

INTERROGAZIONE A RISPOSTA ORALE IN COMMISSIONE

I sottoscritti consiglieri

Premesso che

- la Legge regionale n° 1 del 30 gennaio 2014 (*"Disposizioni in ordine al contenimento e razionalizzazione della spesa regionale per locazioni passive"*), all'art. 1, ha previsto specifiche disposizioni per i contratti di locazione passiva stipulati dall'amministrazione regionale aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale¹.
- all'articolo 2 (*"Riduzione dei costi per locazioni passive"*) ha stabilito che i canoni di locazione fossero ridotti nella misura del 15% di quanto precedentemente corrisposto, a decorrere dal primo gennaio 2015.
- La predetta norma consentiva il rinnovo dei contratti di locazione in corso solo in presenza di determinate condizioni:
 - a) disponibilità delle risorse finanziarie necessarie per il pagamento dei canoni, degli oneri e dei costi d'uso per il periodo di durata del contratto di locazione;
 - b) permanenza per l'amministrazione regionale delle esigenze allocative in relazione ai fabbisogni espressi nei piani di razionalizzazione di cui all'articolo 3 della legge².
- il comma 4 dell'articolo 2 ha espressamente stabilito che, in mancanza delle condizioni di cui al comma 3, alla loro scadenza i relativi contratti venissero risolti di diritto da parte dell'amministrazione regionale, la quale era onerata di individuare in tempo utile soluzioni allocative alternative ed economicamente più vantaggiose nel rispetto delle predette condizioni. Nelle more, l'amministrazione poteva dare continuità ai contratti in essere, previa autorizzazione della giunta regionale alla prosecuzione dell'utilizzo dell'immobile dopo la scadenza.

Considerato che

- In data 30 dicembre 2004 (Rep 3216) la Regione Emilia-Romagna sottoscriveva contratto di locazione con la società Alleanza assicurazione spa (divenuta successivamente società Generali immobiliare Italia s.p.a. - Società di gestione del risparmio, poi Generali Real Estate s.p.a. - Società di gestione del risparmio), avente ad oggetto la locazione di locali ad uso ufficio e 133 posti auto posti in Bologna - fiera District - viale Aldo Moro n° 32, 34, 36 e 38 per un importo complessivo annuo di € 3.623.020,93 (IVA compresa).

¹https://demetra.regione.emilia-romagna.it/al/articolo?urn=er:assemblealegislativa:legge:2014;1&dl_t=text/xml&dl_a=y&dl_id=10&pr=idx,0;artic,1;articparziale,0&ev=1

² Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Direzione generale competente in materia di demanio e patrimonio predispone il piano di razionalizzazione degli spazi ad uso uffici regionali senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza regionale, tenuto conto degli standard di riferimento previsti per le amministrazioni dello Stato. Il piano è approvato dalla Giunta regionale ed è aggiornato con cadenza triennale.

- in attuazione dell'articolo 24 del decreto legge 66/2014, con decorrenza 1.7.2014, il canone di locazione allora vigente veniva ridotto del 15%, per un importo finale di € 3.079.567,79 IVA compresa.
- tale contratto è scaduto il 31 dicembre 2016.
- in relazione al disposto di cui al comma 5 della L.R. 1/2014, relativamente all'attuazione del comma 388 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013 n° 147³, l'Agenzia del Demanio rilasciava il proprio nulla osta al rinnovo del predetto contratto in base ad un canone di locazione determinato in complessivi € 1.982.500 IVA compresa.
- conseguentemente la Regione Emilia Romagna proponeva alla società proprietaria dell'immobile in questione il rinnovo del contratto alla somma come rideterminata dall'Agenzia del Demanio. Tuttavia, la proprietà comunicava di voler esercitare il diritto di recesso in quanto l'entità della riduzione del canone come disposta dall'Agenzia del Demanio era tale da non consentire la prosecuzione del rapporto locativo.

