**Gent.mo**

**Presidente della Regione Abruzzo**

**Dott. Luciano D'Alfonso**

**Via Leonardo Da Vinci, 6**

**67100 L'AQUILA**

**Gen.tmo**

**Assessore Regionale**

**Programmazione Economica e Politiche per le Risorse Umane,**

**Strumentali, Tecnologiche e Patrimoniali**

**Dott. Silvio Paolucci**

**Via Leonardo Da Vinci, 6**

**67100 L'AQUILA**

**Gent.mi**

**Componenti della Giunta Regionale**

**Gent.mo**

**Direttore Generale della Regione Abruzzo**

**Avv. Cristina Gerardis**

**Via Leonardo Da Vinci, 6**

**67100 L'AQUILA**

**Gent.mo**

**Sindaco del Comune di Pescara**

**Avv. Marco Alessandrini**

**Piazza Italia, 1**

**65100 PESCARA**

**Gent.mo**

**Direttore Generale del Comune di Pescara**

**Dott.ssa Carla Monaco**

**Piazza Italia, 1**

**65100 PESCARA**

L'Aquila, 10 agosto 2015

**Oggetto: Invito a bloccare procedura di locazione con opzione di acquisto dell'immobile denominato "La City" sito in Pescara, alla Via Tiburtina, di proprietà della ditta Iniziative Immobiliari S.p.A. - Deliberazione di Giunta regionale n. 182 del 13 marzo 2015.**

Il sottoscritto Consigliere Regionale espone quanto segue.

In merito alla richiesta di Variante al Piano Attuativo di Iniziativa Privata - Comprensorio 9.16 - Sottozona F8 di P.R.G. : Parcheggio di scambio - denominato "La City", presentata al Comune di Pescara dalla ditta proprietaria "Iniziative Immobiliari Abruzzesi S.p.A." in data 11 maggio 2012, tesa a chiedere l'ampliamento delle destinazioni d'uso previste dal Piano Attuativo, con l'inserimento anche di quelle contemplate dall'art. 27, comma 4, lett. b) - *"Uffici pubblici statali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficienza, di interesse nazionale, regionale, provinciale, comunale, servizi pubblici, impianti sportici per competizioni"* delle N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di Pescara, in quanto il complesso immobiliare "La City" è stato selezionato dalla Regione Abruzzo come idoneo ad ospitare la nuova sede degli uffici regionali di Pescara, si rileva:

