

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 luglio 2025, n. 973

Approvazione bozza di Accordo integrativo/modificativo del contratto di locazione rep. n.0202790/2018, e dell'Addendum rep. n.23520/2020, sottoscritti tra Regione Puglia ed Ente Autonomo Fiera del Levante. Autorizzazione alla sottoscrizione. Applicazione quote accantonate del risultato di amministrazione e variazione al bilancio di previsione 2025-2027, ex D.lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii.

LA GIUNTA REGIONALE

VISTI:

- gli artt. 4, 5 e 6 della L.R. 4 febbraio 1997, n. 7;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 3261 del 28 luglio 1998;
- gli artt. 4 e 16 del D.lgs. n. 165 del 30.03.2001 e ss.mm.ii.;
- gli artt. 43 e 44 dello Statuto della Regione Puglia;
- il Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii., recante l'Atto di Alta Organizzazione "M.A.I.A. 2.0";
- il Regolamento interno di questa Giunta;

VISTO il documento istruttorio della Sezione Demanio e Patrimonio, del Direttore del Dipartimento Bilancio, Affari Generali e Infrastrutture, del Direttore del Dipartimento Turismo, Economia della Cultura e Valorizzazione del Territorio, e del Capo di Gabinetto del Presidente della Giunta regionale, concernente l'argomento in oggetto e la conseguente proposta del Presidente della Giunta regionale;

PRESO ATTO:

- a) delle sottoscrizioni dei responsabili della struttura amministrativa competente, ai fini dell'attestazione della regolarità amministrativa dell'attività istruttorie e della proposta, ai sensi dell'art. 6, co. 8 delle Linee guida sul "Sistema dei controlli interni nella Regione Puglia", adottate con D.G.R. 23 luglio 2019, n. 1374;
- b) del parere di regolarità contabile, previsto dall'art. 79, co. 5, della L.R. n. 28/2001 e ss.mm.ii., e di attestazione di copertura finanziaria, espresso dal Dirigente della Sezione Bilancio e Ragioneria, o suo delegato.

Con voto favorevole espresso all'unanimità dei presenti e per le motivazioni contenute nel documento istruttorio che è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione

DELIBERA

1. **di prendere atto** degli esiti dell'istruttoria svolta dalla Sezione Demanio e Patrimonio, dell'attività di rinegoziazione con l'Ente Fiera del Levante condotta dai sottoscrittori della presente proposta, del parere favorevole del Collegio dei Revisori dei Conti in ordine alla bozza di Accordo modificativo/integrativo condivisa dalle parti, del parere favorevole dell'Avvocato Coordinatore;
2. **di approvare** la bozza di Accordo integrativo/modificativo del contratto di locazione rep. n. 020790 del 14.6.2018 e dell'Addendum rep. n. 23520 del 27.11.2020, di cui all'Allegato A) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. **di autorizzare** il dirigente *pro tempore* della Sezione Demanio e Patrimonio alla sottoscrizione dell'Accordo, nonché all'espletamento degli adempimenti connessi e consequenziali, compresa l'eventuale correzione di errori materiali;
4. **di autorizzare**, ai sensi dell'art. 42, comma 8 e seguenti, del D.lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii, l'utilizzo della quota accantonata del risultato di amministrazione, corrispondente alla somma complessiva di € 366.000,00;

5. **di autorizzare**, ai sensi dell'art. 51, comma 2, del D.lgs. 118/2011 e ss.mm.ii., la variazione al bilancio di previsione 2025 e pluriennale 2025-2027, al Documento tecnico di accompagnamento e al Bilancio finanziario gestionale 2025-2027, come indicato nella sezione "Copertura finanziaria" del documento istruttorio;
6. **di prendere atto** che la copertura finanziaria rinveniente dal presente provvedimento assicura il rispetto dei vincoli di finanza pubblica vigenti e gli equilibri di Bilancio come previsto dal D.lgs. n. 118/2011;
7. **di approvare** l'Allegato E/1 *sub* lettera B), parte integrante del presente provvedimento, di cui all'art. 10 comma 4 del D.lgs. n.118/2011 e ss.mm.ii., che sarà trasmesso dalla Sezione Bilancio e Ragioneria al Tesoriere regionale, a seguito dell'approvazione della presente deliberazione;
8. **di prendere atto** che, in esito alla sottoscrizione del presente Accordo, si provvederà all'allineamento delle conseguenti registrazioni di natura finanziaria ed economico patrimoniale, in ossequio alle prescrizioni dei vigenti principi contabili;
9. **disporre** la pubblicazione del presente atto in forma integrale sul BURP;
10. **dare atto** che il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione ai sensi dell'art. 23 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, nella Sezione del sito istituzionale "Amministrazione trasparente" sotto sezione "Provvedimenti" – "Provvedimenti organi indirizzo politico" – "Provvedimenti della Giunta Regionale";
11. **disporre** che il presente provvedimento sarà notificato, a cura della Sezione Demanio e Patrimonio, all'Ente Autonomo Fiera del Levante.

Il Segretario Generale della Giunta

NICOLA PALADINO

Il Presidente della Giunta

MICHELE EMILIANO

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Oggetto: *Approvazione bozza di Accordo integrativo/modificativo del contratto di locazione rep. n.0202790/2018, e dell'Addendum rep. n.23520/2020, sottoscritti tra Regione Puglia ed Ente Autonomo Fiera del Levante. Autorizzazione alla sottoscrizione. Applicazione quote accantonate del risultato di amministrazione e variazione al bilancio di previsione 2025-2027, ex D.lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii.*

VISTI gli artt. 4 e 16 del D.lgs. n. 165 del 30 marzo 2001 e s.m.i. "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle Amministrazioni pubbliche";

VISTI gli articoli 4 e 5 della L.R. n. 7 del 04/02/1997 e s.m.i. "Norme in materia di organizzazione dell'Amministrazione regionale", che definisce la separazione dell'attività di direzione e di indirizzo politico da quella di gestione amministrativa;

VISTO l'art. 32 della L. n. 69 del 18/06/2009 e s.m.i., che prevede l'obbligo di sostituire la pubblicazione tradizionale all'Albo ufficiale con la pubblicazione di documenti digitali sui siti informatici;

VISTO il Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (Regolamento generale sulla protezione dei dati) ed il D.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 e s.m.i. "Codice in materia di protezione dei dati personali";

VISTA la D.G.R. n. 1974 del 07/12/2020 e s.m.i. con cui è stato approvato il nuovo Modello organizzativo denominato Modello Ambidestro per l'Innovazione della macchina Amministrativa regionale "MAIA 2.0".

VISTO il D.P.G.R. n. 22 del 22/01/2021 e s.m.i. avente ad oggetto "Adozione Atto di Alta Organizzazione. Modello Organizzativo "MAIA 2.0", pubblicato sul BURP n. 15 del 28 gennaio 2021;

VISTA la D.G.R. n. 1289 del 28/07/2021 e s.m.i. con la quale si è provveduto alla definizione delle Sezioni di Dipartimento e delle relative funzioni;

VISTO il D.P.G.R. n. 263 del 10 agosto 2021 e s.m.i., recante: "Attuazione modello organizzativo MAIA 2.0 adottato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 22 del 22 gennaio 2021 e s.m.i.. Definizione delle Sezioni di Dipartimento e delle relative funzioni", pubblicato sul BURP n. 104 suppl. del 10 agosto 2021;

VISTO il "Documento di programmazione delle strategie per la prevenzione della corruzione e la trasparenza della Regione Puglia" (Allegato A3 al P.I.A.O. 2023-25 – Aggiornamento per l'anno 2024, approvato con D.G.R. n. 50 del 29/01/2025);

VISTO il D.lgs. n. 231 del 21 novembre 2007 e s.m.i. recante "Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminali e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione";

VISTA la D.G.R. n. 1619 del 27 novembre 2023 "Adozione Linee guida regionali recanti Procedure operative per l'individuazione e la comunicazione di operazioni sospette in materia di riciclaggio e finanziamento del terrorismo";

VISTA la D.G.R. n. 679 del 26/04/2021 di nomina del Direttore del Dipartimento Bilancio, Affari Generali ed Infrastrutture;

VISTA la D.G.R. n. 1576 del 30/09/2021 con cui l'Avv. Costanza Moreo è stata confermata Dirigente della Sezione Demanio e Patrimonio, in seguito prorogata con Atti successivi e da ultimo con DGR n. 918 del 27/06/2025;

VISTA la DGR n. 637 del 21/05/2025 di proroga degli incarichi ricoperti dagli attuali responsabili della Segreteria Generale della Presidenza, della Struttura speciale Comunicazione Istituzionale e dei dieci Dipartimenti regionali previsti dall'avviso pubblico indetto con la Determinazione dirigenziale n. 323 del 15/03/2024 fino alla data del 31/12/2025;

VISTA la D.G.R. 15 settembre 2021, n. 1466 recante l'approvazione della Strategia regionale per la parità di genere, denominata "Agenda di Genere";

VISTA la D.G.R. n. 1295 del 26/09/2024 recante "Valutazione di Impatto di Genere (VIG). Approvazione indirizzi metodologico-operativi e avvio fase strutturali".

VISTA la L.R. n. 27/1995, recante norme in materia di "Disciplina dell'amministrazione del demanio e del patrimonio regionale";

VISTI gli artt. 20 e 21 del Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD), di cui al D.lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.;

VISTO il Regolamento regionale n. 15 del 24 luglio 2017 "Regolamento per l'alienazione di beni immobili regionali";

VISTO il d.lgs. n. 118 del 23 giugno 2011 e s.m.i "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;

VISTA la Legge Regionale n. 42 del 31/12/2024 "Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione 2025 e bilancio pluriennale 2025-2027 della Regione Puglia - Legge di stabilità regionale 2025";

VISTA la Legge Regionale n. 43 del 31/12/2024 "Bilancio di previsione della Regione Puglia per l'esercizio finanziario 2025 e bilancio pluriennale 2025-2027";

VISTA la D.G.R. n. 26 del 20/01/2025 "Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2025 e pluriennale 2025-2027. Articolo 39, comma 10, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118. Documento tecnico di accompagnamento e Bilancio Finanziario Gestionale. Approvazione";

VISTA la D.G.R. n. 36 del 29/01/2025, con cui la Giunta Regionale ha determinato il risultato di amministrazione presunto dell'esercizio finanziario 2024 sulla base dei dati contabili di preconsuntivo ai sensi dell'articolo 42 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 e ss.mm.ii.;

VISTO il D.D.L. n. 90 del 17/04/2025, con cui la Giunta Regionale ha approvato il Rendiconto Generale della Regione Puglia per l'esercizio finanziario 2024.

