Corte dei Conti ha risposto in modo affermativo al quesito, individuando anche gli elementi che gli enti locali devono valutare, e nello specifico:

*“gli enti locali, in presenza di una richiesta di riduzione del corrispettivo dei contratti di locazione di diritto privato stipulati con imprese esercenti attività di ristorazione, motivata dai plurimi provvedimenti di chiusura al pubblico emanati nel corso dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, e dalla conseguente crisi economica, possono assentirvi, in via temporanea, all'esito di una ponderazione dei diversi interessi coinvolti, da esternare nella motivazione del relativo provvedimento, in particolare considerando elementi quali:*

- *la significativa diminuzione del valore di mercato del bene locato;*
- *l'impossibilità, in caso di cessazione del rapporto con il contraente privato, di utilizzare in modo proficuo per la collettività il bene restituito, tramite gestione diretta ovvero locazione che consenta la percezione di un corrispettivo analogo a quello concordato con l'attuale gestore o, comunque, superiore a quello derivante dalla riduzione prospettata;*
- *la possibilità di salvaguardia degli equilibri di bilancio dell'ente, e nello specifico la mancanza di pregiudizio alle risorse con cui la medesima amministrazione finanzia spese, di rilievo sociale, del pari connesse alla corrente emergenza epidemiologica, anche alla luce della diminuita capacità di entrata sempre correlata alla situazione contingente”.*

- L'approfondimento condotto dalla Sez. Autonomie della Corte dei Conti con la predetta deliberazione n. 7 di data 17.05.2021, in ordine all'eccessiva onerosità sopravvenuta (art. 1467 c.c.), per cui *“l'alterazione del nesso di interdipendenza anche economica fra le prestazioni, collegata alla comparsa delle sopravvenienze, ossia di avvenimenti straordinari e imprevedibili, trova la sua tradizionale stanza di compensazione sistemica nell'istituto della risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta”*. L'aggravamento è *“nella maturata sproporzione tra i valori delle prestazioni, nel senso che l'una non trovi più sufficiente remunerazione in quella corrispettiva”* e la sua caratteristica di fondo è l'eccezionalità in quanto legata ad un *“evento esterno alle parti contrattuali, straordinario sul piano oggettivo, improcrastinabile e inevitabile su quello soggettivo, in quanto estraneo a qualsiasi ragionevolezza previsionale, non risolvendosi esso nel quadro delle oscillazioni di valore delle prestazioni e delle normali fluttuazioni del mercato, ma travalicandole”*.

A tal proposito si evidenzia pertanto come il Comune - nella sua veste di proprietario di beni posti in locazione - debba motivare dettagliatamente le proprie scelte sulla base di criteri dotati oltre che di ragionevolezza, di concretezza oggettiva, adottando criteri di proporzionalità ed adeguatezza. Sulla scorta di quanto sopra rappresentato si ritiene di poter concedere il beneficio della riduzione dei canoni, quale misura di sostanziale riequilibrio dei rapporti di locazione, ad istanza di parte, nei termini sotto riportati.

Dato atto che la situazione emergenziale da Covid-19 abbia determinato uno sostanziale squilibrio delle prestazioni contrattuali originariamente pattuite, per cui si ritiene di applicare la riduzione del canone a fronte di periodi di chiusura totale dell'attività, pesato sui due parametri di mitigazione relativi rispettivamente al fatturato/volume di affari e contributi/agevolazioni fiscali ottenuti, risultando di palmare evidenza che l'ottenimento di contributi/agevolazioni fiscali comunque denominati, così come l'incremento di fatturato, comportino senz'altro una diminuzione nella misura di riduzione del canone; si ritiene altresì che la pesatura dei due anzidetti parametri, possa essere cumulativamente determinata nella percentuale del 20% (eventuale DURC online irregolare non rappresenta motivo ostativo alla riduzione del canone, essendo previsto per legge intervento sostitutivo dell'Amministrazione comunale verso l'Ente/i previdenziali creditori)

Rammentato che con contratto rep. 940 dd. 18 aprile 2001 con il quale è stata disposta la locazione dell’immobile “Casa Ferrazza” per l’esercizio di Bar –Ristorante alla soc. Laras di Gasperi Wilma & C. snc e il contratto rep 1027 dd. 24 settembre 2007 con il quale è stata disposta un’integrazione del contratto rep. 940/2001. Richiamata inoltre la delibera della Giunta Comunale n. 49 del 10 dicembre 2007, con la quale l’Amministrazione Comunale esprimeva parere favorevole alla cessione del contratto di locazione del ristorante “Casa Ferrazza”, alla ditta individuale Maturi Michele con sede legale in Pinzolo – canone cumulativo € 1.846,00 + 2.838,00 + IVA aggiornato 100% ISTAT;

