



REGIONE DEL VENETO

STRUTTURA DI PROGETTO
VALORIZZAZIONE E DISMISSIONE DEL PATRIMONIO
UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO E DEMANIO

Legge Regionale n. 18 Marzo 2011, n. 7

PIANO
VALORIZZAZIONE E/O
ALIENAZIONE

PATRIMONIO IMMOBILIARE
REGIONALE

AGGIORNAMENTO
2019



ad058321





RELAZIONE E LINEE GUIDA

Sommario

1. IL QUADRO NORMATIVO	pag. 3
2. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO VIGENTE	pag. 4
3. LA PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO PER L'ANNO 2019	pag. 10
4. LE LINEE GUIDA E IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO	pag. 12
5. GLI ASPETTI PROCEDURALI	pag. 16
6. APPENDICE NORMATIVA	pag. 20



1. IL QUADRO NORMATIVO

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 determina la conseguente 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 2011, n.10.

In secondo luogo l'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la declaratoria di "disponibilità", fatta salva la specificità dei beni appartenenti al demanio culturale, per 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.

Infine la norma estende 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.

§

In appendice viene riportata una sintesi del quadro normativo vigente in materia.



2. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO VIGENTE

2.1 Prima fase attuativa

In attuazione del quadro normativo, sommariamente richiamato, con DGR n. 565/2012 sono state approvate 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. In ragione del pregresso assetto organizzativo, era stato affidato il compito di dare attuazione al Piano ad un tavolo tecnico-politico di coordinamento, istituito con DGR n. 1298/2015.

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 procedurali. Con DGR n. 1754/2015 venivano quindi approvate le procedure semplificate 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, era stato stipulato apposito accordo di collaborazione con l'Agenzia del Territorio, Direzione regionale Veneto e infine, con DGR n. 2279/2016, erano 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.

Tra il 2011 e il 2015 si sono concluse tre alienazioni per un valore di € 11.319.750,00 (di cui € 10.000.000,00 per la cessione di Palazzo Manfrin in Venezia).

Nel 2016 sono stati avviati 19 esperimenti di evidenza pubblica, e concluse quattro alienazioni per un controvalore di € 2.071.000,00, tutte a titolo di permuta, nell'ambito di procedure di appalto di lavori.

2.2 – Seconda fase attuativa

Al fine di dare ulteriore impulso al processo attuativo del Piano, l'assetto normativo è stato tuttavia 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 predetto 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 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 mutato quadro normativo e organizzativo, 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.

Cosicché, nel corso del 2017, sono stati esperiti 75 esperimenti di gara e conclusi con esito positivo sette procedimenti di alienazione con un **controvalore di oltre otto milioni di Euro**.

Più precisamente sono stati conclusi i procedimenti riferiti a :

- l'immobile denominato "Palazzetto Balbi, in Venezia;
- l'immobile denominato "ex trattoria La Vida", in Venezia;
- un piccolo terreno sito in Comune di Lamon (BI);
- un terreno edificabile in Via Pelosa a Padova;



- un edificio residenziale in Via Forte Sirtori a Spinea;
- l'ex latteria di Settecà a Vicenza;
- terreni in Auronzo di Cadore .

2.3 Terza fase attuativa

L'art. 51 della Legge Regionale 29 dicembre 2017, n. 45 ha introdotto alcune ulteriori significative modifiche alla Legge Regionale 18 marzo 2011, n.7, modifiche che hanno determinato la necessità di un secondo aggiornamento del piano delle valorizzazioni e/o alienazioni del patrimonio regionale, che è stato approvato con DGR n. 1148/2018.

Coerentemente con il programma 01.05 del DEFR 2018-2020, la Legge n. 45/2017 ha infatti 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**. Nella prossima fase attuativa la Struttura di Progetto Valorizzazione e dismissione del patrimonio



procederà quindi a definire nel dettaglio le modalità attuative delle procedure in questione, avuto riguardo al quadro normativo vigente, avvalendosi di piattaforme certificate.

Il successivo comma 4ter consente di favorire operazioni di permuta 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. La integrazione al comma 3quater disciplina termini e modalità per le conseguenti perizie di stima, anche in caso di permuta.

Cosicché, nel corso del 2018, **i processi di valorizzazione** dei complessi inseriti nel Piano hanno trovato una più efficace attuazione, con particolare riferimento:

- alla concessione in uso alla Università di Padova e al Comune della Corte benedettina di Legnaro, dando continuità alla fruizione pubblica del compendio, sotto il profilo culturale e sociale (DGR 951/2018). Il residuo terreno di pertinenza, da destinare a verde agricolo di rispetto, potrà essere oggetto di cessione;
- al perfezionamento della concessione in uso temporanea al TAR di Palazzo Gussoni, senza pregiudizio per il processo di alienazione del bene e nel rispetto di tutte le prescrizioni e condizioni necessarie per garantire la tutela delle componenti architettoniche (DGR 879/2018 e 950/2018);
- all'accordo con IRVV per l'avvio degli interventi conservativi di Villa Pepoli a Trecenta (DGR 724/2018);

