

# **Documento di controllo e graduazione delle inadempienze dell'IM1961 – Rispetto mantenimento della disponibilità giuridica dei beni**

## **1. Premessa e inquadramento**

Il presente documento disciplina le modalità di controllo ex post e di graduazione delle inadempienze relative all'impegno IM1961 – **“Rispetto mantenimento della disponibilità giuridica dei beni”, nell'ambito dell'Intervento SRD13 Azione 1 “Investimenti per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli”**.

L'impegno IM1961 richiede al beneficiario di mantenere, nel periodo vincolante, la disponibilità giuridica dei beni immobili e dei locali in cui è realizzato l'investimento, assicurandone l'utilizzo conforme alle finalità dell'operazione finanziata.

In particolare, il beneficiario deve dimostrare e mantenere un titolo giuridico valido e opponibile (proprietà o altro titolo idoneo) relativo agli immobili/ai locali interessati dall'investimento:

- nel caso di investimenti realizzati su terreni o immobili non di proprietà, il titolo deve avere durata residua compatibile con il vincolo previsto dal bando e deve contenere l'esplicito consenso del proprietario alla realizzazione e al mantenimento dell'investimento;
- l'elemento di controllo VeCI associato all'impegno è l'**EC9187 “Mantenere la proprietà o la disponibilità degli immobili ove viene realizzato l'investimento nonché la conduzione dell'attività per un periodo minimo di 7 (sette) anni a decorrere dalla data di presentazione della domanda di sostegno”**, controllabile in qualunque momento del periodo di impegno.

L'impegno riprende e rende permanente nel tempo il requisito verificato in fase istruttoria tramite il criterio con codifica VeCI **CA3258 – “Disponibilità giuridica dei beni”**, individuando l'oggetto sostanziale della verifica, che non consiste nella mera presenza formale di un singolo documento, bensì nella sussistenza continuativa di un titolo idoneo a garantire al beneficiario l'effettivo utilizzo dei beni per l'investimento finanziato, senza interruzioni o limitazioni incompatibili.

Ai fini temporali, l'obbligo di disponibilità è collegato al vincolo di mantenimento previsto dal bando a decorrere dalla presentazione della domanda di sostegno durata residua almeno settennale. Resta fermo che gli obblighi di stabilità dell'operazione e gli eventuali recuperi quinquennali sono disciplinati dall'IM1902; l'IM1961, in raccordo con EC9187 attiene invece alla disponibilità giuridica dei beni e dei locali per il periodo minimo settennale dalla domanda di sostegno.

La violazione dell'impegno IM1961 si configura quando, nel periodo vincolante, il beneficiario perde o non è in grado di dimostrare in modo attendibile la disponibilità giuridica dei beni o dei locali oggetto dell'investimento, ovvero quando il titolo risulta inefficace/non opponibile o incompatibile con l'utilizzo previsto ai fini dell'operazione.

In particolare, la violazione ricorre nei casi in cui:

- il titolo di disponibilità sia cessato (scadenza/recesso/risoluzione) senza rinnovo o subentro idoneo;
- i beni siano stati trasferiti a terzi senza che risulti un subentro formalizzato ed opponibile che garantisca la continuità dell'uso ai fini dell'operazione;
- in caso di beni non di proprietà, manchi o venga meno il consenso del proprietario alla realizzazione/mantenimento dell'investimento (ovvero non sia dimostrabile in modo univoco);

- sopravvengano limitazioni giuridiche che rendano impossibile l'utilizzo dei beni per la finalità dell'operazione (ad es. provvedimenti che impediscono l'uso dei locali oggetto dell'investimento).

## **2. Oggetto del controllo**

Il controllo ex post relativo all'impegno **IM1961 – Rispetto del mantenimento della disponibilità giuridica dei beni** è finalizzato ad accertare che, per l'intero periodo vincolante, il beneficiario mantenga un titolo giuridico valido ed efficace sui beni immobili e sui locali interessati dall'investimento finanziato.

