



REGIONE DEL VENETO

**STRUTTURA DI PROGETTO
VALORIZZAZIONE E DISMISSIONE DEL PATRIMONIO**

Legge Regionale n. 18 Marzo 2011, n. 7

**PIANO
VALORIZZAZIONE E/O ALIENAZIONE
PATRIMONIO IMMOBILIARE REGIONALE**

**AGGIORNAMENTO
2021**



f1f99a7d





SOMMARIO

1. *IL PRESUPPOSTO NORMATIVO DI INTRODUZIONE DEL PIANO* pag. 3
2. *LE FASI DI ATTUAZIONE DEL PIANO VIGENTE ALLA LUCE DELLE MODIFICHE NORTATIVE INTERVENUTE* pag. 5
3. *LA PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO – LINEE GUIDA* pag. [11](#)
4. *GLI ASPETTI PROCEDURALI* pag. [14](#)



I. IL PRESUPPOSTO NORMATIVO DI INTRODUZIONE DEL PIANO

Come prevede l'articolo 58 del D.L. n. 112/2008, convertito dalla Legge n. 133/2008, al fine di far fronte alle esigenze finanziarie nei settori strategici della politica regionale, la Giunta regionale - ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 18 marzo 2011, n. 7 - è autorizzata a predisporre un Piano di valorizzazione e/o alienazione degli immobili di proprietà della Regione del Veneto e degli enti, aziende e/o organismi, comunque denominati, strumentali o dipendenti, i quali non siano essenziali per l'esercizio delle funzioni istituzionali ovvero siano sottoutilizzati.

Alla luce della sentenza della Corte Costituzionale n. 340 del 30 dicembre 2009:

- l'inserimento degli immobili nel Piano di valorizzazione e/o dismissione ne comporta la classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica, nel rispetto della disciplina procedimentale dell'art. 35, comma 3, della L. R. 16 febbraio 2010, n.11.
- l'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la declaratoria di "disponibilità", fatta salva la specificità dei beni appartenenti al demanio culturale, per i quali si applicano le disposizioni del D. Lgs n. 42/2004 .

Ancora, sempre come conseguenza dell'inserimento, la legge statale prevede l'effetto dichiarativo della proprietà in capo all'Ente pubblico, nell'ipotesi in cui non risulti espressamente nei registri immobiliari, fatta salva l'insussistenza di precedenti trascrizioni pregiudizievoli. Come corollario si determina l'automatica produzione degli effetti di cui all'art. 2644 c.c., nonché l'effetto sostitutivo dell'iscrizione del bene in catasto, con la possibilità di provvedere d'ufficio, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

La succitata norma estende, infine, ai beni immobili inclusi nel Piano le forme di semplificazione già previste per le dismissioni e valorizzazioni degli immobili dello Stato dall'articolo 3-bis del decreto legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

Alle dismissioni si applicano altresì:

- le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del citato decreto legge n. 351/2001,
- l'art. 3 del DL 133/2013 come convertito dalla L. 5/2014 e conseguentemente le disposizioni di cui al comma 6 dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47



- Nel caso di beni appartenenti al demanio culturale l'inserimento del Piano consente l'avvio del procedimento di autorizzazione all'alienazione, ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs n. 42/2004, di competenza della Segreteria Regionale del MIBACT.



2. LE FASI DI ATTUAZIONE DEL PIANO VIGENTE ALLA LUCE DELLE MODIFICHE NORMATIVE INTERVENUTE

2.1 Prima fase attuativa

La Regione del Veneto ha inteso avvalersi della autorizzazione prevista dalla normativa statale e, quindi, dare avvio alle procedure attuative conseguenti, approvando, dapprima con delibera CR n. 108 del 18 ottobre 2011 e successivamente con la DGR n. 565/2012, le linee guida della proposta di Piano e conseguentemente, all'esito della ricognizione sulla consistenza ed entità dei beni, i possibili scenari per la loro valorizzazione.

Con successive deliberazioni nn. 957/2012, n. 2607/2013, n. 2348/2014, n. 1848/2014, n. 340/2016 la Giunta regionale ha individuato gli immobili immediatamente alienabili, approvato lo schema di avviso di vendita mediante asta pubblica, nonché incluso nel Piano ulteriori cespiti, anche di proprietà di enti strumentali o dipendenti, non essenziali per l'esercizio delle funzioni istituzionali, autorizzandone la classificazione nel patrimonio disponibile.

