



REGIONE DEL VENETO

DIREZIONE GESTIONE DEL PATRIMONIO

U.O. PATRIMONIO E DEMANIO

Legge Regionale n. 7 del 18 Marzo 2011, Art. 16

PIANO DI VALORIZZAZIONE E/O ALIENAZIONE

DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE REGIONALE

AGGIORNAMENTO

ANNO 2023



6e567785





REGIONE DEL VENETO

SOMMARIO

1. RIFERIMENTI NORMATIVI STATALI E REGIONALI DEL PIANO DI VALORIZZAZIONE E/O ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISPONIBILE pag. 3
2. *L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI VALORIZZAZIONE E/O ALIENAZIONE IMMOBILIARE NELL'AMBITO DELLA REGIONE DEL VENETO* pag. 8
 - 2.1. I dati più recenti sulle alienazioni pag. 11
 - 2.2. Riepilogo delle attività di alienazione realizzate pag. 11
3. LA PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO 2023: ANALISI DI CONTESTO E AGGIORNAMENTO NORMATIVO pag. 12
 - 3.1. Analisi di contesto del mercato immobiliare pag. 12
 - 3.2. Aggiornamento normativo pag. 14
 - 3.3. Criteri di redazione del PVA 2023 e i nuovi inserimenti pag. 14
4. GLI ASPETTI PROCEDURALI pag. 15
 - 4.1. Disposizioni procedurali generali pag. 15
 - 4.2. Disposizioni specifiche per i terreni della ex Riforma Fondiaria e per alcune tipologie di terreni inseriti nel piano pag. 18



1. RIFERIMENTI NORMATIVI STATALI E REGIONALI DEL PIANO DI VALORIZZAZIONE E/O ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISPONIBILE

L'articolo 58 del D.L. n. 112/2008, convertito con L. n. 133/2008 e successivamente modificato dalla L. n. 111 del 2011, prevede che Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, predispongano un Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (c.d. PVA) nel quale sono inseriti gli immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. L'inserimento degli immobili nel Piano di valorizzazione e/o dismissione ne comporta la classificazione come "patrimonio disponibile", fatta salva la specificità dei beni appartenenti al demanio culturale, per i quali si applicano le disposizioni del D. Lgs n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali).

Il comma 2 del citato art. 58 (nel testo sostituito dall'art. 33-bis, comma 7, L. n. 111 del 2011, come introdotto dall'art. 27, comma 1, L. n. 214 del 2011) prevede che *"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 co-pianificazione 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."*

Alle Regioni viene pertanto attribuita la facoltà di disciplinare l'eventuale equivalenza della deliberazione di approvazione del Consiglio comunale quale variante allo strumento urbanistico generale e/o di approvare procedure di co-pianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata.



Sempre nell'intento di agevolare il processo di dismissione del patrimonio pubblico non funzionale, il comma 3 dell'articolo 58 del D.L. n. 112/2008 prevede che il piano delle alienazioni e valorizzazioni, pubblicato mediante le forme previste per ciascuno degli Enti citati, abbia effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti di cui all'art. 2644 c.c.¹, nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, con la possibilità di provvedere d'ufficio, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

Trovano inoltre applicazione **i commi 18 e 19 dell'art. 3, del D.L. n. 351/2001 convertito con modificazioni dalla L. 23 novembre 2001, n. 410**, contenenti disposizioni relative all'esonero, da parte dello Stato e degli altri Enti pubblici, dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale, nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale².

Ai fini della valorizzazione degli immobili pubblici, in relazione ai processi di dismissione finalizzati ad obiettivi di finanza pubblica, anche allo scopo di prevenire nuove urbanizzazioni e di ridurre il consumo di suolo, **l'art. 3 del D.L. n. 133/2013, come convertito dalla L. 5/2014**, estende l'applicabilità delle disposizioni di cui al comma 6 dell'articolo 40 della L. 28.02.1985, n. 47, consentendo di presentare la domanda di sanatoria in caso di abusi entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Rimane fermo che nel caso di beni appartenenti al demanio culturale l'inserimento nel Piano richiede l'avvio del procedimento di autorizzazione all'alienazione, ai sensi dell'art. 55 del D. Lgs n. 42/2004, rilasciata dal Segretariato Regionale del Ministero della Cultura.