1. Il Comune di Pescara con Deliberazione della Giunta comunale n. 271 del 29 marzo 2013 adottava la Variante al Piano Attuativo di Iniziativa Privata - Comprensorio 9.16 e con successiva Deliberazione della Giunta comunale n. 569 del 12 luglio 2013 provvedeva all'approvazione. L'adozione e la consecutiva approvazione venivano perseguite con Deliberazioni della Giunta comunale ai sensi del comma 13, dell'articolo 5, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 convertito con modificazioni dalla L. 12 luglio 2011, n. 106, recepito dalla Regione Abruzzo con L.R. 15 ottobre 2012, n. 49, in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Ciò premesso si fa presente che l'applicabilità di tale norma è consentita per i cambi di destinazione d'uso attinenti destinazioni compatibili o complementari tra loro, ricompresi nell'elenco riportato al comma 5, della L.R. 15 ottobre 2012, n. 49, già presenti nella zona interessata o che si inseriscono in omogeneità con il contesto, avuto riguardo alle funzioni esistenti nell'intorno dell'ambito o dell'edificio d'intervento, purché non venga variato il carico urbanistico e si rispettino gli standard urbanistici dettati dalle norme specifiche di settore. Ora sembrerebbe evidente, a nostro parere, come il cambio di destinazione d'uso avanzato dalla ditta "Iniziative Immobiliari Abruzzesi S.p.A." per il Piano Attuativo - Comprensorio 9.16 del vigente P.R.G. del Comune di Pescara, non sia ricompresa nella casistica della complementarietà reciproca tra destinazioni d'uso prevista al comma 5, dell'art. 5, della L.R. 15 ottobre 2012, n. 49, non ricomprendendo la stessa le destinazioni d'uso di cui alla lett. b), comma 4, dell'art. 27, delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Pescara. Inoltre, la richiesta di Variante non soddisferebbe, a nostro parere, neanche il requisito della presenza nella zona interessata delle destinazioni per le quali viene richiesta la Variante, non rilevando l'esistenza di edifici adibiti ad uffici pubblici nei dintorni. Ne può essere presa a compensazione di tali mancanze quando dichiarato dal richiedente nella richiesta di Variante al Piano Attuativo - Comprensorio 9.16: *"Non sembra, peraltro, rinvenibile in questo assetto della disciplina urbanistica locale una chiara ragione nell'esclusione degli uffici pubblici dal novero delle destinazioni realizzabili nelle suddette zone, ne invero, in generale, nella stessa necessita di distinguere sotto il profilo urbanistico tra "uffici pubblici" e "uffici privati", anche considerando la consolidata prassi da parte degli enti pubblici di adibire a propria sede locali prima utilizzati come semplici uffici...".* Infatti, nelle N.T.A. del vigente P.R.G. gli uffici pubblici sono identificati sotto un'apposita lettera "b)" al paragrafo attinente la classificazione delle destinazioni d'uso e gli stessi sono sottoposti a leggi specifiche che dettano specifici standard urbanistici, differenti da quelli ad uso privato, come ad esempio il Piano di Rischio Aeroportuale, adottato dal Comune di Pescara con Deliberazione del Consiglio comunale n. 52 del 28 marzo 2011 e approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 195 del 19 dicembre 2011, successivamente modificato ed integrato con le Deliberazioni del Consiglio comunale n. 190 del 17 dicembre 2012 e n. 26 del 07 febbraio 2014, ai sensi del D.Lgs 09 maggio 2005, n. 96, modificato ed integrato dal D.Lgs. 15 marzo 2006, n. 151. Nel Piano di Rischio, infatti, viene individuata tra le Zone di tutela quella "C", dove ricade, quasi per intero, tranne una piccola porzione ricompresa nella Zona di tutela "A", il Piano Attuativo di Iniziativa Privata - Comprensorio 9.16, per la quale si stabilisce testualmente: *"... occorre evitare la concentrazione di volumetrie di tipo residenziale, con edifici che si sviluppano in altezza, al fine di impedire punti ad alto carico antropico, e prevedere la realizzazione della nuova sede della Regione Abruzzo in un ambito esterno a quello di tutela. Anche per questa zona si conferma il principio di conservazione degli edifici e delle attività esistenti. Sono sempre consentite le variazioni di destinazione verso l'uso non residenziale, a condizione che non venga incrementato il carico antropico attualmente presente..."*. In particolare per la fascia laterale sud - est della medesima Zona di tutela C, dove ricade nello specifico il complesso immobiliare, il Piano, altresì, recita*: "... E' presente, inoltre, un comparto residenziale, ancora non attuato, di trasformazione urbana... ...Dalle previsioni del comparto, comunque, andrà eliminata la destinazione ad istruzione perché non compatibile con il grado di rischio per la Zona C."*. Appare, quindi, non comprensibile, come il Comune di Pescara abbia potuto acconsentire all'ampliamento delle destinazioni d'uso per il complesso immobiliare "La City" anche a quelle identificate alla lettera b) delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Pescara, considerato che il Piano di Rischio Aeroportuale per la Zona di tutela C prevede espressamente l'eliminazione della previsione delle destinazioni riconducibili alla lettera b) delle N.T.A. in quanto non compatibili con il grado di rischio imposto all'area circoscritta dalla Zona di tutela. Inoltre, all'art. 6 del Piano di Rischio Aeroportuale si prevede testualmente: *"Sono altresì realizzabili gli interventi previsti nei comparti e negli strumenti attuativi non ancora avviati, eliminando le previsioni di spazi pubblici destinati per l'istruzione e/o riservati alle attività collettive, nonché quelle per sedi di Enti Pubblici locali, regionali, nazionali... ...In caso di riconversione delle attuali attività e strutture esistenti o in caso di cambio di destinazione d'uso sono consentite esclusivamente quelle destinazioni che non determinano un aumento del carico antropico."*. Nel successivo art. 9 viene ulteriormente precisato: *"Sono sempre consentite le diminuzioni di volumetrie e le variazioni di destinazione verso l'uso non residenziale, a condizione che non venga incrementato il carico antropico attualmente presente. Nell'ambito del presente Piano determinano incremento di carico antropico gli interventi urbanistico - edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma prolungato nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi..."*. Disposizioni che, a nostro avviso, in maniera palese contrasterebbero con la richiesta di Variante al Piano Attuativo - Comprensorio 9.16, con la previsione delle nuove destinazioni d'uso di cui alla lettera b) delle N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di Pescara, al fine di consentire la dislocazione sull'area interessata dei nuovi uffici della Regione Abruzzo di Pescara, poiché questa sicuramente comporterà un notevole aumento del carico antropico, sia sotto il profilo delle "presenze umane", visto lo spostamento sull'area dell'elevato numero di dipendenti regionali pari ad oltre 700 unità e sia sotto il profilo della "durata di permanenza", visto lo stazionamento presso gli uffici degli stessi dipendenti nelle ore di lavoro, al quale va aggiunto anche il continuo ed elevato flusso di persone che ogni giorno si recheranno presso gli uffici regionali.

