



Bologna, 14 marzo 2022

Alla Presidente  
dell'Assemblea legislativa

**Emma PETITTI**  
SEDE

## INTERPELLANZA

Il sottoscritto consigliere

### **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 istituzionale<sup>1</sup>.

- 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 legge<sup>2</sup>.*

<sup>1</sup> [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](http://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)

<sup>2</sup> *Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Direzione generale competente in materia di demanio e patrimonio predispose 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.*



- 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***

- Con contratto rep. 2866 del 28.11.2002, la Regione Emilia-Romagna sottoscriveva contratto di locazione con la società IDEA FIMIT SGR S.p.A. per i **locali ad uso uffici siti in Viale Aldo Moro N. 44** - Bologna, approvato con la determina n° 12642 del 20/11/2002 e successivamente tacitamente rinnovato con determina n° 16677 del 31/12/2008.

- tale contratto aveva ad oggetto la locazione di porzione dell'immobile di v.le Aldo Moro 44, costituita da n° 10 piani situati dall'11° al 20°, oltre a n° 36 posti auto, per un importo complessivo annuo di € 1.293.041,58 (IVA compresa).

- 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 annuo di **€ 1.099.085,34** iva compresa.

- la scadenza del predetto contratto era stabilita per il 28 febbraio 2015.

- che a seguito di una preliminare istruttoria tecnico estimativa posta in essere dal Settore valutazioni e stime del Servizio gestione della spesa regionale, **contrariamente ed in difformità alla originaria valutazione** effettuata dal competente Ufficio del Servizio Patrimonio e Provveditorato della Regione (cfr. det. 12642 del 20.11.2002), il canone di locazione in questione, al di là della riduzione del 15% stabilita per legge ed effettuata a tempo debito, era stato considerato comunque **superiore ai valori medi di mercato**.

- pertanto, dopo una trattativa svolta con la proprietà, la Regione aveva definito il nuovo canone annuo di locazione in **€ 700.602,32** iva compresa, con decorrenza dalla data del 1 marzo 2015.

- tuttavia, poiché la richiesta di nulla-osta rispetto alla congruità del canone di locazione ai parametri di mercato, prevista dal 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° 147<sup>3</sup>, veniva inoltrata all'Agenzia del Demanio solamente in data

---

<sup>3</sup> 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

30.1.2015 (nota prot. n. 0055993), **nessuna autorizzazione perveniva** per la data del 28 febbraio 2015. Ciononostante, la Regione decideva comunque di rinnovare il contratto alla scadenza (determinazione Resp. Servizio dr. Bonaccurso n° 2206 del 27/02/2015) per ulteriori sei anni.

- nella predetta determinazione veniva precisato che la sottoscrizione del contratto di locazione era subordinata al rilascio da parte dell’Agenzia del Demanio del nulla osta al rinnovo ai sensi del comma 388 dell’art. 1 della L. 147/2013. Con la stessa determinazione, la Regione quantificava gli oneri finanziari relativi al periodo contrattuale 01/03/2015 - 31/12/2015 in € 583.835,27, rinviando all’approvazione della L.R. di bilancio per l’anno 2015 la registrazione degli oneri finanziari per il completamento del periodo contrattuale previsto.

### ***Rilevato che***

- il nulla-osta dell’Agenzia del Demanio giungeva solo in data 16 giugno 2015, e riscontrava **non congruo** il canone proposto, stabilendo la congruità nella misura complessiva finale di € 641.903,00 iva compresa, **con una differenza in danno della Regione di € 58.699,32 iva compresa.**

- tuttavia, la Regione decideva comunque di sottoscrivere il rinnovo contrattuale con la società IDeA FIMIT SGR S.p.A. al canone di locazione annuo di € 700.602,32 iva compresa, nonostante l’assenza del nulla-osta dell’Agenzia del Demanio e quindi la mancata autorizzazione della stessa agenzia, pertanto in violazione dell’art. 1 L. 147/2013, comma 388, con conseguente **nullità del relativo negozio giuridico.**

- con decorrenza 05/10/2017, la società “IDeA FIMIT SGR S.p.A.” variava la propria denominazione in “DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.”.

- alla scadenza contrattuale del 28 febbraio 2021, nonostante il già citato vizio rappresentato dalla mancata originaria autorizzazione dell’Agenzia del Demanio, nonché **l’ulteriore diniego al rinnovo del contratto** - sempre da parte dell’Agenzia del Demanio, con nota in data 20/10/2020 (protocollo regionale n° 678926 del 21/10/2020) - la Giunta della Regione Emilia-Romagna (deliberazione n° 210 del 15.2.2021<sup>4</sup>) autorizzava la prosecuzione dell’utilizzo dell’immobile per un’ulteriore annualità (1.3.2021-28.2.2022), assumendo i contestuali impegni finanziari.

