



COMUNE DI ROVIGO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

allegato alla proposta di Deliberazione di
Consiglio Comunale n° 58 del 19/05/2023

OGGETTO: APPROVAZIONE PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA DIRETTO ALLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE REP. 5211/2004 TRA IL COMUNE DI ROVIGO E IRAS E CONTESTUALE RIUTILIZZO DI CASA SERENA A FAVORE DELLA COLLETTIVITA'

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, si esprime parere contrario per quanto di competenza in ordine alla regolarità tecnica sulla presente proposta.

In relazione al parere espresso, viste le relazioni dello Studio Legale Prof. Avv. F. Mastragostino prot. 39463 e prot. 39469 del 18.05.2023, nonché le osservazioni dell'Avvocatura espresse con e.mail in data 05.05.2023 ore 14:58, si esprimono le seguenti motivazioni a supporto del parere, per gli aspetti di competenza:

- la proposta in questione non garantisce appieno il Comune di Rovigo relativamente alla modifica della destinazione d'uso dell'immobile, in quanto la modifica all'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 mediante il quale la stessa potrà autorizzare eventuali deroghe per comprovati motivi di interesse pubblico e previa valutazione del livello di assistenza sociale presente sul territorio. Tale previsione, demandando ad un atto discrezionale della Giunta Regionale, genera incertezza in merito all'effettiva modifica del vincolo e inficia la concreta possibilità del riutilizzo previsto, obiettivo indefettibile dell'Accordo, come indicato al punto 11) delle premesse. L'Art. 7 inoltre, come riformulato, condiziona il pagamento degli ammortamenti residui alla sola approvazione della Legge di cui sopra e all'approvazione con Decreto commissariale del Piano di Risanamento;
- la nuova formulazione dell'art. 4 non appare conforme agli interessi dell'Amministrazione Comunale prevedendo, senza alcuna forma di penalità, una consegna dilazionata di Casa



COMUNE DI ROVIGO

Serena demandando a generici e successivi Accordi tra Iras e soggetti terzi (accordi cui il Comune di Rovigo si obbliga a dare la propria adesione senza che il contenuto sia a questi noto) la consegna dei locali diversi da quelli assegnati a Ulss 5;

- la modifica dell'articolo 4, comma 6, mediante sostituzione della parola "*smaltiti*" con la parola "*rimossi*" non appare vantaggiosa per il Comune di Rovigo, contribuendo a ingenerare incertezza in ordine al soggetto incaricato dello smaltimento dei beni inutilizzabili rimossi da IRAS, con rischio che il Comune sia chiamato ad un intervento di smaltimento in via sostitutiva, con incertezza in merito alla possibilità di rivalersi su IRAS dei costi di smaltimento e di trattenere le somme da quanto dovuto per gli ammortamenti residui, tenuto conto che, nella proposta riformulazione dell'art. 7, le uniche condizioni necessarie e sufficienti al pagamento delle relative somme sono costituite dall'approvazione della Legge Regionale di modifica del vincolo di destinazione d'uso con pubblicazione del testo sul BUR e l'approvazione con Decreto commissariale del Piano di Risanamento. Si rappresenta che essendo già avvenuta la pubblicazione sul BUR della Legge di cui sopra, nonché l'approvazione del Piano, la decorrenza dei termini ha già avuto inizio. L'art. 5 della Concessione - contratto Rep. 5211/2004 prevede che lo smaltimento degli arredi divenuti inutilizzabili sia posto a carico di Iras;
- A quanto sopra evidenziato, e già osservato dall'Avvocatura, si aggiunge che il termine di tre anni, introdotto all'art. 9, per consegnare all'Azienda ULSS5 Polesana il semipiano-terra e il semi-piano primo agibili, appare difficilmente sostenibile stante l'attuale condizione della Sezione Lavori Pubblici attualmente gravata dal carico di lavoro dovuto all'eccezionale mole di investimenti finanziati con risorse PNRR da ultimare entro i medesimi termini. Si aggiunge che la Deliberazione del CDA Ater, pervenuta prot. 39064 del 18/05/2023, nel precisare che "*nessun altro intervento al di fuori del semplice acquisto della struttura*" sarà avviato dall'Azienda in assenza di finanziamenti-contributi-piani di investimento finalizzati alla copertura dell'investimento stesso, tenuto conto che la porzione dell'immobile che la stessa si impegnerebbe ad acquistare risulta attigua all'ala ovest che rimarrebbe in proprietà del Comune di Rovigo, potrebbe, a seguito delle risultanze delle indagini sul comportamento strutturale dell'edificio in caso di sisma, vanificare per un lasso temporale non noto, l'efficacia dell'intervento di adeguamento sismico che il Comune si obbligherebbe a realizzare entro un triennio. Non è chiaro, inoltre, come la suddetta precisazione nel Deliberato possa coniugarsi con l'interesse di cui al