Anche l'ENAC, con la nota del 17 settembre 2012 - Prot. n. 118139/IPP, in risposta alla richiesta di parere specifico sul cambio di destinazione d'uso al Comprensorio 9.16, presentata dal Comune di Pescara con la nota del 10 agosto 2012 - Prot. n. 109962, pur non rilasciando il parere richiesto sul caso specifico, in quanto non conforme alle procedure dettate dalla vigente normativa sulla materia, faceva presente che seppure sulla base delle dichiarazioni rilasciate dallo stesso Comune di Pescara nella richiesta, la Variante non si pone in contrasto con le finalità del Piano di Rischio sotto lo specifico profilo del carico urbanistico, in quanto viene confermata l'invarianza dello stesso, per poter consentire una completa ed esaustiva valutazione dell'opera richiesta sotto il profilo delle ulteriori caratteristiche urbanistiche previste dalle Zone di tutela, invitava il Comune di Pescara a redigere e approvare il Piano di Rischio Aeroportuale, integrato con le dovute osservazioni avanzate dalla stessa ENAC.

Il Comune di Pescara, a nostro avviso, apparentemente in maniera difforme alla richiesta dell'ENAC, nell'iter amministrativo teso al rilascio del provvedimento autorizzatorio alla Variante del Piano Attuativo di Iniziativa Privata - Comprensorio 9.16, concernente l'ampliamento delle destinazioni d'uso previste dallo stesso, si limitava a subordinare il rilascio del consenso ad una semplice dichiarazione nella quale il proponente autocertifica che le attività richieste non determinavano l'aumento del carico antropico. In tale contesto, ci preme precisare che lo stesso Comune di Pescara, per un analogo caso sempre attinente una proposta di programma integrato presentata da un'altra Società tesa ad ottenere la previsione della collocazione della nuova sede degli uffici regionali di Pescara su di un'area posta sempre all'interno della Zona di tutela C del Piano di Rischio Aeroportuale, negava il consenso anteponendo allo stesso la motivazione che la richiesta si poneva in contrasto con il vincolo imposto nel Piano per la Zona di tutela C, consistente nella previsione di realizzare la nuova sede della Regione Abruzzo in un ambito esterno a quello di tutela.

1. In merito alla selezione da parte della Regione Abruzzo della proposta della ditta "Iniziative Immobiliari Abruzzesi S.p.A." inerente il complesso immobiliare denominato "La City", come soluzione ubicativa rispondente al fabbisogno complessivo del nuovo insediamento per gli uffici regionali di Pescara, da rilevare attraverso il modulo della locazione con opzione di acquisto, si fa presente che, come già chiarito minuziosamente al precedente punto a), il complesso immobiliare "La City", a nostro parere, risulterebbe non idoneo ad ospitare la nuova sede della Regione Abruzzo di Pescara, in quanto lo stesso è posto all'interno della Zona di tutela C del Piano di Rischio Aeroportuale, nella quale viene espressamente prevista l'impossibilità di collocazione della nuova sede della Regione Abruzzo all'interno dell'ambito di tutela.

Inoltre, in tema di spending review, il legislatore nazionale, con l'art. 3 del D.L. 06 luglio 2012, n. 95 convertito con modificazioni dalla L. 23 dicembre 2009, n. 191, come modificato dall'art. 24 del D.L. 24 aprile 2014, n. 66 convertito con modificazioni dalla L. 23 giugno 2014, n. 89, recepito dalla Regione Abruzzo con L.R. 28 dicembre 2012, n. 68 e successivo Regolamento regionale approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 1/2014, ha introdotto le seguenti disposizioni:

*"222 bis. L'ottimizzazione degli spazi ad uso ufficio è perseguita dalle Amministrazioni di cui al precedente comma 222 rapportando gli stessi alle effettive esigenze funzionali degli uffici e alle risorse umane impiegate avuto riguardo ad un parametro di riferimento compreso tra 20 e 25 metri quadrati per addetto. Le Amministrazioni interessate pongono in essere entro 90 giorni dalla data di pubblicazione della presente disposizione piani di razionalizzazione degli spazi nel rispetto dei parametri sopraindicati senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Detti piani devono essere comunicati all'Agenzia del Demanio... ...In caso di nuova costruzione o di ristrutturazione integrale, il rapporto mq/addetto è determinato dall'Agenzia del Demanio entro il 31 dicembre 2012. Una quota parte pari al 15 per cento dei risparmi di spesa conseguiti dalle singole Amministrazioni ad esito della razionalizzazione degli spazi è dalle stesse utilizzata... ...per essere destinata alla realizzazione di progetti di miglioramento del benessere organizzativo purché inseriti nell'ambito dei piani di razionalizzazione. Nella predisposizione dei piani di ottimizzazione e razionalizzazione degli spazi dovranno in ogni caso essere tenute in considerazione le vigenti disposizioni sulla riduzione degli assetti organizzativi, ivi comprese quelle recate dal presente decreto. Le presenti disposizioni costituiscono principio a cui le Regioni e gli Enti locali, negli ambiti di rispettiva competenza, adeguano i propri ordinamenti. In caso di inadempimento dei predetti obblighi, l'Agenzia del demanio ne effettua la segnalazione alla Corte dei conti per gli atti di rispettiva competenza".*

