

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 842 del 13 giugno 2017

L.R. 18.03.2011 n. 7, art. 16. Valorizzazione delle case cantoniere della provincia di Verona. Approvazione programma attuativo sperimentale.

[Demanio e patrimonio]

Note per la trasparenza:

Con il presente provvedimento, all'esito dell'approvazione del Piano di Valorizzazione e/o alienazione del patrimonio, intervenuto con DGR/CR 25 del 28.03.2017 e successiva DGR n. 711/2017, si promuove un progetto sperimentale di valorizzazione delle Case cantoniere ubicate nella provincia di Verona non più funzionali alla attività istituzionale, individuando i criteri per la loro concessione in uso.

Il relatore riferisce quanto segue.

La Regione del Veneto sta dando attuazione al Piano di valorizzazione e/o alienazione degli immobili di proprietà regionale e dei propri Enti strumentali, per i quali siano venuti meno la destinazione a pubblico servizio o l'interesse all'utilizzo istituzionale, nel rispetto delle procedure previste dall'art. 16, L.R. 7/2011.

Con la recente DGR/CR n. 25/2017 del 28.03.2017 e successiva DGR 711/2017, la Giunta ha approvato l'aggiornamento del Piano e ha individuato alcuni immobili per i quali si è ravvisata l'opportunità di ricorrere a forme di valorizzazione alternative alla loro immediata alienazione, resa peraltro alquanto difficoltosa, in talune ipotesi, dalle perduranti condizioni sfavorevoli del mercato immobiliare e, in altri casi, dal cattivo stato manutentivo.

Con il presente provvedimento, pertanto, si intende avviare, in via sperimentale un primo programma attuativo di valorizzazione, che si pone l'obiettivo di sfruttare le potenzialità di taluni cespiti, collocati in contesti meno strategici e a bassa redditività, quali le case cantoniere, che per la loro connessione funzionale alla rete viaria, le particolari caratteristiche costruttive e la collocazione nel territorio, possono essere considerate un interessante ambito di prima applicazione delle modalità procedurali disciplinate dall'art. 58, D.L. 112/2008.

Lo strumento della concessione di valorizzazione in questi casi potrebbe infatti consentire di valorizzare il patrimonio immobiliare attraverso l'assegnazione, ad operatori privati, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un determinato periodo di tempo, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale in strutture turistico-ricettive, all'insegna del turismo c.d. lento e accessibile, della cultura dell'accoglienza e della ristorazione, oppure in piccoli esercizi slow food, vendita di prodotti agricoli a km zero e degustazione prodotti locali o comunque in altre destinazioni compatibili e sostenibili. Il programma potrà consentire, da un lato, un risparmio sugli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza e, dall'altro, la possibilità di attivare circuiti economici virtuosi, di trasformazione urbana senza ulteriore consumo di suolo e di sviluppo economico locale.

In particolare per le case cantoniere della provincia di Verona sono state registrate alcune manifestazioni di interesse da parte di privati ed associazioni e pertanto è stata condotta una specifica istruttoria dalla Direzione Acquisti AAGG e Patrimonio, dalla quale è emerso che delle n. 6 case cantoniere esistenti, due possono essere oggetto di immediata concessione di valorizzazione in quanto non più funzionali all'attività di manutenzione dell'asse viario regionale.

Esse sono così sinteticamente individuate:

N.	Denominazione strada	COMUNE	FG	MAPPALI
1	SR 11 Padana superiore	Sona	7	187
2	SR 450 Affi	Cavaion Veronese	3	237

Ferma restando la necessità di acquisire la preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 57,bis, D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni Culturali) e le necessarie autorizzazioni a livello comunale, si ritiene di avviare in via sperimentale il programma di valorizzazione limitatamente ai predetti cespiti, a cui farà seguito specifico avviso pubblico per la loro concessione di

valorizzazione, da redigere a cura della Direzione Acquisti AAGG e Patrimonio.

L'avviso sarà rivolto, prioritariamente, a singoli imprenditori, start-up, consorzi, aziende, associazioni, cooperative, onlus e avrà come oggetto l'obiettivo di riqualificare l'immobile tramite un programma di interventi economicamente sostenibile.