Al tempo stesso, nonostante le perduranti criticità del mercato, è proseguito con efficacia il **programma di alienazione** del patrimonio anche grazie l'avvio di iniziative di promozione e pubblicizzazione delle aste, anche a livello internazionale, al costante processo di revisione e verifica di congruità delle stime, del perfezionamento delle verifiche di interesse culturale:

Più precisamente, nel corso del 2018, sono state avviate:

- n. 9 procedure afferenti il primo esperimento di gara (con relativi atti amministrativi conseguenti);
- n. 8 procedure afferenti il secondo esperimento di gara
- n. 6 procedure afferenti il terzo esperimento di gara ;
- n. 40 procedure afferenti il quarto esperimento di gara (trattativa diretta, comprensivi della preliminare autorizzazione da parte della Giunta);
- n. 4 procedure di riapertura termini e avvio proposte unilaterali di acquisto



Le attività sono proseguite anche nel primo semestre del 2019, portando a concludere positivamente ulteriori 11 procedimenti di vendita, oltre a 10 di valorizzazione e più precisamente :

- contratto preliminare di vendita alla Camera di Commercio di Venezia Rovigo Delta Lagunare da destinare a propria sede di rappresentanza di una porzione del complesso monumentale di Palazzo Balbi, denominata Ca' Nova (in attuazione della DGR 2134/2017);
- vendita del Palazzetto denominato "Cereri - Briati" all'Università Ca' Foscari di Venezia, da destinare ad attività istituzionali e corsi universitari, (DGR 97/2018 e 1406/2018);
- aggiudicazione di 8 lotti del complesso edilizio di Calle Buccari 5 in Venezia (DGR 1063/2018);
- vendita del centro di Formazione professionale di Bassano, quest'ultimo aggiudicato con vincolo di destinazione a finalità formative ed educative per i prossimi trent'anni (DGR 310/2018);
- la vendita di due beni in proprietà di enti strumentali (a Quinto di Treviso, DGR 949/2018, e Teolo, DGR 1257/2018);

Va segnalato infine che sono state ritenute congrue dalla Giunta proposte di acquisto dell'hotel Bella Venezia (DGR 1648/2018) e dell'ex ufficio di Calle del Pistor (DGR 1706/2018) , di cui si sono concluse le conseguenti procedure di evidenza pubblica, nel corso del primo semestre 2019.

In sintesi, in questa fase (tra il 2018 e il 30 giugno 2019) il piano di dismissione ha trovato attuazione per un controvalore complessivo di circa 17,5 milioni di Euro.

Infine è stato avviato il procedimento per la alienazione al Comune di Garda dell'ex Asilo di Via Abrile (DGR 1705/2018; contratto preliminare in corso di sottoscrizione).

Lo stato di attuazione della terza fase attuativa del Piano approvato con DGR n. 1148/2018 è sintetizzata nell'**allegato A1** al presente elaborato, ove sono messe in evidenza i risultati conseguiti tra il 2017 e il primo semestre 2019 e conseguentemente i **beni da non includere nel nuovo programma** di valorizzazioni e/o alienazioni.

§

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", sono stati individuati, in esecuzione di

8



ad058321



quanto disposto dalla DGR 931/2016, le modalità e le procedure da seguire per perfezionare il loro trasferimento alla Regione del Veneto.

Va ricordato che, in tale contesto - a seguito della soppressione dell'Ente Veneto Agricoltura operato con Legge regionale 28 novembre 2014, n. 37 - , per favorire una più efficace e tempestiva attuazione del dettato legislativo, e adeguare alla realtà veneta il quadro normativo afferente i beni della riforma fondiaria, di cui alla Legge 30/4/1976 n. 386, **l'art. 20 della citata Legge regionale n. 45 del 29 dicembre 2017 (Collegato alla legge di stabilità regionale 2018)** ha introdotto una serie di disposizioni specifiche, che autorizzano la Giunta a determinare le modalità per la gestione dei beni immobili per i quali sia venuta meno la originaria destinazione ovvero la specificità funzionale al riordino fondiario.

A tal fine la Giunta regionale, con DGR n. 1148/2018:

- 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.

La nuova disciplina dà attuazione al Programma 01.05, "Gestione dei beni demaniali e patrimoniali" del DEFR 2018-2020, consentendo una più razionale ed efficace gestione dei beni della riforma, con in coinvolgimento attivo di Veneto Agricoltura.

La Direzione Acquisti Affari generali e Patrimonio - completata la fase ricognitiva preliminare che ha richiesto complesse verifiche urbanistiche, ipotecarie e catastali - ha quindi proceduto ad analizzare e segmentare adeguatamente nelle diverse tipologie e casistiche i 710 cespiti, sviluppando uno specifico "geodatabase" cartografico.

La nuova Struttura di Progetto Valorizzazione e dismissione del patrimonio ha infine perfezionato il trasferimento di proprietà di 131 mappali, ora in corso di trascrizione, in attuazione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 96 del 12 luglio 2019.