*"222 quater. Le amministrazioni di cui al primo periodo del comma 222 bis, entro il 30 giugno 2015, predispongono un nuovo piano di razionalizzazione nazionale per assicurare, oltre al rispetto del parametro metri quadrati per addetto di cui al comma 222 bis, un complessivo efficientamento della presenza territoriale, attraverso l'utilizzo degli immobili pubblici disponibili o di parte di essi, anche in condivisione con altre amministrazioni pubbliche, compresi quelli di proprietà degli enti pubblici, e il rilascio di immobili condotti in locazione passiva in modo da garantire per ciascuna amministrazione, dal 2016, una riduzione, con riferimento ai valori registrati nel 2014, non inferiore al 50 per cento in termini di spesa per locazioni passive e non inferiore al 50 per cento in termini di spesa per locazioni passive e non inferiore al 30 per cento in termini di spazi utilizzati negli immobili dello Stato... ...I piani di razionalizzazione nazionali sono trasmessi all'Agenzia del demanio per la verifica della compatibilità degli stessi con gli obiettivi fissati dal presente comma...".*

L'Agenzia del Demanio, con successiva Circolare del 16 luglio 2012 in attuazione degli adempimenti previsti dall'art. 3, comma 9, D.L. n. 95/2012, ha stabilito testualmente: *"Le disposizioni di cui all'art. 3, comma 9, del decreto legge n. 95/2012 pongono a carico delle Amministrazioni dello Stato l'obbligo di porre in essere, entro 90 giorni dalla data di pubblicazione del citato D.L. piani di razionalizzazione degli spazi nel rispetto del parametro di riferimento ivi previsto pari a 20 - 25 mq per addetto... ...La stessa norma pone poi in capo all'Agenzia del demanio la responsabilità di determinare il rapporto mq/addetto per edifici di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione integrale. A tal fine, anche sulla base dell'analisi delle best practice nazionali ed internazionali, si determina che il parametro di occupazione degli spazi ad uso ufficio per gli edifici di nuova costruzione o soggetti a radicali azioni di ristrutturazione o che, in generale, abbiano strutture tali da consentire notevole flessibilità nella configurazione degli spazi interni, va dai 12 ai 20 mq per addetto."*. Disposizioni che limiterebbero ulteriormente, a nostro avviso, l'idoneità della proposta della ditta "Iniziative Immobiliari Abruzzesi S.p.A." inerente il complesso immobiliare denominato "La City", in quanto lo stesso, a nostro parere, non soddisferebbe il requisito di detto parametro della metro quadratura a disposizione per addetto. Infatti, se si considera la superficie lorda ad uso ufficio dell'immobile "La City" pari a 15.667 mq e la si suddivide per il numero dei dipendenti regionali distribuiti nelle sedi di Pescara pari a 701 unità, otteniamo un rapporto pari a 22,35 mq/addetto, superiore di 2,35 mq/addetto al limite massimo imposto dalla Circolare dell'Agenzia del Demanio del 16 luglio 2012 e recepito dal Regolamento regionale 1/2014 in attuazione dell'art. 30, della L.R. 28 dicembre 2012, n. 68. Inoltre, risulterebbe palese come l'acquisto in locazione dell'immobile "La City" porterebbe ad un incremento della spesa annua sostenuta dalla Regione Abruzzo per le locazioni passive di 722.241,00 euro, in violazione delle disposizioni normative sopra richiamate che prevedono per l'anno 2016 una riduzione di tali spese per le Regioni non inferiore del 50% e in termini di spazio una riduzione non inferiore al 30%.

Appare chiaro, quindi, a nostro avviso, come la Regione prima di poter procedere a contrarre nuovi immobili in locazione passiva o in proprietà, come per il complesso "La City", anche attraverso il reinvestimento, ove presenti, dei proventi derivanti dall'alienazione degli immobili rimasti liberi, dovrebbe provvedere a redigere un piano di razionalizzazione degli immobili attuali di proprietà nel rispetto dei parametri previsti dal D.L. n. 95/2012 e comunicare quest'ultimo all'Agenzia del Demanio per i provvedimenti del caso, così come è stato fatto per la richiesta di parere di congruità del prezzo di acquisto dell'immobile "La City", ai sensi dei commi 1 e 2, dell'art. 2 (Piani di razionalizzazione degli spazi ad uso ufficio) del Regolamento regionale approvato con Decreto del Presidente 22 gennaio 2014, n. 1: *"1. Al fine di provvedere alla progressiva ottimizzazione degli spazi ad uso ufficio rapportando gli stessi alle effettive esigenze funzionali degli uffici e alle risorse umane impiegate, il parametro di riferimento massimo per l'allocazione dei dipendenti è di 25 metri quadrati lordi per addetto. In caso di ristrutturazione integrale o nuove costruzioni, il parametro limite di cui sopra si riduce a 20 mq lordi per addetto. 2. Le ottimizzazioni di cui al comma 1, vengono definite mediante piani di razionalizzazione, di durata annuale o pluriennale, volti a garantire il progressivo rientro nei parametri fissati."*. Basterebbero, infatti, nel caso specifico, solamente i metri quadri lordi ad uso ufficio a disposizione dei locali in proprietà su Pescara per soddisfare quasi totalmente le esigenze di distribuzione dei dipendenti regionali presenti in loco, nel rispetto dei parametri fissati dalla norma nazionale, consentendo l'abbattimento della quasi totalità di tutti gli attuali fitti pagati dalla regione per i locali attualmente detenuti in locazione su Pescara, con un risparmio calcolato di quasi un milione di euro l'anno per il bilancio regionale.