PREMESSO che:

- la Regione Puglia ha avviato, da tempo, una serie di interventi finalizzati a realizzare presso la Fiera del Levante un *hub* strategico della rete degli attrattori turistico-culturali della Città di Bari e non solo, in coerenza con il *Piano Strategico Regionale della Cultura* e quello del Turismo;
- la Regione ha, infatti, inizialmente sottoscritto un contratto di locazione passiva con l'Ente Fiera avente ad oggetto un'area espositiva da utilizzarsi per finalità istituzionali (cd. Centro Congressi), comprendente i padiglioni 152 – 154 – 155 – 156 e 158;
- in virtù delle suesposte politiche di rilancio del quartiere fieristico, con D.G.R. n. 1358/2017 è stata, poi, autorizzata l'istituzione, sempre all'interno del quartiere fieristico, del cd. "*Polo Territoriale delle Arti e della Cultura*"(PACT), con indicazione degli obiettivi generali, delle finalità, dei risultati attesi e delle modalità attuative. In attuazione della suddetta deliberazione, in data 16 settembre 2017, la Regione Puglia, il Comune di Bari e l'Ente Autonomo Fiera del Levante hanno sottoscritto un Protocollo d'Intesa col quale hanno condiviso la volontà di procedere alla costituzione del Polo presso la Fiera del Levante, impegnandosi ad avviare l'*iter* tecnico amministrativo funzionale alla sua realizzazione. L'intento perseguito è stato non solo quello di rilanciare il quartiere fieristico e valorizzarne il patrimonio immobiliare a servizio dello sviluppo economico e culturale della città di Bari e della Puglia, ma anche quello di riallocare le Agenzie competenti in materia di turismo e cultura in logica vicinanza alle strutture regionali di riferimento, oltre che individuare un "polo unico" in cui concentrare l'operatività di quelle strutture deputate a svolgere attività in settori di intervento tra loro logicamente e funzionalmente connessi. Tale politica di razionalizzazione delle sedi ha, peraltro, portato alla dismissione della locazione passiva dell'immobile privato sito in via Gobetti a Bari, precedentemente sede del Dipartimento Turismo, per la quale era previsto un canone di € 439.318,72, IVA compresa;
- la successiva D.G.R. n. 393/2018 ha approvato le *Linee Guida per la progettazione degli interventi* da realizzare, affidandone il coordinamento strategico al Dipartimento Turismo e Cultura;
- in attuazione della succitata D.G.R. n. 393/2018, è stata sottoscritta una locazione onerosa ventennale, contratto rep. n. 20790/2018, avente ad oggetto taluni padiglioni posti all'interno del quartiere fieristico (padiglioni nn. 107-116-117-118) per la realizzazione del Polo, destinato ad ospitare anche gli uffici regionali del Dipartimento Turismo e Cultura, che prevedeva un canone annuo pari ad € 300.000,00, oltre IVA, per scomputo dei lavori di efficientamento energetico e rifunionalizzazione spazi realizzati presso il padiglione 107 (attuale sede del Dipartimento);
- a tale contratto è seguito un Addendum (rep. n. 23520 del 26.11.2020, giusta DGR n. 1516/2020) per l'implementazione del succitato Polo, prevedendo l'acquisizione di

ulteriori padiglioni, alcuni in locazione (115 e torrione 1), altri in comodato gratuito (173-105 porzione+loggia - terrazza del pad. 110 -109 - locali esterni 106), confermando l'originaria durata ventennale, con scadenza al 21.05.2038;

- nei sopracitati contratti afferenti il Polo, la Regione Puglia si è impegnata ad eseguire i lavori di riqualificazione degli immobili e dei relativi impianti tecnologici, necessari per renderli idonei all'uso convenuto, *“tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie dei beni concessi in custodia, nonché tutti gli interventi di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'immobile necessari al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile”*.

PRECISATO che:

- il canone globale annuo della locazione rep. n. 20790/2018, determinato in base al citato Protocollo d'Intesa tra Regione Puglia, Comune di Bari ed Ente Fiera per la creazione del “Polo Arti Cultura e Turismo” e all'art. 4 dell'*Avviso pubblico per manifestazione d'interesse per la localizzazione di nuove attività all'interno del quartiere fieristico-2015* dell'Ente Fiera, sarebbe ammontato ad € 513.350,00 oltre IVA; tuttavia, poiché lo stesso “Avviso pubblico” citato prevedeva la possibilità di scomputare dal canone di locazione i costi di ristrutturazione degli immobili *“per opere di adeguamento normativo o di natura strutturale”*, il canone della locazione è stato pattuito, come detto, in complessivi € 300.000,00 oltre IVA, in base alla stima dei lavori che la Regione Puglia avrebbe dovuto eseguire, dettagliatamente indicati nell'Allegato A) della sopracitata delibera di Giunta Regionale n. 393 del 1373/2018;
- il contratto del 2018 è stato successivamente integrato, come già anticipato, dall'Addendum del 2020, nel quale, tenuto anche conto che vi erano stati ritardi nell'esecuzione dei lavori di riqualificazione degli immobili che avevano evidentemente precluso la possibilità di utilizzo degli stessi, incidenti sulla misura del canone effettivamente percepito dall'Ente Fiera, il corrispettivo globale è stato rideterminato in € 280.000 oltre IVA dalla data della sottoscrizione dell'Addendum fino al 31.12.2022, e in € 585.000 oltre IVA dal 1° gennaio 2023 sino alla scadenza del contratto;
- anche in questo caso la misura del corrispettivo è stata determinata tenendo conto dell'importo dei lavori che la Regione Puglia avrebbe dovuto effettuare per la riqualificazione degli immobili e delle opere di manutenzione anche straordinaria poste interamente a suo carico, stimando i relativi costi in un importo non superiore ad € 700,00 per mq.; cosicché il canone globale annuo, che in base al citato «Avviso pubblico» sarebbe ammontato ad € 883.678,00, più IVA, risultava scomputato di € 298.728,00;
- tale scomputo, calcolato sulla durata ventennale della locazione del 2018, ha determinato una riduzione complessiva del canone pari ad € 5.974.560,00.

TENUTO CONTO che:

- con la Deliberazione della Giunta regionale n. 1289/2021 e successivo D.P.G.R. n. 263/2021 sono state ridefinite le Sezioni dei vari Dipartimenti regionali e le relative funzioni, in attuazione del modello organizzativo denominato "MAIA 2.0";
- alla luce di tale nuovo assetto, la gestione dei contratti di locazione passiva, a partire dalla seconda metà del mese di gennaio 2022, è stata trasferita dalla Sezione Provveditorato Economato alla Sezione Demanio e Patrimonio. Quest'ultima ha, così, avviato un'attività di ricognizione delle locazioni passive in essere, con particolare riferimento a quelle sottoscritte con l'Ente Fiera del Levante;
- orbene, a seguito di un attento esame dei contratti sottoscritti con l'Ente Fiera nel 2018 e nel 2020, si è ritenuto opportuno interloquire con il soggetto proprietario al fine di dirimere dubbi interpretativi ed applicativi afferenti talune disposizioni contrattuali;
- in particolare, l'art. 4.5 del contratto rep. n. 20790/2018, nel rimettere a carico della Regione *"tutte le opere e gli interventi di manutenzione straordinaria"*, provvede ad elencarli tassativamente dandone anche la definizione, ossia quelli *"ritenuti condizione essenziale per rendere l'immobile adatto al proprio uso"*. A parere della Regione la formulazione di tale disposizione deve intendersi nel senso di escludere dal novero dei lavori di manutenzione straordinaria tutti quegli interventi, peraltro non elencati dettagliatamente, funzionali non già a garantire la destinazione dell'immobile allo scopo stabilito nel contratto, ma a renderlo di per sé idoneo ad esser assentito in locazione, a porsi sul mercato quale bene suscettibile di essere locato. Tali sono gli interventi – dunque, di carattere "strutturale" – di miglioramento sismico, bonifica (rimozione amianto) e restauro facciate monumentali che la Sezione Provveditorato Economato ha realizzato sui padiglioni 115-116-117-118;
- altra difficoltà esegetica ha riguardato i cd. "Servizi aggiuntivi" previsti dall'art. 5 dell'Addendum, in aggiunta al canone (e con esclusione degli oneri condominiali), elencati negli Allegati 3 e 4 dello stesso, da erogarsi da parte della Regione Puglia e successivamente quantificati da Fiera in € 203.373,00 annui. Tali somme non sono state mai corrisposte dalla Sezione Demanio e Patrimonio, ravvisando nella lettura delle relative disposizioni criticità esegetiche ed applicative. La posizione regionale assunta al riguardo nel corso delle riunioni interne tenute tende a prediligere, in un'ottica transattiva di gestione del pregresso, la modalità del rimborso delle spese effettivamente sostenute da Fiera e documentalmente rendicontate per la fornitura di tali servizi in luogo di una somma forfettaria richiesta da Fiera. Tale approccio è stato partecipato a Fiera con la nota regionale del Demanio prot. n. 3952 del 30.03.2023, riscontrata da Fiera con la nota del 19.04.2023, alla quale sono state elencate fatture relative alle sole annualità 2020 e 2021. Per tali annualità, peraltro, le verifiche effettuate dalla Sezione Demanio hanno indotto a riconoscere importi inferiori rispetto a quelli dichiarati nel prospetto (rispettivamente € 10.633,25 per il 2020 ed € 143.607,53 per il 2021);

- è stato, dunque, intendimento della Regione chiarire la corretta portata delle succitate disposizioni contrattuali al fine di risolvere i dubbi esegetici sorti (cfr. nota prot. n. 473 del 12.01.2023 inviata al Presidente dell'Ente Fiera dalla Sezione Demanio e Patrimonio).

RILEVATO che:

- in ragione di quanto rappresentato e tenuto anche conto dell'opportunità di evitare l'insorgere di un contenzioso, le parti hanno avviato un confronto finalizzato alla revisione dei contratti sottoscritti;
- in particolare è stato attivato, a partire dal marzo 2022, presso il Gabinetto della Presidenza della Regione Puglia, un tavolo tecnico interno finalizzato alla discussione degli aspetti contrattuali da chiarire (riunioni del 11.2.2022, 2.3.2022, 6.4.2022, 23.5.2022, 19.12.2022, 10.2.2023, 2.3.2023, 9.3.2023, 10.3.2023, 13.3.2023, 9.5.2023, 31.5.2023, 26.9.2023, 16.10.2023, 24.10.2023, 27.11.2023), che ha successivamente condotto ad una serie di riunioni tenute con i vertici dell'Ente;
- l'Ente Fiera, infatti, dapprima ha contestato integralmente la posizione regionale, inviando, di contro, un parere *pro veritate* volto a confermare la piena validità ed efficacia delle clausole negoziali. Successivamente, con nota del 19.4.2023, ha manifestato un atteggiamento di apertura, significando, nello spirito di condivisione e collaborazione, la volontà di pervenire ad un chiarimento delle perplessità sollevate dalla Regione;
- la Regione, da parte sua, dapprima con la nota prot. n. 1018 del 16.2.2022 del Direttore del Dipartimento Turismo e poi con la D.G.R. n. 508 del 22 aprile 2024 del Dipartimento Cultura, ha confermato la volontà di mantenere in locazione/comodato tutti i padiglioni oggetto dei sopracitati contratti;
- dopo una serie di interlocuzioni informali, una riunione presso la Presidenza della Regione il 14.3.2023 e poi presso la Fiera il 10.7.2023, con nota prot. n. 1486 del 9.10.2023, il Direttore del Dipartimento Bilancio, Affari Generali e Infrastrutture ha richiesto formalmente un nuovo incontro a Fiera;
- in data 24.10.2023 si è tenuto un incontro presso il Gabinetto del Presidente con il Presidente ed il Vice presidente della Fiera, all'esito del quale è stata convenuta dalle parti la necessità di individuare esattamente gli aspetti contrattuali da rinegoziare *pro futuro* e prevedere, contestualmente, la redazione di una bozza di Accordo transattivo afferente la regolamentazione del rapporto in essere;
- tuttavia, l'imminente nomina dei nuovi vertici della *governance* dell'Ente Fiera ha determinato una sospensione delle attività del tavolo;
- con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 37 del 1.2.2024 è stata nominata Presidente dell'Ente Fiera del Levante la dott.ssa Simonetta Lorusso, mentre con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 45 del 8.2.2024 è stata designata quale componente del Consiglio di Amministrazione di nomina regionale la dott.ssa Angela Albergo;

- all'indomani di tali nomine, con nota prot. n. 0106194/2024 del 28.2.2024 del Direttore del Dipartimento Bilancio, Affari Generali e Infrastrutture è stato riattivato il predetto tavolo.