Pare opportuno richiamare al riguardo anche le precedenti DGR n. 1486/2012, n. 2118/2012 e n. 810/2013 con le quali sono stati definiti gli adempimenti attuativi, gestionali e procedimentali.

Con la DGR n. 1754/2015 è stata inoltre introdotta una procedura semplificata per l'alienazione di immobili di valore stimato non superiore a Euro 150.000,00, e infine, con DGR n. 339/2016 è stata approvata una dettagliata disciplina operativa di carattere generale, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Per le attività di stima degli immobili, a seguito DGR n. 955/2012, è stato stipulato apposito accordo di collaborazione con l'Agenzia del Territorio, Direzione regionale Veneto e infine, con DGR n. 2279/2016, sono state adottate nuove disposizioni per l'aggiornamento del prezzo da porre a base d'asta, incaricando a tale scopo, anche alla luce del nuovo assetto organizzativo degli uffici, la Direzione Acquisti AAGG e Patrimonio.

Per dare impulso al suddetto Piano di alienazione, con DGR n. 2545 del 29 dicembre 2011 sono state costituite, in una ottica di team building, la Cabina di Regia ed il Gruppo di Lavoro, articolazioni operative interne a garanzia della pronta attuazione di quanto disposto dall'art. 16 della L.R. n. 7/2001, articolazioni che avevano il compito di fissare gli obiettivi strategici ed implementare le valutazioni tecnico-operative sottese



all'attuazione del Piano. Successivamente con DGR n. 1298/2015 il compito di impulso nell'attuazione al Piano è stato affidato ad un tavolo tecnico-politico di coordinamento.

2.2 – Seconda fase attuativa

Al fine di dare ulteriore impulso al processo attuativo del Piano, l'assetto normativo è stato innovato dalla L.R. n. 30/2016 (Collegato alla legge di stabilità regionale 2017), che, all'art. 26, ha introdotto alcune significative modifiche alla L.R. 7/2011.

La legge autorizzava la Giunta, previo parere della competente Commissione consiliare, ad aggiornare il Piano di valorizzazione e/o alienazione dei beni di proprietà regionale e degli enti strumentali o dipendenti, non essenziali per l'esercizio delle funzioni istituzionali ovvero sottoutilizzati, e quindi passibili di alienazione e/o valorizzazione.

Va precisato a tale riguardo che i beni delle aziende e degli enti del servizio sanitario regionale (tra cui i beni di proprietà ARPAV) dovevano essere invece oggetto di uno specifico, distinto, Piano straordinario, ai sensi dell'art. 39, L.R. 30/2016.

Con la parziale modifica all'art. 16, L.R. 7/2011, sono stati ridefiniti tempi e modalità per il rilascio del parere della Commissione consiliare previsto dall'art. 7, comma 2, L.R. 18/2006 e sono stati individuati ulteriori strumenti a cui l'Amministrazione avrebbe potuto ricorrere per la dismissione dei beni compresi nel Piano, nell'ipotesi in cui le procedure di asta pubblica non avessero avuto esito positivo. L'art. 16, comma 3 quater, dispone infine che le perizie di stima degli immobili oggetto di valorizzazione e/o alienazione e i loro aggiornamenti possono essere affidati non solo all'Agenzia del Territorio o all'Agenzia del Demanio ma anche a tecnico abilitato dipendente o a professionista esterno.

Alla luce del così mutato quadro normativo, della prospettata ulteriore razionalizzazione delle sedi istituzionali disciplinata dall'art. 25, L.R. 30/2016, nonché delle acquisizioni di nuovi cespiti immobiliari, con DGR n. 711/2017 è stato approvato – previo parere della competente commissione consiliare -un primo aggiornamento del Piano di Valorizzazione e/o alienazione, con allegate specifiche linee guida, che hanno consentito di ovviare ad alcune pregresse criticità.

La Giunta regionale, all'esito dell'istruttoria da parte della struttura regionale competente per materia, ha quindi autorizzato – nei casi di esito negativo delle procedure di asta pubblica – il ricorso a procedure di trattativa diretta al prezzo di pronto realizzo, in ogni caso non inferiore al 25% della più recente stima, in analogia alle disposizioni della del D.L. n. 83/2015, convertito nella legge n. 132/2015, che ha modificato l'art. 572 del Codice di procedura civile.



