

Documento di controllo e graduazione delle inadempienze dell'IM1965 – 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 IM1965 – “Rispetto mantenimento della disponibilità giuridica dei beni”, nell'ambito dell'Intervento SRD13 “Investimenti per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli” - Azione 2.

L'impegno IM1965 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'**EC10059 – “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 **CA3319 – “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'IM1904; l'IM1965, in raccordo con EC10059 attiene invece alla disponibilità giuridica dei beni e dei locali per il periodo minimo settennale dalla domanda di sostegno.

La violazione dell'impegno IM1965 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 **IM1965 – 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 IM1965 e gli elementi di controllo EC10059 nelle verifiche ex post

L'elemento di controllo EC10059 costituisce il riferimento tecnico-operativo per la verifica dell'impegno IM1965 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.

Possono 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 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 EC10034** 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">- mancata allegazione di un documento in fascicolo, a fronte di titolo valido e comprovabile con altra evidenza ufficiale;- carenze redazionali non essenziali del contratto/atto n (es. refusi, allegati non determinanti) che non incidono su durata, opponibilità e consenso;- mancato aggiornamento puntuale del fascicolo: sanabile senza incertezza sulla titolarità/uso dei beni.
-----------	---

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"> - titolo in scadenza nel periodo oggetto di controllo, con rinnovo in corso di formalizzazione o da comprovare; - 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; - subentro societario/trasferimento d'azienda con documentazione non completa, ma con continuità di fatto dimostrabile e possibilità di regolarizzazione.
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"> - cessazione del contratto (scadenza/recesso/risoluzione) senza rinnovo o senza titolo sostitutivo idoneo; - trasferimento del bene a terzi senza subentro opponibile che garantisca la continuità dell'uso per l'investimento; - mancanza strutturale del consenso del proprietario richiesto dal bando per investimenti su beni non di proprietà; - provvedimenti o limitazioni che impediscono l'utilizzo dei locali/bene oggetto dell'investimento per la finalità dell'operazione.

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"> - disponibilità giuridica non pienamente documentata solo per un locale accessorio (es. deposito, archivio, spogliatoio), mentre l'investimento principale insiste su beni pienamente regolari; - irregolarità relativa a una porzione minima dell'immobile, non determinante per l'uso complessivo dei beni oggetto di finanziamento.
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"> - indisponibilità documentale o titolo da chiarire per un'intera area produttiva secondaria, pur restando disponibile quella principale; - investimento realizzato su più immobili o reparti, di cui uno presenta irregolarità rilevante ma sanabile, con riduzione parziale della piena operatività.

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"> - perdita o mancanza del titolo proprio sui locali principali in cui è installato l'investimento (es. stabilimento, laboratorio, punto vendita); - indisponibilità giuridica che coinvolge la quasi totalità dell'intervento finanziato, rendendo impossibile l'utilizzo dell'investimento; - irregolarità riferita al bene essenziale richiesto dal bando (es. immobile sede dell'attività), con conseguente venir meno dell'operazione.
----------	--

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"> - contratto scaduto formalmente ma rinnovato entro breve termine, con continuità di fatto dimostrabile; - ritardo limitato nella registrazione o nell'aggiornamento del titolo, corretto rapidamente senza interruzione dell'uso; - carenza documentale riferita a una singola annualità, subito regolarizzata.
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"> - titolo in scadenza non rinnovato tempestivamente, con situazione irregolare protratta per diversi mesi prima della regolarizzazione; - disponibilità giuridica non pienamente dimostrata in più annualità, ma con elementi che indicano continuità d'uso e sanabilità; - subentro o trasferimento non formalizzato per un periodo rilevante, poi completato con documentazione integrativa.
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"> - cessazione del contratto senza rinnovo e assenza di qualsiasi titolo sostitutivo fino al momento del controllo; - mancanza continuativa del consenso del proprietario per tutta la durata del periodo di impegno.

6. Calcolo della riduzione

La riduzione è determinata come media aritmetica dei tre criteri:

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

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

$3,00 \leq x < 4,00 \rightarrow$ 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.