Il criterio per la scelta del concessionario sarà quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, conformemente a quanto previsto dall'art. 95, D.Lgs. 50/2016, basata sulla migliore offerta di canone di concessione, sulla minor durata e sulla migliore proposta gestionale e di ristrutturazione del bene, che sarà valutata secondo i fattori di ponderazione che saranno contenuti nell'avviso e di seguito sintetizzati.

1) Offerta tecnica che dovrà essere composta dei seguenti elaborati: a) relazione sintetica; b) programma di valorizzazione (che comprende eventuali lavori di ristrutturazione); c) piano di gestione; d) cronoprogramma.

2) Offerta economico/temporale che dovrà indicare:

- l'offerta strutturata: a.1) la misura del canone annuo che il concorrente si impegna a corrispondere per la durata proposta per la locazione, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e delle eventuali ristrutturazioni e della connessa gestione; a.2) la durata proposta per la concessione da esprimere in anni tra un minimo di anni 6 ed un massimo di anni 50; a.3) il piano economico finanziario di copertura degli investimenti previsti che:
 1. coprirà tutti gli anni previsti secondo la durata proposta per la concessione/locazione;
 2. riporterà le grandezze economiche finanziarie derivanti dal programma di valorizzazione e dal piano di gestione, coerentemente con il cronoprogramma dell'offerta tecnica;
 3. riporterà le voci specifiche relative agli investimenti, esplicitandone i relativi criteri di stima di massima (costi ristrutturazione/rifunzionalizzazione).

Sarà cura dei competenti uffici tecnici della Direzione Acquisti AAGG e Patrimonio predisporre una scheda informativa per immobile da allegare in fase di pubblicazione della procedura selettiva.

Il relatore conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta regionale il seguente provvedimento.

LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale, e che successivamente alla definizione di detta istruttoria non sono pervenute osservazioni in grado di pregiudicare l'approvazione del presente atto;

VISTO l'art. 3-bis, D.L. 25.09.2001, n. 351 "Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare" convertito, con modificazioni, dalla L. 23.11.2001, n. 410;

Visto l'art. 58, D.L. 25.06.2008, n. 112 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria" convertito, con modificazioni, dalla L. 06.08.2008, n. 133;

VISTO il D.Lgs. 18.04.2016, n. 50 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture";

VISTO l'art. 16, L.R. 18.03.2011, n. 7 "Piano di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare";

VISTO l'art. 54 della L.R. statutaria 17.04.2012, n. 1 "Statuto del Veneto";

VISTA la L.R. 31.12.2012, n. 54, "Legge regionale per l'ordinamento e le attribuzioni delle strutture della Giunta regionale in attuazione della legge regionale statutaria n. 1/2012, Statuto del Veneto";

VISTA la DGR 25/CR del 28.03.2017 "L.R. 18.03.2011 n. 7, art. 16. Aggiornamento Piano di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare. Richiesta parere alla Commissione Consiliare, art. 16, comma 3, L.R. 7/2011";

VISTA la DGR n. 711 del 29.05.2017 "Aggiornamento Piano di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare L.R. n. 7/2011, art. 16. DGR/CR 25 del 28.03.2017";

Vista la documentazione agli atti;

delibera

1. di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare il programma attuativo sperimentale di valorizzazione delle case cantoniere di Bosco di Sona e di Cavaion Veronese in provincia di Verona come descritto in premessa, finalizzato alla loro riqualificazione e riconversione, mediante stipula di apposite concessioni di valorizzazione con operatori privati individuati attraverso una procedura ad evidenza pubblica basata sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
3. di demandare alla Direzione Acquisti AAGG e Patrimonio l'approvazione di apposito avviso pubblico per la concessione di valorizzazione di n. 2 case cantoniere ubicate nella Provincia di Verona, di tutti gli atti presupposti e conseguenti, nel rispetto dei criteri indicati in premessa, previa acquisizione della preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 57 bis, D.Lgs 42/2004;
4. di pubblicare il presente provvedimento sul Bollettino ufficiale della Regione.