

Vertenze per il rilascio dei fondi agricoli dell'ente

Contratti di affitto dei fondi agricoli. Scadenza delle locazioni di terreni e cascine con rilascio

Il 6 maggio 1992 i curatori Mario Agostini e Giulio Calabria esaminano i contratti di affitto dei fondi agrari dell'Istituto dopo la regolare disdetta comunicata agli affittuari in data 26 aprile 1991. I curatori, valutate le singole situazioni e previo contatto con le organizzazioni sindacali di categoria, deliberano il rinnovo dei contratti con scadenza il 10 novembre 1998 per i terreni nel Comune di Chiari in Via Pontoglio, Via Gazzi di Sotto, Via Vecchia per Pontoglio, Via Paratica-Via Rudiano e nel Comune di Coccaglio. Il 23 febbraio 2002 i curatori Mario Agostini e Roberto Zini deliberano di liquidare l'importo di 6mila627,86 euro all'impresa Edil Carobbio Costruzioni di Carobbio degli Angeli (BG) e al geom. Belotti di Pontoglio per un ammontare di 2mila601,39 euro per i lavori di manutenzione del tetto della cascina Colombara in Via Vecchia per Pontoglio relativamente alla porzione in affitto.

Scadenza 2006 per tutti i contratti agrari dei fondi rustici

Dopo l'approvazione nel 2003 del nuovo Statuto dell'ente, l'8 gennaio 2004 i curatori Mario Agostini e Roberto Zini rassegnano le proprie dimissioni dall'incarico. Negli anni 2002-2004, oltre all'ordinaria amministrazione, i curatori hanno provveduto in particolare a formulare i rinnovi dei contratti con gli affittuari dei fondi agricoli in scadenza a novembre 2004. A dicembre 2004 la consistenza del patrimonio immobiliare dell'ente descritta nella relazione ufficiale depositata

presso l'ente dal curatore dr. Roberto Zini contempla:

- lo stabile storico di Viale Bonatelli che comprende il lato Est - dove si trova al primo piano anche la sede dell'ente - ristrutturato dal Comune di Chiari con parziale contributo di Regione Lombardia ed affittato al Comune ad uso CAG e Ludoteca con contratto in scadenza a settembre 2005; il lato Ovest con piano primo e secondo dichiarati NON AGIBILI; la chiesetta con soffitto pericolante e la porzione a rustico annessa all'edificio principale e del tutto fatiscente ma messa in sicurezza dai curatori Zini ed Agostini con intervento di ristrutturazione che ha comportato nel 2003-2004 il rifacimento del tetto, degli intonaci esterni e di parte delle strutture portanti e la creazione di un nuovo accesso indipendente lungo Via San Sebastiano con possibile futura destinazione di questo stabile ad uso residenziale
- 75 più nel Comune di Chiari e 28 più con fabbricato annesso nel Comune di Pontoglio affittati con tre contratti distinti nel 1998 ed in scadenza a novembre 2004
- 33 più con fabbricati nel Comune di Chiari in Via Gazzi di Sotto affittati con contratto avviato nel 1998 e in scadenza a novembre 2004
- 38 più con fabbricati in Via Valenca nel Comune di Coccaglio rinnovati in affitto nel 1998 con contratto in scadenza a novembre 2004
- 5 più nel Comune di Chiari rinnovati in affitto nel 2001 con contratto triennale in scadenza a novembre 2004
- 6,9 più nel Comune di Chiari in Via Vecchia per Pontoglio rinnovati in affitto nel 1998 con contratto in scadenza a novembre 2004
- 7,6 più nel Comune di Chiari Via Rudiano-Via Paratica rinnovati in affitto nel 2001 con contratto triennale in scadenza a novembre 2004

"Tutti i contratti – precisa ancora nella relazione il dr. Roberto Zini a dicembre 2004 – sono scaduti il 10 novembre 2004. Era importante non procedere a rinnovi contrattuali che avrebbero ingessato l'Ente ancora per diversi anni. Negli incontri avuti a novembre 2004 con i conduttori si è ipotizzato, con l'avallo dei funzionari di Coldiretti, un rinnovo alle stesse condizioni di canone per 1 anno con clausola di disdetta già inserita in contratto al termine del 10 novembre 2005. Questo anno dovrebbe permettere al Consiglio di Amministrazione di fare le valutazioni strategiche sul futuro dell'Ente e quindi deliberare come gestire le proprietà agricole. I conduttori sono stati altresì avvisati che i contratti che verranno rinnovati saranno aggiornati dal punto di vista economico".