3. LA PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO PER L'ANNO 2019

Considerati i concreti e significativi risultati raggiunti in attuazione del processo di valorizzazione e/o alienazione immobiliare, che costituisce uno degli obiettivi strategici qualificanti del Documento di Economia e Finanza Regionale (DEF) 2019-2021 e a mente del Programma di governo del Presidente della Regione, con DGR n. 269/2019 è stata ravvisata, in un'ottica di ulteriore sviluppo della descritta positiva esperienza operativa e quindi di promozione e accelerazione delle attività, l'opportunità di attivare una Struttura temporanea di progetto, con il compito specifico e straordinario di dare la massima spinta, anche con soluzioni innovative ed originali, operando non solo con riguardo all'"asset" patrimoniale della Regione ma anche in una prospettiva di "consolidato", con riguardo a quello di tutti gli enti strumentali, delle società partecipate e delle aziende, anche in vista di possibili ulteriori forme di autonomia in materia demaniale.

Alle luce dell'evoluzione del quadro normativo e organizzativo, come sopra delineato, è stato predisposto 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 DEF e nel bilancio di previsione 2019-2021.

La ulteriore ricognizione analitica effettuata consente di operare una disamina attualizzata del portafogli immobiliare, selezionando gli immobili tuttora idonei alla cessione, individuandone di nuovi, nel breve e medio periodo, o escludendone altri tuttora funzionali a 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.

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

Il Piano non comprende 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 saranno 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 da ARPAV di reimpiegare gli introiti per spese di investimento nell'ambito della riqualificazione delle proprie sedi.

Nel corso della prossima fase attuativa, sulla scorta dell'esperienza pregressa e dei risultati raggiunti, saranno sperimentate procedure telematiche, in particolare per



portare all'attenzione di un più vasto mercato di potenziali acquirenti i cespiti di minore interesse.

Ci si riferisce in particolare alle case cantoniere, ai reliquati stradali e alle ville venete, per le quali non esiste uno specifico mercato di riferimento e che richiedono da un lato una vetrina più vasta, dall'altra una ulteriore semplificazione dei procedimenti.

I nuovi cespiti inclusi sono per lo più di, alcuni di modesta entità quali relitti stradali o case cantoniere. Va segnalato l'ex CFP di Marghera, recentemente dismesso, e l'ex gasometro di Verona, ceduto dalla Agenzia del Demanio, non funzionale alle esigenze istituzionali. Tra i nuovi inserimenti merita in particolare di essere segnalato il castello di Monselice, che sarà oggetto di una specifica verifica di interesse culturale e di un conseguente programma di valorizzazione, riferito a ciascuno dei corpi di fabbrica che compongono il complesso monumentale.

§

Per quanto attiene i beni della riforma fondiaria, in questa fase transitoria:

- a) il Piano aggiornato **include alcuni ulteriori cespiti (terreni)** per i quali è stata già effettuata la necessaria istruttoria e per i quali sono state acquisite manifestazioni di interesse all'acquisto;
- b) la gestione dei procedimenti potrà essere oggetto di specifici accordi con Veneto Agricoltura, specie per quanto attiene la regolarizzazione edilizia ed urbanistica dei fabbricati, l'aggiornamento catastale e la trascrizione ipotecaria.

§

In attuazione della DGR 1042/2019 la Struttura di Progetto Valorizzazione e dismissione del Patrimonio, in diretto rapporto con il Commissario straordinario di **Veneto Agricoltura procederà ad effettuare una ulteriore ricognizione del patrimonio dell'Agenzia finalizzato ad una nuova verifica di possibili dismissioni** di beni immobili non funzionali, che potrà quindi essere oggetto di specifico aggiornamento del Piano di valorizzazione e/o dismissione, nel rispetto dei tempi e delle modalità indicate nella predetta deliberazione.



4. LE LINEE GUIDA E IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

E' stato predisposto uno specifico elenco che accompagna la presente relazione contenente la ricognizione dei beni già inseriti da riconfermare, con inclusione di nuovi cespiti, e che 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.

Nell'inserire i beni immobili nel Piano di valorizzazione e/o alienazione, così come aggiornato, trovano conferma in particolare i seguenti criteri:

1. La insussistenza di un interesse pubblico alla conservazione del bene in proprietà regionale

Tale fattore, che la legge indica con riferimento alla non necessità del bene per finalità istituzionali o nel suo sottoutilizzo, va inteso come insussistenza di un interesse attuale e prevalente al mantenimento in capo alla proprietà pubblica del bene, interesse da ravvisarsi nell'essere il bene un mezzo per realizzare le finalità proprie della Amministrazione, di carattere strategico anche di governo e presidio del territorio. Va peraltro considerato che l'art. 29 della citata L.R. n. 30/2016, in considerazione della normativa nazionale di settore in materia di razionalizzazione ed ottimizzazione degli spazi utilizzati ad uso ufficio dalle Pubbliche Amministrazioni, recepita a livello regionale con la legge regionale 47/2012, si propone di proseguire in modo sempre più efficace ed efficiente il processo di contenimento delle spese di gestione e locazione passiva sostenute dalla Regione, mediante la cessazione dei relativi contratti, con ulteriore riordino e delle sedi istituzionali, di quelle utilizzate ad uso ufficio, prevedendone l'accorpamento in complessi immobiliari di proprietà.

