



COMUNE DI ROVIGO

P.zza Vittorio Emanuele II° - 45100 ROVIGO

SETTORE LL.PP.

Sezioni Suolo – Fabbricati – Patrimonio Espropri

OGGETTO: proposta di deliberazione per approvazione dello schema di Accordo di Programma presentata dai Consiglieri Aretusini-Chendi prot. n. 43944 del 6 giugno 2023 e successiva modifica.

Considerato che

in merito alla proposta in questione pervenuta prot. 43944 del 06.06.2023 non è stato possibile prendere visione dei Pareri dell'Avvocatura, del Segretario Generale e della Dirigente del Settore Politiche Sociali;

trattandosi di proposta di provvedimento che viene motivata, sotto il profilo sostanziale, principalmente all'alea del giudizio, non risulta possibile prescindere da una valutazione di parte legale;

il parere tecnico, estendendosi anche alle normative di settore, implica profili giuridici correlati che possono intersecarsi con il parere legale;

Visti i pareri legali dello Studio Legale Prof. Avv. F. Mastragostino del 28 Luglio 2021, 10 Dicembre 2021 e 18 Maggio 2023, riferiti ad altre ipotesi di Accordo ma con contenuti in parte pertinenti anche alla proposta in esame in relazione al rientro del bene;

Si esprime, con riserva di rivedere la propria posizione qualora dai suddetti pareri dovessero emergere elementi rilevanti che possano influire anche su aspetti di natura patrimoniale e superare le considerazioni sotto riportate, parere non favorevole alla proposta in esame ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 esclusivamente per gli aspetti di competenza.

Si esprimono le seguenti considerazioni esplicative e precisazioni.

Il parere della sottoscritta riguarda esclusivamente l'aspetto inerente gli effetti conseguenti al rientro anticipato del bene nelle disponibilità dell'Ente derivante dalla risoluzione consensuale della concessione-contratto Rep. 5211/2004, definita "concessione di servizi" dall'atto stesso e dai pareri legali dello Studio di cui sopra, effetti che si presenterebbero, comunque, anche nel caso in cui il rientro dovesse avvenire per cause diverse dalla risoluzione consensuale ma con diversa individuazione dei soggetti ai quali questi sarebbero imputabili. Non si entra, pertanto, nel merito

degli aspetti connessi alla transazione e al temperamento generale degli interessi da valutare nel complesso, che nell'ipotesi in questione attengono ad ambiti esclusivamente giuridici legati ai possibili contenziosi e al rischio di soccombenza per l'Ente, limitandosi al solo ed esclusivo aspetto patrimoniale, ricordando che, come indicato nella concessione-contratto Rep. 5211/2004, il bene era strettamente strumentale all'esercizio di un servizio per il quale l'immobile veniva messo in disponibilità del concessionario.

Partendo quindi dall'assunto che:

- l'interesse per il Comune di Rovigo, dal punto di vista patrimoniale, ad addivenire alla risoluzione consensuale secondo lo schema di Accordo proposto, con conseguente restituzione anticipata del bene, può essere valutato esclusivamente temperando i rischi di contenzioso o le prospettive in caso di Liquidazione di I.r.a.s. o altri scenari possibili, tenendo conto anche delle carenze individuate nello stato di consistenza dell'immobile nonché lo stato dello stesso risultante dalla Perizia di Stima;
- la determinazione degli ammortamenti residui e le somme necessarie per le attività manutentive in caso di rientro del bene sarebbero le medesime sia nel caso di approvazione della proposta in esame, sia nel caso in cui il bene dovesse rientrare per altra causa alle stesse condizioni;
- il bene risulta già in fase di dismissione;
- il contratto *de quo* non costituisce una mera concessione o comodato di beni, tantomeno una concessione di lavori, e che il ruolo dell'immobile Casa Serena nel contratto stesso è indissolubilmente legato alle sorti della concessione del servizio;
- i pareri dell'Avvocatura, del Segretario Generale e della Dirigente del Settore Politiche Sociali non sono al momento stati emessi;

il presente parere non può pertanto essere favorevole e non demandare, per i profili correlati, all'espressione dei soggetti sopra indicati, con riserva di ulteriori diverse valutazioni a seguito della formulazione dei relativi pareri. Se da tali pareri e dal temperamento di interessi non dovesse emergere un preponderante interesse pubblico nella proposta risoluzione consensuale della concessione e/o in una transazione nei termini dell'Accordo in questione, di conseguenza il rientro anticipato dell'immobile nelle disponibilità del Comune non sarebbe per lo stesso vantaggioso sia per carenza di interesse, sia perchè ciò determinerebbe di fatto, in caso di parere non favorevole della Dirigente del Settore Politiche Sociali, l'impossibilità di dare esecuzione al contratto per mancata disponibilità del bene strumentale.