In particolare, la verifica è volta a riscontrare: a) la permanenza, in capo al beneficiario, di un titolo giuridico valido, opponibile ed idoneo ad assicurare la disponibilità dei beni immobili e dei locali interessati dall'investimento (proprietà o altro titolo ammissibile); b) l'assenza di eventi o circostanze che determinino la perdita della disponibilità giuridica o l'impossibilità di utilizzare i beni per le finalità previste dall'operazione finanziata; c) la coerenza tra i titoli e gli atti disponibili e quanto dichiarato in domanda di sostegno, nonché nel provvedimento di concessione.

Il controllo può essere effettuato mediante consultazione del Fascicolo Aziendale e/o attraverso la richiesta di documentazione probatoria al beneficiario, con riferimento all'annualità o al periodo oggetto di verifica.

### **2 bis. Raccordo tra l'impegno IM1961 e gli elementi di controllo EC9187 nelle verifiche ex post**

L'elemento di controllo EC9187 costituisce il riferimento tecnico-operativo per la verifica dell'impegno IM1961 in sede di controllo **ex post**. La verifica non si esaurisce nella fase istruttoria, poiché **l'obbligo di mantenimento della disponibilità giuridica dei beni deve essere garantito per l'intero periodo di impegno previsto dal bando**.

Nel corso dei controlli ex post, l'Autorità competente accerta la continuità del titolo di disponibilità e la sua idoneità a garantire l'utilizzo dei beni in conformità alle finalità dell'operazione finanziata, applicando criteri di proporzionalità e gradualità nella valutazione delle eventuali inadempienze.

## **3. Definizioni operative**

Per "disponibilità giuridica dei beni" si intende la sussistenza di un titolo valido e opponibile che consenta al beneficiario l'utilizzo dei beni immobili e dei locali interessati dall'investimento, senza limitazioni incompatibili con l'operazione finanziata.

Possano costituire titolo idoneo a titolo esemplificativo:

- proprietà o comproprietà con disponibilità d'uso;
- usufrutto, diritto di superficie, enfiteusi o altri diritti reali;
- locazione, affitto, comodato o altro rapporto obbligatorio compatibile con il periodo di impegno;
- concessione o altro titolo amministrativo pertinente.

Nei casi diversi dalla proprietà deve risultare esplicito il consenso del proprietario.

## 4. Modalità di verifica e fonti

L'impegno IM1961 è rispettato qualora il beneficiario dimostri, con evidenze aggiornate e verificabile, la continuità della disponibilità giuridica dei beni per tutto il periodo vincolante.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, costituiscono elementi di verifica:

- estratto aggiornato del Fascicolo Aziendale o altra evidenza ufficiale equivalente che riporti i titoli di conduzione/proprietà;
- visure catastali e/o atti notarili (compravendita, costituzione di diritti reali, ecc.), se pertinenti;
- contratto di affitto/locazione/comodato e relative registrazioni, eventuali rinnovi/proroghe;
- dichiarazioni/atti di assenso del proprietario (in particolare per investimenti strutturali fissi su beni non di proprietà);
- atti societari o di trasferimento d'azienda che attestino la continuità del titolo in caso di trasformazioni/fusioni/subentri;
- ogni ulteriore documentazione utile a dimostrare che i beni sono ancora nella disponibilità giuridica del beneficiario e destinati all'operazione.

Quando l'investimento riguarda l'installazione di impianti, macchine e attrezzature in locali aziendali, la documentazione relativa alla piena agibilità dei locali è rilevante quale presupposto tecnico-amministrativo verificato in istruttoria mediante l'**elemento di controllo EC9974** e può essere richiesta anche in sede di controllo ex post ove necessario per comprovare la continuità delle condizioni dichiarate.

## 5. Griglia di valutazione dell'inadempienza (applicazione GED)

Le inadempienze **non riconducibili a perdita sostanziale dell'impegno** sono valutate applicando i criteri di gravità, entità e durata (GED), in coerenza con i principi di proporzionalità e gradualità. La valutazione è effettuata con riferimento all'annualità oggetto di controllo.

