

SENTENZA

Consiglio di Stato sez. VI - 08/04/2016, n. 1399

Intestazione

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Il Consiglio di Stato
in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 7495 del 2014, proposto da:
Goon s.r.l., in persona del legale rappresentante pro-tempore,
rappresentata e difesa dagli avvocati Maria Teresa Tamborra e Franco
Gagliardi La Gala, con domicilio eletto presso l'avvocato Alfredo
Placidi in Roma, Via Cosseria, 2;

contro

Regione Puglia, in persona del presidente della Giunta regionale e
legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa dagli
avvocati Francesco Tanzarella e Vittorio Triggiani, con domicilio
eletto presso Angela Palmisano in Roma, via Nizza 59;

Ministero per i beni e le attività culturali - Soprintendenza per
beni architettonici e paesaggistici per le Province di Bari,
Barletta, Andria, Trani e Foggia - Direzione Generale per i beni
culturali e paesaggistici della Puglia; in persona del Ministro in
carica, rappresentati e difesi per legge dall'Avvocatura generale
dello Stato, presso i cui uffici sono domiciliati in Roma, via dei
Portoghesi, 12;

nei confronti di

Società Fabris di Ci. Fr. Bu. & C. s.a.s. di Ci. Bu. e di Notar Mi.
Bu., in persona del legale rappresentante pro-tempore, rappresentata
e difesa dall'avvocato Alberto Melica, con domicilio eletto presso
l'avvocato Antonio Vallebona in Roma, viale delle Milizie, 114;
Bu. Ci. Fr. e Bu. Mi., non costituiti in questo grado;

per la riforma

della sentenza del T.A.R. PUGLIA - BARI: SEZIONE III n. 506/2014,
resa tra le parti, concernente prelazione della Regione Puglia su
compravendita di bene culturale

Visto il ricorso in appello e i relativi allegati;
Visti gli atti di costituzione in giudizio delle parti appellate come sopra costituite;
Viste le memorie difensive;
Visti tutti gli atti della causa;
Relatore, nell'udienza pubblica del giorno 1° dicembre 2015, il consigliere di Stato Giulio Castriota Scanderbeg e uditi per le parti gli avvocati Gagliardi La Gala, Tanzarella, Melica e l'avvocato dello Stato Garofoli;
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1.- La società Goon s.r.l. impugna la sentenza del Tribunale amministrativo regionale della Puglia, sede di Bari, 16 aprile 2014 n. 506 che ha respinto il suo ricorso avverso gli atti con i quali la Regione Puglia ha esercitato la prelazione culturale su un teatro storico di Bari, denominato (omissis...), aggiudicato sotto condizione sospensiva alla società ricorrente in esito alla procedura di esecuzione immobiliare incardinata presso il Tribunale civile di Bari (RGEI n. 247/2002) nei confronti della società Fabris s.a.s. quale proprietaria esecutata del compendio immobiliare.

La società appellante si duole dell'erroneità della gravata sentenza e ne chiede la riforma con conseguenziale accoglimento, insieme all'appello, del ricorso di primo grado, con ogni statuizione conseguenziale anche in ordine alle spese del doppio grado di giudizio.

Si sono costituiti in giudizio la Regione Puglia ed il Ministero per i beni e le attività culturali per contestare la fondatezza dell'appello e per chiederne la reiezione.

Si è altresì costituita in giudizio la società Fabris s.a.s. per aderire alla richiesta di annullamento degli atti in primo grado impugnati.

Le parti hanno depositato memorie e repliche in vista dell'udienza di discussione.

All'udienza pubblica del 1° dicembre 2015 la causa è stata trattenuta per la sentenza.

2.- L'appello è infondato.

3.- Giova premettere, per una migliore comprensione dei fatti di causa, che il complesso immobiliare denominato "Palazzo Kursaal Santalucia e Sala Giuseppina", sito nel quartiere murattiano della città di Bari, adibito a teatro ma da alcuni anni chiuso al pubblico perché inagibile, è stato dichiarato bene culturale con decreto ministeriale 11 luglio 1984.

