

Contratti di concessione in uso di beni demaniali (aree boscate) ed interventi straordinari di miglioramento aziendale

T.A.R. Umbria, Sez. I 11 settembre 2024, n. 640 - Ungari, pres.; Daniele, est. - Società Agricola Bioforest Salamandrina S.r.l.s. (avv.ti Bagianti e Gaggioli Santini) c. Agenzia Forestale Regionale dell'Umbria (avv. Tallini).

Agricoltura e foreste - Gestione del patrimonio agro-forestale regionale - Contratti di concessione in uso di beni demaniali fondo rustico - Nulla osta per interventi straordinari di miglioramento aziendale - Revoca della delibera che prevede la compensazione delle spese effettuate con il canone di affitto per mancata presentazione di tutta la necessaria documentazione.

(Omissis)

FATTO e DIRITTO

1. La Società Agricola Bioforest Salamandrina srls è titolare di due concessioni demaniali relative ad aree boscate site nelle località “Carena” e “Rota Prona” del Comune di San Venanzo, in Provincia di Terni: il primo contratto, stipulato il 6 maggio 2016 con l’AFOR (Agenzia Forestale Regionale dell’Umbria) realizza la cessione di due precedenti contratti - di cui era precedente intestatario il legale rappresentante della società, Francesco Paola - : l’uno stipulato il 4 settembre 2015 e l’altro il 30 settembre successivo; il secondo contratto è stato invece stipulato il 21 settembre 2016. Entrambe le aree in questione - poi entrate a far parte della Riserva della Biosfera UNESCO del Monte Peglia - sono state messe a disposizione gratuitamente dalla ricorrente – previa autorizzazione dell’Agenzia Regionale – per progetti di valorizzazione e di ricerca naturalistica nell’ambito del progetto MAB UNESCO, e hanno consentito di ottenere contributi europei a valere sul Programma di Sviluppo Rurale per l’Umbria 2014- 2020.

2. All’art. 4 del contratto di affitto di fondo rustico stipulato il 30 settembre 2015 tra AFOR e il Sig. Francesco Paola - poi ceduto, come detto, alla società Bioforest - si prevedeva la possibilità per il conduttore di effettuare sull’immobile ivi compreso interventi volti al ripristino anche parziale dell’edificio, i cui costi avrebbero potuto essere recuperati tramite compensazione con il canone di affitto: la Società Bioforest, quindi, il 4 dicembre 2017 ha presentato all’AFOR un progetto di interventi straordinari riguardanti il podere “Carena” in San Venanzo, consistente in lavori e opere provvisori di messa in sicurezza di un edificio rurale (il fabbricato principale del compendio immobiliare), oltre alla manutenzione straordinaria di un secondo fabbricato (annesso rurale e fontanile). Il progetto veniva ritenuto accoglibile da AFOR, che con Determina dirigenziale n. 2663 del 29 dicembre 2017 accoglieva l’istanza per l’attuazione dell’intervento di manutenzione straordinaria finalizzato al miglioramento aziendale per l’importo complessivo preventivato di € 87.076,14= compresi i costi della sicurezza, al netto delle spese tecniche, IVA e somme a disposizione, per un totale complessivo di € 117.350,00=, rilasciando il contestuale nulla osta alla società. Contestualmente AFOR sospendeva in favore della società il pagamento dei canoni sino ad allora maturati nell’importo di € 32.161,42= (relativi all’annualità 2017) e di quelli maturandi in attesa dello svolgimento delle opere, i cui corrispettivi pagati dalla società Bioforest alla ditta esecutrice sarebbero stati scorporati dall’importo dei canoni *“previa acquisizione della documentazione di spesa nonché delle quietanze degli avvenuti pagamenti verso la ditta affidataria, da trasmettere ad AFOR con gli stati d’avanzamento e con lo stato finale dei lavori”*.