RILEVATO, altresì, che:

- con nota prot. n. 10618 del 7.9.2023 la Sezione Demanio e Patrimonio, nelle more della rinegoziazione, ha dapprima provveduto a sospendere ogni liquidazione riferita ai contratti in essere con Fiera, onde evitare di ingenerare aspettative incoerenti con la posizione da far valere nelle trattative;
- a seguito delle citate interlocuzioni avviate in seno al tavolo di rinegoziazione, la competente struttura regionale ha poi proceduto al pagamento parziale delle annualità 2023 e 2024;
- parimenti, con nota prot. n. 16174 del 12.12.2022 del dirigente della Sezione Demanio e Patrimonio, sono state rappresentate al Servizio Controlli Agenzie, Organismi e Società Partecipate della Regione Puglia le criticità ravvisate nei contratti di locazione sottoscritti con l'Ente Fiera del Levante, determinando la mancata approvazione del bilancio di previsione - annualità 2023.

TENUTO CONTO che:

- la Regione Puglia, con la D.G.R. n. 508 del 22 aprile 2024, nel quadro degli indirizzi Programmatici e delle iniziative per il completamento e l'implementazione del PACT, ha inteso rafforzare la centralità di detto Polo attraverso l'attivazione *“di ogni idonea forma di cooperazione interistituzionale e partenariato, ai sensi di legge, con gli organismi di diritto pubblico e gli altri soggetti che hanno già manifestato interesse ad insediarsi e investire nello sviluppo del Polo Arti, Cultura e Turismo, anche attraverso la concessione in comodato d'uso gratuito agli stessi di parte degli spazi condotti in locazione da Regione Puglia, previo assenso dell'Ente proprietario”*, in piena coerenza con l'aggiornamento in corso del Piano strategico regionale della Cultura *PiiiL Cultura in Puglia* e del Piano strategico regionale del Turismo *Puglia365*, che individuano nell'innovazione e nella qualificazione dell'offerta turistico-culturale – in termini di infrastrutture, servizi e competenze professionali – una componente fondamentale del modello di sviluppo sostenibile prefigurato per la Puglia in attuazione degli obiettivi dell'Agenda ONU 2030;
- gli Istituti Tecnologici Superiori – *“ITS Academy Apulia Digital”* e *“ITS Academy della Puglia per il Turismo i Beni le Attività Culturali ed Artistiche”* – organismi di diritto pubblico, con note prot. nn. 80 del 26 giugno 2023 e WM/DG/1589-23 del 28 ottobre 2023, hanno manifestato l'interesse ad investire nel PACT presso la Fiera del Levante e, in particolare, presso i Padiglioni nn. 115, 116 e 117, risorse PNRR nella propria disponibilità *“per la progettazione, realizzazione e gestione di un Hub di Alta Competenza ed Intensità Tecnologica in grado di offrire una serie integrata di servizi avanzati – educativi, formativi, divulgativi, espositivi, per la ricerca e l'innovazione – nei comparti del Turismo, della Cultura, della Creatività e delle Tecnologie Innovative,*

a supporto delle funzioni istituzionali della Regione e dei suoi Enti partecipati e dello sviluppo del territorio”;

- la realizzazione di attività laboratoriali avanzate e di istruzione ad Alta specializzazione con impiego di tecnologie innovative 4.0 in materia di Cultura, Arte, Audiovisivo, Turismo, Enogastronomia, Cybersicurezza, etc. consentirà il raddoppio, già entro il 2026, degli allievi partecipanti ai percorsi biennali e triennali di Istruzione Tecnologica Superiore, costituente obiettivo strategico fissato dal Ministero dell’Istruzione e del Merito (MIM), nell’ambito del PNRR Missione 4 Istruzione e Ricerca – Investimento 1.5: Sviluppo del sistema di formazione professionale terziaria (ITS) – Potenziamento dei laboratori degli Istituti Tecnologici Superiori – ITS Academy;
- detti organismi di diritto pubblico, per la qualità dei corsi, le tecnologie innovative impiegate, il forte partenariato nazionale ed internazionale che ne caratterizza l’operatività, l’elevato numero di specialisti in uscita (Ready To Work) con tasso di occupazione superiore all’85%, sono ai vertici del *ranking* nazionale dell’INDIRE (Ministero dell’Istruzione e del Merito) nelle rispettive Aree Tecnologiche di competenza;
- le medesime ITS Academy, ad esito di un approfondito confronto tecnico con le competenti Strutture regionali, di concerto con la stessa Amministrazione regionale, hanno provveduto – entro il prescritto termine del 30 novembre 2023 – a comunicare al Ministero dell’Istruzione e del Merito l’idoneità degli immobili condotti in locazione da Regione Puglia c/o la Fiera del Levante, con particolare riferimento ai Padiglioni nn. 115, 116 e 117, ai fini del perseguimento degli obiettivi PNRR di competenza, e della messa a terra degli investimenti programmati a valere su risorse proprie e del PNRR, e, con successiva nota prot. n. EDV-WPA/1823-24U del 21 febbraio 2024, a richiedere a Regione Puglia, con ogni consentita urgenza, attese le stringenti scadenze fissate dal PNRR, la concessione in comodato d’uso gratuito dei suddetti immobili;
- l’Amministrazione regionale, con successive note a firma del Capo di Gabinetto del Presidente della Giunta regionale e del Direttore del Dipartimento Turismo, Economia della Cultura e Valorizzazione del Territorio, nel manifestare l’interesse ad attivare ogni idonea forma di cooperazione interistituzionale, ai sensi di legge, con le predette ITS Academy, per il perseguimento delle comuni finalità di interesse pubblico relative al potenziamento del Polo Arti, Cultura e Turismo (P.A.C.T.) presso la Fiera del Levante, ha rappresentato la disponibilità a mettere a disposizione, in comodato d’uso gratuito, parte degli spazi dei richiamati Padiglioni nn. 115 116 e 117, previa formale autorizzazione da parte dell’Ente locatore, ossia dell’Ente Autonomo Fiera del Levante;
- ai sensi dell’art. 4, comma 4.1, del citato contratto rep. n. 20790/2018, infatti, *“il conduttore potrà concedere in comodato d’uso a terzi gli immobili, ovvero parte di essi, per lo svolgimento delle medesime attività oggetto del contratto di locazione, previa espressa autorizzazione del locatore”;*

- con propria deliberazione del 27 marzo 2024, comunicata in pari data all'Amministrazione regionale con nota prot. n. 6, il Consiglio di Amministrazione dell'Ente Autonomo Fiera del Levante, preso atto delle informative ricevute e di quanto emerso in sede di esame della documentazione progettuale presentata, ha autorizzato il comodato d'uso gratuito di parte degli spazi dei richiamati Padiglioni nn. 115, 116 e 117 alle "ITS Academy Apulia Digital" e "ITS Academy della Puglia per il Turismo i Beni le Attività Culturali ed Artistiche" per l'esecuzione degli interventi finalizzati al potenziamento del P.A.C.T. presso la Fiera del Levante;
- con nota prot. n. 0254210/28/05/2024 il Direttore del Dipartimento Turismo, Economia della Cultura e Valorizzazione del Territorio ha convocato il gruppo di coordinamento tecnico di cui alla D.G.R. n. 508/2024 – composto dai Direttori dei Dipartimenti Turismo, Economia della Cultura e Valorizzazione del Territorio, Bilancio, Affari Generali e Infrastrutture, Politiche del Lavoro, Istruzione e Formazione – al fine di concordare l'iter procedimentale finalizzato alla definizione dei rapporti con le ITS Academy per l'implementazione del PACT. Alla riunione del 29 maggio 2024 del succitato Gruppo hanno preso parte anche i rappresentanti delle ITS Academy interessate, che hanno provveduto ad illustrare e consegnare ufficialmente i progetti di riqualificazione e completamento del Polo;
- ad esito della sopra richiamata riunione, sono stati approvati il progetto di riqualificazione anzidetto e gli schemi dei Contratti di comodato d'uso gratuito tra Regione Puglia e le ITS Academy suddette, successivamente stipulati in data 4 giugno 2024 (nn. 025682 e 025683 di rep. del 4 giugno 2024);
- gli anzidetti lavori di riqualificazione sono stati immediatamente avviati, con consegna dei cantieri in data 24 giugno 2024, e risultano completati con riferimento alla maggior porzione degli spazi di competenza della "ITS Academy Apulia Digital" e in corso di realizzazione relativamente agli spazi di competenza della "ITS Academy della Puglia per il Turismo i Beni le Attività Culturali ed Artistiche";
- con successive note prot. n. 149 del 14/12/2023, prot. n.192 del 29/05/2024 e prot. n. 270 del 03/10/2024, l'I.T.S. Academy Apulia Digital Maker, nella persona del suo Presidente, ha richiesto la disponibilità in comodato d'uso gratuito anche del Padiglione n. 118 (Torrione A), attiguo agli spazi destinati al completamento del Polo Regionale Arti, Cultura, Turismo (Padiglioni nn. 115, 116, 117), e del Padiglione n. 1 (Torrione B), attiguo al Pad. n. 118, in modo da renderli idonei, a propria cura e spese, per l'allestimento di percorsi museali interattivi e immersivi coerenti e funzionali alle finalità e all'operatività del Polo Arti Cultura Turismo presso la Fiera del Levante e da realizzare e gestire in stretta collaborazione con il Dipartimento Turismo, Economia della Cultura e Valorizzazione del Territorio;
- con deliberazione 14 marzo 2024, n. 282 la Giunta regionale ha provveduto all'istituzione del Dipartimento Transizione Digitale, articolato nelle Sezioni "Innovazione, dati e servizi digitali" e "Cloud, Cybersecurity e infrastrutture tecnologiche", con il compito di governare e presidiare le politiche in materia di ICT

finalizzate alla realizzazione di un'Amministrazione digitale, aperta e sicura. In tale prospettiva, la localizzazione del nuovo Dipartimento Transizione Digitale della Regione Puglia nell'ambito del PACT ed, in particolare, presso le aree formalmente assegnate in comodato d'uso gratuito alle ITS Academy, è fin da subito apparso perfettamente coerente con l'interesse pubblico dell'Amministrazione regionale e con le finalità per le quali si sta procedendo, in collaborazione con le ITS Academy ed, in particolare, con la "ITS Academy Apulia Digital", alla realizzazione di un Hub di Alta competenza ed Intensità Tecnologica quale ecosistema insediativo del "Campus Internazionale del Levante", in grado di favorire più efficacemente il processo di digitalizzazione dell'Amministrazione regionale;

- con nota del 21 ottobre 2024, l'Agenzia Regionale del Turismo Pugliapromozione, in attuazione degli indirizzi strategici e programmatici di cui alla DGR n. 508/2024, ha confermato l'interesse ad ottenere in uso il Padiglione n. 173, attualmente condotto, come detto, in comodato d'uso gratuito da Regione Puglia, ai fini di una razionalizzazione ed ottimizzazione dei propri uffici, allocati da anni nel contiguo Padiglione n. 172 e ormai non più sufficienti – per dimensioni e funzionalità – in relazione all'attuale dotazione organica, significativamente accresciuta negli ultimi anni, consentendo di collocare nell'unica sede fieristica tutto il personale dipendente, oggi in parte dislocato in altro immobile, sito in Bari alla Piazza Aldo Moro, riveniente dalla ex APT provinciale e trasferito di recente alla proprietà regionale che potrebbe in tal modo essere liberato e destinato ad altri usi e/o alla eventuale alienazione;
- con D.G.R. n. 1791 del 16 dicembre 2024 del Dipartimento Turismo è stato, pertanto, approvato lo schema di Accordo Quadro di Cooperazione tra Regione Puglia e Istituti Tecnologici Superiori – *ITS Academy Apulia Digital* e *ITS Academy della Puglia per il Turismo i Beni le Attività Culturali ed Artistiche* – per l'implementazione e il completamento del Polo Arti, Cultura e Turismo presso la Fiera del Levante di Bari ex DGR 508/2024. Con la medesima deliberazione si è demandata al gruppo di coordinamento tecnico di cui alla DGR n. 508/2024 l'integrazione dei comodati vigenti tra Regione ed ITS al fine di inserire gli ulteriori padiglioni nn. 1 e 118 onde realizzare e gestire congiuntamente attività culturali, biblio-museali e laboratoriali di interesse comune.