"In data 6 luglio 2005 – scrive nel suo consuntivo di fine mandato il dr. Roberto Zini – sono stati sottoscritti presso la sede Coldiretti i contratti di affitto per la durata dall'11 novembre 2004 al 10 novembre 2006. Alla data di scadenza i contratti decadono automaticamente, senza obbligo di disdetta. Tuttavia è inserito l'impegno da parte del nuovo Consiglio di Amministrazione di valutare per tempo le condizioni di rinnovo. Il canone di affitto è stato concordato per tutti i contratti in 200,00 euro al più per l'anno 2005-2006. Tutti gli affittuari sono stati ampiamente ragguagliati dell'intenzione dell'ente Morcelli di procedere, in occasione del definitivo rinnovo dei contratti a novembre 2006, ad una sorta di riorganizzazione generale dei contratti privilegiando le aziende agricole rispetto a situazioni di affittuari che non conducono i fondi in prima persona. Gli affittuari sono stati anche avvisati che l'ente potrebbe procedere alla vendita di parte della proprietà". Non vengono invece rinnovati i contratti relativi a 6,9 più per la rinuncia dei fittavoli: il fondo agricolo – nella zona di Via Vecchia per Pontoglio a Chiari – risulta libero da subito per una nuova destinazione contrattuale o per un'eventuale vendita da parte dell'ente Morcelliano.

2007. Contratti di affitto dei fondi agricoli all'esame del nuovo Consiglio di Amministrazione dell'ente

Il Consiglio di Amministrazione, presieduto da don Alberto Boscaglia con i Consiglieri Nadia Turotti e Giuseppe Ramera, in presenza del Segretario dr. Alberto Cenini, fin dal suo primo costituirsi verifica la situazione dei contratti di affitto dei fondi agricoli di proprietà della Fondazione già scaduti dall'11 novembre 2006. In assenza di novità in tema di rinnovi per i contratti agrari in essere, il Consiglio di Amministrazione, in data 3 luglio 2007, delibera di avviare la procedura obbligatoria di conciliazione presso la Provincia di Brescia per ottenere il rilascio dei fondi definita il 31 luglio 2007 ed il 2 agosto 2007.

Il 5 agosto 2007 prende avvio il primo tentativo di conciliazione con l'incontro individuale di tutti i fittavoli e dei rappresentanti sindacali di Coldiretti e Unione Provinciale Agricoltori: questi abboccamenti sono convocati al Centro Giovanile 2000 dal Presidente della Fondazione don Alberto Boscaglia in presenza del consulente dell'ente, avv. Alessandra Onofri. Lo Studio Legale Onofri di Brescia è stato indicato dal rappresentante UPA Mario Migliorati. I contatti tra l'ente e gli affittuari dei fondi non sortiscono alcuna conciliazione. Prende consistenza l'avvio della procedura giudiziaria di sfratto. Il Consiglio di Amministrazione della Fondazione persegue l'obiettivo di non persistere nella conduzione dei terreni di proprietà dell'ente attraverso contratti di affitto agrari ma intende puntare in via esclusiva, per valorizzare le risorse patrimoniali disponibili, alla vendita oppure in alternativa al rilascio dei fondi. In particolare, per la vasta estensione delle superfici al confine tra i Comuni di Chiari e di Pontoglio, si fanno strada diverse ipotesi di utilizzo, tra le quali viene anche valutata l'opzione del campo da golf.

Dopo i mancati rinnovi dei contratti ed i primi riscontri con i fittavoli, nel 2007 la situazione dei terreni di proprietà dell'ente si evolve in questo modo:

- 6,9 più di Via Vecchia per Pontoglio sono immediatamente lasciati liberi e non si rende necessaria la procedura di conciliazione. Questi terreni, già in piena disponibilità per la Fondazione, sono destinati alla realizzazione del campo fotovoltaico
- 5 più nel Comune di Chiari in Via Pontoglio, già affittati, sono lasciati liberi e destinati dalla Fondazione al Progetto Golf

Ottobre 2008. Formalizzata la rinuncia alla conduzione da parte degli affittuari di Via Rudiano-Via Paratica e Via Pontoglio

Dopo tre incontri presso l'assessorato all'Agricoltura della Provincia di Brescia e presso il CG2000 con gli affittuari, in assenza di possibili soluzioni di conciliazione, il Presidente don Alberto Boscaglia, nell'incontro con il Consiglio di Amministrazione della Fondazione l'11 settembre 2007, informa di aver affidato all'avv. Alessandra Onofri l'incarico di rientrare in possesso dei fondi per via giudiziaria. In vista dell'udienza fissata dal Tribunale di Brescia il 7 ottobre 2008 gli affittuari di Via Rudiano-Via Paratica e di Via Pontoglio a Chiari, attraverso l'organizzazione sindacale Coldiretti, rinunciano alla conduzione dei fondi: il Consiglio di Amministrazione della Fondazione, previa quantificazione forfettaria delle pendenze economiche residue, il 7 luglio 2008 dà mandato all'avv. Onofri di sospendere ogni procedura legale nei loro confronti.