2.3 Terza fase attuativa

Una ulteriore fase attuativa è stata avviata con DGR 1148/2018 e consegue alle modifiche al quadro normativo introdotte con l'art. 51 della Legge Regionale 29 dicembre 2017, n. 45.

Coerentemente con il programma 01.05 del DEFR 2018-2020, la Legge n. 45/2017 ha affrontato alcuni aspetti operativi della gestione delle proprietà immobiliari della Regione e degli enti da essa dipendenti, proseguendo e dando nuovo impulso alle iniziative e alle attività di valorizzazione complessiva del patrimonio.

Sono stati messi a disposizione ulteriori strumenti operativi, già previsti dal quadro normativo nazionale, a cui l'Amministrazione può ricorrere per la dismissione dei beni compresi nel Piano, nell'ipotesi in cui le procedure di asta pubblica non abbiano avuto esito positivo: ciò al fine di rendere il più possibile trasparenti, efficienti ed economicamente sostenibili le scelte gestionali in merito.

Le modifiche al comma 3bis consentono alla Giunta regionale, all'esito dell'istruttoria da parte della struttura regionale competente per materia, di autorizzare – in alternativa agli strumenti già previsti - il ricorso alla locazione di scopo, altrimenti denominata “rent to buy”, come già disciplinata dall'art. 23 del D.L. 12.09.2014, n. 133, come convertito nella Legge 11.11.2014, n. 164.”

I commi 3quinques e 3sexies consentono invece, in relazione ai beni compresi nel Piano per i quali non sia ancora stata avviata una delle procedure di alienazione ad evidenza pubblica, ovvero la stessa sia andata deserta, di raccogliere proposte irrevocabili di acquisto garantite, da sottoporre ad esame di congruità da parte di uno dei soggetti tecnici di cui al comma 3quater. Lo strumento, già utilizzato dall'amministrazione dello Stato, consente di valutare preventivamente la congruità delle proposte di acquisto e, solo in caso di esito positivo, il prezzo potrà costituire base d'asta per l'espletamento delle procedure ad evidenza pubblica. Qualora il pubblico incanto vada deserto la Regione potrà quindi alienare il bene al soggetto che ha presentato la proposta irrevocabile.

Inoltre, ai sensi del nuovo comma 4bis, nel rispetto del principio di trasparenza dell'azione amministrativa e in conformità alle disposizioni previste per l'amministrazione del patrimonio e della contabilità generale dello Stato, la Giunta Regionale, con DGR n. 141/2019, ha autorizzato l'avvio le procedure concorsuali di vendita anche con modalità telematiche.



Il successivo comma 4ter consente di favorire operazioni di permuta di immobili di proprietà regionale, anche non inclusi nel Piano di valorizzazione e/o alienazione, con altri immobili pubblici o privati quando la particolare situazione dei beni renda la permuta conveniente in relazione a specifiche contingenti e/o indifferibili esigenze funzionali, alla specificità dei beni permutati e all'interesse pubblico dell'operazione. La permuta è effettuata a trattativa diretta con il proprietario del bene permutando. L'integrazione al comma 3quater disciplina termini e modalità per le conseguenti perizie di stima, anche in caso di permuta.

Per quanto attiene ai cosiddetti beni della **riforma fondiaria**, dopo che con DGR n.103 del 31 gennaio 2017 è stata avviata la complessa attività di ricognizione e verifica della consistenza patrimoniale dei beni di proprietà dell'Azienda regionale per i settori agricolo, forestale e agroalimentare "Veneto Agricoltura" in liquidazione, non funzionali alla neo-costituenda "Agenzia Veneta per l'Innovazione nel Settore Primario", nell'ambito del citato provvedimento la Giunta regionale:

- a) ha autorizzato il trasferimento gratuito in proprietà alle amministrazioni pubbliche o agli enti interessati dei beni immobili destinati e destinabili ad uso di pubblico interesse, o a fini di assistenza, di educazione o di culto;
- b) ha incluso un primo lotto di beni immobili, diversi da quelli di cui alla lettera a), nel Piano di valorizzazione e/o alienazione ovvero nella Banca della terra veneta di cui alla legge regionale 8 agosto 2014, n. 26 "Istituzione della banca della terra veneta", per le finalità ivi previste, e gli eventuali criteri di prelazione. Nel caso in cui la prelazione di cui al comma 1, lettera b) non sia prevista o non venga esercitata, la vendita è effettuata con preferenza a favore di giovani imprenditori agricoli o di cooperative agricole.