Valutato nel caso di specie che è intervenuta chiusura totale per n. 5 (cinque) mesi per cui è applicata decurtazione canone del 100% sui mesi da gennaio a maggio 2021 per l’immobile “Casa Ferrazza” e registrando dalla dichiarazione di data 18.09.2021 agli atti sub prot. n. 4445, incremento del volume di affari dall’anno 2019 all’anno 2020 e di non aver beneficiato di contributi/agevolazioni fiscali, si ritiene di applicare la pesatura con mitigazione del 10% (diecipercento), per un importo complessivo di riduzione di € 1.756,80.- (imponibile) riferito ai canoni cumulati del contratto principale e dell’integrazione;

Considerato infine che:

- tale misura di riduzione comporterà una riduzione delle entrate di parte corrente sull’esercizio 2021 del bilancio di previsione 2021-2023 per un importo di € 1.756,80.- (imponibile) + IVA per un ammontare complessivo di € 2.143,30
- Vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 004 di data 15.03.2021, dichiarata immediatamente eseguibile, con cui è stato approvato il bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2021-2023 e relativi allegati”.

Acquisiti sulla proposta di deliberazione in oggetto i pareri favorevoli di regolarità tecnica e comportando la presente riflessi diretti o indiretti sulla gestione economico-finanziaria, il parere sulla regolarità contabile attestante che la copertura in spesa corrente delle minori entrate derivanti dal riconoscimento di tali misure di sostegno, assicura la salvaguardia degli equilibri di bilancio (art. 21, comma 4, L.P. 3/2020), rilasciati rispettivamente dal Responsabile della struttura di merito e dal Responsabile dell’Ufficio finanziario.

Visto il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge Regionale 03 maggio 2018, n. 2.

Con voti favorevoli unanimi;

## DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, in deroga al vigente “Regolamento per l’erogazione di contributi, sovvenzioni e sussidi” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 di data 22.03.2013, agevolazioni in materia di concessione/locazione/affitto anno 2021 per le attività economiche svolte presso locali di proprietà comunale, destinate al riequilibrio dei rapporti contrattuali vulnerati dalla crisi epidemiologica da Covid-19, come di seguito specificato:
- decurtazione canone del 100% sui mesi da gennaio a maggio 2021 per l’immobile “Casa Ferrazza” con applicazione pesatura 10%, per un ammontare di riduzione pari ad € 1.756,80.- (imponibile) + IVA per un ammontare complessivo di € 2.143,30.- codice CAR 17496 (eventuale DURC online irregolare non rappresenta motivo ostativo alla riduzione del canone, essendo previsto per legge intervento sostitutivo dell’Amministrazione comunale verso l’Ente/i previdenziali creditori)
2. di demandare a successivi atti gli adempimenti contabili e amministrativi inerenti e conseguenti la presente deliberazione compreso l’inserimento ed imputazione nel Registro Nazionale Aiuti;
3. di dare evidenza che avverso il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:
  - opposizione alla Giunta comunale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell’art. 183 comma 5 del C.E.L. approvato con L.R. 03/05/2018 n. 2;
  - ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro centoventi giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell’art. 8 del D.P.R. 1199/71 o, in alternativa, ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia amministrativa di Trento entro sessanta giorni dalla pubblicazione ai sensi dell’art. 29 del D.Lgs. 104/2010 da parte di chi vi abbia interesse.

Successivamente, su proposta del Sindaco, per le motivazioni di cui in premessa

## LA GIUNTA COMUNALE

Con voti favorevoli unanimi,

de libera

4. di dichiarare la presente immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 183, comma 4 della L.R. 03 maggio 2018, n. 2.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

**Il Sindaco**  
f.to Ferrazza ing. Walter

**Il Segretario Comunale**  
f.to dott. Del Dot Francesco

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4 L.R. 3 maggio 2018, n. 2.

Bocenago, lì 30.12.2021

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
f.to dott. Del Dot Francesco

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

Bocenago, lì 31.12.2021

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
dott. Del Dot Francesco

Firma autografa su originale  
(conservato presso il Comune)

Il Segretario comunale  
dott. Del Dot Francesco