Il rientro anticipato, inoltre, dell'immobile nelle disponibilità del Comune in assenza delle risorse e delle previsioni che ne garantiscano la valorizzazione e la manutenzione, stante anche il vincolo gravante su di esso (la cui modifica non è garantita in quanto la nuova formulazione dell'art. 25 della L.R. 55/1982 approvata dal Consiglio Regionale in data 02.05.2023 demanda tale possibilità

ad un successivo provvedimento della Giunta Regionale) che lo rende difficilmente collocabile sul mercato, non risulterebbe, valutando l'esclusivo aspetto patrimoniale, conveniente, tenuto conto che un parere favorevole *tout court*, senza un contemperamento di interessi più ampio, comporterebbe, non per causa esogena ma per espressa volontà di chi sarebbe deputato alla conservazione e alla valorizzazione dello stesso, l'accollo di oneri ad oggi posti in capo ad altro soggetto (vedasi sul punto anche il parere dello Studio Legale Prof. Avv. Mastragostino prot. 39463/2023 ove alla lettera a) si condiziona la restituzione dell'immobile alla sostenibilità finanziaria della retrocessione stessa).

Si rappresenta che la spesa da sostenere per i costi di gestione della struttura indicati nella proposta di Delibera riporta una somma a suo tempo quantificata in funzione della previsione di riutilizzo dell'immobile in un lasso temporale relativamente breve, costi da sostenere per il tempo strettamente necessario alla progettazione ed esecuzione delle opere di ristrutturazione. Anche il sistema antintrusione citato nel testo della Proposta stessa aveva la finalità di essere utilizzato sia durante il periodo di cui sopra, che a seguito della ristrutturazione. Si trattava quindi di un investimento del quale si sarebbe beneficiato anche a seguito della realizzazione, di lì a breve, delle opere di ristrutturazione. Nell'ipotesi dello schema di Accordo in questione, invece, l'immobile, non avendo previsione di riutilizzo a breve termine, potrebbe rimanere inutilizzato per un periodo indeterminato, con conseguente necessità di affrontare spese maggiori (le iniziali manutenzioni ordinarie diverrebbero nel tempo straordinarie con aumento progressivo degli importi) per un totale annuo approssimativamente stimato in € 65.000,00 (da definire nel dettaglio) oltre iva al 22% comprensivo di: pulizia pannelli fotovoltaici e manutenzione impianto fotovoltaico (da sostenere fino al termine della vita utile dell'impianto), illuminazione area esterna, ripristino di eventuali danni derivanti da atti vandalici/furti/tentativi di effrazione (già peraltro verificatisi), disinfestazioni e manutenzioni ordinarie varie che nel tempo si renderebbero necessarie, servizio di sorveglianza, manutenzione del verde.

Alle spese annue di cui sopra, nel caso di prolungato inutilizzo dell'immobile, al fine di evitare l'occupazione abusiva dello stesso (ipotesi già verificatasi presso l'immobile ex Maddalena) ed eventuali sinistri, potrebbe rendersi necessario aggiungere la somma per la chiusura delle aperture maggiormente accessibili con tavolato/forati con una spesa *una tantum* che si aggirerebbe, secondo il metodo utilizzato, approssimativamente intorno ai 70.000,00/100.000,00 € oltre iva al 22%.

Le spese di cui sopra saranno comunque oggetto di dettagliata preventivazione e potrebbero non essere tutte o in parte necessarie a seguito di eventuali successivi Accordi inerenti l'utilizzo del Bene.

Si segnala poi che sussistono nello schema di Accordo alcuni refusi che nell'attuale versione non hanno motivo di rimanere (es: consegna dilazionata del bene, accordi tra Enti precedentemente

inseriti, ecc..), nonché la necessità di sostituire all'art. articolo 4, comma 6, la parola “smaltiti” con “rimossi” a garanzia della restituzione del bene libero da persone e cose.

Il Dirigente

Ing. M. Rizzi

(documento firmato digitalmente)