La Regione Abruzzo, poi, a nostro avviso, risulterebbe inadempiente anche sotto il profilo delle disposizioni introdotte dal comma 1 ter., dell'art. 12 del D.L. 06 luglio 2011, n. 98, convertito con modificato dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228. Si può rilevare, infatti, come l'Agenzia del Demanio nelle more del rilascio del parere di congruità del prezzo di acquisto, con le PEC del 21 agosto 2014 e del 25 novembre 2014, sollecitava la Regione prima di procedere con l'operazione a dotarsi dell'attestazione da parte del Responsabile del procedimento dell'indispensabilità e dell'indilazionabilità dell'acquisto dell'immobile "La City", come ascritto dalla norma: *"A decorrere dal 1 gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali e gli enti del Servizio sanitario nazionale effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispesabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese..."*. Attestazione che il Direttore regionale delle Risorse Umane e Strumentali, Politiche Culturali - Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare, con la nota del 15 settembre 2014 - Prot. n. 240929DD26, apparentemente senza alcuna documentazione tecnico - finanziaria a supporto così come previsto per legge, si limitava a rilasciare solo per l'acquisizione in locazione dell'immobile, rinviando quella inerente l'acquisto, con la motivazione che la stessa è un opzione da esercitare entro i tre anni dall'inizio della locazione. Una attestazione che si collocherebbe, a nostro parere, in contrapposizione con le finalità poste a presupposto dell'avvio della procedura di razionalizzazione del patrimonio immobiliare da assumere in locazione per sede di uffici della Giunta regionale in ragione dell'onerosità e della insicurezza degli uffici attuali sul piano della stabilità. Appare chiaro, infatti, come nelle varie Deliberazioni di Giunta regionale e nelle relazioni dei gruppi di lavori costituiti a tal fine allegate alle stesse, si ponga come necessaria e opportuna l'individuazione di un nuovo immobile da rilevare in locazione o acquistare come nuova sede degli uffici regionali di Pescara, considerata l'attuale insostenibilità da parte delle casse regionali delle locazioni passive presenti su Pescara per un ammontare annuo pari ad euro 1.101.682,00 e come a queste vadano aggiunte ulteriori spese per circa 3 milioni di euro, non più rinviabili, per far fronte agli urgenti lavori di sistemazione di alcuni immobili di proprietà. Ciò detto, non si capisce su quale presupposto si possa attestare indispensabile e indilazionabile l'acquisizione in locazione dell'immobile "La City" se, come dichiarato anche dal Servizio Bilancio nella propria relazione del 20 ottobre 2014 - Prot. n. RA/274441, questa produrrà un incremento del costo delle locazioni passive a carico della Regione sulla città di Pescara per euro 722.241,00 annue. Inoltre, in considerazione che nelle stesse Deliberazioni di Giunta regionale e relative relazioni tecniche allegate viene posto in risalto la convenienza per l'acquisto dell'immobile "La City", valutando la locazione come una fase momentanea e propedeutica all'acquisto, ci chiediamo come sia possibile che l'attestazione del Direttore regionale si sia limitata alla sola locazione dell'immobile, a nostro avviso, in possibile contrasto anche della norma introdotta dall'art. 1 ter. del D.L. 06 luglio 2011, n. 98. Non vorremmo che fra tre anni, dopo la firma del contratto di locazione, lo stesso Direttore attestasse la non indispensabilità e la non indilazionabilità, in ragione della onerosità e insostenibilità sul piano della stabilità finanziaria della Regione, dell'operazione di acquisto dell'immobile "La City".