In tal senso si propone di proseguire nel processo di valorizzazione dell'asse che origina dal complesso immobiliare denominato "Grandi Stazioni", ubicato in prossimità della stazione ferroviaria di Venezia Santa Lucia e che comprende le altre proprietà regionali collocate nelle immediate vicinanze.

Analogamente vengono presi in considerazione, con il presente aggiornamento, altri cespiti entrati a far parte del patrimonio regionale a seguito della liquidazione di Veneto Agricoltura. A tale riguardo, considerati gli obiettivi affidati alla nuova Struttura di progetto, sarà in ogni caso opportuno procedere ad una ulteriore ricognizione dei beni di proprietà degli enti e delle agenzie regionali, in modo coordinato e condiviso con il tavolo tecnico operativo avviato con l'Agenzia del demanio.



Per quanto attiene alle sedi di Roma e di Bruxelles, tuttora utilizzate a fini istituzionali, se ne prefigura la graduale dismissione, coerentemente alle prospettate iniziative di riorganizzazione e accorpamento degli spazi.

Con riferimento ad alcuni immobili, quali ad esempio i beni del sistema termale e le case cantoniere, emerge la opportunità di valutare anche ipotesi di riqualificazione e valorizzazione, attraverso progetti che uniscano alla fruizione pubblica – in una logica di rete o di cessione per lotti tra loro integrati e coordinati - altri servizi ricettivi, socio culturali, ricreativi, promozionali e turistici.

2. Lo stato di conservazione e manutenzione del bene e gli strumenti di conoscenza

Tra gli elementi rilevanti da considerare in sede di aggiornamento sono gli oneri fiscali e i costi che l'amministrazione ha sostenuto e sostiene per la conservazione e manutenzione dei beni.

Nell'ambito del Piano sono stati inseriti, infatti, alcuni beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile regionale e pervenuti in proprietà, a seguito di successione e/o trasferimento ex lege all'Amministrazione regionale, da parte dell'Amministrazione centrale o di Enti soppressi.

Tali beni non altrimenti valorizzabili, non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità istituzionali dell'Amministrazione Regionale, presentano bassa redditività, necessità di interventi di recupero particolarmente onerosi, l'insistenza di diritti reali di godimento a favore di terzi o comunque di vincoli che limitano la piena disponibilità del bene da parte dell'Amministrazione. Non solo, in alcuni casi, stante la condizione di particolare degrado, gli immobili risultano non recuperabili né trasformabili e pertanto passibili esclusivamente di alienazione.

Vengono utilizzati strumenti di conoscenza informatizzati (la piattaforma patrimonio web) e la documentazione utilizzata per la stesura dello Stato patrimoniale.

3. La disponibilità di soggetti pubblici o privati a gestire il bene per iniziative di interesse comune

Trova conferma anche in sede di aggiornamento il criterio già valorizzato nella precedente stesura del Piano, che si propone di promuovere iniziative e accordi interistituzionali che prevedano motivate concessioni in uso dei beni a favore di soggetti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto del principio costituzionale di sussidiarietà, contemperando i criteri di redditività e di convenienza economica con l'utilità sociale conseguita.

Non sono compresi nel Piano i beni appartenenti al demanio culturale essenziali per l'esercizio di funzioni istituzionali in ambito culturale, già ricompresi o da ricomprendere in programmi strategici gestiti tramite la Società Immobiliare



Marco Polo (Villa Contarini a Piazzola sul Brenta) o l'Istituto Regionale per le Ville Venete (Villa Pojana a Pojana Maggiore).

Per quanto riguarda la Rocca di Monselice, anch'essa gestita dalla società Marco Polo, stante la complessità e la diversa articolazione funzionale del compendio, sarà necessaria una specifica verifica di interesse culturale e un conseguente programma di valorizzazione, riferito a ciascuno dei beni che costituiscono il complesso monumentale in vista di possibili differenziate iniziative di valorizzazione e/o alienazione.

4. L'appartenenza al demanio culturale

Particolare attenzione viene dedicata ai beni appartenenti al demanio culturale o per i quali sussistano vincoli alla loro alienabilità, per i quali la eventuale alienazione è subordinata alle procedure di cui all'art. 55 del D.Lgs. n. 42/2004.

Per alcuni specifici beni di rilevanza strategica sono ipotizzate forme di gestione indiretta e di valorizzazione compatibili con la tutela, previa elaborazione di specifici programmi, da assoggettare a valutazione comparativa.

Particolare attenzione è stata prestata, sulla scorta delle verifiche di interesse culturale in corso ai beni ricompresi nei compendi termali di Recoaro e Battaglia Terme, per i quali si prefigura la possibilità di attivare iniziative di valorizzazione di lungo periodo (e/o alienazione parziale), previo procedura di evidenza pubblica.

5. Lo stato di attuazione dei percorsi di dismissione e/o valorizzazione già avviati

L'aggiornamento del Piano tiene conto dell'esito dei processi avviati, oltre che delle manifestazioni di interesse pervenute.

Particolare attenzione viene prestata alle iniziative in corso di verifica nell'ambito del tavolo tecnico Operativo con l'Agenzia del Demanio, avviato in attuazione della DRGV n. 2036/2017.