---

*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.***

<sup>4</sup> [servizissir.regione.emilia-romagna.it/deliberegiunta/servlet/AdapterHTTP?action\\_name=ACTIONRICERCADELIBERE&operation=leggi&cod\\_protocollo=GPG/2021/218&ENTE=1](http://servizissir.regione.emilia-romagna.it/deliberegiunta/servlet/AdapterHTTP?action_name=ACTIONRICERCADELIBERE&operation=leggi&cod_protocollo=GPG/2021/218&ENTE=1)

- alla scadenza di tale ulteriore periodo, la Regione Emilia-Romagna, in attuazione della determinazione dirigenziale n° 1593 del 31/01/2022, **e sempre in assenza di nulla-osta dell’Agenzia del Demanio**, provvedeva al rinnovo della precedente locazione con la società Dea Capital Real Estate SGR S.p.A. con decorrenza dal 01/02/2022 al 31/01/2028, con l’aggiunta di ulteriori immobili, così da giungere alla sottoscrizione di un nuovo contratto che prevedesse, nel totale, l’utilizzazione di n° 14 piani (2°, 3°, 4°, 8° e dall’11° al 20°) più il 1° e 2° mezzanino ad uso ufficio siti a Bologna in viale A. Moro n° 44, n° 2 magazzini al primo piano interrato del medesimo immobile di V.le A. Moro n° 44 e n° 78 posti auto nell’autorimessa comune.

Il tutto per un canone annuo di € **1.662.696,72** iva compresa, salvo per il solo anno 2022 di locazione, che risulta fissato in € 882.352,44 a causa dei lavori di straordinaria manutenzione e/o ristrutturazione da svolgersi a cura e spese di parte locatrice.

### ***Rilevato inoltre che***

- la mancata autorizzazione alla locazione passiva da parte dell’Agenzia del Demanio ha determinato la nullità del contratto per il periodo 01/03/2015-28/2/2021, e quindi l’illegittimità della successiva autorizzazione all’occupazione senza titolo dal 1/3/2021 al 28/2/2022 disposta dalla Giunta.

- il **maggior costo cagionato alle finanze regionali ammonta ad € 410.895,24**, pari all’importo di € 58.699,32 (differenza tra quanto stabilito dalla Regione ed il valore attribuito dall’Agenzia del Demanio, oltre ad Iva) per i sette anni (locazione e occupazione senza titolo) previsti.

- a far data dal 1.2.2022, invece, l’importo complessivo corrisposto dalla Regione è passato da € 700.602,32 iva compresa ad € 1.662.696,72 i.c. (solo per il primo anno sarà di € 882.352,44), pur con una maggiorazione della superficie utile a propria disposizione a seguito di una “Valutazione Tecnico Estimativa” (protocollo N. Prot. 26/01/2022.0068679.I), ma, come detto, in assenza totale di autorizzazione da parte dell’Agenzia del Demanio.

- inoltre, l’originaria valutazione di congruità effettuata dal competente Ufficio del Servizio Patrimonio e Provveditorato della Regione (cfr. det. 12642 del 20.11.2002) è stata successivamente ritenuta non corretta dallo stesso settore Valutazioni e Stime del Servizio Patrimonio, con una differenza di (almeno) € 398.483,02 i.c. per anno (€ 1.099.085,34 <somma applicata a seguito della riduzione del 15% ex L. 66/2014> - detratti € 700.602,32 <somma valutata come equa dalla Regione>), con una **differenza complessiva in danno della Regione di € 4.582.554,73** per tutti gli anni della locazione fino al 28.2.2015;

Tutto ciò premesso,

il sottoscritto Consigliere

## interroga

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 non ritenga che l'aver sottoscritto un rinnovo contrattuale in assenza del nulla-osta dell'Agenzia del Demanio comporti la nullità dell'intero contratto ai sensi dell'art. 1 L. 147/2013, comma 388;
- se non ritenga quindi che la sottoscrizione del rinnovo contrattuale (in data 1.3.2015) in assenza dei presupposti di legge abbia cagionato alla Regione Emilia-Romagna un danno erariale di € 410.895,24 per i sei anni di durata del rapporto locatizio e per l'anno dell'occupazione senza titolo (sino al 28.2.2022), e quindi rappresenti una errata o comunque negligente gestione delle risorse pubbliche;
- se secondo la Giunta il contratto di locazione passiva sottoscritto a seguito della determinazione 1593 del 31.1.2022, 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, e della congrua valutazione estimativa dei nuovi immobili ricompresi nell'unico nuovo contratto;
- 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.
- come giudichi il fatto che la originaria valutazione di congruità effettuata dal competente Ufficio del Servizio Patrimonio e Provveditorato della Regione sia stata successivamente ritenuta non corretta dallo stesso settore Valutazioni e Stime del Servizio Patrimonio, con una differenza di (almeno) € 398.483,02 i.c. per anno, e quindi con una differenza complessiva in danno della Regione di (almeno) € 4.582.554,73 per tutti gli anni della locazione fino al 28.2.2015, e se non ritenga che anche in tal caso vi sia stata una negligente gestione delle risorse pubbliche.

**Primo Firmatario:**

Michele Facci