

DECRETO DEL DIRETTORE DELLA DIREZIONE GESTIONE DEL PATRIMONIO n. 40 del 29 settembre 2021

**Piano di Valorizzazione e/o alienazione degli immobili regionali. Alienazione dell'immobile regionale denominato casa cantoniera sita in Comune di Alleghe, loc. Caprile (BL) su SR 203 "Agordina" Km 54 325. ID 133348. Aggiudicazione definitiva. L.R. 18.03.2011 n. 7, art. 16.**

[Appalti]

Note per la trasparenza:
--------------------------

Con il presente provvedimento, all'esito della procedura di alienazione, si dispone l'aggiudicazione definitiva dell'immobile regionale denominato casa cantoniera sita in Comune di Alleghe, loc. Caprile (BL) su SR 203 "Agordina" Km 54 325.
---

Il Direttore

PREMESSO che

- la Regione del Veneto sta dando attuazione al Piano di valorizzazione e/o alienazione degli immobili di proprietà della regione e degli enti aziende e/o organismi, comunque denominati, strumentali o dipendenti, i quali siano non essenziali per l'esercizio delle funzioni istituzionali ovvero siano sottoutilizzati;

- con DGR 711/2017 la casa cantoniera sita in Comune di Alleghe, loc. Caprile (BL) (S.R. n. 203 "Agordina" Km 54+325) catastalmente censita al C.F. fg. 1 mapp. 12, è stata inserita nel Piano delle Alienazioni e/o Valorizzazioni ed il suo inserimento è stato successivamente confermato dalle DGR n. 1148/2018, n. 1340/2019 e dalla recente n. 787/2021, per un valore pari ad euro 20.000,00;

- sono pervenute due proposte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 51 della L.R. n. 45/2017, una presentata dalla sig.ra Alessandra Furlan (anagrafica 00.173.854) e l'altra dalla sig.ra Zerbo Eleonora (anagrafica 00.173.853);

- a seguito della DGR n. 71 del 27.01.2020 di presa d'atto della congruità dell'offerta più alta presentata dalla sig.ra Alessandra Furlan, è stato pubblicato il DDR n. 52 del 25.02.2020 di indizione di asta al rialzo sulla proposta pervenuta;

- sono pervenute nei termini del bando n. 7 offerte in rialzo per le quali è stato effettuato deposito cauzionale, regolarizzato contabilmente con DDR n. 118 del 18.06.2020. Esse sono di seguito elencate:

- 1) Fassa Marco - plico pervenuto il 22.04.2020 prot. 163698, spedito il 21.04.2020 (di seguito "OFFERTA A");
- 2) Fassa Marco - plico pervenuto il 23.04.2020 prot. 166016, spedito il 18.04.2020 (di seguito "OFFERTA B");
- 3) Zambon Giovanni - plico pervenuto il 27.04.2020 prot. 168612;
- 4) Dante Andrea - plico pervenuto il 21.04.2020 prot. 162448;
- 5) Bano Monica - plico pervenuto il 27.04.2020 prot. 168317;
- 6) Grones Francesco - plico pervenuto il 23.03.2020 prot. n. 130269;
- 7) Dal Corso Alessandro - pec pervenuta in data 27.04.2020 prot. n. 168683;

- all'esito delle sedute pubbliche tenutesi nei giorni 12.05.2020 e 22.05.2020, regolarmente verbalizzate, la commissione:

- ha dichiarato inammissibile l'offerta presentata da Dal Corso Alessandro in quando pervenuta a mezzo pec;
- ha dichiarato inammissibile l'offerta del sig. Fassa Marco pervenuta in data 22.04.2020 prot. 163698 (OFFERTA A) in quanto carente di documentazione amministrativa e pertanto non ha proceduto all'apertura della relativa offerta economica;
- ha individuato quale migliore offerta quella pervenuta dal medesimo sig. Fassa in data 23.04.2020 n. prot. 166016 (OFFERTA B) pari ad euro 30.100,00 e come seconda migliore offerta quella pervenuta dal sig. Andrea Dante, per l'importo di euro 28.100,00;

- è stata quindi espletata la fase dei successivi rilanci con la prima proponente, sig.ra Furlan Alessandra, a partire da euro 30.100,00, come previsto dal bando, all'esito della quale il prezzo finale offerto dal sig. Fassa è risultato pari ad euro

39.400,00;

- nelle more della procedura di alienazione il sig. Dante Andrea ha presentato istanza prot. n. 286099 del 20.07.2020 di annullamento in autotutela dei "provvedimenti fino a quel momento emessi" con la quale è stata chiesta l'esclusione di entrambe le offerte presentate dal sig. Fassa Marco;