3. Nel corso del tempo i rapporti tra le parti si deterioravano: segnatamente AFOR chiedeva alla parte privata a più riprese gli stati di avanzamento lavori e la dimostrazione delle spese sostenute senza ottenere alcun riscontro, dall’altro lato la società Bioforest imputava all’Agenzia regionale i ritardi nello svolgimento dei lavori, lamentando la mancata elettrificazione, la carenza di fonti idriche, oltre che di una strada di collegamento del podere Carena con l’esterno.

4. Dopo una copiosa corrispondenza che tuttavia non risolveva i contrasti insorti, AFOR adottava la Determina dirigenziale n. 3579 dell’11 settembre 2023, con la quale ha revocato in autotutela la precedente Determina 2663 del 29 dicembre 2017, annullando la sospensione del pagamento dei canoni di affitto sino ad allora maturati per l’importo complessivo di Euro 79.668,89= (relativi all’annualità 2015 e a quelle dal 2017 al 2022) oltre ad Euro 13.371,00= di competenza dell’esercizio 2023, per un totale complessivo di Euro 93.039,89=.

Tale provvedimento veniva adottato in considerazione del fatto che la compensazione dei canoni di affitto con i costi sostenuti per i lavori di manutenzione straordinaria e per le spese di progettazione era ammissibile per espressa pattuizione contrattuale solo previa presentazione di tutta la necessaria documentazione (certificato di regolare esecuzione dei lavori e di conformità al progetto, dichiarazione di agibilità, fatture di spesa, ecc. e APE), che tuttavia non era mai stata consegnata dalla parte privata all’AFOR: quindi il relativo inadempimento della società Bioforest rendeva *“non più rispondente al pubblico interesse la prosecuzione della procedura di compensazione dei canoni con le spese di manutenzione straordinaria dei fabbricati”*.

5. Nel frattempo la Società richiedeva ed otteneva nei confronti dell’Agenzia Regionale tre decreti ingiuntivi avanti al

Giudice di Pace di Perugia per le spese di progettazione degli interventi di miglioramento, tutti opposti dall'AFOR, che proponeva altresì domanda riconvenzionale avente ad oggetto i canoni sinora non pagati; quindi anche la parte pubblica otteneva un decreto ingiuntivo avanti alla medesima Autorità Giudiziaria, azionando i medesimi importi fatti oggetto di recupero con la determina dirigenziale 3579 del 2023.

6. La Società Agricola Bioforest Salamandrina ha impugnato la determina dirigenziale 3579 del 2023 lamentando, in prima battuta, l'obliterazione da parte della AFOR della destinazione delle aree boscate oggetto di concessione all'implementazione delle attività della Riserva Unesco della Biosfera, alla cui realizzazione la stessa AFOR aveva dato l'assenso: la stessa Agenzia peraltro - unitamente alla Regione Umbria - godeva del ritorno dell'operazione in termini di prestigio anche economico (per i fondi PSR ottenuti dalla Riserva). In altri termini il recupero dei canoni non pagati nei confronti della ricorrente, che aveva messo a disposizione le aree boscate gratuitamente e aveva svolto tutte le attività necessarie per il riconoscimento della Riserva UNESCO senza far ricorso a fondi pubblici - avrebbe posto a rischio la prosecuzione di attività di interesse pubblico di grande rilievo nell'ambito della mitigazione del cambiamento climatico e i progetti ambientali che valorizzavano il particolare ecosistema naturalistico del Monte Peglia.

6.1. Con un primo motivo di ricorso la ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 21 *quinquies* e degli artt. 7 e 8 della l. 241/90, nonché il difetto di motivazione, oltre allo sviamento di potere. Sarebbero carenti i presupposti di esercizio del potere di revoca, mancando in particolare qualunque mutamento della situazione di fatto, dato che i lavori non sarebbero stati ultimati per responsabilità dell'Amministrazione concedente. Sarebbe stato completamente omesso il contraddittorio sui motivi di mancato completamento dei lavori, poiché non è mai stata inviata dall'AFOR la comunicazione di avvio di procedimento; inoltre, attesa l'intervenuta notifica *medio tempore* di un decreto ingiuntivo da parte di AFOR per la medesima causale, la determina impugnata avrebbe avuto la principale funzione di costituire un ulteriore atto di accertamento in favore della parte pubblica a fondamento del recupero degli importi azionati in via monitoria.