Lo stato di attuazione della terza fase del Piano approvato con DGR n. 1148/2018 è sintetizzato nell'**allegato A1** della DGR 1340/2019, ove sono messi in evidenza i risultati conseguiti tra il 2017 e il primo semestre 2019.

Il Piano non comprende ora gli immobili rientranti nel patrimonio disponibile delle aziende e degli enti del Servizio Sanitario Regionale, i quali ai sensi dell'art. 39 della L.R. n. 30/2017 sono stati oggetto di uno specifico Piano straordinario. Tuttavia torna a comprendere i beni appartenenti al Patrimonio ARPAV, già inseriti in occasione della prima stesura approvata con DGR n. 2348/2014, in quanto a seguito delle modifiche introdotte alla LR n. 32/1996 dalla LR n. 45/2017, ARPAV non rientra più nel novero degli enti del SSR. La specificità della fattispecie giustifica la possibilità che viene concessa ad ARPAV di reimpiegare gli introiti per spese di investimento nell'ambito della riqualificazione delle proprie sedi.



2.4 Quarta fase attuativa

Facendo seguito all'aggiornamento approvato con la richiamata DGR 1340/2019, nel corso del biennio 2019-2020 è stato dato ulteriore impulso all'attuazione del programma. A tale proposito giova sottolineare come con deliberazione n. 269 dell'8 marzo 2019 la Giunta regionale, in attuazione dell'art. 12 della L.R. n. 54/2012 e s.m.i., ha provveduto all'istituzione di una specifica Struttura di Progetto "Valorizzazione e dismissione del patrimonio" incardinata nell'ambito dell'Area Risorse Strumentali, alla quale è stato specificamente assegnato il compito dell'attuazione dell'obiettivo strategico della valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare regionale come definito dal Documento di Economia e Finanza Regionale (DEFR) 2019-2021.

Nonostante le più recenti criticità del mercato, è proseguito il programma di alienazione del patrimonio grazie all'avvio di iniziative di promozione e pubblicizzazione delle aste, anche a livello internazionale, al costante processo di revisione e verifica di congruità delle stime, al perfezionamento delle verifiche di interesse culturale.

Nel corso del 2019 sono stati stipulati 7 contratti di vendita, mentre altri 11 sono stati conclusi nel 2020: sono in corso di perfezionamento ulteriori procedure per le quali sono stati avviati gli esperimenti di evidenza pubblica.

Vanno ricordate in particolare:

- 1) la sottoscrizione del contratto di cessione dell'hotel Bella Venezia
- 2) la cessione ex ufficio di Calle del Pistor
- 3) l'aggiudicazione /alienazione di tutti i lotti del complesso edilizio di Calle Buccari 5 in Venezia;

Nel corso del 2020, in particolare, i processi di alienazione hanno inevitabilmente risentito della crisi generalizzata del mercato immobiliare conseguente all'emergenza COVID-19, particolarmente nel periodo febbraio/maggio e ottobre/dicembre. Ciononostante, si è colto qualche segnale di ripresa, soprattutto nei confronti di cespiti di piccola dimensione, come la categoria immobiliare delle case cantoniere (sono state alienate le case cantoniere di Adria, Silea, sono in aggiudicazione definitiva/provvisoria le case di Caprile, Castelfranco Veneto, Quinto di Treviso, Istrana) e di appezzamenti di terreno/relitti stradali (Legnaro, Porto Tolle, Gaiarine, Alleghe, Auronzo di Cadore, Annone Veneto, Camposampiero, Arquà Petrarca).