A seguito di procedura esecutiva immobiliare promossa dall'istituto bancario San Paolo IMI a carico della società proprietaria del compendio immobiliare, Fabris s.a.s., il bene suddetto è

stato aggiudicato, in via provvisoria, alla società Goon s.r.l. (odierna appellante) per il prezzo di euro 2.668.070,00. All'aggiudicazione ha fatto seguito il decreto 9 luglio 2012 del giudice dell'esecuzione immobiliare che ha trasferito il predetto bene alla società acquirente sotto condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato e degli altri enti territoriali aventi titolo.

La società aggiudicataria, per il tramite del notaio delegato alla procedura di gara, ha denunciato - ai sensi dell'art. 59 del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*) - il decreto di trasferimento giudiziale alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Bari, Barletta, Andria, Trani e Foggia.

Tale autorità ha immediatamente provveduto ad effettuare le comunicazioni di legge (cfr.art. 62 del d.lgs. cit.) sia alla Direzione generale per i beni e paesaggistici della Puglia sia agli Enti territoriali del territorio di competenza aventi titolo all'esercizio della prelazione.

Il 10 settembre 2012 la Regione Puglia inviava una nota in cui manifestava l'interesse all'acquisizione del bene culturale mentre la Direzione regionale del MIBACT comunicava di non avervi interesse.

Alla dichiarazione di volontà riguardo all'esercizio della prelazione seguivano poi gli atti formali (anch'essi oggetto del ricorso di primo grado) con i quali la Regione Puglia finalizzava l'acquisizione del bene culturale

4.- Con il ricorso di primo grado la società Goon s.r.l. ha censurato la legittimità degli atti attraverso i quali è stato esercitato il diritto di prelazione da parte della Regione Puglia, rilevando in particolare: a) l'assenza di una motivazione sufficiente a base dell'atto di esercizio in concreto di quel diritto da parte della Regione Puglia; b) la violazione del termine di sessanta giorni per la comunicazione al proprietario esecutato della manifestazione di interesse all'esercizio della prelazione; c) l'inammissibile esercizio di detta prelazione da parte della Regione Puglia per un importo diverso da quello corrisposto da essa appellante per restare aggiudicataria del cespite;d) nonché, da ultimo, la carenza di mezzi finanziari in capo alla Regione Puglia per il proficuo esercizio della stessa prelazione.

Con la sentenza qui impugnata, il giudice di primo grado ha respinto il ricorso, rilevando in particolare:

- la carenza di legittimazione ed interesse in capo all'originaria ricorrente a far valere vizi della notifica della comunicazione di prelazione in confronto dell'originaria proprietaria del compendio immobiliare(Fabris s.a.s.) e comunque la regolarità del procedimento di denuncia e di comunicazione dell'esercizio della prelazione;

- la sussistenza di una motivazione sufficiente a supporto della determinazione di prelazione;

- l'irrelevanza, ai fini della legittimità della prelazione esercitata dalla Regione Puglia, della indicazione di un prezzo di prelazione inferiore di pochi euro a quello di aggiudicazione riportato nel decreto di trasferimento.

5.- Col primo motivo di appello la società Goon s.r.l., rimasta aggiudicataria, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare di cui si è detto, del compendio immobiliare suindicato per il prezzo di euro 2.068.670,00, torna a prospettare in questo grado la questione della carenza motivazionale dell'atto di esercizio della prelazione "culturale" da parte della Regione Puglia.

In particolare l'appellante, premesso il carattere innovativo della disposizione del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* (art. 62 d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42), che impone la evidenziazione delle "specifiche finalità di valorizzazione del bene" deduce che sarebbe mancato tale *quid pluris* motivazionale a supporto delle determinazioni regionali con le quali si è in concreto manifestata la volontà dell'ente di esercitare la prelazione sul compendio immobiliare.