6.2. Con un secondo motivo si censura la violazione del principio dell'affidamento, il difetto di istruttoria, l'ingiustizia manifesta e la violazione dell'art. 4 della concessione stipulata il 4 settembre 2015, secondo cui il pagamento dei canoni sarebbe stato comunque sospeso per effetto dell'approvazione del progetto (approvazione avvenuta con la determina 2663/17, revocata con l'atto oggetto di odierna impugnativa). Su tale disposizione la ricorrente aveva fatto ragionevole affidamento, mentre l'Amministrazione aveva immotivatamente mutato intendimento, ad onta del fatto che la società si troverebbe a pagare canoni di affitto per terreni vincolati a finalità di pubblico interesse che arrecano vantaggi economici molto superiori sia alla Regione Umbria che all'AFOR.

7. Si è costituita per resistere in giudizio l'Agenzia Forestale Regionale che, in via preliminare, ha eccepito il difetto di giurisdizione del Giudice adito in favore del GO (in composizione delle Sezioni Specializzate Agrarie), trattandosi di questione squisitamente economica inerente la fase esecutiva di un rapporto concessorio, quindi comunque esclusa dalla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo in materia di concessioni.

In subordine si è illustrato che con la Determina impugnata AFOR non intendeva distrarre le aree boscate detenute dalla Società Bioforest rispetto alla destinazione alle attività naturalistiche della riserva della Biosfera del Monte Peglia, ma semplicemente revocare il beneficio della sospensione dei pagamenti dei canoni mediante compensazione con le spese per i lavori di manutenzione straordinaria in conseguenza della mancata effettuazione di tali lavori da parte della ricorrente, come sarebbe dimostrato dal verbale di sopralluogo del 30 maggio 2022. Peraltro l'invio di una comunicazione di avvio di procedimento prima della revoca non era neppure necessaria trattandosi di atto vincolato; infine non corrisponderebbero al vero né la mancanza di una strada di accesso ai fondi né la mancata elettrificazione, che veniva curata da AFOR a fine 2019, anche se poi la società non provvedeva ad attivare le utenze.

8. Con ordinanza n. 149 del 22 novembre 2023 questo T.A.R. ha sospeso i provvedimenti impugnati, ritenendo, nella sommarietà della cognizione tipica della predetta fase, meritevole di favorevole apprezzamento il pregiudizio paventato da parte ricorrente nell'obbligo di pagamento dei rilevanti importi richiesti a titolo di canone di concessione, *“anche atteso lo svolgimento nei fondi interessati di attività di pubblico interesse in cui sono ulteriormente coinvolti contributi regionali”*.

9. Con atto di motivi aggiunti notificato il 16 gennaio 2024, la società Bioforest ha impugnato il verbale di sopralluogo redatto a seguito di accesso effettuato il 30 maggio 2022 sui poderi “Carena” e “Rota Prona” da un geometra e un agronomo, funzionari AFOR, denunciandone la nullità, e, comunque, l'inutilizzabilità, perché detto accertamento non sarebbe stato realizzato nel contraddittorio delle parti e sarebbe privo di data certa, di protocollo e sottoscrizione e sottratto all'accesso agli atti della ricorrente.

10. AFOR ha eccepito la tardività dei motivi aggiunti in quanto la ricorrente avrebbe avuto piena conoscenza del verbale di sopralluogo già all'esito della produzione in giudizio nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo; peraltro il detto verbale non è mai citato negli atti impugnati e non è stato neppure posto a fondamento degli stessi.

11. Dopo lo scambio di memorie e repliche tra le parti, alla pubblica udienza del 18 giugno 2024 la causa è stata trattenuta in decisione.