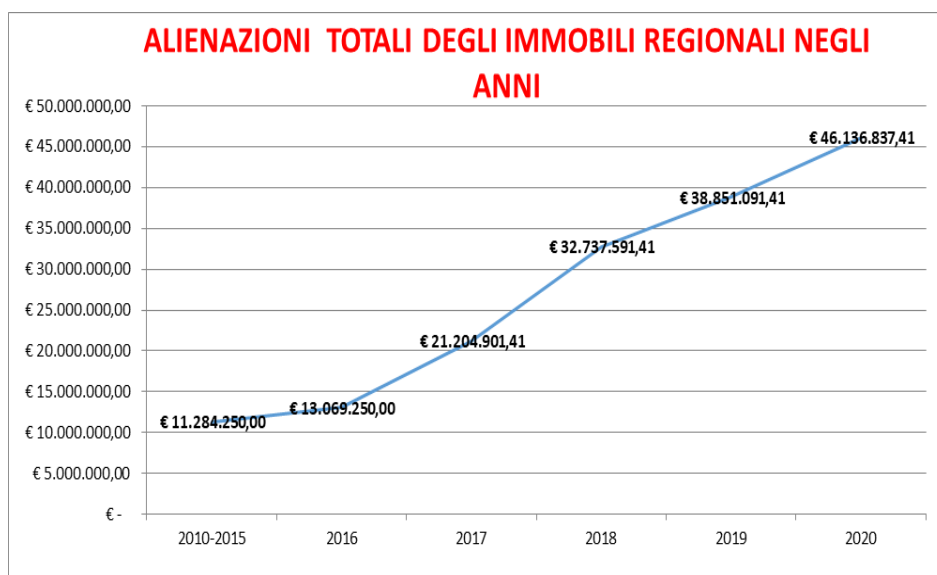
L'emergenza COVID ha ritardato, infine, l'avvio della sperimentazione - di intesa con il Consiglio Notarile - di aste su supporto telematico, considerate le problematiche connesse alla gestione dei sopralluoghi.



2.5 Riepilogo

Le tabelle che seguono illustrano in sintesi il processo di attuazione del Piano nel corso delle diverse fasi attuative, come sopra descritte:

Anno	Importo Alienazioni	Totale Alienazioni	Numero Alienazioni
2010-2015	€ 11.284.250,00	€ 11.284.250,00	3
2016	€ 1.785.000,00	€ 13.069.250,00	2
2017	€ 8.135.651,41	€ 21.204.901,41	7
2018	€ 11.532.690,00	€ 32.737.591,41	7
2019	€ 6.113.500,00	€ 38.851.091,41	7
2020	€ 7.285.746,00	€ 46.136.837,41	15



L'Allegato A1 al presente aggiornamento contiene l'elenco degli immobili alienati (aggiudicati provvisoriamente) o valorizzati nel dal 22.09.2019 al 30.03.2021.



3. LA PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO – LINEE GUIDA

3.1 Analisi di contesto

Alla luce dell'evoluzione del quadro normativo evidenziato sub.1), con il presente atto si procede ad un ulteriore aggiornamento dell'elenco dei beni passibili di valorizzazione e/o alienazione, che tiene conto delle rinnovate politiche regionali e dei più generali indirizzi contenuti nel DEFR oggetto del bilancio di previsione 2021-2023, nonché della situazione del mercato immobiliare attuale.

L'ultima ricognizione analitica effettuata consente di operare una disamina attualizzata del portafoglio immobiliare, selezionando gli immobili idonei alla cessione, individuandone di nuovi, nel breve e medio periodo, o escludendone altri divenuti funzionali alle esigenze istituzionali, a seguito di una ulteriore verifica comparata tra i diversi scenari di valorizzazione o dismissione, anche ai sensi dei principi di cui al D. Lgs. 118/2011.

La criticità del mercato determinata dall'epidemia ha comportato nel corso del 2020 problematiche sia per quanto attiene ai cespiti che comportano investimenti di scala maggiore (es. ville venete, per le quali non esiste un mercato di riferimento), sia per beni di minore dimensione quali ad esempio le case cantoniere e i reliquati stradali.

A fronte di un forte calo registrato nei primi due trimestri 2020, nell'ultimo trimestre 2020 i valori e volumi delle operazioni immobiliari nel settore terziario commerciale hanno ripreso gli andamenti positivi del 2019, come evidenziato dalle statistiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Analogo dato di ripresa dei valori si è verificato, nello stesso periodo, per il settore residenziale, dove comunque, vi era stata una tenuta maggiore anche nei primi trimestri del 2020¹

E una ripresa di interesse su alcuni beni inseriti nel Piano si è effettivamente registrata nell'ultimo periodo del 2020 ed a inizio del corrente anno, in linea con quanto sopra evidenziato che porta a ritenere che nel corso del 2021 si potrà registrare un avanzamento positivo del processo di alienazioni.