- all'esito della procedura, con DDR n. 166 del 17.09.2020, pertanto,

- è stata dichiarata non accoglibile l'istanza di annullamento in autotutela del sig. Dante Andrea per le motivazioni ivi esposte;
- è stata confermata l'esclusione dell'offerta pervenuta dal sig. Dal Corso Alessandro e di quella pervenuta dal sig. Marco Fassa il 22.04.2020 - "OFFERTA A";
- è stata quindi disposta l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile in parola al sig. Fassa Marco sulla base dell' "OFFERTA B", spedita il 18.04.2020, per l'importo finale di euro 39.400,00;

RILEVATO che

- con ricorso al TAR per il Veneto notificato all'amministrazione regionale in data 30.09.2020 il sig. Dante Andrea ha chiesto l'annullamento, previa sospensione cautelare dell'efficacia, del DDR n. 166 del 17.09.2020 di aggiudicazione provvisoria nonché dei verbali delle sedute pubbliche del 12.05.2020 e 22.05.2020, chiedendo l'esclusione di entrambe le offerte presentate dal sig. Fassa Marco;

- con ordinanza n. 565/2020 del 16.11.2020 il TAR per il Veneto, in accoglimento della domanda cautelare, ha ordinato la sospensione dell'esecuzione dell'impugnato DDR n. 166 del 17.09.2020, disponendo l'esame dell' "OFFERTA A" pervenuta alla stazione appaltante in data 22.04.2020;

- in ottemperanza a quanto disposto dall'ordinanza, nella seduta pubblica del 2.12.2020 la commissione di aggiudicazione ha aperto l'offerta economica spedita dal sig. Fassa in data 21.04.2020 (OFFERTA A), inizialmente dichiarata inammissibile, contenente un importo pari ad euro 36.100,00. Ha quindi comunicato alla prima offerente, sig.ra Alessandra Furlan, la possibilità di rilanciare nei termini fissati dal bando, che sono decorsi senza rilanci;

- con seconda ordinanza n. 1279/2020 del 21.12.2020 il TAR, preso atto delle operazioni svolte, ha avvisato le parti della definizione del giudizio con sentenza in forma semplificata e all'udienza del 13.01.2021 la causa è stata trattenuta in decisione;

- con sentenza n. 163/2021 pubblicata il 3.02.2021 il TAR ha rigettato il ricorso presentato dal sig. Dante Andrea e ha riconosciuto ammissibile l'offerta presentata dal sig. Marco Fassa (OFFERTA A), diversamente da quanto disposto con il DDR n. 166/2020 che ne aveva dichiarato l'inammissibilità, considerando valida l'OFFERTA B;

- con successivo ricorso in appello al Consiglio di Stato notificato all'amministrazione in data 4.05.2021 il sig. Andrea Dante ha impugnato la sentenza censurandone le statuizioni per motivi sostanzialmente identici a quelli del ricorso in primo grado e chiedendo pertanto l'esclusione delle due offerte presentate dal sig. Fassa;

- con sentenza n. 5747/2021 pubblicata il 4.08.2021 il Consiglio di Stato ha respinto l'appello presentato dal sig. Dante e ha confermato la sentenza di primo grado condividendone le motivazioni;

DATO ATTO che i motivi contenuti nella sentenza n. 163/2021 del TAR Veneto, da intendersi integralmente richiamati, confermati dalla sentenza del Consiglio di Stato n. 5747/2021, evidenziano che l'amministrazione deve prendere in considerazione l'offerta formulata per ultima dal signor Fassa (OFFERTA A), non rilevando che sia pervenuta, per ragioni estranee alla volontà del proponente, all'Amministrazione per prima. Da ciò discende che l'OFFERTA A è stata validamente presentata dal sig. Fassa, è ammissibile e completa nella documentazione ed è quella di importo più elevato;

CONSIDERATO che:

- permane l'interesse pubblico alla conclusione del procedimento di alienazione della casa cantoniera sita in Comune di Alleghe, loc. Caprile (BL) su SR 203 "Agordina" Km 54+325, mediante aggiudicazione definitiva;

- alla luce delle motivazioni espresse, l'immobile deve essere definitivamente aggiudicato al sig. Fassa Marco sulla base della offerta spedita in data 21.04.2020 (OFFERTA A), per l'importo di euro 36.100,00;

RILEVATO inoltre che:

- la casa cantoniera in questione risulta insistere su terreno un tempo gravato da usi civici, sclassificato con DGR n. 3627 del 19.11.2004 all'esito di una attività di ricognizione condotta da Regione e Comune di Alleghe ai sensi della L.R. 31/94;

- con nota pervenuta in data 26.03.2021 prot. 137895 il Comune di Alleghe ha comunicato agli uffici regionali che per i terreni ad uso civico sclassificati è prevista una "regolarizzazione" in base alla presenza o meno di atti di compravendita sottoscritti nel passato tra il Comune e privati;

- il mappale in questione ricade tra quelle aree occupate da tempo immemorabile da soggetti (privati o pubblici) che non hanno mai sottoscritto compravendite con il Comune. Per queste posizioni si rende necessario da parte della Regione regolarizzare la titolarità dell'immobile nei confronti del Comune di Alleghe, secondo apposita procedura;