Deduce l'appellante che, in tale prospettiva, non sarebbero sufficienti i riferimenti, contenuti nella delibera di Giunta regionale n. 1785/2012 alla volontà dell'ente di porre mano agli interventi di recupero del teatro al fine di garantirne la fruizione collettiva e di ricostituire il "miglio dei teatri" baresi, un tempo tratto caratteristico della vita culturale cittadina.

6.- Il Collegio ritiene che la censura non meriti condivisione.

E' noto che in passato, in tema di esercizio della prelazione "culturale" si riteneva che l'amministrazione esercitante il diritto di prelazione non dovesse motivare la scelta di acquistare il bene, né definire gli scopi cui destinarlo (così, con riguardo all'art. 61 d. lgs. 29 ottobre 1999 n. 490: Cons. Stato, VI, 30 settembre 2004, n. 6350): era perciò sufficiente che esprimesse la volontà di restare attributaria del bene.

La novellazione dell'art. 62, comma 2, del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, introdotta con l'art. 2, comma 1, lett. *bb*, n. 1), d.lgs. 24 marzo 2006, n. 156 però, espressamente richiede che l'esercizio di questa speciale prelazione sia motivato con "le specifiche finalità di valorizzazione culturale del bene"(art. 62). Perciò l'ente pubblico a cui favore la legge dispone la prelazione (Soprintendenza, Regione o altro ente territoriale), nella delibera di esercizio della prelazione, è onerato di esplicitare queste *specifiche finalità* ad evitare che l'acquisizione avvenga per mere finalità proprietarie: queste infatti, senza un progetto di valorizzazione, rappresenterebbero un uso distorto di un potere ablatorio che è eccezionalmente concesso solo per la miglior cura e offerta al pubblico godimento del patrimonio culturale in quanto tale.

Ciò premesso, il Collegio stima che, nel caso in esame, detto onere motivazionale sia stato compiutamente assolto dalla Regione Puglia.

Ed invero, non può anzitutto essere tralasciato un dato oggettivo che riguarda l'immobile nella sua intrinseca essenza, già dirimente per rilevare la non divisibilità della censura d'appello: infatti si è al cospetto di un immobile culturale che ha una sua destinazione storica a teatro e che tale destinazione deve mantenere nel tempo, quantomeno finché perduri il vincolo di interesse culturale sullo stesso gravante in virtù del d.m. 11 luglio 1984.

In sostanza, già la destinazione necessitata a teatro del compendio immobiliare restringe significativamente la gamma delle possibili opzioni di utilizzazione del bene. In un tal caso la valorizzazione culturale del bene - vale a dire, il potenziamento delle sue capacità di pubblica fruizione (art. 6 del *Codice*) - è infatti intrinseca all'utilizzazione coerente con la caratteristica materiale e l'univoca destinazione d'uso culturale del bene, che caratterizzano e distinguono un tale bene da altre tipologie di immobili rispetto ai quali appare necessaria una motivazione sulle specifiche finalità di valorizzazione culturale, lì non garantite dalla struttura e dall'univoca sua destinazione d'uso, perché suscettibili di diverse utilizzazioni. È naturale, infatti, che un teatro non possa essere destinato ad altro che a spettacoli e rappresentazioni: se mai fosse destinato ad altro, ne verrebbe stravolta l'essenziale caratteristica.

Non solo: appare anche da rimarcare come la Regione Puglia, nella delibera di Giunta n. 1815 del 19 settembre 2012, abbia indicato che *nel sistema integrato dell'arte e dello spettacolo finalizzato a favorire un dialogo di rete tra teatri ed altri contenitori culturali [...] il teatro Kursaal Santalucia, avvocato alla mano pubblica per diventare parte del "miglio dei teatri", si presta in modo evidente ad intercettare i fermenti della nuova creatività riprendendo a svolgere la funzione storica di spazio plurale aperto alle arti dello spettacolo ed a assolvere una funzione di laboratorio permanente delle musiche.*