6. Il regime e il grado di trasformabilità di cosiddetti beni della riforma fondiaria, derivanti dalla liquidazione dell'Azienda Veneto Agricoltura

Il Piano include sin d'ora alcuni specifici cespiti della cosiddetta "riforma fondiaria" per i quali è stata già effettuata la necessaria istruttoria e per i quali sono state acquisite manifestazioni di interesse all'acquisto, riservando a specifici successivi provvedimenti di aggiornamento l'inserimento di beni non trasferibili direttamente ad altri soggetti pubblici. Sarà altresì necessaria una ulteriore analisi e verifica di possibili dismissioni di beni immobili non funzionali, in diretto rapporto con il Commissario Straordinario della nuova Agenzia "Veneto Agricoltura".



7. Insussistenza dei presupposti di pubblica utilità e inservibilità di beni acquisiti in forza di procedure espropriative.

Nel Piano possono trovare inserimento i beni acquisiti dalla Regione Veneto in virtù di procedimenti di espropriazione, per i quali siano venuti meno i presupposti di pubblica utilità. Va precisato che l’inserimento di questa categoria di cespiti non comporta la messa all’asta degli stessi e l’offerta ad incertam personam, bensì – trattandosi di una dichiarazione di inservibilità implicita, come chiarito da Cons. Stato, Sez. IV, 21.01.2014 n. 269 – potrà essere avviato un procedimento di “retrocessione” onerosa del bene ai soggetti espropriati o ai loro aventi causa.



5. GLI ASPETTI PROCEDURALI

5.1– Disciplina generale

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.

Le linee guida contenute nel Piano vigente hanno trovato attuazione nelle deliberazioni della Giunta Regionale n. 957 del 5 giugno 2012 (individuazione di beni immediatamente alienabili e approvazione dello schema di avviso di gara mediante asta pubblica), n. 1486 del 31 luglio 2012, n. 2118 del 23 ottobre 2012, n. 810 del 4 giugno 2013, n. 1848 del 14.10.2014, n. 2348 del 16.12.2014, n. 1754 del 1.12.2015 (procedure semplificate per l’alienazione di immobili il cui valore stimato non sia superiore a € 150.000,00), n. 339 del 24.03.2016 (disciplina generale sulle procedure per le alienazioni), n. 340 del 24.03.2016, provvedimenti che hanno indirizzato le procedure di alienazione sin qui attivate.

A seguito nella DGR n. 955/2012 è stato peraltro stipulato apposito accordo di collaborazione per l’attività di stima immobiliare con l’Agenzia del Territorio, Direzione regionale Veneto, e infine, più recentemente, con DGR n. 2279 del 30.12.2016 sono state adottate nuove disposizioni per l’aggiornamento del prezzo da porre a base d’asta nelle procedure di alienazione, incaricando a tale scopo la Direzione Acquisti AAGG e Patrimonio.

Come già ampiamente illustrato l’assetto normativo 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 alla L.R. 18.03.2011 n. 7.



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.

In ogni caso, ai sensi del comma 3ter dell'art. 3 della L.R. n.7/2011, l'aggiornamento delle perizie potrà essere - motivatamente - effettuato dai soggetti indicati dalla legge anche indipendentemente dall'esito negativo di preventiva asta pubblica.

Pare utile precisare che, nel caso in cui la perizia aggiornata determini un prezzo (da porre a base d'asta) inferiore rispetto a quello messo in gara in precedenti esperimenti ad evidenza pubblica ovvero a trattativa privata, non si potrà procedere direttamente ad alienazione tramite trattativa diretta senza prima aver esperito una ulteriore procedura ordinaria (nel rispetto delle disposizioni generali sopra richiamate), che prevedono:

- n. 2 esperimenti da tenersi a distanza non inferiore di 15 giorni;
- n. 1 esperimento con riduzione del prezzo che non potrà eccedere il 10% della stima, da esperirsi eventualmente anche in forma telematica.

Nel caso inverso, in cui la perizia aggiornata determini, in ragione delle specificità del cespite e di motivate rinnovate valutazioni, un prezzo (da porre a base d'asta) superiore rispetto a quello messo in gara in precedenti esperimenti ad evidenza pubblica ovvero a trattativa privata, si potrà esperire una ulteriore procedura ordinaria a partire dal prezzo dell'ultima gara o trattativa andata deserta (fermo restando rispetto delle disposizioni generali sopra richiamate). Solo all'esito negativo di tale ulteriore procedimento, la Giunta regionale potrà quindi autorizzare il ricorso a procedure di trattativa diretta al prezzo di pronto realizzo, che in ogni caso non potrà essere inferiore al 25% della più recente stima.

Attesa la competenza in materia di valutazioni stabilita per legge, la verifica di congruità a conclusione delle procedure di alienazione da parte della commissione istituita presso l'Agenzia del Demanio, secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 479, della Legge n. 266/2005, sarà quindi limitata ai soli casi di acquisti.

Giova in ogni caso richiamare anche le più disposizioni normative contenute nel D.L. 133/2014 e in particolare - per quanto applicabile - , la disposizione di cui all'art. 583 del c.p.c. (aggiudicazione per persona da nominare), specie per quanto riguarda le aste telematiche.