L'impatto che l'emergenza epidemiologica avrà comunque alla sua cessazione, sul mercato immobiliare e sui valori di mercato di riferimento, richiederà una attenta e complessa analisi dei beni compresi nel Piano, beni diversi tra loro per destinazione

¹ Statistica non residenziale IV trimestre 2020 OMI Agenzia Entrate; Statistica residenziale IV Trimestre 2020 OMI Agenzia Entrate
<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/statistiche-trimestrali>



urbanistica, categoria di classificazione, stato di conservazione, diversità che potrà richiedere scenari di lettura per cluster e analisi di due diligence, per le quali ci si riserva di individuare, all'esito di una procedura di gara esperita nel rispetto dei principi di cui al D.Lgs. 50/2016, un soggetto professionista a cui affidare una rilettura e riarticolazione complessiva dei beni così inseriti, per la loro migliore collocazione sul mercato, collocazione che sarà sempre effettuata dalla Amministrazione regionale senza ricorso ad intermediario alcuno.

Si è scelto, poi, di iniziare dal corrente anno una presentazione del Piano articolata su uno scenario di riferimento triennale, analogamente al ciclo di bilancio regionale, senza che ciò comunque costituisca una programmazione analoga a quella riguardante i lavori, forniture e servizi, disciplinata dal Codice contratti pubblici.

Ciò vuol significare che i beni inseriti nel Piano ed autorizzati alla vendita, pur calendarizzati nella loro programmazione di dismissione, ben potranno essere alienati subito, laddove si manifesti un concreto ed attuale interesse alla loro acquisizione che giustifichi l'avvio dell'iter procedurale di vendita.

3.2 Criteri di inserimento e nuovi inserimenti

Nell'inserire i beni immobili nel Piano di valorizzazione e/o alienazione, così come aggiornato e implementato, trovano conferma in particolare i seguenti criteri, già contenuti nelle pregresse stesure del Piano e che vengono quindi riproposti e di seguito richiamati:

1. L'insussistenza di un interesse pubblico alla conservazione del bene in proprietà regionale;
2. Lo stato di conservazione e manutenzione del bene e gli strumenti di conoscenza;
3. La disponibilità di soggetti pubblici o privati a gestire il bene per iniziative di interesse comune;
4. L'appartenenza al demanio culturale;
5. Lo stato di attuazione dei percorsi di dismissione e/o valorizzazione già avviati;
6. Il regime e il grado di trasformabilità di cosiddetti beni della riforma fondiaria, derivanti dalla liquidazione dell'Azienda Veneto Agricoltura;
7. Insussistenza dei presupposti di pubblica utilità e inservibilità di beni acquisiti in forza di procedure espropriative.

I più significativi cespiti compresi nel presente aggiornamento fanno seguito alla attività condotta in attuazione della DGR 1042/2019, in collaborazione con il Commissario straordinario di **Veneto Agricoltura e con il supporto della Direzione competente in**



materia, in esito alla quale è stata effettuata un'ulteriore ricognizione del patrimonio dell'Agenzia finalizzato ad una nuova verifica di possibili dismissioni di beni immobili non funzionali.

Il Piano include pertanto anche ulteriori beni facenti parte della cosiddetta “ex Riforma Fondiaria” - per i quali sono già state completate le formalità di trascrizione in favore della Regione del Veneto – categoria di beni inserita nel corso della terza fase attuativa del Piano.

§

L'elenco che accompagna la presente relazione contiene quindi la ricognizione dei beni già inseriti da riconfermare, con inclusione di nuovi cespiti, e prefigura, distintamente per il patrimonio disponibile, indisponibile e per il demanio culturale, i beni da alienare e/o valorizzare (**Allegato A2**).

Vengono segnalati, con apposita annotazione, le diverse categorie e tipologie di appartenenza, i beni di modesta entità, relitti stradali o case cantoniere, in ragione di possibili dismissioni o ipotesi di valorizzazione.



4. GLI ASPETTI PROCEDURALI

I procedimenti conseguenti all'inserimento dei beni nel Piano sono disciplinati:

- dalle norme previste per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, sopra richiamate e più precisamente dalla L. 24.12.1908, n. 783, dal R.D. 17.06.1909, n. 454, dal R.D. 23.05.1924, n. 827;
- dalla L.R. n. 6/1980;
- dal D.L. n. 351/2001, convertito nella L. 410/2001 (art. 3-ter);
- dal D.Lgs. n. 42/2004 (per i beni culturali)
- DL n. 203/2005, convertito nella L. n. 248/2005 (art. 11-quinques);
- dalla L.R. n. 18/2006;
- dal D.L. n. 112/2008, convertito nella L. 133/2008 (art. 58);
- dal D. Lgs n. 85/2010 (art. 9, comma 5);
- dalla L.R. n. 7/2011, come modificata dalla L.R. n. 30/2016 e dalla L.R. n. 45/2017;
- dal D.L. n. 98/2011 convertito nella L. n. 111/2011 in materia di "fondi di investimento immobiliare" (art. 33 e 33- bis);
- dal D.Lgs. n. 50/2016 (per le concessioni, in particolare in cambio di opere) ;
- dalla DGR n. 339/2016;
- dalla DGR n. 2279/2016.