Tale spiegazione è linguisticamente non lineare e immediata come dovrebbe essere per un atto amministrativo, dove - per rispetto dell'obbligo giuridico del *clare loqui* che realizza la trasparenza e l'intelligibilità generale dell'azione amministrativa - si dovrebbe evitare di utilizzare metafore o espressioni ellittiche e generiche. Nondimeno, seppur con tali vizi espressivi, l'atto rimane sufficientemente interpretabile nel senso univoco che l'acquisizione pubblica del teatro in esame è funzionale alla realizzazione della "rete" dei teatri cittadini per un'unica e coordinata offerta di spettacolo culturale: vale a dire, è funzionale ad uno specifico - per quanto genericamente enunciato - progetto di potenziamento della pubblica fruizione di teatro. Il che rende ragione sufficiente dell'esercizio legittimo della prelazione da parte della Regione Puglia ed è di per sé atto a integrare il requisito motivazionale dell'atto secondo quanto dispone il richiamato art. 62 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, che vuole esternalizzate *"le specifiche finalità di valorizzazione culturale del bene"* (cfr. Cons. Stato, VI, 26 luglio 2010, n. 4868; V, 22 maggio 2012, n. 2944; VI, 28 gennaio 2013, n. 504).

In senso contrario, d'altronde, non convince l'assunto dell'appellante secondo cui il mantenimento dell'assetto proprietario privato non escluderebbe l'esercizio del potere

pubblico di coordinamento dell'offerta culturale da parte delle amministrazioni competenti o la piena fruizione collettiva del bene culturale (che non sarebbe d'altra parte mai mancata nei lunghi anni in cui il bene si è conservato in proprietà privata). Una tale tesi, pur se poggiante su una affermazione fattuale di suo apparentemente non contestabile, nondimeno non elide la contestuale (e perciò di suo sufficiente) sussistenza dell'interesse pubblico specifico reso palese dall'ente regionale all'avocazione alla mano pubblica del bene (interesse specifico che corrisponde all'interesse pubblico sotteso al potere attribuito allo Stato e agli altri enti pubblici titolati per la prelazione dell'acquisto dei beni di interesse culturale, evidentemente in ragione di una loro più immediata e certa valorizzazione culturale).

D'altra parte, una volta che l'interesse all'acquisizione pubblica della cosa di interesse culturale si esprima nelle forme richieste dall'ordinamento, il sindacato giurisdizionale sull'atto di esercizio della prelazione non può spingersi fino a vagliare i profili di opportunità della scelta amministrativa, ciò rappresentando, contro il principio di separazione dei poteri, un'inammissibile intrusione del giudice nello spazio riservato alla pubblica amministrazione.

Né è utile a diversamente opinare l'argomento, richiamato anche in discussione orale dall'appellante, della sussistenza del generale potere espropriativo in capo alla soprintendenza ed agli altri enti territoriali (art. 95 d.lgs. cit.); quasi a significare una diuturna possibilità per le amministrazioni di acquisire comunque il bene culturale, quante volte ne ricorrano gli specifici presupposti..

Anche tale argomento, pure fondato su una condivisibile considerazione di carattere generale, non esclude che l'interesse acquisitivo del bene culturale si manifesti in via incidentale, nelle forme di legge, in occasione del trasferimento (nella specie, coattivo) del bene culturale; d'altronde l'istituto della prelazione "culturale" ha la sua *ratio* proprio in funzione della soddisfazione di un tale interesse "occasionale" e, per quanto a carattere anch'esso ablatorio, ha basi e ragioni ben diverse dall'espropriazione perché poggia sul fatto, in sé non restrittivo per il proprietario dante causa, della volontà di questi di dismettere la proprietà e della sostituzione, a parità di condizioni economiche, della pubblica amministrazione all'acquirente .

Diversamente non si spiegherebbe la coesistenza dei due istituti, entrambi strumentali all'acquisizione alla mano pubblica dei beni culturali: l'uno (l'espropriazione) esercitabile senza limiti di tempo, l'altro (la prelazione di bene culturale) in via incidentale ed entro precisi termini decadenziali, a far tempo dalla denuncia dell'evento trasmissivo del bene culturale tra i soggetti di diritto privato.