Per quanto concerne **le procedure di alienazione** dei beni pubblici, trovano tutt'ora applicazione le seguenti disposizioni: L. 24.12.1908, n. 783, R.D. 17.05.1909, n. 454, R.D. 24.05.1924, n. 827. In particolare, l'asta pubblica sarà esperita per mezzo di offerte segrete in rialzo sul prezzo base indicato nell'avviso d'asta, ai sensi dell'articolo 73, lett. C), dell'articolo 75, dell'articolo 76 e dell'articolo 77 del R.D. 24.05.1924, n. 827. Trovano, in ogni caso applicazione, i divieti speciali di comprare previsti dall'art. 1471 c.c.

Infine, i requisiti richiesti all'aggiudicatario per contrarre con la Pubblica Amministrazione sono desunti dal codice dei contratti pubblici vigente.

¹**Art. 2644 - Effetti della trascrizione.** Gli atti enunciati nell'articolo precedente non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi. Seguita la trascrizione, non può avere effetto contro colui che ha trascritto alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il suo autore, quantunque l'acquisto risalga a data anteriore.

²**Comma 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 31.05. 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30.07.2010, 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 di affitto o locazione.



Per quanto riguarda la normativa regionale, la disciplina in tema di dismissione del patrimonio immobiliare è contenuta nell'art. 7 della L.R.10.08.2006, n. 18, e nell'art. 16 della L.R. 18.03.2011, n. 7 e s.m.i., di cui si riportano i testi attualmente vigenti.

Art. 7 L.R. 18/2006 - 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 L.R. 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.

Art. 16 L.R. 7/2011 - 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 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, istituti, aziende, agenzie, consorzi e/o organismi, comunque denominati, strumentali o dipendenti, sono *sottoposti al controllo e vigilanza della Giunta regionale secondo quanto previsto dall'articolo 7 della legge regionale 18 dicembre 1993, n. 53 "Disciplina dell'attività di vigilanza e di controllo sugli enti amministrativi regionali" o dalle disposizioni sul controllo da parte dell'amministrazione regionale inserite nelle rispettive leggi di settore.*

2 bis. Le alienazioni di beni immobili di proprietà regionale in favore di altri enti pubblici non economici per il perseguimento delle finalità istituzionali di questi ultimi sono autorizzate dalla Giunta regionale, previo parere della competente commissione consiliare, anche se non comprese nel piano di valorizzazione e/o alienazione di cui al comma 1 e suoi successivi aggiornamenti.

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 1.

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.*

In particolare con l'art. 16 della L.R. 18.03.2011, n. 7, viene confermato il principio di matrice statale secondo cui l'inserimento nel PVA degli immobili non più funzionali ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica, ma **nel rispetto della disciplina procedimentale dell'articolo 35, comma 3, della L.R.**



16 febbraio 2010, n. 11. Quest'ultimo dispone che il PVA, 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 all'art. 35.

2. L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI VALORIZZAZIONE E/O ALIENAZIONE IMMOBILIARE NELL'AMBITO DELLA REGIONE VENETO

La Regione del Veneto, nell'ambito delineato dalla normativa statale, ha disciplinato la materia della dismissione del patrimonio immobiliare non funzionale adottando la richiamata L.R. n. 7/2011 (art. 16) e approvando, con delibera CR n. 108 del 18.10.2011 e successivamente con la DGR n. 565/2012, le prime linee guida della proposta di Piano, nonché - all'esito della ricognizione sulla consistenza ed entità dei beni - l'elenco degli immobili suscettibili di alienazione o valorizzazione.

Con le successive deliberazioni n. 957/2012, n. 2607/2013, n. 2348/2014, n. 1848/2014, n. 340/2016, la Giunta regionale ha individuato ulteriori immobili immediatamente alienabili, ha approvato lo schema di avviso di vendita mediante asta pubblica, includendo nel PVA anche i cespiti di proprietà di enti strumentali o dipendenti, non essenziali per l'esercizio delle funzioni istituzionali.

Parallelamente, con le DGR n. 1486/2012, n. 2118/2012 e n. 810/2013 sono stati definiti gli adempimenti attuativi, gestionali e procedimentali connessi all'obiettivo della dismissione.

La DGR n. 1754/2015 ha quindi introdotto una prima procedura semplificata per l'alienazione di immobili di valore stimato non superiore a Euro 150.000,00 mentre con la DGR n. 339/2016 è stata approvata una disciplina operativa di carattere generale ancora applicabile, alla luce delle prime esperienze maturate e nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Allo scopo di procedere per la prima volta alla stima dei beni immobili da alienare, con DGR n. 955/2012 è stato avviato un accordo di collaborazione con l'Agenzia del Territorio e successivamente, con DGR n. 2279/2016, si sono aggiunte nuove disposizioni per l'aggiornamento del prezzo. La L.R. 45/2017 ha innovato sul punto l'art. 16 della L.R. 7/2011 attribuendo agli uffici regionali la facoltà di avvalersi di tecnici abilitati dipendenti dell'amministrazione o a professionisti esterni incaricati.