5.2 – Disposizioni specifiche

- 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 esse 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 affidati 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.
- d. 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 possibili intese.



*Il Direttore
Arch. Carlo Canato*



APPENDICE NORMATIVA

Legge 6 agosto 2008, n. 133

Conversione del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 - Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria

Art. 58. Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di *proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio* tra quelli che insistono nel relativo territorio.

(comma così sostituito dall'art. 33-bis, comma 7, legge n. 111 del 2011, come introdotto dall'art. 27, comma 1, legge n. 214 del 2011)

2. *L'inserimento degli immobili nel piano* ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale *di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione* se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni *determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili*. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, *disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al comma 3 e*



all'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e del comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica.

(comma così sostituito dall'art. 33-bis, comma 7, legge n. 111 del 2011, come introdotto dall'art. 27, comma 1, legge n. 214 del 2011)

3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

6. La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa è rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.

7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560.

(comma così modificato dall'art. 19, comma 16-bis, legge n. 122 del 2010)

8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.



9-bis. In caso di conferimento a fondi di investimento immobiliare dei beni inseriti negli elenchi di cui al comma 1, la destinazione funzionale prevista dal piano delle alienazioni e delle valorizzazioni, se in variante rispetto alle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed in itinere, può essere conseguita mediante il procedimento di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e delle corrispondenti disposizioni previste dalla legislazione regionale. Il procedimento si conclude entro il termine perentorio di 180 giorni dall'apporto o dalla cessione sotto pena di retrocessione del bene all'ente locale. Con la medesima procedura si procede alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili conferiti.

(comma aggiunto dall'art. 33, comma 6, legge n. 111 del 2011)

Legge 23 novembre 2001, n. 410

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare

Art. 3. Modalità per la cessione degli immobili

Omissis

18. Lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. Restano fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti. Con i decreti di cui al comma 1 può essere disposta in favore delle società beneficiarie del trasferimento la garanzia di un valore minimo dei beni ad esse trasferiti e dei canoni affitto o di locazione.

(comma così modificato dall'art. 20, comma 4, lettera a), legge n. 164 del 2014)

19. Per la rivendita dei beni immobili ad esse trasferiti, le società sono esonerate dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. La garanzia per vizi e per evizione è a carico dello Stato ovvero dell'ente pubblico proprietario del bene prima del trasferimento a favore delle società. Le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 59, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, si applicano alle rivendite da parte delle società di tutti i beni immobili trasferiti ai sensi del comma 1. Gli onorari notarili relativi alla vendita dei beni immobiliari di cui al presente articolo sono ridotti alla metà. La stessa riduzione si applica agli onorari notarili per la stipulazione di mutui collegati agli atti di vendita medesimi, anche fuori dalle ipotesi disciplinate dal



testo unico di cui al decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385. In caso di cessione agli affittuari o ai conduttori detti onorari sono ridotti al 25 per cento. I notai, in occasione degli atti di rivendita, provvederanno a curare le formalità di trascrizione, di intavolazione e di voltura catastale relative ai provvedimenti e agli atti previsti dai commi 1 e 2 dell'articolo 1 e dai commi 1 e 1-bis del presente articolo se le stesse non siano state già eseguite.

(comma così modificato dall'art. 20, comma 4, lettera a), legge n. 164 del 2014)

(l'art. 11-quinquies, comma 6, del d.l. n. 203 del 2005, convertito dalla legge n. 248 del 2005, ha previsto che «Il disposto dell'art. 3, commi 18 e 19, deve interpretarsi nel senso che lo Stato, gli enti pubblici nonché le società di cui al comma 1 del citato art. 3, sono esonerati dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per la validità degli atti nonché dall'obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate dal trasferimento»).

Legge regionale 18 marzo 2011 n.7, così come modificata e integrata

Art. 16 - Piano di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare.

1. Al fine di far fronte alle esigenze finanziarie nei settori strategici della politica regionale, la Giunta regionale 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.

2. Tutte le operazioni di valorizzazione e/o alienazione degli immobili di proprietà degli enti, aziende e/o organismi, comunque denominati, strumentali o dipendenti, non possono essere attivate se non previa acquisizione di parere favorevole da parte della Giunta regionale.

3. Entro novanta giorni dalla pubblicazione della presente legge, la Giunta regionale presenta le linee del piano di cui al comma 1 alla competente commissione consiliare che esprime un parere entro trenta giorni. Il parere previsto dall'articolo 7, comma 2 della legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 deve essere espresso entro il termine perentorio di giorni trenta dalla trasmissione alla competente Commissione consiliare della deliberazione di Giunta regionale di adozione o aggiornamento del Piano. Decorso tale termine si prescinde dal parere.