COMUNE DI ROVIGO

punto 6 delle premesse dello schema di Accordo e con il punto b) del contemperamento di interessi di cui alla premessa della Proposta di Deliberazione del Consiglio Comunale.

Pur apprezzando poi alcuni aspetti di rilevanza patrimoniale contenuti nello schema di Accordo (riutilizzo del bene e alienazione di una porzione dell'immobile) sussistono alcune criticità nella nuova formulazione dell'art. 9 dello schema stesso che comporta un'obbligazione da parte del Comune di Rovigo di entità superiore rispetto a quanto inizialmente ipotizzato, tenuto conto che la stessa prevede l'impegno di consegnare le opere di ristrutturazione di tutto il "semi-piano" terra, compresa l'area cucina e l'area magazzino, e il "semi-piano" primo con aumento della spesa a carico del Comune. Corre obbligo precisare che la risoluzione del contratto in questione comporterà nel complesso per questo Ente un impegno economico decisamente importante, la cui sostenibilità verrebbe attualmente garantita solo per una parte degli interventi che si renderanno necessari per una ristrutturazione globale, interventi che andranno comunque programmati in un futuro non lontano al fine di non compromettere le lavorazioni eseguite nell'immediato e la valorizzazione dell'immobile stesso mediante il riutilizzo, non meramente parziale, che costituisce obiettivo indefettibile dell'Accordo come indicato al punto 11) delle premesse. Tali consistenti importi si rendono necessari a causa delle nuove destinazioni ipotizzate e dello stato in cui versa l'immobile in questione. A tal proposito preme precisare che la concessione- contratto rep 5211 del 21 Gennaio 2004 poneva gli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato *de quo*, nonché la "*messa a norma ai fini della sicurezza*", in carico ad Iras, ponendo in capo all'Istituto stesso a propria cura e rischio l'attività economica dell'Ente. In merito alla prospettata contestabilità all'Istituto delle carenze individuate dallo stato di consistenza dell'immobile dal punto di vista edile, strutturale e impiantistico, ci si rimette a quanto espresso dallo Studio Legale Prof. Avv. Mastragostino nelle relazioni prot. 39463 e prot. 39469 del 18.05.2023, nelle quali, inoltre, viene ravvisata l'impossibilità giuridica di ipotizzare una qualsivoglia forma di compensazione con l'importo dovuto per gli ammortamenti residui, nonché alla corrispondenza interna con il Segretario Generale (da ultimo con e.mail in data 17.05.2023 ore 19:17).