Per dare attuazione al primo PVA adottato, con DGR n. 2545/2011 sono state costituite, in una ottica di team building, la Cabina di Regia ed il Gruppo di Lavoro con il compito di fissare gli obiettivi strategici di gestione ed implementare le necessarie valutazioni tecnico-operative. Successivamente, con DGR n. 1298/2015 tale compito è stato affidato ad un tavolo tecnico-politico di coordinamento.

Con DGR n. 339/2016 sono state approvate le linee guida per una disciplina generale sulle procedure per le alienazioni, che hanno previsto, tra l'altro ed in via eccezionale, la possibilità di alienare



mediante trattativa diretta cespiti di valore modesto e a determinate condizioni, disposizioni peculiari che si intendono confermare.

Alla luce delle esperienze maturate in materia e allo scopo di rimanere al passo con l'evoluzione della normativa statale in tema di dismissione del patrimonio pubblico non funzionale, l'art. 16 della L.R. 7/2011 è stato oggetto di interventi normativi.

In primo luogo l'art. 26 **L.R. n. 30/2016** (Collegato alla legge di stabilità regionale 2017) ha autorizzato a predisporre il PVA non solo per i beni di proprietà regionale ma anche per quelli appartenenti agli enti strumentali o dipendenti, non essenziali per l'esercizio delle funzioni istituzionali ovvero sottoutilizzati, eccezion fatta per i beni delle aziende e degli enti del Servizio Sanitario Regionale (tra cui i beni di proprietà di ARPAV) che sono oggetto di uno specifico Piano straordinario, ai sensi dell'art. 39, L.R. 30/2016.

La predetta L.R. 30/2016 ha inoltre abbreviato tempi e modalità per il rilascio del parere della Commissione consiliare previsto dall'art. 7, comma 2, L.R. 18/2006 e ha individuato ulteriori strumenti per la dismissione dei beni compresi nel Piano, nell'ipotesi in cui le procedure di asta pubblica non abbiano avuto esito positivo. Si segnala la possibilità: a) di conferire il bene a fondi immobiliari, nel rispetto della normativa di settore; b) trasferire il bene a titolo di parziale corrispettivo del prezzo dovuto ai sensi della legislazione in materia di contratti pubblici.

La successiva **L.R. 45/2017** ha introdotto a sua volta: a) la possibilità di ricorrere alla c.d. locazione di scopo, altrimenti denominata "rent to buy", ai sensi dell'articolo 23 del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133; b) la già riferita possibilità che le perizie di stima possano essere affidate a tecnici diversi dall'Agenzia del territorio/demanio; c) la possibilità per enti pubblici o soggetti privati di presentare proposte irrevocabili di acquisto quando non sia ancora stata avviata una delle procedure di alienazione ad evidenza pubblica, ovvero la stessa sia andata deserta. La procedura delineata consente di sottoporre a congruità le proposte di acquisto che provengono dal mercato (attribuendo il necessario margine di flessibilità per operare nel settore del mercato immobiliare), fermo restando il ricorso a procedure ad evidenza pubblica.

Le più recenti modifiche all'art. 16 della citata LR 7/2011 sono state apportate dalla **L.R. 6/2022** che ha stabilito, in primo luogo, il nuovo perimetro di operatività del PVA regionale che non riguarda più gli immobili di proprietà degli enti, istituti, aziende, agenzie, consorzi e/o organismi, comunque denominati, strumentali o dipendenti. Si è infatti constatato che la vigente normativa in tema di vigilanza e controllo atti degli enti strumentali è applicabile anche in materia di dismissione del loro patrimonio immobiliare.

Altra importante novità consiste nel fatto che le alienazioni ad altri enti pubblici, come anche le permutate con altri immobili pubblici o privati, per il perseguimento delle finalità istituzionali sono autorizzate dalla Giunta regionale, previo parere della competente commissione consiliare, anche se



non comprese nel piano di valorizzazione e/o alienazione. Le permutate, inoltre, sono effettuate a trattativa diretta con il proprietario del bene permutando.