1. Per quanto attiene l'operazione di acquisizione in locazione con patto di riscatto dell'immobile di Pescara denominato "La City" sotto il profilo finanziario, come già ampiamente riportato sopra, il canone annuo determinato per la locazione dell'immobile ammonta ad euro 1.724.469,61 Iva compresa, con una variazione in aumento degli attuali fitti passivi detenuti su Pescara dalla Regione di euro 722.241,00 Iva compresa, mentre il costo di acquisto dell'immobile, nel caso la Regione eserciti tale opzione entro tre anni dall'inizio della locazione, è stato fissato in euro 42.388.900,00 Iva compresa. Nella Deliberazione di Giunta regionale 13 marzo 2015, n. 182 e relativi allegati, per far fronte alla copertura del costo di acquisto dell'immobile, al netto dei canoni annui versati nei primi tre anni e scontati come anticipazioni sulla somma totale come da contratto, viene predisposto un piano di dismissioni dell'attuale patrimonio immobiliare disponibile della Regione Abruzzo su Pescara e parte sulla provincia, consistente in otto immobili, per un ipotetico introito di euro 25.423.553,13, tale da ridurre il fabbisogno economico ad euro 11.791.938,04, per il quale si prevede, a suo volta, di farvi fronte attraverso le maggiori entrate del bilancio regionale derivante da una riduzione delle spese sostenute per il rimborso del debito regionale a partire dall'anno 2016.

Pertanto, è doveroso rammentare che il Legislatore nazionale già con il D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni dalla L. 30 luglio 2010, n. 122, in materia di stabilità finanziaria e competitività economica, ha introdotto per le regioni misure di contenimento della spesa per le locazioni passive, subordinando le operazioni di acquisto o locazione di nuovi immobili alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica. Misure in seguito rafforzate con il D.L. 23 giugno 2011, n. 118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42), con il quale si prevede espressamente che le regioni devono provvedere, in caso di accertato disavanzo di amministrazione in sede di approvazione di bilancio consuntivo, a ripianare lo stesso, non oltre il termine della durata della legislatura, anche nel corso dell'esercizio provvisorio, attraverso un piano di rientro che preveda l'utilizzo delle economie libere, al fine di ripristinare l'equilibrio di bilancio. Inoltre, con l'art. 62 del citato D.L. viene esplicitamente dichiarato: *"Non può essere autorizzata la contrazione di nuovo indebitamento, se non è stato approvato dal consiglio regionale il rendiconto dell'esercizio di due anni precedenti a quello al cui bilancio il nuovo indebitamento si riferisce... ...La legge regionale che autorizza il ricorso al debito deve specificare l'incidenza dell'operazione sui singoli esercizi finanziari futuri, nonché i mezzi necessari per la copertura degli oneri...".* Giova in merito ricordare che l'ultimo rendiconto approvato dalla Regione Abruzzo risale all'anno 2012, nel quale è stato accertato un disavanzo di quasi 454 milioni di euro, al quale va aggiunto il mancato riaccertamento dei residui passivi, per circa 1,5 miliardi di euro e i continui tagli fatti dal Governo centrale negli ultimi anni alle quote di finanziamento spettanti alle Regioni in tema di Patto di Stabilità Interno che, di fatto, potrebbero rendere insostenibile il debito regionale. Appare, quindi, obbligatorio come le economie libere derivanti dalla riduzione della spesa per il rimborso di un circoscritto debito regionale, ipotizzate a partire dall'anno 2016 dagli Uffici regionali non possano essere utilizzate per l'acquisto di nuovi immobili, ma debbano essere destinate a ripianare il disavanzo di amministrazione accertato. Si può rilevare, altresì, come il piano finanziario redatto per far fronte alla spesa per l'acquisto dell'immobile "La City", sopra dettagliato, a nostro avviso, non rispetterebbe nessuno dei principi introdotti dall'art. 3 del D.L. 23 giugno 2011, n. 118, riferiti all'equilibrio di bilancio, alla congruità, alla prudenza, alla veridicità, alla attendibilità e alla correttezza del provvedimento amministrativo. Infatti, sembrerebbe che le economie libere non vengano impiegate, come detto, per il perseguimento del pareggio finanziario, attraverso una rigorosa valutazione di tutti i flussi di entrata e di spesa che ogni amministrazione pubblica pone strategicamente da dover realizzare nel suo continuo operare nella comunità amministrata. Sembrerebbe che non vengano adeguatamente verificati i mezzi disponibili impiegati per il raggiungimento del fine stabilito, rispetto alle reali condizioni di natura economica, patrimoniale e finanziaria della Regione Abruzzo, senza una rigorosa analisi di controllo delle poste messe in campo, rispetto, anche, ad analisi di tipo storico e programmatico ed altri idonei parametri di riferimento, rendendo inattendibile l'operazione prospettata. E' tacito, quindi, come il piano di dismissioni, a nostro avviso, apparirebbe, chiaramente, come ipotetico e generico, senza alcuna garanzia, in totale mancanza di una previsione temporale certa. Basterebbe, a supporto di tali argomentazioni, elencare le numerose aste di vendita degli immobili dello Stato andate deserte o, in alcuni casi, finite con introiti notevolmente inferiori rispetto alle stime iniziali poste a base d'asta.