3 bis. La Giunta regionale è autorizzata, in ipotesi di conclusione negativa dei procedimenti d'asta pubblica, a procedere alla dismissione dei beni inseriti nel Piano di valorizzazione e/o alienazione, mediante il ricorso alternativo a:

a) conferimento del bene a fondi immobiliari, nel rispetto della normativa di settore;



b) trasferimento del bene a titolo di parziale corrispettivo del prezzo dovuto, ai sensi dell'articolo 191 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 recante tra l'altro, disposizioni in materia di partenariato pubblico privato;

c) locazione di scopo, altrimenti denominata "rent to buy", ai sensi dell'articolo 23 del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133 "Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive.", come convertito nella legge 11 novembre 2014, n. 164;

3 ter. Laddove il ricorso agli strumenti di cui al comma 3 bis non sia possibile, la Giunta regionale, all'esito dell'istruttoria da parte della struttura regionale competente per materia, potrà autorizzare il ricorso a procedure di trattativa diretta al miglior prezzo di pronto realizzo. In tal caso il valore da porre a base del conferimento nel caso di trattativa diretta non potrà essere inferiore oltre il 25 per cento del valore attribuito allo stesso, tramite perizia di stima.

3 quater. Le perizie di stima degli immobili oggetto di valorizzazione e/o alienazione e/o permuta e i loro aggiornamenti possono essere affidati all'Agenzia del territorio o all'Agenzia del demanio o a tecnico abilitato dipendente o a professionista esterno.

3 quinquies. Ad avvenuta approvazione del piano di cui al comma 1, 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 di uno dei soggetti di cui al comma 3 quater, entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della proposta medesima, avuto riguardo alla tipologia di immobile e all'andamento del mercato.

3 sexies. Nel caso in cui il valore indicato nella proposta di acquisto di cui al comma 3 quinquies risulti congruo, il medesimo costituirà base d'asta ai fini dell'espletamento delle procedure ad evidenza pubblica. Qualora il pubblico incanto sia andato deserto la Regione può alienare il bene al soggetto che ha presentato la proposta irrevocabile d'acquisto.

4. Per quanto non disposto dal presente articolo, si rinvia a quanto previsto dall'articolo 7 della legge regionale 10 agosto 2006, n. 18

4 bis. 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, la Giunta regionale provvede a disciplinare le procedure concorsuali di vendita previste dal presente articolo, anche con modalità telematiche, disciplinando, in particolare, le forme di garanzia di cui al comma 3 quinquies, avuto riguardo alla natura ed al valore dei beni da alienare.



4 ter. La Giunta regionale può permutare immobili di proprietà regionale, anche non inclusi nel Piano di cui al presente articolo, 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.

5. Le risorse *derivanti dall'attuazione del presente articolo sono destinate prioritariamente* al finanziamento degli interventi di razionalizzazione delle sedi istituzionali della Giunta regionale, dei suoi organi, degli uffici operativi e della connessa logistica, nonché per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio immobiliare regionale.

6. La Giunta regionale è autorizzata a predisporre uno studio di fattibilità propedeutico alla redazione del piano di valorizzazione e/o alienazione di cui al comma

7. *Agli oneri derivanti dall'attuazione del comma 6, quantificati in euro 50.000,00 per il 2011, si fa fronte con le risorse allocate nell'upb U0029 "Attività di supporto al ciclo della programmazione" del bilancio di previsione 2011.*

§

Il disposto normativo sopra richiamato rimane quindi strettamente correlato all'art. 7 della legge regionale 10 Agosto 2006 n.18 che così recita:

Art. 7 - Procedure per l'alienazione di immobili di proprietà della Regione.

1. Gli immobili di proprietà della Regione per i quali siano venuti meno la destinazione a pubblico servizio o il pubblico interesse all'utilizzo possono essere alienati secondo le modalità dell'articolo 39 della legge regionale 4 febbraio 1980, n. 6 "*Disciplina dei servizi di approvvigionamento, manutenzione e conservazione dei beni regionali*".

2. Per poter essere alienati, i beni di cui al comma 1, vengono declassificati e passano al patrimonio disponibile della Regione. La cancellazione dei beni dal patrimonio indisponibile e la conseguente iscrizione nel patrimonio disponibile è disposta con decreto del dirigente regionale della struttura competente, su autorizzazione della Giunta regionale e previo parere vincolante della competente commissione consiliare. Il decreto è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto.

3. Per le finalità di cui al comma 2, il dirigente regionale della struttura competente trasmette alla Giunta regionale apposita richiesta di autorizzazione *con l'indicazione:*

- a) dei motivi per i quali si intende procedere alla cancellazione;
- b) dei fini perseguiti con la cancellazione stessa;
- c) del valore di stima del bene.



4. I beni immobili della Regione, declassificati ai sensi del presente articolo, prima della loro alienazione, possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso; qualora gli strumenti urbanistici prevedano una destinazione non compatibile, le aree su cui insistono gli immobili sono soggette a variazione degli strumenti urbanistici secondo le modalità di cui al comma 5.

5. Ai fini della variante di cui al comma 4, il dirigente regionale della struttura competente convoca una conferenza di servizi, ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni, alla quale prendono parte i soggetti interessati. Il verbale della decisione della conferenza costituisce adozione di variante qualora ratificato dal Consiglio comunale nel termine perentorio di novanta giorni.

Pare utile richiamare anche l' **Art. 39 della L.R. n. 6/80** - (Alienazione di beni immobili), che così recita:

1. All'alienazione dei beni immobili si provvede, con deliberazione della Giunta regionale, in conformità alle norme previste per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato.