Gli aggiornamenti del PVA che negli ultimi anni si sono susseguiti alla luce del mutato quadro normativo, della prospettata ulteriore razionalizzazione delle sedi istituzionali regionali, e coerentemente con il programma 01.05 del DEFR 2018-2020 che ha fatto della dismissione del patrimonio immobiliare un obiettivo strategico dell'azione amministrativa, sono stati:

- DGR n. 711/2017
- DGR n. 1148/2018
- DGR n. 1340/2019
- DGR n. 787/2021
- DGR n. 123/2022 (aggiornamento straordinario per l'inserimento di due cespiti).

Inoltre, in applicazione del nuovo comma 4-bis dell'art. 16 L.R. 7/2011, 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 previsto che le procedure concorsuali di vendita possano essere attuate anche con modalità telematiche.

Una particolare attenzione è stata attribuita, a partire dal PVA adottato con DGR 1340/2019, ai beni della cosiddetta **riforma fondiaria**. Con DGR n. 103 del 31.01.2017 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 denominata "Veneto Agricoltura" non funzionali alla neo-costituenda "Agenzia Veneta per l'Innovazione nel Settore Primario" (AVISP). Nell'ambito del citato provvedimento, la Giunta regionale:

- a) ha autorizzato il trasferimento gratuito in proprietà alle amministrazioni pubbliche o agli enti interessati dei beni immobili destinati e destinabili ad uso di pubblico interesse, o a fini di assistenza, di educazione o di culto;
- b) ha incluso un primo lotto di beni immobili, diversi da quelli di cui alla lettera a), nel PVA 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 disciplinando eventuali criteri di prelazione. Nel caso in cui la prelazione di cui al comma 1, lettera b) della citata legge non sia prevista o non venga esercitata, la vendita è effettuata con preferenza a favore di giovani imprenditori agricoli o di cooperative agricole.

Sotto il **profilo organizzativo** si deve infine accennare alla evoluzione della struttura regionale competente in materia di dismissione. Con deliberazione n. 269 del 8.03.2019 la Giunta regionale ha



istituito una specifica Struttura di Progetto “Valorizzazione e dismissione del patrimonio” incardinata nell’ambito dell’Area Risorse Strumentali, alla quale è stato specificamente assegnato il compito dell’attuazione dell’obiettivo strategico della valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare regionale come definito dal Documento di Economia e Finanza Regionale (DEFER) 2019-2021. Con successive DGR n. 571/2021, DGR 715/2021 e DGR 824/2021 è stato riconfigurato l’intero complesso settore della gestione del patrimonio immobiliare e mobiliare regionale, istituendo l’attuale Direzione Gestione del Patrimonio, ora incardinata nell’ambito dell’Area Infrastrutture, Trasporti, Lavori Pubblici e Demanio.

2.1. I dati più recenti sulle alienazioni

A causa delle pesanti criticità del mercato immobiliare verificatesi a partire dall’anno 2020, legate all’emergenza COVID-19 (le cui restrizioni in Italia, si ricorda, sono formalmente cessate in data 31.03.2022), alle quali è immediatamente seguita la crisi bellica iniziata nel febbraio 2022, tutt’ora in corso, il programma di alienazione del patrimonio immobiliare si è focalizzato sull’adozione di iniziative di promozione e pubblicizzazione delle aste, anche a livello internazionale, e sull’attività di revisione e verifica di congruità delle stime, nonché sull’istruttoria riguardante le verifiche di interesse culturale su alcuni immobili. Si è ritenuto, inoltre, necessario acquisire i certificati di destinazione urbanistica per numerosi cespiti (sia fabbricati che terreni).

Le alienazioni realizzate nel corso del 2021 sono state 8, per un importo complessivo di euro 447.701,00, mentre nel 2022 ne sono state concluse 5, per un valore totale di euro 109.124,00.

Nel primo semestre del 2023, si segnala un’operazione di vendita di un terreno per un valore di euro 17.000,00, a cui si aggiunge una buona attività di pubblicazione di aste.