CONSIDERATO che:

- nell'ambito delle verifiche e degli approfondimenti condotti dalla Sezione Demanio e Patrimonio, con il supporto della Sezione Provveditorato Economato, è stata inizialmente quantificata in 7,3 milioni di euro la complessiva somma degli interventi strutturali realizzati da regione presso gli immobili locati in Fiera, da scomputare dal canone dovuto;
- tale importo è stato comunicato a Fiera e, all'esito delle numerose interlocuzioni e riunioni tenute, cui si è detto sopra, le parti hanno condiviso una bozza di Accordo modificativo, che è stata successivamente sottoposta all'esame del Collegio dei

Revisori dei Conti della Regione Puglia al fine di acquisire il parere ai sensi dell'Allegato 4.3, par. 4.18 del D.lgs. n. 118/2011;

- con verbale n. 395 del 26 settembre 2024, acquisito al protocollo della Sezione Demanio e Patrimonio con il n. 0479724/2024 del 3 ottobre 2024, il Collegio dei Revisori dei Conti della Regione Puglia ha espresso all'unanimità parere favorevole relativamente alla predetta bozza di Accordo.

EVIDENZIATO, tuttavia, che:

- la Sezione Regionale di Controllo per la Puglia della Corte dei Conti, nella Relazione allegata al Giudizio di Parificazione del Rendiconto Generale della Regione Puglia per l'esercizio finanziario 2023 del 2 ottobre 2024 ha richiamato l'attenzione della Regione all'applicazione di alcuni principi quale quello previsto dal D.L. n. 95/2012, convertito nella L. n. 135/2012 che prevede, nei contratti con Amministrazioni pubbliche, la riduzione del 15% del canone;
- i rilievi segnalati dalla Corte dei Conti in sede di Parificazione del Rendiconto, in uno con l'opportunità di approfondire ulteriormente l'aspetto afferente l'importo effettivo dei lavori eseguiti da Regione presso i padiglioni della Fiera, hanno determinato la ripresa delle interlocuzioni con l'Ente proprietario;
- la Sezione Demanio ha, al contempo, richiesto all'Agenzia Strategica per lo Sviluppo Ecosostenibile del Territorio della Regione Puglia (ASSET) una verifica di congruità del canone di locazione determinato nei precitati contratti relativi al Polo delle Arti, della Cultura e del Turismo. E, con prot. in entrata n. 37043 del 23.01.2025, l'Agenzia ha comunicato alla Sezione Demanio e Patrimonio gli esiti della suddetta verifica, che hanno sostanzialmente confermato la congruità dell'importo contrattualmente previsto;
- in data 25 febbraio 2025, presso gli uffici amministrativi dell'Ente Fiera del Levante in Bari, previa convocazione del Capo di Gabinetto della Regione Puglia, giusta comunicazione a mezzo mail del 21.02.2025, si è tenuto un incontro tra i rappresentanti della Regione Puglia (Capo di Gabinetto; Avvocato Coordinatore; Direttore del Dipartimento Bilancio, Affari Generali e Infrastrutture; Dirigente della Sezione Demanio e Patrimonio; due funzionari del Dipartimento Turismo e Cultura) e i vertici della Fiera del Levante (Presidente; Consiglieri di Amministrazione; ~~prof. Balena, in qualità di consulente legale~~), i cui esiti sono stati sintetizzati nel verbale sottoscritto dalle parti prot. n. 0132247/2025, agli atti della Sezione Demanio;
- nell'ambito di tale riunione sono stati ridiscussi i vari aspetti da rinegoziare, compresa la reale quantificazione degli interventi strutturali realizzati da Regione e da portare a scomputo del canone, pari a € 8.100.032,00, derivata da un ulteriore approfondimento documentale disposto dalla Sezione Demanio con il supporto della Sezione Provveditorato. In particolare, la Regione ha partecipato alla Fiera la necessità di operare la riduzione del 15% del canone di locazione ai sensi del D.L. n.

95/2012, in quanto norma di finanza pubblica applicabile direttamente ai contratti con pubbliche Amministrazioni;

- sono stati, altresì, discussi alcuni aspetti relativi alle modalità di attuazione dell'Accordo, con riferimento alle quali le parti hanno convenuto, da un lato, di evitare, per quanto possibile, impatti negativi sui bilanci già approvati dalla Fiera; dall'altro, di consentire a Fiera di sostenere ragionevolmente gli effetti della compensazione attraverso la previsione di un prolungamento della durata contrattuale della locazione, che possa risultare evidentemente coerente con la tempistica di ammortamento degli investimenti regionali;
- la durata della locazione è stata concordata in trent'anni, misura massima consentita dalla legge per tali tipologie di contratti;
- l'Ente Fiera, dal canto suo, ha manifestato l'esigenza di riottenere la disponibilità di tutti gli immobili goduti in comodato gratuito dalla Regione, salva la possibilità di riconvertirli in tutto o in parte in locazione a titolo oneroso;
- con riferimento agli oneri accessori e servizi aggiuntivi, invece, le parti hanno transattivamente pattuito, a ristoro dei costi sostenuti dall'Ente Fiera fino al 31.12.2023 a causa della mancata erogazione dei servizi da parte della Regione, che quest'ultima, per gli anni fino al 2024, rimborserà all'Ente Fiera – a tacitazione e saldo di qualsiasi pretesa a qualsivoglia titolo – l'importo complessivo di euro 300.000,00. A decorrere dal 1° gennaio 2025 i costi per servizi comuni continueranno ad essere sostenuti dall'Ente Fiera (quali, a titolo esemplificativo, i costi per vigilanza, guardiana, assicurativi, di illuminazione dei viali e di funzionamento della fontana monumentale, di pulizia delle aree comuni e di manutenzione del verde, di manutenzione degli impianti comuni, di bitumazione dei viali) e saranno addebitati alla Regione Puglia in ragione delle superfici coperte e scoperte contrattualmente locate e/o concesse in comodato, con riferimento a tutti contratti di locazione e comodato di immobili in essere tra le parti. I relativi oneri, dettagliatamente rendicontati e documentati, saranno rimborsati dalla Regione all'Ente Fiera con cadenza semestrale. Tali oneri sostituiscono quelli condominiali previsti dal Regolamento "Fiera District" e sono stimati in circa 35 mila euro, oltre IVA.

TENUTO CONTO che:

- nel corso della predetta riunione del 25 febbraio 2025 le parti hanno raggiunto un'intesa sui vari aspetti negoziali oggetto della rinegoziazione, approntando la bozza di Accordo modificativo/integrativo allegata al presente provvedimento *sub* lett. A);
- nel prendere atto del reale importo dei lavori strutturali realizzati da Regione per 8,1 milioni di euro e comunicato dal dirigente della Sezione Demanio con l'elencazione dei provvedimenti di liquidazione adottati, Fiera ha fatto presente che tali interventi non hanno mai ricevuto alcun vaglio, né autorizzazione da parte del proprietario degli immobili, sicché potranno esser riconosciuti solo a seguito di verifica puntuale da sottoporre al Consiglio di Amministrazione dell'Ente;

- a seguito di tale richiesta, la Regione si è impegnata a fornire alla Fiera la documentazione amministrativo – contabile probante i lavori realizzati;
- con nota prot. n. 105137 del 27.02.2025 la Sezione Demanio e Patrimonio ha, dunque, richiesto alla Sezione Provveditorato Economato, che ha realizzato gli interventi di che trattasi, la documentazione contabile a supporto dei dati forniti a Fiera;
- con nota prot. n. 0113846 del 4 marzo 2025 la Sezione Provveditorato Economato ha inviato una corposa mole di documenti, consistente in provvedimenti di liquidazione e impegno, documenti di gara, certificati di pagamento e ordini di servizio, senza fornire il prospetto dettagliato degli importi sostenuti da Regione Puglia, né la descrizione del tipo di lavorazioni eseguite che ha determinato la quantificazione dell'importo complessivo, distinguendo tra interventi meramente "funzionali", ossia necessari a rendere l'immobile idoneo all'utilizzo stabilito dal conduttore, e "strutturali", ossia necessari a rendere l'immobile agibile, idoneo ad essere locato, da porre in capo al proprietario;
- i funzionari della Sezione Demanio e Patrimonio hanno, perciò, proceduto ad una mera sommatoria degli importi dei lavori desumibili da tale documentazione, con i relativi riscontri contabili risultanti dal sistema amministrativo contabile SAP, giungendo a quantificarne l'importo complessivo in € 8.419.158,75 oltre iva, dunque superiore per € 319.126,75 rispetto alla cifra indicata nel verbale sottoscritto dalle parti a seguito della citata riunione del 25 febbraio 2025;
- con nota prot. n. 130030 del 12.03.2025 la Sezione Demanio ha comunicato il maggior importo a Fiera, trasmettendo la documentazione ricevuta dalla Sezione Provveditorato Economato e tre prospetti riepilogativi e dettagliati, elaborati dal Demanio, afferenti i relativi CIG;
- con nota prot. n. 159922 del 27.03.2025 l'Ente Fiera ha riscontrato la predetta trasmissione rappresentando che se per i lavori realizzati presso i padiglioni 115-116-117-118 la documentazione amministrativa e fiscale fornita comprova la natura dei lavori strutturali, per gli interventi eseguiti sul padiglione 107 *"non si rinvergono, quanto meno per l'intero ammontare reclamato, elementi oggettivi e sufficienti per l'accertamento della natura dei lavori di che trattasi"*. Ha, dunque, sostenuto Fiera che *"la genericità della descrizione delle opere che sarebbero state eseguite – lavori di rifunzionalizzazione ed efficientamento energetico – sia nelle determine dirigenziali, sia nel corpo delle fatture, per un ammontare significativo di spesa rendicontata, non consente di ritenere tali opere integralmente riconducibili, con la necessaria ed inderogabile certezza, alla previsione di cui all'art. 4, punto 5, del contratto di locazione sottoscritto in data 14 giugno 2018"*, chiedendo, pertanto, *"in mancanza di ulteriore documentazione probante (relazione finale dei lavori, relazione di collaudo, computo metrico analitico, etc.), una definizione conciliativa dell'importo dei lavori di manutenzione straordinaria relativi al padiglione 107 riconoscibili a scomputo del canone di locazione"*;

- a fronte di tale richiesta, la Sezione Demanio, atteso che i lavori presso il padiglione 107 sono stati interamente realizzati e gestiti dalla Sezione Provveditorato Economato, con nota prot. n. 0202631 del 16 aprile 2025, ha richiesto l'ulteriore documentazione citata da Fiera, unitamente ad ogni altro elemento utile a giustificare il maggior importo di € 8.419.158,75 quali interventi strutturali necessari per rendere l'immobile agibile;
- con nota prot. n. 0206703 del 18 aprile 2025 la Sezione Provveditorato Economato, nel riscontrare la succitata richiesta, ha segnalato *“criticità nell'ambito dell'individuazione di taluni importi in relazione agli interventi eseguiti ante 2019, precipuamente a motivo della insussistenza all'interno dell'archivio di parte della documentazione contabile ufficiale”* e ha comunicato di non disporre *“di ulteriore documentazione utile rispetto a quanto già trasmesso”*;
- l'esito di tale istruttoria, condotta dalla Sezione Provveditorato Economato, comporta pertanto la conferma dell'importo di € 8.100.032,00 quale importo dei lavori realizzati da Regione effettivamente e realmente documentato, accettato dall'Ente Fiera come da verbale sottoscritto a seguito della citata riunione del 25 febbraio 2025.