12. Deve essere preliminarmente statuita la giurisdizione del Giudice Amministrativo sulla presente controversia, che a prescindere dal *nomen juris* attribuito alle parti ai contratti di affitto di fondi rustici, coinvolge rapporti concessori di beni

demaniali in riferimento ai quali è controversa la debenza dei relativi canoni. Se in astratto si può convenire con la difesa dell'Agenzia sul fatto che si esula dall'ambito di giurisdizione esclusiva disegnato dall'art. 133, comma 1, lettera c), cod. proc. amm., tuttavia il *thema decidendum* non si esaurisce in tale oggetto.

Al contrario l'impugnativa concerne un provvedimento di autotutela con il quale AFOR, premesso l'inadempimento della società rispetto alle condizioni fissate in un precedente atto di sospensione del pagamento dei canoni - a seguito della compensazione degli stessi subordinatamente all'effettuazione di lavori straordinari sostenuti direttamente dalla concessionaria - valuta come *“non più rispondente al pubblico interesse la prosecuzione della procedura di compensazione dei canoni con le spese di manutenzione straordinaria dei fabbricati”*. Trattasi, in buona sostanza, non già di un provvedimento vincolato, ma tipicamente discrezionale, perché premesse le pattuizioni contrattuali di cui si dirà, l'Agenzia ha ritenuto di ponderare l'interesse pubblico con quello privato, infine revocando il beneficio della compensazione, che comunque non era imposto da alcuna pattuizione.

Infatti teoricamente AFOR avrebbe potuto concedere tempo ulteriore alla parte privata per la realizzazione dei lavori, valorizzando tra le altre cose la destinazione dei terreni alle attività della riserva Unesco - e i benefici che ne erano derivati - ed il fatto che la progettazione era stata effettivamente svolta ed il permesso di costruire era ancora efficace, invece ha ritenuto, in maniera del tutto legittima, come si vedrà *infra*, di procedere diversamente, in ciò manifestando la pienezza del potere autoritativo che radica la giurisdizione di questo Giudice. Sul punto non è pertinente la pronuncia citata da AFOR (TAR Lazio, Roma, sez. II-ter, 14 marzo 2024, n. 5246) in quanto nel caso deciso dal TAR Lazio la determina impugnata si limitava a dare attuazione alla revoca della sospensione decisa da un precedente atto e a pretendere gli importi monetari, nel caso *de quo* invece è con la stessa determina impugnata che si adotta il provvedimento di autotutela operando valutazioni discrezionali sui sopravvenuti motivi di pubblico interesse.

13. Nel merito, il ricorso è infondato.

13.1. Va innanzitutto destituita di fondamento la tesi attorno a cui ruota buona parte dell'impugnazione: la presunta interdipendenza tra le attività di rilievo ambientale svolte nell'ambito della Riserva Unesco del Monte Peglia - di cui fanno parte le aree boscate oggetto di causa - e il beneficio della sospensione dei pagamenti. Come invero chiarito dalla difesa di AFOR tale collegamento non trova fondamento nei contratti di concessione né tantomeno nella determina revocata, alla luce dei fatti successivi.

13.2 La Riserva della Biosfera del Monte Peglia è stata riconosciuta dall'UNESCO il 26 luglio 2018 e la gestione della stessa è stata regolamentata in virtù del protocollo d'intesa tra la Regione Umbria e l'“Associazione Monte Peglia per l'UNESCO”, approvato con la DGR 879 del 15 luglio 2019. Emerge da tale documento che l'Associazione ha il coordinamento, la rappresentanza e la titolarità giuridica della Riserva Mondiale della Biosfera Unesco del Monte Peglia nelle sedi nazionali ed internazionali, ed ai sensi dell'art. 2 del protocollo *“esercita in via esclusiva poteri di coordinamento, indirizzo, valorizzazione e rappresentanza della riserva per la durata di venti anni [...] e cura i processi di valorizzazione della riserva ed è capofila dei Progetti volti alla valorizzazione della Riserva”*. Peraltro in tale documento la società ricorrente non è mai neppure citata.