Un acquisto, quindi, sembrerebbe senza adeguate coperture certe che porterà la Regione, con la firma del contratto, all'assunzione di nuovi e maggiori oneri, certi e ricorrenti, per far fronte al canone annuo di euro 1.724.469,61 dell'immobile "La City", rispetto ai canoni attuali degli immobili detenuti su Pescara. In tale contesto, merita di essere citata la L. 31 dicembre 2009, n. 196, con la quale il Legislatore nazionale, ai sensi dell'art. 81 della Costituzione, introduce il principio della copertura finanziaria e della clausola di salvaguardia, esteso agli atti legislativi e amministrativi delle Regioni. In sostanza, con questa norma si stabilisce che quando i provvedimenti comportino nuovi o maggiori oneri, negli stessi debbano essere espressamente indicate le previsioni di spesa e le relative coperture, con riferimento agli stanziamenti in bilancio, indicando le eventuali somme accantonate o le eventuali riduzioni di altre spese precedenti o le eventuali maggiori entrate scaturenti da atti legislativi (Citiamo in tal senso la Sentenza del TAR Campania, Napoli, sez. II - del 7 gennaio 2013, n. 176). Negli stessi atti, altresì, l'amministratore o il legislatore deve prevedere obbligatoriamente una clausola di salvaguardia che pone l'amministrazione al riparo da eventuali scostamenti che eccedano o limitino le previsioni di spesa o entrate citate nell'atto amministrativo o legislativo, subordinandone l'emanazione all'entrata in vigore dei provvedimenti amministrativi o legislativi che stanziano le occorrenti risorse finanziarie previste a copertura. Ciò premesso, a nostro parere, sembrerebbe inconfutabile come nel caso in esame la Regione prima dell'assunzione di eventuali impegni contrattuali, dovrebbe procedere all'alienazione degli immobili per reperire le somme necessarie, con apposito stanziamento in bilancio. Non solo, l'art. 34 della L. 31 dicembre 2009, n. 196, impone alle regioni di poter impegnare spese a carico dei successivi esercizi finanziari solo ove ciò sia indispensabile per assicurare la continuità dei servizi o ne riconosca la necessità o la convenienza, requisiti, a nostro avviso, non riscontrabili nell'acquisizione in locazione passiva dell'immobile "La City", per i motivi su elencati.

Sugli stessi criteri è stato emanata la successiva L. 24 dicembre 2012, n. 243, dove all'art. 3 recita testualmente: *"Le amministrazioni pubbliche concorrono ad assicurare l'equilibrio dei bilanci ai sensi dell'articolo 97, primo comma, della Costituzione. L'equilibrio dei bilanci corrisponde all'obiettivo di medio termine. I documenti di programmazione finanziaria e di bilancio stabiliscono, per ciascuna annualità del periodo di programmazione, obiettivi del saldo del conto consolidato, articolati per sottosettori, tali da assicurare almeno il conseguimento dell'obiettivo di medio termine ovvero il rispetto del percorso di avvicinamento a tale obiettivo nei casi previsti dagli articoli 6 e 8. Nei medesimi documenti sono indicate le misure da adottare per conseguire gli obiettivi del saldo del conto consolidato..."*. All'art. 6 continua: *"Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 8, scostamenti temporanei del saldo strutturale dall'obiettivo programmatico sono consentiti esclusivamente in caso di eventi eccezionali..."*. Mentre all'art. 9 si conferma quanto segue: *"I bilanci delle regioni, dei comuni, delle provincie, delle città metropolitane e delle provincie autonome di Trento e di Bolzano si considerano in equilibrio quando, sia nella fase previsionale che di rendiconto, registrano: a) un saldo non negativo, in termini di competenza e di cassa, tra le entrate finali e le spese finali; b) un saldo non negativo, in termini di competenza e di cassa, tra le entrate correnti e le spese correnti, incluse le quote di capitale delle rate di ammortamento dei prestiti..."*. Con gli artt. 4 e 10, infine, si vieta espressamente a decorrere dal 1 gennaio 2016 alle regioni che presentano un saldo negativo di bilancio la possibilità di poter fare ricorso ad ulteriore indebitamento a copertura di eventuali operazioni. Inoltre, con l'entrata in vigore dell'art. 4 del D.L. 8 aprile 2013, n. 35 convertito con modificazioni dalla L. 6 giugno 2013, n. 35, viene posto un ulteriore limite alla possibilità di ricorso a nuovo indebitamento da parte di quelle Regioni che hanno sottoscritto delle anticipazioni di somme da destinare per pagamenti di debiti certi, liquidi ed esigibili. Non v'è chi non veda, quindi, a nostro avviso, come la Regione Abruzzo non potrebbe fare ricorso ad un nuovo indebitamento per l'acquisto in locazione o in proprietà dell'immobile "La City" e come, altresì non potrebbe destinare eventuali nuove entrate derivanti dalla riduzione delle spese per il rimborso del debito regionale a copertura delle spese per nuove locazioni passive o per l'acquisto di nuovi immobili, visto che, come già detto sopra, la Regione ha chiuso il rendiconto consuntivo dell'anno 2012 con un disavanzo di quasi 454 milioni di euro e in più ha sottoscritto una anticipazione di liquidità per il pagamento di debiti della sanità per 174 milioni di euro, come evidenziato nel parere rilasciato dal Servizio Bilancio del 09 luglio 2015 - Prot. n. 180975.