CONSIDERATO, nondimeno, che:

- con recente nota prot. uscita 0001293 del 19.03.2025, la Sezione Regionale di Controllo per la Puglia della Corte dei Conti, nell'ambito dell'istruttoria relativa alla parificazione del Rendiconto dell'esercizio finanziario 2024, ha richiesto aggiornamenti in ordine ai rilievi espressi nella Relazione, sopra citata, allegata al Giudizio di Parificazione del Rendiconto Generale della Regione Puglia per l'esercizio finanziario 2023, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:
 - 1) se l'ente regionale abbia accertato la congruità dell'importo del canone di locazione annuo, *“ossia che esso non risultasse troppo oneroso ma, piuttosto, che fosse in linea con i fitti pagati da altre amministrazioni per spazi di dimensioni analoghe”*;
 - 2) *“fermo restando la legittimità per Regione Puglia di effettuare interventi su beni di enti terzi impossibilitati a provvedervi direttamente”*, se abbia valutato l'opportunità di *“porre, come condizione per la realizzazione degli interventi, l'onere al proprietario di garantire la concessione in locazione di tali beni una volta divenuti agibili. A tale ultimo riguardo, la Sezione di Controllo sostiene che “la corresponsione di un canone troppo oneroso, addirittura per il tempo in cui i beni concessi hanno necessitato di interventi di messa in sicurezza e di acquisizione dell'agibilità [...] costituisce elemento di approfondimento e valutazione con particolare riferimento alla possibile interferenza indiretta sul mercato e la concorrenza”*;
 - 3) se la Regione abbia posto attenzione alla previsione contrattuale secondo cui tutte le spese di manutenzione sono a carico del conduttore, mentre, di norma, il

codice civile all'art. 1621 stabilisce che gli oneri per interventi straordinari spettano al locatore;

- con nota prot. n. 0254787 del 14.05.2025, trasmessa dalla Sezione Bilancio e Ragioneria, la Regione ha riscontrato la predetta missiva, fornendo gli aggiornamenti richiesti, che possono così sintetizzarsi:
 - A) in relazione alle valutazioni di congruità del canone di locazione, come già detto sopra, la Sezione Demanio si è rivolta all'Agenzia Strategica per lo Sviluppo Ecosostenibile del Territorio della Regione Puglia (ASSET) per richiedere una verifica tecnica, i cui esiti hanno sostanzialmente confermato l'importo contrattualmente previsto;
 - B) con riferimento ai rilievi espressi in merito alla "scelta" degli immobili presso l'Ente Fiera, senza la preliminare esplorazione del mercato tesa a verificare la sussistenza di immobili maggiormente appetibili sotto il profilo economico o, comunque, versanti in uno stato manutentivo da preferirsi ai padiglioni della Fiera del Levante, si è precisato che la volontà regionale di investire presso il quartiere fieristico si inserisce nell'ambito di una serie di interventi ed iniziative finalizzati a realizzare presso la Fiera del Levante di Bari un *hub* strategico della rete degli attrattori turistico-culturali della Città di Bari e non solo, in coerenza con il Piano Strategico Regionale della Cultura e quello del Turismo, come disposto dalla deliberazione di Giunta regionale n. 1358/2017, sopra richiamata, in attuazione della quale il 16 settembre 2017 la Regione Puglia, il Comune di Bari e l'Ente Autonomo Fiera del Levante hanno sottoscritto un Protocollo d'Intesa. Ne è seguita la deliberazione della Giunta regionale n. 393/2018 contenente le Linee Guida per la progettazione degli interventi da realizzare. La locazione del 2018 e poi l'Addendum del 2020, come chiarito anche nel parere *pro veritate* reso a Fiera del Levante, "*sono stati lo strumento giuridico prescelto dalla Regione Puglia per acquisire la disponibilità delle aree sulle quali intendeva realizzare il Polo*"; ne deriva che "*il rapporto che ne è scaturito non è un mero rapporto di locazione (e in parte di comodato), poiché la (successiva) concessione in godimento, da parte dell'Ente Fiera, riguarda immobili rispetto ai quali la Regione Puglia si era impegnata a cospicui e radicali interventi di riqualificazione e di manutenzione straordinaria, indispensabili per conseguire il predetto obiettivo*". Il parere - con il quale Fiera ha riscontrato la missiva regionale che evidenziava profili poco chiari dei contratti, invitando alla rinegoziazione delle pattuizioni intervenute - evidenzia la peculiarità dei suddetti contratti, che evidentemente non possono soggiacere *tout court* all'ordinaria disciplina civilistica prevista per tali istituti giuridici. Al contempo, deve rilevarsi come il rapporto sinallagmatico non sia intervenuto tra un soggetto pubblico ed un privato, non potendo l'Ente Fiera del Levante esser qualificato "soggetto privato". L'art. 1 dello Statuto dell'Ente Fiera del Levante - approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 101 del 26 febbraio 2018 - lo

annovera, infatti, tra gli enti pubblici economici aventi rilievo internazionale, essendo stato fondato dal Comune, dalla Provincia di Bari e dalla Camera di Commercio di Bari, con l'obiettivo di *"sostenere lo sviluppo economico della Puglia e più in generale dell'intera Italia"*. L'ultimo comma della disposizione stabilisce che *"non ha scopo di lucro e svolge un servizio economico di interesse generale e strumentale alle attività degli enti fondatori e della Regione Puglia nel rispetto del principio del pareggio di bilancio"*. Anche la giurisprudenza amministrativa ha chiarito la natura di organismo di diritto pubblico dell'Ente Fiera del Levante (cfr. TAR Puglia Bari sentenza n. 2558 dell'11.11.2008) relativamente ai tre requisiti della personalità giuridica, della *"dominanza pubblica"* (organi di nomina pubblica, finanziamento prevalentemente pubblico, controllo pubblico sulla gestione) e il carattere *"non commerciale"* dei bisogni pubblici che l'ente è destinato a soddisfare. Esso, infatti, persegue finalità *lato sensu* culturali e politiche (*"... diffondere, confrontare e scambiare con altri popoli i frutti dell'impresa e del lavoro, la volontà di progresso economico e sociale, la cultura ... adottando ogni ulteriore iniziativa utile allo sviluppo dei rapporti, in special modo con gli Stati ed i popoli orientali e del Mediterraneo"*, secondo l'odierno statuto), che si sono affiancate al consueto scopo di intermediazione commerciale proprio degli enti fieristici pubblici. E' quindi ben identificabile la destinazione dell'Ente al soddisfacimento di bisogni non strettamente commerciali o industriali, che addirittura travalicano i confini dell'interesse pubblico nazionale e si collocano nell'alveo della politica estera e della cooperazione internazionale in senso ampio, affrancati da una finalizzazione puramente economica.

La particolare qualità dei contraenti e la *vision* strategica sottesa alle pattuizioni intervenute - trasfusa nel citato Protocollo d'Intenti sottoscritto da Regione, Fiera e Comune di Bari - tesa a rilanciare il quartiere fieristico ed insediarvi il Polo delle Arti e della Cultura, ossia uffici regionali, incidendo sullo strumento contrattuale utilizzato, conferiscono, dunque, allo stesso tratti di peculiarità non riconducibili agli ordinari parametri civilistici. Ne consegue che i beni oggetto del contratto del 2018 e Addendum del 2020 non possono essere assimilati né comparati con gli immobili esistenti nel mercato immobiliare barese sia per loro ubicazione, sia per gli obiettivi perseguiti dagli Enti sottoscrittori del Protocollo - che, attraverso un Accordo tra Pubbliche Amministrazioni, nell'ambito delle politiche di rilancio e valorizzazione del quartiere fieristico, hanno previsto la creazione di un *hub* strategico- sia per le caratteristiche intrinseche degli stessi che li rendono un *unicum*.

Alla base della scelta di tali immobili, vi è dunque una precisa volontà degli Enti coinvolti - trasfusa in una serie di atti (deliberazioni di Giunta regionale, Protocollo d'Intenti) - e la particolare connotazione dell'ente proprietario degli stessi (l'Ente Fiera del Levante che, come detto, è organismo di diritto pubblico senza scopo di lucro e deputata a svolgere attività strumentali alle attività degli enti fondatori e della Regione Puglia).

Il canone di tale locazione era stabilito, come già detto sopra, da un "Avviso pubblico per manifestazione d'interesse per la localizzazione di nuove attività all'interno del quartiere fieristico-2015" emanato dall'Ente Fiera, che già prevedeva la possibilità di scomputo dei lavori da realizzare. Tale importo è risultato, tra l'altro, in linea con i valori OMI, come risultante dalla predetta verifica di congruità resa dall'Agenzia ASSET con relazione del 23.01.2025. Proprio al fine di consentire al conduttore la fruizione di immobili agibili, l'Avviso Pubblico di cui sopra consentiva lo scomputo degli investimenti sostenuti dal canone di locazione. Inoltre, il contratto rep. n. 020790/2018, all'art. 4.5, subordinava il pagamento del canone all'effettiva fruizione del bene. Infatti, la succitata disposizione prevedeva espressamente l'onere del conduttore di realizzare, entro e non oltre 24 mesi dalla sottoscrizione del contratto, gli interventi manutentivi necessari per rendere gli immobili locati adatti all'uso convenuto, potendo disporre dei beni a partire dalla data di sottoscrizione dello stesso. Una volta completate le opere previste si sarebbe proceduto alla redazione di regolare verbale di consegna e da quella data avrebbe avuto "inizio la locazione con conseguente pagamento del canone". La Regione Puglia ha sottoscritto il contratto rep. n. 020790 nel maggio del 2018, avviando, *in primis*, l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione del padiglione 107 che doveva ospitare gli uffici del Dipartimento Turismo e Cultura. Il trasferimento del personale regionale dalla sede di via Gobetti – per la quale si è proceduto alla relativa dismissione dell'onerosa locazione passiva – è avvenuto nell'estate del 2019. Nondimeno, per gli anni 2018 e 2019 la Regione, nonostante fruisse del predetto immobile, non ha corrisposto alcun importo a Fiera a titolo di canone di locazione.