13.3. Il contributo della Società Bioforest Salamandrina emerge invece dall'Accordo di partenariato per la presentazione del progetto PSR 2014-2020 del 15 luglio 2019 avente ad oggetto il *“Sostegno per azioni congiunte per la mitigazione del cambiamento climatico e l'adattamento ad esso e sostegno per approcci comuni ai progetti e alle pratiche ambientali in corso”*, ove si legge che la ricorrente sarebbe coideatrice e realizzatrice del Progetto di istituzione della Riserva della Biosfera Unesco del Monte Peglia (realizzato ad esclusive spese dei privati e senza contribuzioni pubbliche), e che la stessa società *“intende concorrere alla realizzazione del presente Progetto, nell'interesse generale della Riserva della Biosfera Unesco del Monte Peglia, ponendo a disposizione superfici boscate in concessione e rinunciando ad ogni contributo economico derivante dal presente progetto”*. Tale conferimento veniva espressamente autorizzato da AFOR, quale proprietaria delle aree.

Dunque la ricorrente ha messo a disposizione le superfici oggetto di concessione per il conseguimento del contributo regionale senza pretendere alcunché, ma altra questione è la realizzazione e l'implementazione della Riserva Unesco, riconducibile in via esclusiva, come visto, all'“Associazione Monte Peglia per l'Unesco” e non certo alla ricorrente. L'Associazione e la società Bioforest sono soggetti distinti, con ruoli diversi rispetto alla Riserva Unesco, pur avendo il medesimo rappresentante legale.

13.4. Giova precisare peraltro che non sussiste alcuna pattuizione contrattuale in base alla quale la valorizzazione dei luoghi della Riserva avrebbe potuto comportare degli oneri in capo ad AFOR (tra cui la eventuale sospensione dei canoni di locazione) ovvero avrebbe conferito alla parte ricorrente un mandato ad agire per conto della medesima AFOR. Del resto, nel protocollo d'intesa per il riconoscimento Unesco della Riserva Monte Peglia, stipulato il 2 maggio 2016 tra l'Associazione Monte Peglia, AFOR ed altri soggetti - in cui ancora una volta non figura la ricorrente - si era espressamente stabilito che: *“il riconoscimento, da parte dell'UNESCO, delle aree MaB, non comportano l'imposizione di alcun vincolo ambientale o di altro genere”* e che *“l'inserimento di determinate aree nelle Riserve della Biosfera non comporta specifici impegni normativi o soprattutto nuovi vincoli”*.

13.5. Ad ulteriore conferma dell'indifferenza tra le attività della Riserva Unesco del Monte Peglia e la sospensione dei canoni di concessione dei boschi oggetto di causa c'è il dato temporale: i contratti di concessione sono stati stipulati nel

2015 e ceduti alla ricorrente nel 2016, nel 2017 la società Bioforest presentava all'Agenzia regionale il progetto inerente i lavori di manutenzione e sistemazione degli immobili del Podere Carena ed il 29 dicembre 2017 l'AFOR adottava la determina 2663 di sospensione del pagamento dei canoni mediante compensazione. Nel predetto atto non si faceva alcun riferimento alla Riserva della Biosfera Unesco, per il semplice motivo che la stessa, come visto, veniva istituita solo nel luglio 2018, e la destinazione delle aree boscate al servizio dei progetti naturalistici oggetto dei contributi regionali è stata operata, ed autorizzata da AFOR, nel protocollo d'intesa del 15 luglio 2019, ancora più tardi. E' evidente quindi che le attività di pubblico interesse svolte nella riserva Unesco a partire da metà 2019 non potevano certamente - in mancanza di diverse ed ulteriori pattuizioni successive - condizionare la sospensione di pagamenti che era stata decisa e deliberata quasi due anni prima.

14. Venendo ad esaminare il primo motivo di ricorso, va precisato che la Determina 3579 del 2023 ripercorre analiticamente la vicenda procedimentale prodromica e motiva diffusamente sui presupposti di pubblico interesse a fondamento del potere di secondo grado.