Come già illustrato sub 1) l'assetto normativo dettato dalla LR 7/2011 è stato tuttavia notevolmente innovato dalla L.R. 30.12.2016, n. 30, (Collegato alla legge di stabilità regionale 2017), che all'art. 26 ha introdotto alcune significative modifiche.

Ne consegue che sono da considerare tuttora applicabili le sole disposizioni compatibili con la nuova norma, tra cui, in particolare, le procedure semplificate e le disposizioni in materia di vendita a trattativa privata agli enti pubblici non economici.

4.2- Disposizioni procedurali generali

a. Sarà possibile far precedere gli esperimenti di asta pubblica da preventivi avvisi di manifestazione di interesse, anche al fine di valutare e analizzare possibili percorsi alternativi di valorizzazione, in particolare per quanto attiene i beni appartenenti al demanio culturale, raccogliendo eventuali proposte e contributi di idee che prevedano una destinazione del bene qualificante e/o un utilizzo diverso da quello attuale.

Potranno in ogni caso essere prese in considerazione alienazioni e/o valorizzazioni per lotti, previa specifica perizia, ovvero cessioni a titolo di permuta, anche di beni non inclusi nel Piano, con altri immobili pubblici o privati, quando la particolare situazione



dei beni renda la permuta conveniente in relazione a specifiche, contingenti e/o indifferibili esigenze funzionali, alla specificità dei beni permutati ed all'interesse pubblico dell'operazione. La permuta è effettuata a trattativa diretta con il proprietario del bene permutando. Anche le perizie di stima degli immobili oggetto di permuta possono essere affidate all'Agenzia del territorio o all'Agenzia del demanio o a tecnico abilitato dipendente o a professionista esterno.

- b. Ad avvenuta approvazione del piano, gli enti pubblici o soggetti privati possono, in relazione ai beni compresi nel piano per i quali non sia ancora stata avviata una delle procedure di alienazione ad evidenza pubblica, ovvero la stessa sia andata deserta, presentare una proposta irrevocabile di acquisto garantita, avente validità non inferiore a duecentoquaranta giorni, che è sottoposta ad esame di congruità da parte dell'Agenzia del territorio, dell'Agenzia del demanio o a tecnico abilitato dipendente o a professionista esterno, entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della proposta medesima, avuto riguardo alla tipologia di immobile e all'andamento del mercato. La garanzia dovrà essere prestata con le medesime forme e modalità previste per le procedure di evidenza pubblica, per un importo non inferiore al 10% della proposta per importi inferiori a € 150.000 e del 5% per importi superiori.

Nel caso in cui il valore indicato nella proposta di acquisto risulti congruo, il medesimo costituirà base d'asta ai fini dell'espletamento delle procedure ad evidenza pubblica.

La procedura pubblica è disciplinata, anche in questo caso, dalle medesime disposizioni sopra richiamate. Più precisamente, in presenza di più offerte, nel rispetto del principio di trasparenza dell'azione amministrativa ed in conformità alle disposizioni previste per l'amministrazione del patrimonio e della contabilità generale dello Stato, le procedure concorsuali di vendita potranno prevedere, entro termini predeterminati dal bando, forme di rilancio successivo, anche telematico, da parte del proponente e del miglior offerente, ai sensi dell'art. 73 comma a) e 74 del R.D. 23.5.1924 n. 827 e successive integrazioni e modificazioni. Il tempo di estinzione della candela vergine sarà sostituito da un tempo orario non inferiore a giorni uno.

Qualora invece il pubblico incanto sia andato deserto la Regione può alienare il bene al soggetto che ha presentato la proposta irrevocabile d'acquisto.

Nella particolare circostanza in cui si presentino più proposte di pari importo, considerate congrue, nel caso in cui il pubblico incanto vada deserto, il responsabile del procedimento inviterà i proponenti le offerte ritenute congrue a presentare, entro un termine predeterminato, una nuova offerta in rialzo, in busta chiusa e sigillata. L'immobile sarà aggiudicato al migliore offerente.