2. Alla vendita di qualsiasi bene allo Stato, alle Province, ai Comuni ed agli altri enti pubblici non economici si provvede a trattativa privata.

§

Va a riguardo considerato che, ai sensi del secondo comma del citato art. 26 della L.R. n. 30/2016 l'inserimento degli immobili nel Piano di valorizzazione e/o alienazione, di cui all'articolo 16 della legge regionale 18 marzo 2011, n. 7 ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica, nel rispetto della disciplina procedimentale dell'articolo 35, comma 3, della legge regionale 16 febbraio 2010, n. 11 "Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2010", che dispone quanto segue:

Art. 35 - Disposizioni relative al piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regione, province e comuni.

1. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune, di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" convertito in legge con modificazioni della legge 6 agosto 2008, n. 133, qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti e sia approvato dal consiglio comunale, costituisce adozione di variante allo



strumento urbanistico generale; la variante è approvata con le procedure di cui all'articolo 18, commi 3, 4, 5 e 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e, nel caso in cui comporti una modifica al PAT, con le procedure di cui all'articolo 14, commi da 2 a 8 della medesima legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

2. Per i comuni che non sono dotati di PAT, *in deroga al comma 1, dell'articolo 48, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, le varianti allo strumento urbanistico generale di cui al comma 1, sono approvate dal comune con la procedura di cui ai commi da 4 a 8 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" ovvero con la procedura di cui ai commi da 9 a 14 del medesimo articolo 50 nel caso di varianti relative ai terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente o che comportino variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.*

3. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni, qualora riguardi il patrimonio immobiliare di Regione, province ed enti locali e comporti variante allo strumento urbanistico generale, è trasmesso al comune che può adottare la variante allo strumento urbanistico generale. In tal caso si applicano le procedure di cui al comma 1 o 2.

4. Agli oneri derivanti dall'applicazione del presente articolo quantificati in euro 50.000,00 per ciascuno degli esercizi 2010, 2011 e 2012, si fa fronte con le risorse allocate all'upb U0087 "Interventi per l'assetto territoriale" del bilancio di previsione 2010 e pluriennale 2010-2012.

§

Può essere utile, a tale proposito, richiamare le disposizioni regionali della L.R. n. 11/2004, vigenti in materia urbanistica, e applicabili nel caso di varianti:

Art. 14 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano di assetto del territorio.

Omissis

2. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'articolo 32, della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile". Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna.



3. Nei trenta giorni successivi allo scadere del termine per proporre osservazioni, il piano adottato è trasmesso alla provincia, unitamente alle osservazioni e alle relative controdeduzioni formulate dal consiglio comunale.
4. La giunta provinciale approva il piano entro centoventi giorni dal suo ricevimento, trascorsi i quali il piano si intende approvato.
5. Con provvedimento motivato del responsabile del procedimento il termine di cui al comma 4 può essere sospeso, per una sola volta e per non più di novanta giorni, in relazione alla complessità della istruttoria o al fine di acquisire integrazioni documentali. Il termine riprende a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa o, comunque, trascorsi novanta giorni dalla sospensione.
6. La giunta provinciale approva il piano decidendo sulle osservazioni *presentate e introducendo d'ufficio le modifiche necessarie* ad assicurare:
 - a) la compatibilità del piano con il PTRC e con il PTCP;
 - b) la coerenza delle scelte di assetto e sviluppo del territorio rispetto al quadro conoscitivo elaborato;
 - c) la tutela delle invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica:
 - c bis) l'osservanza del limite quantitativo di cui all'articolo 13, comma 1, lettera f).*
7. Qualora la giunta provinciale *rilevi l'incompletezza del quadro conoscitivo*, non integrabile ai sensi del comma 5, oppure che il piano necessiti del *coordinamento territoriale di cui all'articolo 16 in conformità alle previsioni del PTRC o del PTCP*, lo restituisce al comune indicando le necessarie integrazioni *al quadro conoscitivo, o l'ambito cui riferire il piano di assetto del territorio intercomunale (PATI)*.
8. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nel BUR da effettuarsi a cura della provincia ovvero del comune nel caso in cui lo stesso risulti approvato per decorso del termine ai sensi del comma 4.

Omissis

Art. 18 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi.

omissis



2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. *L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.*
3. *Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009 il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.*
4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
6. *Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.*
7. *Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.*

Omissis

Art. 28 – Intese.

1. I comuni, successivamente al deposito del piano di assetto del territorio (PAT) e del piano degli interventi (PI) adottati, relativamente ad ambiti ed immobili demaniali o di proprietà di enti regionali, devono acquisire, in sede di conferenza dei servizi, l'assenso alle modifiche delle vigenti previsioni ovvero delle destinazioni d'uso proposte con lo strumento urbanistico adottato.
2. Il comune convoca la conferenza dei servizi individuando i soggetti pubblici da invitare alla conferenza in relazione alle competenze istituzionali e alle materie oggetto di valutazione e determina le modalità di svolgimento della conferenza indicando il termine entro il quale la decisione finale è assunta.

Per i comuni privi di PAT, continuano ad applicarsi le disposizioni dell'art. 50 della previgente L.R. 61/1985.