Novembre 2008. Conciliazione giudiziale per i terreni di Via Gazzi di Sotto con proroga per i fondi agrari fino a novembre 2011

Il 4 novembre 2008, presso la Sezione Agraria del Tribunale di Brescia, si svolge la procedura di conciliazione giudiziale per i 33 più di Via Gazzi di Sotto nel Comune di Chiari. Sempre il 4

novembre 2008 si svolge anche la procedura di conciliazione presso la Sezione Agraria del Tribunale di Brescia con gli affittuari dei 38 piò con fabbricati nel Comune di Coccaglio. In entrambi i casi si giunge alla proroga di tre anni del contratto dall'11 novembre 2008 al 10 novembre 2011 con canone di 350,00 euro al piò più le taglie per l'acqua irrigua. Alla scadenza del contratto la Fondazione anticipa l'intenzione di alienare i fondi agricoli ma vede di buon occhio la possibilità di acquisizione dei terreni da parte degli stessi affittuari, in vista di un'eventuale espansione delle loro aziende.

2009-2012. Rilascio dei parte dei fondi con fabbricato agricolo in Via Pontoglio

La vertenza con gli affittuari di una porzione di terreni in Via Pontoglio (30 piò) per il rilascio dei fondi con fabbricato agricolo inizia con un inconcludente tentativo di conciliazione tra le parti risalente al 20 settembre 2007. La Fondazione si costituisce in giudizio e si giunge alla data del 3 febbraio 2009 con la sottoscrizione dell'accordo di conciliazione presso la Sezione Agraria del Tribunale di Brescia che stabilisce la conduzione agricola di 17 piò per tre annate agrarie fino al 10 novembre 2011 come improrogabile scadenza con un canone di affitto di 350,00 euro al piò. Inoltre il fittavolo lascia libero fin da subito il fabbricato che quindi torna in piena disponibilità dell'ente a decorrere dal 3 febbraio 2009: la Fondazione sollecita in particolare il tempestivo rilascio della cascina - allo stato attuale diroccata e quindi potenzialmente in condizioni di carenza di sicurezza. Dopo il rilascio definitivo dei terreni, avvenuto in data 10 novembre 2011 ai sensi del verbale di conciliazione giudiziale del 3 febbraio 2009 presso la Sezione Agraria del Tribunale di Brescia, il Presidente della Fondazione Istituto Morcelliano don Alberto Boscaglia sollecita in forma scritta, con lettera raccomandata datata 31 luglio 2012, la liberazione del fondo agricolo dalla "*presenza di costruzioni mai autorizzate dalla proprietà, erette abusivamente e con una notevole quantità di materiali in eternit posti a copertura*". Viene anche richiesto un incontro per decidere data ed ora di asportazione dei materiali. "*In difetto di riscontro – scrive il Presidente don Boscaglia – dovrò adire le opportune vie legali*". Lo sgombero avviene e la vicenda si chiude in via definitiva.

Nel 2010, dopo infruttuosi tentativi di asta pubblica, i 7,6 piò in Via Rudiano-Via Paratica già affittati e lasciati liberi, vengono venduti per trattativa privata del Presidente della Fondazione incaricato dal Consiglio di Amministrazione ad un privato per un importo di 335mila euro.

In data 22 luglio 2011, presso il notaio Chiara Zichichi di Brescia, viene sottoscritta la permuta di alcuni appezzamenti agricoli di proprietà della Fondazione al confine tra i Comuni di Chiari e Pontoglio con porzioni di terreni di pari valore – per un importo rispettivo pari a 250mila euro – dei confinanti proprietari della cascina Venzago nel Comune di Pontoglio. La scrittura privata di permuta - n. 97794 di Rep e n. 17734 di Racc.-, stipulata il 22 luglio 2011 tra la Presidente della Fondazione Istituto Morcelliano Nadia Turotti ed i proprietari confinanti della cascina Venzago nel Comune di Pontoglio consente alla Fondazione di rettificare e meglio uniformare la superficie terriera di proprietà dell'ente al confine tra Chiari e Pontoglio.