14.1. L'art. 3 comma 3 del contratto rep. 446 del 30 settembre 2015 stabilisce che *“nel caso in cui l'intervento costituisca miglioria o innovazione che comporti effettivo incremento del valore dei beni in concessione e non sia esclusivamente finalizzato a un migliore godimento dei beni da parte del concessionario, previo accordo delle parti l'esecuzione degli interventi potrà avvenire [...] a cura e spese del concessionario il quale potrà richiedere lo scomputo del canone concessorio fino alla concorrenza massima dell'80% dell'importo annuo [...]. Le spese sostenute per gli investimenti dovranno essere debitamente giustificate dal concessionario, qualora necessario, dal progetto esecutivo degli interventi, dalle fatture o da altri documenti contabili quietanzati”*; invece l'art. 7 del contratto del 16.05.2016, recante *“Compensazione”*, prevede che *“le spese di progettazione saranno anch'esse oggetto di compensazione nella misura proporzionalmente corrispondente alla quota di lavori effettuati. La compensazione avverrà per tutte le opere importanti un miglioramento stabile dei fondi affittati preliminarmente assentiti dal concedente”*.

Nella Determina impugnata, in coerenza con quanto sopra si specifica:

- che le pattuizioni contrattuali prevedono *“la compensazione del canone con i costi sostenuti per i lavori di manutenzione straordinaria e per spese di progettazione, soltanto se realizzati e documentati con il certificato di regolare esecuzione dei lavori e la loro conformità al progetto presentato, la dichiarazione di agibilità presentata in Comune dal Direttore dei Lavori, la documentazione fiscale”*;

- che *“la Bioforest Salamandrina S.r.l.s. nonostante i molteplici solleciti (prot. 32790/2022 – prot. 32825/2023) inviati da questo Ente, alla data di adozione del presente provvedimento, non ha ancora documentato l'inizio dei lavori autorizzati da A.f.o.R. con Determina Dirigenziale del 2663/2017”*.

14.2. Partendo da tali presupposti di fatto AFOR ha ritenuto che l'inadempimento della parte privata integri quei sopravvenuti motivi di pubblico interesse idonei ad indurla ad un giustificato ripensamento e che dunque fosse opportuno revocare l'ammissione a compensazione della ricorrente e la sospensione dell'esigibilità dei canoni: il fatto sopravvenuto è precisamente l'inadempimento della società Bioforest.

14.3. Non è fondata neppure la censura di omesso invio della comunicazione di avvio di procedimento, ma nel caso di specie non poteva operare la sanatoria di cui all'art. 21 *octies* della l. 241/90, poiché, per quanto già chiarito, non si è al cospetto di un provvedimento vincolato.

Invece *“l'omesso inoltro della comunicazione di cui all'art. 7, l. n. 241 del 1990 assume rilevanza meramente formale quante volte la parte abbia comunque avuto aliunde sufficiente e adeguata conoscenza dell'iniziativa dell'Amministrazione decidente ed abbia avuto, in concreto, effettiva possibilità di interlocuzione dialettica”* (tra le più recenti, T.A.R. Marche, Ancona, sez. II, 23 febbraio 2024, n. 165, ma anche T.R.G.A. Trentino Alto Adige, sede di Trento, 24 maggio 2022, n. 100, e T.A.R. Valle d'Aosta, 30 marzo 2022, n. 17). Infatti l'interlocuzione precedente all'adozione della determina impugnata è stata assai ampia (si vedano in particolare almeno le due missive AFOR del 30 giugno 2022 e del 29 giugno 2023, in cui si diffidava la parte privata a consegnare la necessaria documentazione, a pena della revoca della sospensione dei pagamenti), e comunque tale da non poter lamentare l'omessa attivazione del contraddittorio sulle ragioni a fondamento della revoca impugnata.

14.4. Infine cadono anche le censure di sviamento di potere, a fronte della correttezza dei presupposti e dall'ampiezza dell'istruttoria a fondamento del provvedimento impugnato, non avendo bisogno l'Amministrazione di adottare un ulteriore atto di accertamento rispetto ad una determinazione valida ed efficace.