Non avendo completato gli interventi di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 393/2018 entro il termine di 24 mesi contrattualmente pattuito, per causa certamente non imputabile al proprietario, le parti sono pervenute ad un accordo transattivo confluito nell'Addendum del 2020, che ha previsto anche l'acquisizione di ulteriori padiglioni, come noto, alcuni in locazione, altri in comodato gratuito.

L'Addendum prevede, all'art. 4, sempre in un'ottica transattiva, il pagamento della somma di euro 280.000, oltre IVA, a titolo di canone, per le annualità 2020-2021-2022 e dell'importo intero del canone a partire dall'annualità 2023.

La previsione di una somma nettamente inferiore al canone dovuto, anche tenuto conto dello scomputo dei lavori, era chiaramente legata proprio alla mancata piena disponibilità di tutti gli immobili locati per fatto imputabile alla Regione stessa.

In sostanza, la Regione Puglia non solo ha previsto lo scorporo dei lavori di ristrutturazione dal canone ma, soprattutto, ha ottenuto una significativa riduzione del canone contrattualmente pattuito, pur a fronte del proprio inadempimento, conseguendo un significativo risparmio di spesa ed evitando un contenzioso di tipo risarcitorio altamente rischioso.

RITENUTO, pertanto, che:

- la bozza di Accordo modificativo/integrativo predisposta e condivisa con l'Ente Fiera, qui allegata sub lett. A), recepisce i rilievi formulati dalla Sezione di Controllo, sopra citati;
- alla luce delle dichiarazioni rese dalla Sezione Provveditorato Economato nella nota prot. n. 0206703 del 18 aprile 2025, non è stato possibile per la Sezione Demanio riscontrare significativamente la richiesta avanzata da Fiera nella missiva prot. n. 159922 del 27.03.2025, dettagliando minuziosamente per il padiglione 107 gli importi dei lavori sostenuti a titolo di mera manutenzione straordinaria funzionale all'uso stabilito dal conduttore e quelli strutturali spettanti al proprietario in quanto idonei a rendere l'immobile assentibile in locazione;
- con nota prot. n. 0323603 del 17.06.2025, la Sezione Demanio e Patrimonio, in considerazione del lasso temporale trascorso e del mutato assetto negoziale intervenuto a seguito dei succitati rilievi della Corte dei Conti e della nuova quantificazione degli importi sostenuti a titolo di interventi di manutenzione straordinaria da portare a scomputo, ha nuovamente richiesto al Collegio dei Revisori dei Conti della Regione Puglia il parere ai sensi dell'Allegato 4.3, par. 4.18 del D.lgs. n. 118/2011, sulla nuova bozza di Accordo, che si allega al presente provvedimento sub lett. A);
- con verbale n. 510/2025 del 18.06.2025, acquisito al protocollo della Sezione Demanio e Patrimonio con il n. 0332256 del 19.06.2025, il Collegio dei Revisori dei Conti della Regione Puglia ha espresso all'unanimità parere favorevole relativamente alla predetta bozza di Accordo.

Tutto ciò premesso e considerato, valutata la necessità di definire le questioni insorte nel rispetto della disciplina vigente di contabilità e finanza pubblica, valutata la congruità e convenienza delle intese raggiunte *inter partes*, anche in funzione preventiva e deflattiva di un probabile contenzioso dal rischio altamente incerto, si propone di approvare lo schema di Accordo modificativo/integrativo del contratto rep. n. 0202790 del 2018, nonché dell'Addendum allo stesso rep. n. 23520 del 2020, allegato quale parte integrante del presente atto, nei termini e alle condizioni ivi contenute, autorizzando il Dirigente *pro tempore* della Sezione Demanio alla relativa sottoscrizione.

Al fine di assicurare la copertura finanziaria, si rende necessario autorizzare, inoltre, l'applicazione delle quote accantonate del risultato di amministrazione, ai sensi dell'art. 42 comma 8 e seguenti del D.Lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii., per la complessiva somma di € 366.000,00, e la contestuale variazione, ai sensi dell'art. 51 comma 2 del D.Lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii., al bilancio di Previsione 2025 e pluriennale 2025-2027, al Documento tecnico di accompagnamento ed al Bilancio finanziario gestionale 2025-2027, approvato con la D.G.R. n. 26 del 20.01.2025, come indicato nella sezione "copertura finanziaria" del presente provvedimento.

PARERE DELL'AVVOCATO COORDINATORE

L'Avvocato Coordinatore, preso atto della sequenza procedimentale su esposta, sulla base dell'istruttoria condotta dagli Uffici competenti e del parere favorevole espresso dal Collegio

dei Revisori dei conti con verbale n. 510/2025, esprime parere favorevole ai fini deliberativi ai sensi dell'art. 4, comma 3 lett. c) della L.R. n. 18/2006.

Garanzie di riservatezza

La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 2016/679 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE.

Esiti Valutazione di impatto di genere: NEUTRO

COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 E SS.MM.II.

Il presente provvedimento comporta l'applicazione delle quote accantonate del risultato di amministrazione, ai sensi dell'art. 42 comma 8 e seguenti del D.lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii., per la complessiva somma di € 366.000,00 e la contestuale variazione, ai sensi dell'art. 51 comma 2 del D.lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii., al bilancio di Previsione 2025 e pluriennale 2025-2027, al Documento tecnico di accompagnamento ed al Bilancio finanziario gestionale 2025-2027, approvato con la D.G.R. n. 26 del 20.01.2025, come di seguito riportato:

APPLICAZIONE QUOTE ACCANTONATE DEL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE E VARIAZIONE AL BILANCIO DI PREVISIONE 2025-2027

CRA	CAPITOLO DI SPESA	MISSIONE PROGRAMMA TITOLO	P.D.C.F.	VARIAZIONE E.F. 2025 COMPETENZA	VARIAZIONE E.F. 2025 CASSA	
APPLICAZIONE QUOTE ACCANTONATE DEL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE				+€ 366.000,00	0,00	
10.04	U1110020	FONDO DI RISERVA PER SOPPERIRE A DEFICIENZE DI CASSA	20.1.1	U.1.10.01.01.000	0,00	- € 366.000,00
10.06	U0003400	SPESE PER LA LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI	1.11.1	U.1.03.02.07.000	+€ 366.000,00	+€ 366.000,00

La copertura finanziaria degli oneri derivanti dal presente provvedimento è assicurata:

- per **euro 366.000,00** a valere sul capitolo U0003400, a seguito della variazione di cui al precedente prospetto, relativamente alle somme concordate, in via transattiva, a ristoro dei costi sostenuti dall'Ente Fiera fino al 31.12.2023 a causa della mancata erogazione dei servizi aggiuntivi da parte di Regione (euro 300 mila + IVA 22%), per il solo esercizio finanziario 2025;
- per **euro 593.481,20** (486.460,00 + IVA 22%) dalle somme già impegnate a titolo di canone sul capitolo U0003400 (quota parte dell'impegno n. 3025003264, pari ad euro 713.000,00), per l'esercizio finanziario 2025, e dallo stanziamento disponibile sulla competenza 2026 e 2027 sul medesimo capitolo U0003400 per ciascuno degli esercizi finanziari 2026-2027;

- per **euro 42.700,00**, pari alla stima dei costi dei servizi comuni sostenuti dall'Ente Fiera a decorrere dal 1.1.2025 (euro 35.000,00 + IVA 22%), che saranno corrisposti in ragione delle superfici coperte e scoperte contrattualmente locate, con riferimento a tutti i contratti di locazione di immobili in essere tra le parti, dallo stanziamento disponibile sul capitolo U0003400, in termini di competenza e cassa, per l'esercizio finanziario 2025, e in termini di competenza per ciascuno degli esercizi finanziari 2026-2027.
- per **euro 747.411,65** dalle somme già impegnate sul capitolo U0003400, in relazione alle quote di canone relative alle annualità 2020-2024 e non ancora versate (impegni nn. 3023005245 e 3024003722).

A seguito della sottoscrizione dell'Accordo integrativo/modificativo, si procederà ad effettuare le registrazioni di natura economico-patrimoniale e finanziaria ai fini del riallineamento ai principi contabili vigenti.

L'operazione contabile proposta con il presente provvedimento assicura il rispetto dei vincoli di finanza pubblica vigenti e gli equilibri di Bilancio come previsto dal d.lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii.

Tutto ciò premesso, al fine di approvare la bozza di Accordo integrativo/modificativo nei termini sopra riportati e tenuto conto delle tematiche trattate, ai sensi dell'art. 4, co.4, lett. K della L.R. 7/1997 e dell'art. 44, co. 4, lett. b) e c) dello Statuto della Regione Puglia, si propone alla Giunta regionale:

1. **di prendere atto** degli esiti dell'istruttoria svolta dalla Sezione Demanio e Patrimonio, dell'attività di rinegoziazione con l'Ente Fiera del Levante condotta dai sottoscrittori della presente proposta, del parere favorevole del Collegio dei Revisori dei Conti in ordine alla bozza di Accordo modificativo/integrativo condivisa dalle parti, del parere favorevole dell'Avvocato Coordinatore;
2. **di approvare** la bozza di Accordo integrativo/modificativo del contratto di locazione rep. n. 020790 del 14.6.2018 e dell'Addendum rep. n. 23520 del 27.11.2020, di cui all'Allegato A) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. **di autorizzare** il dirigente *pro tempore* della Sezione Demanio e Patrimonio alla sottoscrizione dell'Accordo, nonché all'espletamento degli adempimenti connessi e consequenziali, compresa l'eventuale correzione di errori materiali;
4. **di autorizzare**, ai sensi dell'art. 42, comma 8 e seguenti, del D.lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii, l'utilizzo della quota accantonata del risultato di amministrazione, corrispondente alla somma complessiva di € 366.000,00;
5. **di autorizzare**, ai sensi dell'art. 51, comma 2, del D.lgs. 118/2011 e ss.mm.ii., la variazione al bilancio di previsione 2025 e pluriennale 2025-2027, al Documento tecnico di accompagnamento e al Bilancio finanziario gestionale 2025-2027, come indicato nella sezione "Copertura finanziaria" del documento istruttorio;
6. **di prendere atto** che la copertura finanziaria rinveniente dal presente provvedimento assicura il rispetto dei vincoli di finanza pubblica vigenti e gli equilibri di Bilancio come previsto dal D.lgs. n. 118/2011;

7. **di approvare** l'Allegato E/1 *sub* lettera B), parte integrante del presente provvedimento, di cui all'art. 10 comma 4 del D.lgs. n.118/2011 e ss.mm.ii., che sarà trasmesso dalla Sezione Bilancio e Ragioneria al Tesoriere regionale, a seguito dell'approvazione della presente deliberazione;
8. **di prendere atto** che, in esito alla sottoscrizione del presente Accordo, si provvederà all'allineamento delle conseguenti registrazioni di natura finanziaria ed economico patrimoniale, in ossequio alle prescrizioni dei vigenti principi contabili;
9. **disporre** la pubblicazione del presente atto in forma integrale sul BURP;
10. **dare atto** che il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione ai sensi dell'art. 23 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, nella Sezione del sito istituzionale "Amministrazione trasparente" sotto sezione "Provvedimenti" – "Provvedimenti organi indirizzo politico" – "Provvedimenti della Giunta Regionale";
11. **disporre** che il presente provvedimento sarà notificato, a cura della Sezione Demanio e Patrimonio, all'Ente Autonomo Fiera del Levante.