6.- Con altro motivo, l'appellante società torna a prospettare in questo grado la questione dell'illegittimo esercizio della prelazione, sotto il profilo che sarebbe stata esercitata dalla Regione Puglia non già per il prezzo di aggiudicazione e di trasferimento del bene alla Goon

s.r.l. (euro 2.068.670,00) ma in base al prezzo (euro 2.068.664,25) indicato nella base d'asta della procedura esecutiva, inferiore seppur di poco al primo.

Anche tale censura non merita condivisione.

Come appare evidente, la differenza di prezzo corrisponde alla somma, davvero irrisoria e perciò trascurabile quanto ad effetti sulla fattispecie di cui si verte, di appena euro 5,75.

L'irrisorietà del suindicato importo differenziale rende patente come si sia trattato di un errore materiale di trascrizione del prezzo effettivo, essendo irragionevole immaginare che la Regione abbia inteso inammissibilmente esercitare la prelazione ad un prezzo inferiore di poche unità di conto a quello dovuto (infatti, il prezzo di esercizio della prelazione non potrebbe essere diverso da quello indicato nel decreto di trasferimento del giudice dell'esecuzione, posto che il prelazionario - anche legale - acquista per definizione il bene alle medesime condizioni dell'acquirente originario).

Ma, soprattutto, la volontà della Regione di esercitare la prelazione al medesimo prezzo del decreto di trasferimento "condizionato" adottato in favore della Goon s.r.l. si evince a chiare lettere dall'intero contenuto della delibera di Giunta n. 1785 del 7 settembre 2012 in cui è espressa la iniziale volontà della Regione di proporre l'esercizio della prelazione *alle condizioni di fatto e di diritto stabilite dal decreto di trasferimento del giudice dell'esecuzione del tribunale civile di Bari n. 871/2012 del 9 luglio 2012* e dunque indefettibilmente al prezzo di aggiudicazione.

Anche in base alla successiva delibera di Giunta Regionale n. 1815 del 19 settembre 2012, emessa a seguito della rinuncia e della corrispondente autorizzazione ministeriale all'acquisto da parte della regione, l'esercizio della prelazione è ancorato alle condizioni già indicate nella precedente delibera. D'altronde l'impegno di spesa del dirigente, conformemente alla delibera di Giunta che indica la corrispondente copertura finanziaria (per un importo totale di euro 2.200.000,00), copre l'onere finanziario relativo all'importo di aggiudicazione.

In definitiva, l'espressione numerica di un prezzo così trascurabilmente al di sotto di quello esatto di aggiudicazione appare come una sorta di refuso privo di incidenza effettiva, inidoneo ad inficiare il procedimento di corretto esercizio della prelazione da parte della Regione, anche in considerazione del carattere non essenziale della stessa indicazione dell'elemento-prezzo (stante il fatto che, come detto, il prezzo di prelazione deve coincidere con il prezzo indicato nel contratto-base).

7.- Con altro motivo d'appello, la società appellante lamenta l'erronea interpretazione, in cui sarebbe incorso il giudice di primo grado, riguardo ai profili di tardività di esercizio della prelazione da parte della Regione Puglia.

In particolare, l'appellante lamenta che il Tribunale amministrativo abbia erroneamente riferito la doglianza "procedimentale" al mancato rispetto del termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia di cui all'art. 59 per l'esercizio della prelazione a mezzo notifica della relativa delibera di Giunta regionale, mentre invece la censura era riferita al solo vizio di mancata notifica della stessa alla parte alienante (i.e., alla società Fabris di Ci. Bu. & C s.a.s.).

Anche tale censura non è fondata.

Il giudice di primo grado ha anzitutto correttamente apprezzato il contenuto del motivo di ricorso, tanto che si è soffermato ad esaminare il tema preliminare della legittimazione alla sua proposizione, se spetti cioè alla originaria ricorrente far valere censure che mettono capo alla società Fabris.