15. Anche il secondo motivo di ricorso è infondato.

15.1. Come già chiarito nella parte introduttiva, la destinazione delle aree boscate alle attività della riserva Unesco è questione che esula dall'oggetto del presente giudizio, che riguarda un provvedimento di revoca della sospensione del pagamento per il mancato avveramento della condizione inerente la realizzazione dei lavori e la regolare documentazione degli stessi: l'esecutività della determina impugnata non avrà alcun effetto in merito alle attività di interesse pubblico che comunque sono supervisionate dall'Associazione Monte Peglia, e non dalla ricorrente.

15.2. L'art. 4 della concessione è citato solo parzialmente dalla ricorrente, dato che è vero che le spese di progettazione potevano essere rimborsate e quindi sospendevano il pagamento dei canoni, ma subordinatamente all'effettivo svolgimento dei lavori, e soprattutto alla documentazione delle relative spese, circostanza mai avveratasi nel caso di

specie.

15.3. Per quanto esposto, la società Bioforest non poteva vantare alcun ragionevole affidamento, né nelle pattuizioni contrattuali né tantomeno nelle precedenti condotte della P.A., non avendo l'interpretazione propugnata da quest'ultima alcun fondamento concreto; inoltre la ricorrente allorché conferiva le aree oggetto di causa per lo svolgimento delle attività utili per il conseguimento della misura PSR, non aveva mai subordinato tale messa a disposizione a nessuna condizione, tantomeno l'esenzione del pagamento dei canoni concessori, pertanto non può introdurre tale eccezione a posteriori al fine di bloccare il pagamento dei canoni.

16. Anche le censure contenute nei motivi aggiunti sono infondate. L'impugnazione è comunque tempestiva, dato che l'effettiva conoscenza del verbale di sopralluogo in capo alla ricorrente deve farsi risalire alla produzione dello stesso nel presente giudizio: costituirebbe infatti un onere ingiustificatamente sproporzionato per la ricorrente imporle di dover immediatamente valutare la rilevanza di un atto avversario in un differente giudizio e conseguentemente di doverlo impugnare, maturando altrimenti il relativo termine di decadenza.

16.1. Quanto alle censure sulla forma di tale verbale, devono essere respinte, dato che lo stesso è sottoscritto in data certa da funzionari AFOR, anche se manca il timbro dell'Agenzia e il numero di protocollo. Anche il fatto che tale atto sia stato redatto unilateralmente, in assenza della concessionaria, non lo rende inutilizzabile, ma onera la ricorrente di contestarne il contenuto fornendo prova contraria in merito agli addebiti ivi contenuti: tale onere non è stato minimamente assolto dalla parte ricorrente, che si è limitata a ribadire la mancata elettrificazione fino al 2019, la mancata presenza di una fonte d'acqua e l'assenza di una strada di collegamento all'interno del Podere.

16.2. Peraltro ad avviso del Collegio la rilevanza di tale verbale nel presente giudizio non è decisiva, in quanto, in realtà, la società non ha mai contestato la circostanza che i lavori non siano stati svolti ma ha opposto varie giustificazioni.

16.3 Non solo. Ai fini dello scrutinio di legittimità della determina impugnata non rileva tanto la parziale o integrale omissione dei lavori emergente dal verbale di sopralluogo, quanto il fatto che Bioforest non sia stata in grado di consegnare alla stazione appaltante la documentazione sull'effettuazione dei lavori, ovvero stati di avanzamento, documentazione fiscale, ecc. Infatti la compensazione non era prevista tra le miglorie in sé ed i canoni di affitto, ma tra questi ultimi e le spese di progettazione e le spese per i lavori, evidentemente non sostenute perché mai documentate. Sono state invece sostenute le spese di progettazione, le quali però erano ammesse a compensazione solo in percentuale ai lavori effettivamente svolti. In mancanza di prova delle spese per i lavori, non erano scorporabili dai canoni né quest'ultime, né le spese di progettazione. A conferma di quanto esposto, in effetti nella determina impugnata non si cita mai il verbale di sopralluogo del 30 maggio 2022, che dunque non è il fondamento della decisione di revoca.

17. In conclusione sia il ricorso che i motivi aggiunti devono essere respinti. Si ravvisano tuttavia giustificati motivi per compensare le spese di lite.

(Omissis)