I sottoscritti attestano la regolarità amministrativa dell'attività istruttoria e della proposta, ai sensi dell'art. 6, co. 3, lett. da a) ad e) delle Linee guida sul "Sistema dei controlli interni nella Regione Puglia", adottate con D.G.R. 23 luglio 2019, n. 1374.

La Dirigente della Sezione Demanio e Patrimonio

avv. Costanza Moreo



Il Direttore del Dipartimento Bilancio, Affari Generali e Infrastrutture

dott. Angelosante Albanese



Il Direttore del Dipartimento Turismo, Economia della Cultura e Valorizzazione del Territorio

dott. Aldo Patruno



Il Coordinatore Generale dell'Avvocatura

avv. Rossana Lanza



Il Capo di Gabinetto del Presidente della Giunta regionale

prof. Giuseppe Pasquale Roberto Catalano



Il Presidente della Giunta Regionale, dott. Michele Emiliano, ai sensi del vigente Regolamento della Giunta regionale,

propone

alla Giunta regionale l'adozione del presente atto.



Michele
Emiliano
10.07.2025
16:51:12
GMT+02:00

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

Firmato digitalmente da:
STOLFA REGINA
Firmato il 11/07/2025 10:56
Seriale Certificato: 2300950
Valido dal 01/03/2025 al 30/03/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



All. A)

**Accordo modificativo/integrativo del Contratto di locazione rep. n. 020790 del
14.6.2018 e dell'Addendum rep. n. 23520 del 27.11.2020**

tra

l'Ente Autonomo Fiera del Levante, con sede legale in Bari, al Lungomare Starita n. 4, Codice Fiscale/Partita IVA 00260030721, nella persona del suo Presidente e legale rappresentante *pro-tempore*;

e

la Regione Puglia, con sede in Bari al Lungomare N. Sauro n. 33, codice fiscale 80017210727, nella persona del Dirigente *pro tempore* della Sezione Demanio e Patrimonio, giusta DGR n. del

PREMESSE

- a. Con **contratto rep. n. 20790 del 14.06.2018** l'Ente Fiera del Levante concedeva in locazione alla Regione Puglia, per la durata di anni 20 (rinnovabile tacitamente di sei anni in sei anni, salvo disdetta) i padiglioni nn. 107-116-117-118, destinati alla realizzazione del cd. "Polo delle Arti e della Cultura".
- b. Nel succitato contratto la Regione Puglia si impegnava ad eseguire i lavori di riqualificazione dell'immobile e dei relativi impianti tecnologici, necessari per rendere l'immobile stesso idoneo all'uso convenuto, «tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie dei beni concessi in custodia, nonché tutti gli interventi di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'immobile necessari al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile».
- c. Il canone globale annuo della locazione *sub a)*, determinato in base all'Accordo di programma tra Regione Puglia, Comune di Bari ed Ente Fiera per la creazione del "Polo Arti Cultura e Turismo" e all'art. 4 dell'«Avviso pubblico per manifestazione d'interesse per la localizzazione di nuove attività all'interno del quartiere fieristico-2015» emanato dall'Ente Fiera, sarebbe ammontato ad € 513.350,00 oltre iva; tuttavia, poiché lo stesso «Avviso pubblico» citato prevedeva la possibilità di scomputare dal canone i costi di ristrutturazione degli immobili «per opere di adeguamento normativo o di natura strutturale», il canone della locazione, come ribadito dagli artt. 4.5 e 5 dello stesso contratto, veniva pattuito in complessivi € 300.000,00 oltre iva, in base alla stima dei lavori che la Regione Puglia avrebbe dovuto eseguire, dettagliatamente indicati nell'Allegato A) della delibera di Giunta Regionale n. 393 del 1373/2018.
- d. Il contratto del 2018 era successivamente integrato da un **Addendum, rep. n. 23520 del 27/11/2020**, avente ad oggetto la concessione in godimento di ulteriori padiglioni, alcuni in comodato gratuito (173-105 porzione-terrazza pad. 110-109 o 114b- locali esterni del 106), altri (torrione 1-pad. 115) in locazione, confermando l'originaria durata ventennale, con scadenza al 21.05.2038.
- e. In tale Addendum, tenuto anche conto che vi erano stati ritardi nell'esecuzione dei lavori di riqualificazione degli immobili, incidenti sull'effettivo inizio del rapporto contrattuale e sulla misura del canone concretamente percepito dall'Ente Fiera, le parti si rideterminavano in ordine alla decorrenza e misura degli obblighi contrattuali. In particolare, il corrispettivo era rideterminato, in misura forfettaria e transattiva, in € 280.000, oltre iva, dalla data della sottoscrizione

dell'Addendum fino al 31.12.2022. Dal 1° gennaio 2023, sino alla scadenza naturale del contratto, le parti si determinavano di applicare il canone nell'importo originario fissato in € 585.000, oltre iva, già scomputato dell'importo dei lavori che la Regione Puglia avrebbe dovuto effettuare per la riqualificazione degli immobili e delle opere di manutenzione anche straordinaria poste interamente a suo carico, stimando i relativi costi in un importo non superiore ad € 700,00 per mq.; cosicché il canone globale annuo, che in base al citato «Avviso pubblico» sarebbe ammontato ad € 883.678,00, più IVA, risultava scomputato di € 298.728,00. Tale scomputo, moltiplicato per i venti anni di durata del contratto di locazione del 2018, determinava una riduzione complessiva del canone pari ad € 5.974.560,00.

- f. Orbene, sta di fatto che la Regione Puglia, sino ad oggi, ha sostenuto oneri per lavori di efficientamento energetico e rifunzionalizzazione del Pad. 107 (attuale sede del Dipartimento Cultura e Turismo della Regione Puglia) e per interventi strutturali di miglioramento sismico, bonifica (rimozione amianto), restauro facciate monumentali o comunque manutenzione straordinaria sui padiglioni 115-116-117-118 per un ammontare complessivo pari ad € 8.100.032,00 e, dunque, per un importo che supera di € 2.126.472 quello già scomputato dal canone di locazione convenuto per l'intera durata del contratto.
- g. In ragione di quanto precede e tenuto anche conto dell'opportunità di risolvere alcuni dubbi applicativi ed interpretativi sorti in relazione al menzionato contratto di locazione e all'Addendum, e prevenire l'insorgere di un contenzioso, le parti, a partire da marzo 2022, hanno avviato un tavolo di confronto finalizzato alla rinegoziazione dei contratti stipulati.
- h. In particolare, le parti raggiungevano una prima ipotesi di accordo di rinegoziazione, che prevedeva una restituzione parziale degli immobili assentiti in comodato gratuito, una diversa regolamentazione degli oneri accessori e servizi aggiuntivi contrattualmente previsti e una rideterminazione delle condizioni della locazione, per la necessità di scomputare i lavori di cui al punto f) che precede, anche mediante prolungamento del rapporto contrattuale in essere.
- i. Con nota prot. n. 0463047 del 25.09.2024 la Sezione Demanio a Patrimonio richiedeva, su tale ipotesi di accordo, al Collegio dei Revisori dei Conti della Regione Puglia il parere previsto dall'All. 4/3 del par. 4.18 del D.lgs. n. 118/2011, che interveniva favorevolmente con nota prot. n.479724 del 03.10.2024.
- j. Tuttavia, le parti hanno successivamente ritenuto di approfondire nuovamente ogni aspetto del rapporto e hanno proseguito lealmente i lavori del tavolo di confronto.
- k. Pertanto, la Regione, dal canto suo, ha richiesto alla propria Agenzia Strategica per lo Sviluppo Ecosostenibile del Territorio (ASSET) una verifica di congruità del canone di locazione applicato nei precitati contratti relativi al Polo delle Arti, della Cultura e del Turismo. Con prot. in entrata n. 37043 del 23.01.2025, l'Agenzia ha comunicato alla Sezione Demanio e Patrimonio gli esiti della suddetta verifica, che hanno sostanzialmente confermato la congruità dell'importo del canone contrattualmente previsto, ferma restando la necessità di una riduzione del 15%, in applicazione di quanto disposto dal D.L. n. 95/2012, convertito nella L. n. 135 del 7 agosto 2012.
- l. Da parte sua, l'Ente Fiera ha manifestato l'esigenza di riottenere la disponibilità di tutti gli immobili goduti in comodato gratuito dalla Regione, salva la possibilità di riconvertirli in tutto o in parte in locazione a titolo oneroso.
- m. A seguito di convocazione del Capo di Gabinetto della Regione Puglia, giusta comunicazione a mezzo mail del 21.02.2025, il giorno 25 febbraio del 2025, presso gli uffici amministrativi dell'Ente Fiera del Levante in Bari, si sono riunite le parti per definire i vari aspetti della transazione da porre in essere e così predisporre il testo dell'Accordo integrativo da sottoscrivere.

- n. Le parti, come risulta dalla disamina del precitato verbale della suddetta riunione (prot. n. 0132247 del 13/03/2025, agli atti della Sezione Demanio e Patrimonio) hanno raggiunto un'intesa su tutte le questioni pendenti (scomputo dei lavori di manutenzione straordinaria per € 8,1 mln; riduzione del 15% del canone come per legge; restituzione parziale degli immobili in comodato gratuito e riconversione parziale di immobili da comodato gratuito a locazione; rinegoziazione oneri accessori e servizi aggiuntivi), trasfusa nello schema di Accordo da sottoporre al parere dei Revisori dei conti e all'approvazione preventiva della Giunta regionale.
- o. Il Collegio dei Revisori dei Conti della Regione Puglia, in data 18.06.2025, con verbale n. 510/2025, ha reso parere favorevole sullo schema di Accordo, come previsto dall'All. 4/3 del par. 4.18 del D.lgs. n. 118/2011.
- p. La Giunta regionale, con deliberazione n.... del.....ha approvato il suddetto schema di Accordo, autorizzandone la sottoscrizione.
- q. Il Consiglio di Amministrazione dell'Ente Fiera del Levante, con deliberazione del 9/06/2025, ha approvato lo schema di Accordo modificativo/integrativo, come comunicato dalla Presidente della Fiera alla Regione con nota Prot. Pres. 15 del 12/06/2025.
- r. Tutto ciò premesso, le parti intendono con la presente scrittura apportare al contratto rep. n. 20790 del 14.06.2018, come integrato dall'Addendum rep. n. 23520 del 27/11/2020, alcune integrazioni e modificazioni. Pertanto, convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 (Premesse)

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.

Art. 2 (Oggetto del contratto)

Agli immobili in locazione di cui all'art. 2 del contratto del 2018 e all'art. 2 dell'Addendum del 2020 – Torrioni 1 e 118, Padiglioni 107, 115, 116, 117 – si aggiungono i 3 box area 114b (ex Padiglione 109) e i locali esterni del Padiglione 106, per complessivi 389 mq, adibiti a deposito del Dipartimento Turismo e Cultura, in ragione della riconversione del comodato gratuito in locazione, con decorrenza dalla sottoscrizione del presente Accordo.

Art. 3 (Risoluzione parziale del contratto di comodato)

Con decorrenza dalla sottoscrizione del presente Accordo, le parti risolvono consensualmente il contratto di comodato relativo al Padiglione 173 e alla porzione del Padiglione 105, comprensiva della loggia esterna di accesso al lastrico solare del Padiglione 110, dandosi reciprocamente atto di avere compiutamente definito i diritti e gli obblighi derivanti da tale contratto.