- si procederà alla stipula del contratto di compravendita ad avvenuta regolarizzazione della titolarità del mappale n. 12 con il Comune di Alleghe;

PRESO ATTO che sono state effettuate le verifiche sulle dichiarazioni sottoscritte dal sig. Fassa in sede di presentazione dell'offerta;

ACCERTATO che

- può essere disposta l'aggiudicazione definitiva dell'immobile a favore del sig. Fassa Marco per il prezzo di euro 36.100,00 e che la somma a saldo è pari a euro 34.100,00 al netto del deposito cauzionale effettuato pari ad euro 2.000,00 regolarizzato con DDR n. 118 del 18.06.2020;

- il principio 3.13 dell'Allegato 4/2 "Principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria" dispone che *"nella cessione di beni immobili, l'obbligazione giuridica attiva nasce al momento del rogito (e non al momento dell'aggiudicazione definitiva della gara). In tale momento, l'entrata deve essere accertata con imputazione all'esercizio previsto nel contratto per l'esecuzione dell'obbligazione pecuniaria. L'accertamento è registrato anticipatamente nel caso in cui l'entrata sia incassata prima del rogito, salve le garanzie di legge"*;

- la stipula del contratto di compravendita è prevista entro il 31.12.2022 a rogito dell'Ufficiale Rogante regionale, come richiesto dall'aggiudicatario;

- ai sensi del richiamato principio contabile 3.13, al momento del rogito sarà disposto con proprio decreto l'accertamento della somma incassata quale prezzo della vendita;

Tutto ciò premesso

VISTA la L.R. n. 54/2012;

VISTI la L. 24 dicembre 1908, n. 783, il RD 17 maggio 1909, n. 454, ed il RD 24 maggio 1924, n. 827;

VISTA la L.R. n. 18/2006 art.7;

VISTA la L.R. n. 7/2011 art.16 e s.m.i.;

VISTA la DGR n. 1340/2019 "L.R. 7/2011, art. 16. Aggiornamento Piano di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare. DGR/CR n. 89/2019" e la recente DGR n. 787/2021 di ulteriore aggiornamento del piano;

VISTA la DGR n. 847 del 22 giugno 2021 avente ad oggetto il conferimento dell'incarico di Direttore della Direzione Gestione del Patrimonio incardinata nell'ambito dell'Area Infrastrutture, Trasporti, Lavori Pubblici, Demanio ai sensi dell'art. 12 della Legge regionale n. 54/2012 e s.m.i. alla dr.ssa Nacchi Annalisa;

VISTA la documentazione agli atti

decreta

1. di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. di prendere atto di quanto statuito dalla sentenza Tar Veneto n. 163/2021 confermata da sentenza Consiglio di Stato n. 5747/2021;

3. di aggiudicare definitivamente l'immobile di proprietà regionale denominato casa cantoniera sita in Comune di Alleghe, loc. Caprile (BL) (S.R. n. 203 "Agordina" Km 54+325) catastalmente censita al C.F. fg. 1 mapp. 12, al sig. Fassa Marco n. ad Agordo 22.10.1970, CF (*omissis*) (anagrafica 00.174.834), per l'importo di euro 36.100,00;
4. di dare atto, altresì, che sono state effettuate ai fini dell'efficacia dell'aggiudicazione, le verifiche del possesso dei requisiti di cui all'art. 80 D. Lgs. 50/2016 dichiarati nell'offerta dal sig. Fassa Marco;
5. di procedere alla stipula del contratto di compravendita ad avvenuta regolarizzazione della titolarità del mappale n. 12 con il Comune di Alleghe, in relazione agli usi civici;
6. di demandare a successivo proprio decreto l'accertamento della somma incassata quale prezzo della vendita dell'immobile di cui al punto 3;
7. di dare atto che il deposito cauzionale a suo tempo costituito, pari ad euro 2.000,00 verrà introitato quale acconto sul prezzo di vendita della casa cantoniera;
8. di comunicare il presente decreto all'aggiudicatario ed a tutti i soggetti coinvolti nel procedimento di alienazione;
9. di dare atto che l'immobile è classificato negli inventari regionali con il n. ID 133348 e con i seguenti codici: conto E/P 1.2.2.02.10.01.001 - fabbricati ad uso abitativo di valore culturale, storico ed artistico; voce PCF U.2.02.01.10.001 - fabbricati ad uso abitativo di valore culturale, storico ed artistico;
10. di dare atto che il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione nella sezione Amministrazione Trasparente ai sensi del combinato disposto degli artt. 23 e 37 del D. Lgs. 14 marzo 2013 n. 33;
11. di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al TAR per il Veneto oppure in via alternativa al Presidente della Repubblica, nei termini e con le modalità previste dal D. Lgs. 2/07/2010, n. 104;
12. di pubblicare integralmente il presente atto nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Annalisa Nacchi