### 5.1 Criterio di Gravità

Il criterio di gravità valuta in che misura la perdita del titolo di disponibilità giuridica dei beni incida sulla realizzazione e/o il mantenimento dell'operazione finanziata.

Bassa (1)	<p>La disponibilità giuridica dei beni risulta sostanzialmente certa e dimostrabile; sono presenti irregolarità meramente formali o carenze documentali non sostanziali che non mettono in dubbio la continuità del titolo.</p> <p><i>A titolo esemplificativo e non esaustivo, in questa fattispecie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- mancata allegazione di un documento in fascicolo, a fronte di titolo valido e comprovabile con altra evidenza ufficiale;</li><li>- carenze redazionali non essenziali del contratto/atto n (es. refusi, allegati non determinanti) che non incidono su durata, opponibilità e consenso;</li><li>- mancato aggiornamento puntuale del fascicolo: sanabile senza incertezza sulla titolarità/uso dei beni.</li></ul>
Media (3)	<p>Sussiste una incertezza parziale sulla continuità e sull'idoneità del titolo, dovuta a documentazione incompleta o a clausole da chiarire, con disponibilità comunque verosimilmente mantenuta e situazione sanabile.</p> <p><i>Rientrano, a titolo esemplificativo, in questa fattispecie:</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- titolo in scadenza nel periodo oggetto di controllo, con rinnovo in corso di formalizzazione o da comprovare;</li> <li>- assenza temporanea di prova univoca dell'assenso del proprietario (nel caso di beni non di proprietà) in presenza di altri elementi convergenti che indicano continuità d'uso;</li> <li>- subentro societario/trasferimento d'azienda con documentazione non completa, ma con continuità di fatto dimostrabile e possibilità di regolarizzazione.</li> </ul>
Alta (5)	<p>Si configura la perdita del titolo o una situazione in cui la disponibilità non è dimostrabile o non è opponibile, ovvero il titolo risulta incompatibile con l'utilizzo dei beni ai fini dell'operazione finanziata (es. cessazione del contratto senza rinnovo; revoca/annullamento del titolo; trasferimento dei beni senza subentro idoneo).</p> <p><i>Rientrano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, in questa fattispecie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cessazione del contratto (scadenza/recesso/risoluzione) senza rinnovo o senza titolo sostitutivo idoneo;</li> <li>- trasferimento del bene a terzi senza subentro opponibile che garantisca la continuità dell'uso per l'investimento;</li> <li>- mancanza strutturale del consenso del proprietario richiesto dal bando per investimenti su beni non di proprietà;</li> <li>- provvedimenti o limitazioni che impediscono l'utilizzo dei locali/bene oggetto dell'investimento per la finalità dell'operazione.</li> </ul>

## 5.2 Criterio di Entità

Il criterio di entità valuta la "portata" dell'inadempienza rispetto all'operazione finanziata, considerando la quota di investimento interessata e l'incidenza sulla funzionalità complessiva.

Bassa (1)	<p>L'irregolarità riguarda porzioni marginali o aspetti accessori non essenziali ai fini dell'investimento.</p> <p><i>Rientrano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, in questa fattispecie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- disponibilità giuridica non pienamente documentata solo per un locale accessorio (es. deposito, archivio, spogliatoio), mentre l'investimento principale insiste su beni pienamente regolari;</li> <li>- irregolarità relativa a una porzione minima dell'immobile, non determinante per l'uso complessivo dei beni oggetto di finanziamento.</li> </ul>
Media (3)	<p>L'irregolarità riguarda una parte significativa dei beni/locali, con impatto parziale sulla fruibilità e sul mantenimento dell'investimento.</p> <p><i>Rientrano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, in questa fattispecie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indisponibilità documentale o titolo da chiarire per un'intera area produttiva secondaria, pur restando disponibile quella principale;</li> <li>- investimento realizzato su più immobili o reparti, di cui uno presenta irregolarità rilevante ma sanabile, con riduzione parziale della piena operatività.</li> </ul>