In sede di rilascio dei suddetti immobili, che dovrà avvenire entro dieci giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo, sarà redatto apposito verbale di riconsegna in contraddittorio tra le parti, nel quale si darà atto dello stato degli immobili alla data della riconsegna. L'eventuale rimozione di opere e il ripristino dello stato dei luoghi, ove espressamente richiesto dal concedente, avverrà a cura e spese della Regione Puglia.

Con riferimento al Padiglione 173, ubicato in prossimità del Padiglione 81, attualmente sede di Pugliapromozione, l'Ente Fiera si impegna a non cederlo a terzi fino al 31.12.2025, al fine di consentire

alla Regione di verificare la fattibilità tecnica e giuridica di una ipotesi di locazione che consenta di accorpare gli Uffici di Pugliapromozione.

Art. 4 (Durata del contratto)

Al fine di consentire alla Regione Puglia di ammortizzare pienamente gli investimenti sostenuti fino ad oggi per l'esecuzione dei lavori di cui al punto f) delle Premesse, si conviene in via transattiva, tenuto conto sia del maggior tempo che si è reso necessario per l'esecuzione dei medesimi lavori di ristrutturazione e riqualificazione degli immobili, sia dell'incremento del valore di mercato delle locazioni intervenuto dal 2020 ad oggi, di scomputare l'importo di tali maggiori oneri mediante un prolungamento decennale della durata del contratto prevista dall'art. 3 dell'Addendum del 2020.

Il contratto avrà pertanto durata trentennale, misura massima consentita dalla legge per tale tipologia di contratto, fino al 21.05.2048.

Art. 5 (Canone)

All'esito dell'istruttoria condotta dalle parti, considerato lo scomputo di tutti i lavori indicati alla lettera f) delle premesse, come da prospetto allegato al presente Accordo quale parte integrante, e applicata, a partire dall'anno 2023, la decurtazione del 15% ex D.L. n. 95/2012, convertito nella L. n. 135 del 7 agosto 2012 - in ragione della natura transattiva del canone concordato nell'Addendum del 2020 per gli anni dal 2020 al 2022 - il canone complessivamente dovuto, a decorrere dall'anno 2025, ammonta a € 468.541,00, oltre IVA come per legge.

A tale importo deve aggiungersi il canone relativo ai locali esterni del Padiglione 106 e ai 3 box del Padiglione 114b (ex 109), pari a complessivi € 17.919,00 oltre IVA, come per legge. Detto canone, al pari di quello degli altri immobili oggetto del presente Accordo, è stato determinato applicando la decurtazione del 15% ex D.L. n. 95/2012, convertito nella L. n. 135 del 7 agosto 2012, al canone determinato ai sensi dell'art. 4 dell'«Avviso pubblico per manifestazione d'interesse per la localizzazione di nuove attività all'interno del quartiere fieristico-2015» emanato dall'Ente Fiera e sottoposto a verifica di congruità dell'Agenzia Strategica per lo Sviluppo Ecosostenibile del Territorio (ASSET), nonché a fronte dello scomputo pari ad € 700,00/mq, riconosciuto dall'Ente, per i lavori di manutenzione straordinaria che la Regione Puglia potrà sostenere in relazione ai precitati immobili. Resta inteso che ove la Regione Puglia non dovesse eseguire, in tutto o in parte, tali lavori, il canone dovuto sarà rideterminato in relazione ed in proporzione all'ammontare dei lavori effettivamente eseguiti a regola d'arte.

Pertanto, il canone complessivamente dovuto è pari **€ 486.460,00, oltre IVA.**

Per gli anni dal 2020 al 2024, la Regione corrisponderà, a titolo di canone, le somme arretrate non ancora versate, mediante pagamento in un'unica soluzione degli importi dovuti.

Le parti convengono che, nel caso di abrogazione della norma di cui al D.L. n. 95/2012, convertito nella L. n. 135 del 7 agosto 2012, che prevede la riduzione del canone del 15%, venga meno l'applicabilità della stessa al presente Accordo.

Art. 6 (Ulteriori interventi strutturali o di manutenzione straordinaria)

Ulteriori interventi strutturali o di manutenzione straordinaria, ad oggi non previsti né prevedibili, che dovessero rendersi necessari rispetto agli immobili locati o concessi in comodato gratuito di cui al Contratto di locazione del 2018 e all'Addendum del 2020 saranno accertati e quantificati in contraddittorio fra le parti e daranno luogo ad una revisione del canone annuo di locazione e/o della durata del contratto, da negoziare in buona fede.

Art. 7 (Oneri accessori e servizi aggiuntivi)

Essendosi manifestato un contrasto circa l'interpretazione dell'art. 5 dell'Addendum del 2020, nonché circa l'individuazione degli immobili cui si riferiscono i "servizi aggiuntivi" ivi previsti a carico della Regione, le parti convengono, in via transattiva, a ristoro dei costi sostenuti dall'Ente Fiera fino al 31.12.2023 a causa della mancata erogazione dei servizi da parte della Regione per un importo contrattualmente stimato di euro 203.373,00 all'anno, che la Regione, per gli anni fino al 2024, rimborserà all'Ente Fiera – a tacitazione e saldo di qualsiasi pretesa a qualsivoglia titolo – l'importo complessivo di euro 300.000,00, comprensivo anche degli oneri per costi dei servizi comuni accessori ai contratti di locazione del 2013 (rep. n. 015191 del 06.09.2013, avente ad oggetto i Padiglioni 152, 154, 155, 156 e 158 costituenti il cd. Centro Congressi) e del 2018.

Le parti convengono, altresì, che a decorrere dal 1° gennaio 2025, i costi per servizi comuni continueranno ad essere sostenuti dall'Ente Fiera – quali, a titolo esemplificativo, i costi per vigilanza, guardiana, assicurativi, di illuminazione dei viali e di funzionamento della fontana monumentale, di pulizia delle aree comuni e di manutenzione del verde, di manutenzione degli impianti comuni, di bitumazione dei viali – e saranno addebitati dall'Ente Fiera alla Regione Puglia in ragione delle superfici coperte e scoperte contrattualmente locate, con riferimento a tutti i contratti di locazione di immobili in essere tra le parti.

I relativi oneri, dettagliatamente rendicontati e documentati, saranno rimborsati dalla Regione all'Ente Fiera con cadenza semestrale.

Tali oneri sostituiscono quelli condominiali previsti dal Regolamento "Fiera District".

Art. 8 (Rinvio)

Per quanto qui non previsto, devono intendersi qui integralmente richiamati e confermati il Contratto del 2018 e l'Addendum del 2020 richiamati nelle Premesse.

L.C.S.

Bari,

Ente Autonomo Fiera del Levante
Presidente *pro tempore*

Regione Puglia
Dirigente Sezione Demanio e Patrimonio

Allegato E/1

Allegato delibera di variazione del bilancio riportante i dati d'interesse del Tesoriere

Allegato B) alla delibera codice cifra GAB/DEL/2025/00017

SPESE

MISSIONE, PROGRAMMA, TITOLO	DENOMINAZIONE	PREVISIONI AGGIORNATE ALLA PRECEDENTE VARIAZIONE - DELIBERA N. - ESERCIZIO 2025 (*)	VARIAZIONI		PREVISIONI AGGIORNATE ALLA DELIBERA IN OGGETTO ESERCIZIO 2025 (*)
			in aumento	in diminuzione	
Disavanzo d'amministrazione					
MISSIONE	1	Servizi istituzionali, generali e di gestione			
Programma	11	Altri servizi generali			
TITOLO	1	Spese correnti	residui presunti previsione di competenza previsione di cassa	366.000,00 366.000,00	
Totale Programma	11	Altri servizi generali	residui presunti previsione di competenza previsione di cassa	366.000,00 366.000,00	
TOTALE MISSIONE	1	Servizi istituzionali, generali e di gestione	residui presunti previsione di competenza previsione di cassa	366.000,00 366.000,00	
MISSIONE	20	Fondi e accantonamenti			
Programma	1	Fondo di riserva			
TITOLO	1	Spese correnti	residui presunti previsione di competenza previsione di cassa		366.000,00
Totale Programma	1	Fondo di riserva	residui presunti previsione di competenza previsione di cassa		366.000,00

Allegato E/1

Allegato delibera di variazione del bilancio riportante i dati d'interesse del Tesoriere

Allegato B) alla delibera codice cifra GAB/DEL/2025/00017

TOTALE MISSIONE	20	Fondi e accantonamenti	residui presunti previsione di competenza previsione di cassa	366.000,00
TOTALE VARIAZIONI IN USCITA			residui presunti previsione di competenza previsione di cassa	366.000,00 366.000,00
TOTALE GENERALE DELLE USCITE			residui presunti previsione di competenza previsione di cassa	366.000,00 366.000,00

(*) La compilazione della colonna può essere rinviata, dopo l'approvazione della delibera di variazione di bilancio, a cura del responsabile finanziario.

ENTRATE

TITOLO, TIPOLOGIA	DENOMINAZIONE	PREVISIONI AGGIORNATE ALLA PRECEDENTE VARIAZIONE - DELIBERA N. - ESERCIZIO 2025 (*)	VARIAZIONI		PREVISIONI AGGIORNATE ALLA DELIBERA IN OGGETTO ESERCIZIO 2025 (*)
			in aumento	in diminuzione	
Fondo pluriennale vincolato per spese correnti					
Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale					
Utilizzo Avanzo d'amministrazione					
TITOLO					
Tipologia					
TOTALE TITOLO					
TOTALE VARIAZIONI IN ENTRATA					
					366.000,00

Allegato E/1

Allegato delibera di variazione del bilancio riportante i dati d'interesse del Tesoriere

Allegato B) alla delibera codice cifra GAB/DEL/2025/00017

TOTALE GENERALE DELLE ENTRATE	residui presunti previsione di competenza previsione di cassa	366.000,00
--------------------------------------	---------------------------------------------------------------------	------------

(*) La compilazione della colonna può essere rinviata, dopo l'approvazione della delibera di variazione di bilancio, a cura del responsabile finanziario.

TIMBRO E FIRMA DELL'ENTE
Responsabile del Servizio Finanziario / Dirigente responsabile della spesa

COSTANZA MOREO
10.07.2025 11:01:39
GMT+02:00





REGIONE PUGLIA
SEZIONE BILANCIO RAGIONERIA PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
(D. Lgs. n. 118/11 e s.m.i.)

UFFICIO	TIPO	ANNO	NUMERO	DATA
GAB	DEL	2025	17	11.07.2025

APPROVAZIONE BOZZA DI ACCORDO INTEGRATIVO/MODIFICATIVO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE REP. N.0202790/2018, E DELL#ADDENDUM REP. N.23520/2020, SOTTOSCRITTI TRA REGIONE PUGLIA ED ENTE AUTONOMO FIERA DEL LEVANTE. AUTORIZZAZIONE ALLA SOTTOSCRIZIONE. APPLICAZIONE QUOTE ACCANTONATE DEL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE E VARIAZIONE AL BILANCIO DI PREVISIONE 2025-2027, EX D.LGS. N. 118/2011 E SS.MM.II.

Si esprime: **PARERE DI REGOLARITA'CONTABILE POSITIVO**
LR 28/2001 art. 79 Comma 5

ANNOTAZIONE:

Responsabile del Procedimento

E.Q.-PAOLINO GUARINI

 Paolino
Guarini



Firmato digitalmente da:
STOLFA REGINA
Firmato il 11/07/2025 10:55
Seriale Certificato: 2300950
Valido dal 20/03/2023 al 20/03/2026
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Dirigente

D.SSA REGINA STOLFA