Invero, l'esame del merito della questione non può prescindere dall'esame dei profili di legittimazione dell'odierna appellante alla proposizione della censura, sotto un duplice aspetto: *a)* per un verso, l'articolazione della censura sconfinava nel divieto di sostituzione processuale (art. 81 Cod. proc. civ.), fuori dei casi - qui non ricorrenti - previsti dalla legge, posto la legittimazione alla sua proposizione farebbe capo al più alla società Fabris e non all'odierna appellante; *b)* per altro verso, non appare pacifico che il debitore esecutato in una procedura di espropriazione immobiliare sia soggetto cui vada notificato il provvedimento di prelazione, posto che "alienante" - ai sensi e per gli effetti dell'art. 62 - è sicuramente il venditore in una compravendita ordinaria, ma non anche il titolare del diritto dominicale che subisce la vendita coattiva del bene in una procedura esecutiva posto che in tal caso a promuovere d'autorità la vendita forzata è l'ufficio del giudice dell'esecuzione immobiliare, ovvero il notaio da questi delegato, vale a dire un'entità in ciò sostitutiva del titolare della proprietà: in favore della quale è d'altronde intervenuta rituale e tempestiva notifica (in data 28 settembre 2012) della delibera regionale di esercizio della prelazione.

In ogni caso, il Collegio rileva come la questione dell'illegittimità procedimentale di che trattasi sia infondata anche nel merito, come puntualmente rilevato dal giudice di primo grado.

Invero, la delibera regionale a mezzo della quale è stata in concreto esercitata la prelazione risulta notificata al difensore della parte esecutata, presso il quale quest'ultima (i.e.: la società Fabris) aveva eletto domicilio nella procedura esecutiva. Tale società è venuta quindi tempestivamente a conoscenza della prelazione esercitata dalla Regione Puglia, tanto vero che ha proposto rituale ricorso giurisdizionale, nel rispetto dei termini di legge.

E' evidente pertanto che, per tutte le anzidette ragioni, la censura in esame non è suscettibile di esame favorevole.

Da ultimo, riguardo alla connessa questione dell'efficacia della notifica (per il notificante) a mezzo del deposito degli atti presso l'ufficio dell'ufficiale giudiziario, la stessa appellante riconosce l'irrelevanza della questione in quanto l'argomento (della tardività in linea generale dell'esercizio della prelazione) non era stato dedotto da nessuna parte (cfr. pag. 36 appello). E comunque la questione è assorbita alla luce dei rilievi che precedono in ordine al raggiungimento dello scopo della notifica dell'atto di prelazione alla società Fabris e, in ogni caso, all'impossibilità di far valere vizi di forma del procedimento di cui agli artt. 59 e ss. d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 che non si siano tradotti - come appunto nel caso di specie - in un concreto pregiudizio per le ragioni del destinatario della notifica (che, come detto, ha proposto rituale ricorso giurisdizionale avverso la predetta prelazione "culturale").

8.- Da ultimo va esaminato il motivo afferente la contestata "copertura finanziaria" dell'operazione di acquisizione immobiliare da parte della Regione Puglia.

E' noto che ai sensi dell'art. 62, comma 2, del *Codice* la Regione, nel termine di venti giorni dalla denuncia, formula al Ministero una motivata proposta di prelazione corredata dalla deliberazione dell'organo competente che predisponga, a valere sul bilancio dell'ente, la necessaria copertura finanziaria della spesa.