Alta (5)	<p>L'irregolarità riguarda i beni/locali principali nei quali è realizzato l'investimento, determinando impossibilità sostanziale di mantenere l'operazione.</p> <p><i>Rientrano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, in questa fattispecie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- perdita o mancanza del titolo proprio sui locali principali in cui è installato l'investimento (es. stabilimento, laboratorio, punto vendita);</li> <li>- indisponibilità giuridica che coinvolge la quasi totalità dell'intervento finanziato, rendendo impossibile l'utilizzo dell'investimento;</li> <li>- irregolarità riferita al bene essenziale richiesto dal bando (es. immobile sede dell'attività), con conseguente venir meno dell'operazione.</li> </ul>
----------	--

### 5.3 Criterio di Durata

Il criterio di durata valuta l'estensione temporale dell'inadempienza nel periodo di impegno.

Bassa (1)	<p>Irregolarità circoscritta e sanata tempestivamente (senza ripetersi).</p> <p><i>Rientrano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, in questa fattispecie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- contratto scaduto formalmente ma rinnovato entro breve termine, con continuità di fatto dimostrabile;</li> <li>- ritardo limitato nella registrazione o nell'aggiornamento del titolo, corretto rapidamente senza interruzione dell'uso;</li> <li>- carenza documentale riferita a una singola annualità, subito regolarizzata.</li> </ul>
Media (3)	<p>Irregolarità protratta per una parte significativa del periodo oggetto di controllo o presente in più fasi/annualità oggetto di controllo, ma senza carattere di continuità o con elementi di rientro in conformità.</p> <p><i>Rientrano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, in questa fattispecie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- titolo in scadenza non rinnovato tempestivamente, con situazione irregolare protratta per diversi mesi prima della regolarizzazione;</li> <li>- disponibilità giuridica non pienamente dimostrata in più annualità, ma con elementi che indicano continuità d'uso e sanabilità;</li> <li>- subentro o trasferimento non formalizzato per un periodo rilevante, poi completato con documentazione integrativa.</li> </ul>
Alta (5)	<p>Irregolarità persistente o definitiva, non sanata, ovvero continuativa che si protrae fino al momento del controllo, tale da evidenziare perdita strutturale della disponibilità giuridica dei beni.</p> <p><i>Rientrano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, in questa fattispecie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cessazione del contratto senza rinnovo e assenza di qualsiasi titolo sostitutivo fino al momento del controllo;</li> <li>- mancanza continuativa del consenso del proprietario per tutta la durata del periodo di impegno.</li> </ul>

## 6. Calcolo della riduzione

La riduzione è determinata come media aritmetica dei tre criteri:

$$(G + E + D) / 3$$

$1,00 \leq x < 3,00 \rightarrow$  riduzione 3%;

$3,00 \leq x < 4,00 \rightarrow$  riduzione 5%;

$x \geq 4,00 \rightarrow$  riduzione 10%.

La riduzione è applicata esclusivamente all'importo complessivamente ammesso per tutte le domande di pagamento presentate a valere sull'operazione, secondo quanto previsto dalla Determinazione Dirigenziale n. G17774 del 24/12/2025 – “Disposizioni regionali di applicazione delle riduzioni ed esclusioni del sostegno per inadempienze dei beneficiari nell'ambito degli interventi non connessi alla superficie e agli animali”.

## **7. Esclusione**

L'esclusione (revoca) dal sostegno è applicabile esclusivamente nei casi in cui ricorrano congiuntamente:

- Gravità = 5;
- Entità = 5;
- Durata = 5.

Tale fattispecie configura la perdita totale e strutturale del presupposto di disponibilità giuridica dei beni/locali oggetto dell'investimento e comporta il recupero degli importi già erogati, secondo le disposizioni applicabili.

Restano ferme le esclusioni dall'applicazione delle riduzioni nei casi di errore dell'Amministrazione non ragionevolmente rilevabile, forza maggiore o circostanze eccezionali riconosciute, e negli ulteriori casi previsti dalle Disposizioni comuni.