Rilevato che

- nonostante il comma 6 dell'articolo 2 della L.R. 1 del 2014 stabilisse l'impegno della Regione a ricercare soluzioni allocative alternative e complessivamente meno onerose, la Regione Emilia-Romagna ha continuato ad utilizzare l'immobile in questione, dando così continuità al contratto, sino al 31 dicembre 2020.
- per le annualità 2017⁴, 2018⁵, 2019⁶ e 2020⁷, quindi, la Regione Emilia-Romagna ha continuato a corrispondere il maggior canone annuo di € 3.079.567,79 IVA compresa, nonostante detto importo fosse già stato considerato non congruo dall'Agenzia del Demanio, con un maggior costo annuo di € 1.097.067, 79, e quindi, nei quattro anni di proroghe, di complessivi € 4.388.271,16 (i.c.).
- con determina dirigenziale numero 23041 del 23 dicembre 2020⁸, la Regione Emilia-Romagna ha approvato il rinnovo del contratto di locazione con la Società Generali Real Estate s.p.a. - Società di gestione del risparmio con socio unico, con decorrenza dal 1.1.2021 al 31.12.2026, al canone annuo di € 2.562.000,00 IVA

³ 388. Anche ai fini della realizzazione degli obiettivi di contenimento della spesa, i contratti di locazione di immobili stipulati dalle amministrazioni individuate ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, e successive modificazioni, non possono essere rinnovati, qualora l'Agenzia del demanio, nell'ambito delle proprie competenze, non abbia espresso nulla osta sessanta giorni prima della data entro la quale l'amministrazione locataria può avvalersi della facoltà di comunicare il recesso dal contratto. Nell'ambito della propria competenza di monitoraggio, l'Agenzia del demanio autorizza il rinnovo dei contratti di locazione, nel rispetto dell'applicazione di prezzi medi di mercato, soltanto a condizione che non sussistano immobili demaniali disponibili. I contratti stipulati in violazione delle disposizioni del presente comma sono nulli.

⁴ DGR n° 2298 del 21 dicembre 2016;

⁵ DGR n° 2085 del 20 dicembre 2017;

⁶ DGR n° 10 del 7 gennaio 2019;

⁷ DGR n° 2033 del 18 novembre 2019;

⁸ https://serviziisr.regione.emilia-romagna.it/deliberegiunta/servlet/AdapterHTTP?action_name=ACTIONRICERCADELIBERE&operation=leggi&cod_protocollo=DPG/2020/23293&ENTE=1

compresa, nonostante il canone per detta locazione fosse già stato calcolato in valori differenti dall'Agenzia del Demanio, e quindi con una differenza in aumento di € 579.500 (i.c.) per annualità.

- è di tutta evidenza come il contratto in questione rappresenti la prosecuzione del precedente negozio giuridico, pur comprendendo una superficie maggiore (un ulteriore piano, il 18°); tuttavia non risulta presente il nulla osta dell'Agenzia del Demanio per la valutazione della congruità delle somme impegnate a bilancio, come stabilito dalla L.R. 1/2014, anche per valutare la proporzionalità della maggior spesa rispetto all'aumento della superficie concessa in locazione.

Tutto ciò premesso,

i sottoscritti Consiglieri

interrogano

la Giunta per conoscere:

- se nella vicenda *de qua* sia stato osservato il principio della corretta gestione delle risorse pubbliche, ed in particolare se siano stati rispettati gli obiettivi e le finalità della L.R. 1/2014;
- se l'aver corrisposto per ben quattro anni un canone di locazione ritenuto non congruo da parte dell'Agenzia del Demanio, con una maggior spesa di € 4.388.271,16 (i.c.), non rappresenti una errata o comunque negligente gestione delle risorse pubbliche, potenziale fonte di danno erariale;
- se secondo la Giunta il contratto di locazione passiva sottoscritto a seguito della determinazione 23041 del 23.12.2020, ad un canone annuo ben superiore a quello precedentemente indicato come congruo, risulti corretto, anche dal punto di vista del rispetto delle disposizioni normative che richiedevano il preventivo nulla osta dell'Agenzia del Demanio in ordine al rinnovo dei contratti di locazione;
- se siano state rispettate le disposizioni normative relativamente ai controlli interni di cui alla DGR 468 del 10.4.2017, e, nel caso specifico, quali organi abbiano effettuato il controllo sulla correttezza dell'impegno assunto, e quali valutazioni siano state fatte all'esito dello stesso.