Lo schema di Accordo, così come modificato, ha escluso inoltre, mediante espunzione dell'art. 13, senza particolari motivazioni se non un riferimento ad una generica e non motivata richiesta di Ater, la residuale ipotesi di una eventuale demolizione e parziale ricostruzione del fabbricato nei limiti delle attuali, effettive e concrete necessità del Comune di Rovigo in termini di spazi (ipotesi peraltro prevista dal DM 14/2018 qualora le esigenze di pubblico interesse non dovessero consentire soluzioni alternative). Tale proposta trovava la propria giustificazione nel fatto che l'importo delle



COMUNE DI ROVIGO

opere a carico del Comune di Rovigo è stato determinato mediante dati parametrici. Allo stato attuale, in assenza delle indispensabili indagini specialistiche presso l'immobile e di una progettazione di maggiore dettaglio che vada ad affinare una prima valutazione di massima (compresa anche la possibilità di utilizzare talune fonti di finanziamento esterne), una valorizzazione in €/mq risulta l'unica possibile, stanti anche i ridotti termini assegnati di volta in volta per la valutazione delle diverse ipotesi di utilizzo (si ricorda che l'aspetto gestionale delle diverse attività collocate presso la struttura, la cui dislocazione è stata più volte modificata, comporta, a livello progettuale, una ripercussione sul costo dell'investimento). E' evidente che, in considerazione dell'entità delle superfici in gioco, anche una lieve variazione del costo in €/mq determinerebbe scostamenti non irrisori dalla cifra stimata che, data la consistenza degli importi in questione, potrebbe determinare incertezza sulla sostenibilità della spesa. La prospettata residuale ipotesi della demolizione e parziale ricostruzione, avrebbe, a parere di chi scrive, tutelato l'Ente da un'eventuale lievitazione dei costi, attesa anche la volatilità dei prezzi delle lavorazioni edilizie, nonché ridotto i futuri costi di gestione dell'immobile.

Si rappresenta altresì che, da quanto emerso dalla recente ricognizione finalizzata alla destinazione dell'Avanzo di Amministrazione, i beni patrimoniali e demaniali in proprietà di questo Ente ed attualmente in uso, presentano necessità manutentive che l'impegno finanziario conseguente all'Accordo *de quo*, qualora dovesse esaurire o ridurre significativamente la capacità di spesa per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, potrebbe non consentire di soddisfare per un lasso temporale non noto, comportando rilevanti sacrifici nella manutenzione *in primis* di viabilità, edifici scolastici, impianti sportivi e in generale degli immobili destinati a servizi essenziali per i quali vanno garantite le condizioni di sicurezza.

Si aggiunge che, qualora venissero considerevolmente ridotte le disponibilità finanziarie dell'Ente per investimenti, risulterebbe compromessa anche la possibilità di un eventuale cofinanziamento delle progettualità PNRR, di importo considerevole, già avviate o in fase di avvio, qualora per cause impreviste se ne dovesse presentare la necessità. Si ricorda, infatti, che tali cospicui finanziamenti sono stati per lo più concessi sulla base di studi di fattibilità o anche solo su semplici quadri economici di spesa ed eventuali imprevisti potrebbero comprometterne il completamento con i conseguenti rischi in sede di rendicontazione. A tal proposito si ricorda che l'art. 3, comma 12 del DM 14/2018 in materia di programmazione delle opere pubbliche prevede che “*Nell'ambito dell'ordine di priorità di cui al comma 11, sono da ritenersi di priorità massima i lavori di ricostruzione, riparazione e ripristino conseguenti a calamità naturali, e, in subordine, i lavori di completamento di opere pubbliche incompiute.*”. Tale previsione comporterebbe la necessità, nel



COMUNE DI ROVIGO

caso di indisponibilità di ulteriori risorse finanziarie, di individuare quale prioritario, oltre che eventuali interventi emergenziali, il completamento di lavori in corso di attuazione.

In relazione al Piano di Risanamento ci si rimette alle valutazioni della Dirigente del Settore Politiche Sociali e del consulente all'uopo incaricato, in quanto non si ravvisano aspetti competenza.

Annotazioni: -

Rovigo, 19/05/2023

IL DIRIGENTE
Rizzi Marzia

Documento sottoscritto con firma digitale