Nel caso invece in cui al pubblico incanto pervengano nuove offerte, nel rispetto del principio di trasparenza dell'azione amministrativa, della massima partecipazione ed in conformità alle disposizioni previste per l'amministrazione del patrimonio e della contabilità generale dello Stato, il bando prevederà la possibilità per tutti i proponenti le offerte ritenute congrue di presentare, entro un termine predeterminato, in busta chiusa e sigillata, una nuova proposta in rialzo rispetto alla migliore offerta pervenuta. Il bando prevederà quindi, nel rispetto della norma, forme di rilancio successivo, in busta chiusa e sigillata, da parte del miglior offerente e di entrambi i proponenti, ai sensi dell'art. 73 comma a) e 74 del R.D. 23.5.1924 n. 827 e successive integrazioni e modificazioni. Anche in questo caso il tempo di estinzione della candela vergine sarà sostituito da un tempo orario non inferiore a giorni uno.

- c. Il bando potrà prevedere specifiche modalità di pagamento del saldo del prezzo oltre che delle eventuali imposte, tasse, spese tecniche e catastali. In particolare i termini di pagamento potranno essere prorogati nel caso in cui l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso. Il bando potrà comunque prevedere specifiche modalità di pagamento nel caso in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione di somme a seguito di contratto di finanziamento.

In sede di aggiornamento, per ogni singolo cespite sono state indicate, nelle relative schede, eventuali specifiche prescrizioni o puntuali modalità di utilizzo. Per quanto riguarda le eventuali varianti urbanistiche, la proposta così aggiornata potrà essere trasmessa agli enti territoriali di riferimento, per le conseguenti iniziative in materia di pianificazione strategica e per valutare

4.2- Disposizioni specifiche per i terreni della Riforma Fondiaria

Per tale categoria, alla luce della modifica contenuta nell'art. 20, L.R. 45/2017, che demanda alla Giunta le modalità per la gestione degli cespiti della ex riforma fondiaria per i quali è venuta meno l'originaria destinazione ovvero la specificità funzionale, valgono le seguenti disposizioni specifiche:

- a) **Terreni che risultano condotti da successori** degli originari "assegnatari" ex art. 17 della Legge n. 230/1950, in regola nei pagamenti dei "canoni" dovuti per l'utilizzo dei medesimi, **indicati con apposita simbologia (*)** nell'allegato A2. Nello specifico trattasi di terreni che - per dimensioni (contenute), ubicazione (spesso di difficile accesso o posti in zone del tutto marginali) o caratteristiche naturali (dislivello,



presenza di vegetazione particolare) possono essere valorizzati dall'Amministrazione Regionale solo attraverso una vendita a privati interessati.

In tali casi – nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica previste dalla legge - il bando potrà prevedere il diritto di prelazione nell'acquisto a favore dei conduttori, concessionari o soggetti che si trovano comunque nel godimento dell'immobile, a condizione che gli stessi abbiano soddisfatto tutti i crediti richiesti dall'amministrazione competente

In caso di mancato esercizio di suddetto diritto da parte del "conduttore" del fondo, troverà comunque applicazione la prelazione prevista a favore dei proprietari dei fondi confinanti, sia che rivestano la qualifica di coltivatori diretti, che di società agricole che di imprenditore agricolo professionale. Nel caso in cui quest'ultimo diritto di prelazione venga esercitato da più soggetti, preferenza deve essere data ai giovani agricoltori così come definiti nel decreto legislativo 21 aprile 2000, n. 185.

Nel caso in cui le predette procedure di alienazione tentativi di alienazione non dessero esito favorevole , l'Amministrazione Regionale provvederà a conferire detti terreni nella banca della Terra Veneta.

- b) **Terreni di modesta entità e valore** che per la loro specifica situazione (fondi interclusi, terreni con un unico confinante, beni non suscettibili di utilizzazione autonoma) possono essere **alienati solo in favore di un unico soggetto**. Anche tali terreni sono **indicati con apposita simbologia (**)** nell'allegato A2

In tali casi, in applicazione dei generali principi di efficienza e semplificazione del procedimento, si potrà esperire una trattativa diretta in applicazione delle regole già previste nei punti 9 e 10 dell'Allegato A alla DGR n. 339/2016.

- c) **Altri terreni, alienabili con le procedure ordinarie.**



*Il Direttore
Avv. Enrico Specchio*