In data 22 luglio 2011, i terreni già affittati in Via Gazzi di Sotto alla scadenza del contratto vengono venduti ai nuovi proprietari per 653mila500 euro e per 650mila euro. In data 8 marzo 2012 la porzione di terreno comprendente la cascina in Via Gazzi di Sotto viene venduta al nuovo proprietario per l'importo di 346mila500 euro. La compravendita del fabbricato rurale di Via Gazzi di Sotto avviene in tempi successivi per l'atteso rilascio del nulla osta ottenuto dalla Soprintendenza Archeologica di Milano.

Significativa la testimonianza di Franco Lorini, nato a Chiari il 5 marzo 1947.

“La mia famiglia ha condotto in affitto per molti anni i terreni situati in Chiari Via Gazzi di Sopra a Chiari di proprietà dell’Orfanotrofio Morcelliano, in seguito Fondazione Istituto Morcelliano. Alcuni anni fa la Fondazione ha deciso di mettere in vendita alcune sue proprietà, fra le quali anche i terreni da noi condotti. Malgrado il rammarico iniziale per il timore di perdere i terreni ai quali ci sentivamo legati anche affettivamente, essendo stati coltivati ancora da mio padre, siamo riusciti a raggiungere un accordo grazie al quale abbiamo acquistato parte della proprietà mantenendo buonissimi rapporti con la Fondazione”.

A contratto scaduto nel 2011, i terreni già affittati in Via Valenca nel territorio del Comune di Coccaglio, vengono venduti dalla Fondazione in data 23 marzo 2012 ad una società agricola per l’importo di 1 milione 350 mila euro. Il 17 giugno 2013 anche la cascina di Via Valenca con terreno di pertinenza viene venduta ad una società agricola per l’importo di 500 mila euro: anche per l’alienazione di questo fabbricato rurale, avvenuta in tempi successivi rispetto alla precedente transazione per i fondi agricoli, si è reso necessario attendere il permesso rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica di Milano.

Controversia giudiziaria per i terreni di Via Pontoglio e per la cascina Colombara

Se per i 30 più con fabbricato di Via Pontoglio si raggiunge già nel 2009 un accordo di conciliazione destinato al rilascio immediato della cascina e ad una conclusione definitiva della vertenza nel 2011 per i terreni, più complessa e protratta risulta invece la controversia giudiziaria per il rilascio dei restanti fondi di Via Pontoglio e della cascina Colombara, dopo la scadenza – già avvenuta nel 2006 - dei separati contratti di affitto rispettivamente per 40 e per 30 più. La vertenza legale dal 2008 ad oggi - ad avvenuto rilascio dei terreni - è ancora aperta.

§

Dal 2007 il Presidente della Fondazione, don Alberto Boscaglia gestisce in prima persona i contatti con tutti gli affittuari dei fondi rustici dell’ente. La delicatezza della questione riguarda non solo il destino delle proprietà terriere ma anche il prolungato vissuto personale e familiare degli affittuari nei diversi siti. Il Consiglio di Amministrazione dell’ente è determinato ad ottenere il recupero della piena disponibilità delle cascine diroccate, quando non in condizioni fatiscenti e dei fondi agrari, data l’esigua rendita delle locazioni. *“Ho spesso subito minacce verbali, fisiche e morali – annota in corso di trattativa con i fittavoli per il rilascio dei terreni il Presidente della Fondazione, don Alberto Boscaglia - anche in presenza delle Forze dell’Ordine. Mi hanno inseguito con i forconi e mi hanno aizzato contro perfino i cani... Che si nota diffusa è una abnorme difficoltà a comprendere la differenza tra proprietà e conduzione. Da questo presupposto si scade rapidamente in una manifesta ostilità. Posso capire l’attaccamento a luoghi e caseggiati in cui alcuni degli affittuari hanno vissuto a lungo e lavorato per anni. Ma la Fondazione intende perseguire iniziative a vantaggio dei giovani estese a largo raggio, più che il beneficio di pochi. Abbiamo cercato di accogliere le esigenze*

di ciascuno dei fittavoli, di tutelare al massimo la loro attività e siamo venuti incontro a tutti, di fronte ad istanze motivate per trovare soluzioni concordate nei limiti del possibile, anche con piani di rilascio progressivi e rateazioni prolungate nel tempo per concertare con la massima flessibilità accordi di compensazione bilaterale in ogni controversia. L'azione giudiziaria, nei casi più delicati e spinosi da dirimere, è stata l'unica via di uscita possibile. Ma in alcuni casi siamo di fronte ad una storia che pare davvero infinita...".