Secondo l'appellante, detta copertura finanziaria sarebbe nella specie mancata dato che la Regione Puglia, nella delibera di Giunta 7 settembre 2012 n. 1785, si sarebbe limitata ad indicare che *nell'ambito della proposta complessiva effettuata sulla riprogrammazione delle risorse FSC 2000-2006, prevista dalla delibera Cipe n. 41 del 23 marzo 2011, [la stessa, ndr] ha predisposto lo stanziamento di euro 3.500,00 per l'intervento denominato " Potenziamento e diversificazione dell'offerta culturale della città di Bari attraverso l'acquisizione e l'ammodernamento dell'immobile ex cinema-teatro Kursaal".*

Tale espressione, sempre secondo l'appellante, sarebbe inidonea ad integrare il requisito previsto dalla legge in punto di necessaria copertura finanziaria dell'intervento, essendo piuttosto dimostrativa del fatto che l'iniziativa regionale di inserire l'acquisto dell'immobile per cui è giudizio nell'ambito degli interventi da riprogrammare a valere su risorse 2000-2006 era, all'epoca della delibera, allo stadio di mera proposta. In ogni caso, sarebbe erroneo e fuorviante il riferimento alla necessità di ammodernamento del cinema-teatro, risultando lo stesso pienamente funzionale alla sua destinazione d'uso in virtù dei pregressi e consistenti interventi di restauro eseguiti ad iniziativa della precedente proprietaria.

Il Collegio rileva che anche tale motivo d'appello va disatteso in quanto infondato.

La Regione Puglia ha dato puntuale indicazione, nelle due delibere con cui si è articolato il procedimento di concreto esercizio della prelazione (rispettivamente, n. 1785 del 7 settembre 2012 e n. 1815 del 19 settembre 2012) , delle fonti del finanziamento delle somme occorrenti

all'acquisizione immobiliare di che trattasi nonché del relativo impegno di spesa, di tal che non è ravvisabile la dedotta illegittimità procedimentale prospettata dalla odierna parte appellante.

D'altra parte la serietà di tali impegni è stata dimostrata dal successivo ed immediato pagamento dell'intero prezzo del bene, in misura corrispondente a quello d'aggiudicazione, per come dimostrato dalla certificazione del notaio delegato del 27 novembre 2012 e dal giudice dell'esecuzione immobiliare (che tanto ha attestato nel decreto di trasferimento del bene emesso in favore della Regione Puglia il 7 dicembre 2012).

Quanto all'ipotizzato erroneo riferimento ad impegni di spesa ritenuti non necessari, il Collegio rileva la non condivisibilità della censura sotto un duplice profilo: *a)* in diritto, in ragione dell'insindacabilità nel merito della scelta amministrativa di stanziare parte delle somme per l'ammodernamento del cinema-teatro e quindi dell'irrelevanza di tale riferimento sul piano della legittimità dell'atto; *b)* in fatto, posto che (anche sulla scorta del materiale fotografico in atti) non si può ragionevolmente escludere che l'immobile non necessiti di interventi prima della sua messa in esercizio (si può solo discutere sul quantum di tali interventi, ma ciò esula dal tema di un impegno previsionale

9.- Alla luce dei rilievi che precedono, l'appello va respinto e va confermata la impugnata sentenza.

10.- Quanto alle spese del presente grado del giudizio, le stesse seguono la regola della soccombenza e sono liquidate, come da dispositivo, in favore della Regione Puglia e del Ministero per i beni e le attività culturali, mentre possono essere compensate, ricorrendo giusti motivi, tra le parti private.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta) definitivamente pronunciando sull'appello(RG n. 7495/14), come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna la società appellante al pagamento, in favore delle amministrazioni appellate, delle spese e degli onorari del presente grado di giudizio, che liquida in complessivi euro 3.000,00 (tremila/00), oltre accessori come per legge, in favore della Regione Puglia ed in euro 3.000,00 (tremila/00), oltre accessori come per legge, in favore del Ministero per i beni e le attività culturali.

Dichiara compensate le spese e gli onorari del presente grado di giudizio in confronto della società Fabris s.a.s.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 1 dicembre 2015 con l'intervento dei magistrati:

Giuseppe Severini, Presidente

Claudio Contessa, Consigliere

Gabriella De Michele, Consigliere

Giulio Castriota Scanderbeg, Consigliere, Estensore

Bernhard Lageder, Consigliere

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL 08 APR. 2016.