Con l'entrata in vigore dell'art. 45 del D.L. 24 aprile 2014, n. 66 convertito con modificazioni dalla L. 23 giugno 2014, n. 89, in seguito, si vincolano le Regioni nel caso in cui procedano alla ristrutturazione del proprio debito a destinare gli eventuali risparmi prioritariamente al pagamento delle rate di ammortamento delle anticipazioni eventualmente contratte per il pagamento dei debiti, una disposizione nella quale la Regione Abruzzo, a nostro avviso, sembrerebbe, per i motivi appena detti, rientrare pienamente.

Infine, con la L. 23 dicembre 2014, n. 190 (legge di stabilità 2015), al comma 407 viene espressamente ribadito come le Regioni devono perseguire gli obiettivi di finanza pubblica introdotti dalle norme nazionali e dall'ordinamento dell'Unione europea in ordine all'equilibrio finanziario, al pareggio di bilancio e al patto di stabilità interno Governo - Regioni. In particolare si dispone che le Regioni adottino autonome misure di razionalizzazione e contenimento della spesa, anche orientate alla riduzione del debito pubblico e che le stesse a partire dall'anno 2016 perseguano il pareggio di bilancio, anche con l'accantonamento per gli anni 2016 - 2017, d'intesa con il Ministero dell'economia e delle finanze, di importi in termini di cassa e competenza sufficienti a garantire la neutralità finanziaria per i saldi di finanza pubblica. Con i successivi commi dal 463 al 466 vengono stabiliti i saldi di finanza pubblica che le Regioni devono conseguire a partire dall'anno 2016 in fase di rendiconto previsionale e dall'anno 2015 in fase di rendiconto consuntivo consistenti in: 1) un saldo non negativo, in termini di competenza e di cassa, tra le entrate finali e le spese finali; 2) un saldo non negativo, in termini di competenza e di cassa, tra le entrate correnti e le spese correnti, incluse le quote di capitale delle rate di ammortamento dei prestiti. Mentre con il comma 474 vengono previste le sanzioni per quelle Regioni inadempienti in termini di risultato di saldi strutturali devono attenersi consistenti in: il versamento alle entrate del bilancio statale di importi riferiti allo scostamento conseguito in termini di saldi strutturali; il divieto di impegnare nuove spese correnti per la sanità rispetto all'importo minimo conseguito nell'ultimo triennio; il divieto di ricorrere a nuovo indebitamento; il divieto di procedere a nuove assunzioni ivi compresi i contratti di collaborazione; l'obbligo di procedere a ridurre del 30% il costo degli apparati politici.

Alla luce di queste ultime disposizioni l'operazione di acquisizione in locazione/acquisto dell'immobile "La City" appare ancora più criticabile, se consideriamo che la Regione Abruzzo sicuramente, a nostro avviso, non riuscirà a conseguire i saldi di finanza pubblica imposti dalla L. 23 dicembre 2014, n. 190, stante i deficit finanziari ampiamente illustrati nella presente. A supporto di quanto appena detto possiamo citare l'ultima Deliberazione della Corte dei Conti - Sezione regionale di controllo per l'Abruzzo del 20 luglio 2015, n. 191, con la quale in considerazione degli inadempimenti e deficit contabili della Regione Abruzzo si chiede al Presidente del Consiglio dei Ministri ai sensi degli articoli 120 e 126 della Costituzione di valutare l'opportunità di sciogliere il Consiglio regionale.

In considerazione di tutto quanto esposto alle precedenti lettere a), b) e c), il sottoscritto

INVITA

le SS.VV. Ill.me in indirizzo, ognuna per le proprie competente, a bloccare la previsione della nuova collocazione della sede degli Uffici regionali di Pescara presso l'immobile denominato "La City" sito in Pescara, alla Via Tiburtina, di proprietà della ditta Iniziative Immobiliari S.p.A., individuato nel P.R.G. vigente del Comune di Pescara al Comprensorio 9.16 - Sottozona F e la contestuale procedura di acquisizione in locazione con opzione di acquisto dello stesso immobile "La City", come da Deliberazione della Giunta regionale del 13 marzo 2015, n. 182.

Il Consigliere regionale

Domenico Pettinari