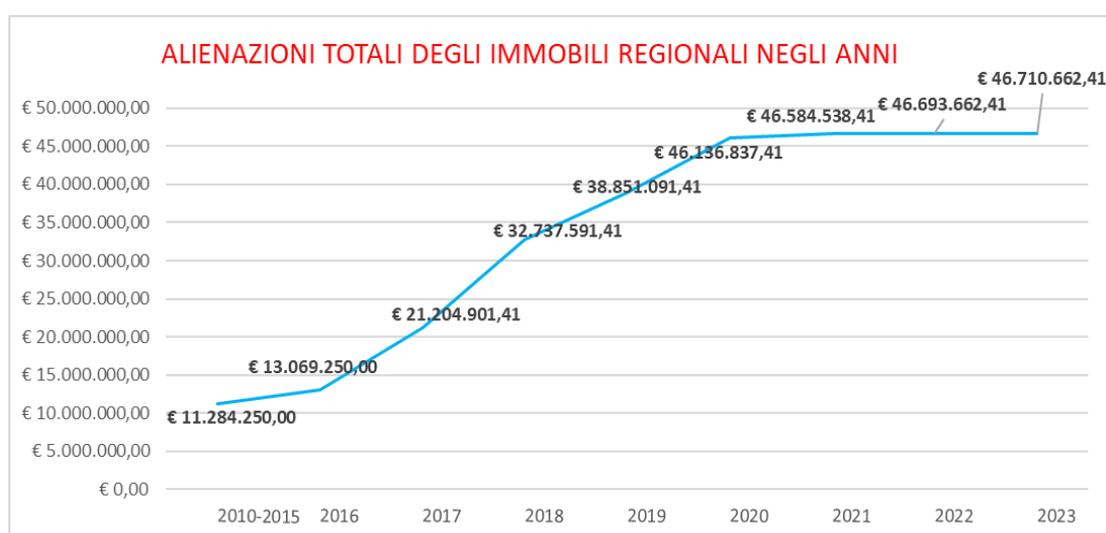
2.2 Riepilogo delle attività di alienazione realizzate

Le tabelle che seguono illustrano in sintesi il processo di attuazione del Piano nel corso del tempo, a partire dalla sua prima attuazione:

Anno	Importo alienazioni	Totale cumulato alienazioni	Numero alienazioni
2010-2015	€ 11.284.250,00	€ 11.284.250,00	3
2016	€ 1.785.000,00	€ 13.069.250,00	2
2017	€ 8.135.651,41	€ 21.204.901,41	7
2018	€ 11.532.690,00	€ 32.737.591,41	7



2019	€ 6.113.500,00	€ 38.851.091,41	7
2020	€ 7.285.746,00	€ 46.136.837,41	15
2021	€ 447.701,00	€ 46.584.538,41	8
2022	€ 109.124,00	€ 46.693.662,41	5
2023 (1 sem.)	€ 17.000,00	€ 46.710.662,41	1



Per ulteriori approfondimenti relativi al complesso dei beni alienati o valorizzati al 30.08.2023 si rinvia all'**Allegato A1** che rappresenta l'aggiornamento dell'elenco degli immobili alienati (o aggiudicati provvisoriamente) o valorizzati.

3. LA PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO 2023: ANALISI DI CONTESTO E AGGIORNAMENTO NORMATIVO.

3.1. Analisi di contesto del mercato immobiliare

Come già accennato, l'attività di alienazione dei beni non più funzionali nel corso del periodo 2021 – 2023, ha subito gli effetti del rallentamento del mercato immobiliare determinato principalmente dai seguenti fattori:

- la fase post emergenziale da COVID-19;
- i rimbalzi del costo delle materie prime e delle fonti energetiche a causa degli shock bellici;
- il rialzo dei tassi di interesse sui mutui.



Trattasi di cause di portata globale, che hanno determinato un impatto sull'interesse all'acquisto di cespiti, soprattutto verso quelli che comportano investimenti di maggiore entità, sia per la tipologia di immobili (palazzi o ville), sia per gli interventi di ristrutturazione spesso conseguenti all'acquisto.

Tuttavia, già a partire dal 2022, si possono registrare deboli segnali di ripresa nel settore immobiliare a livello regionale, come risulta dai dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I) presso l'Agenzia delle Entrate. Nella Tabella 1 e nella Tabella 2 sono riportati i principali dati del settore residenziale regionale: i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle province e dei comuni capoluogo. È possibile, a partire da tali dati, effettuare una sintetica analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare regionale. I dati complessivi sono ancora in aumento e, anche se il numero di NTN è cresciuto solo del 1,4% rispetto allo scorso anno, tutte le province, Belluno escluso (IMI 1,95%), hanno dimostrato una vitalità superiore al valore medio nazionale che nel 2022 è stato del 2,27%. Dalla Tabella 2 si deduce che sono stati i capoluoghi a spingere i dati provinciali e che sono state le città di Treviso (3,30%) e Padova (3,25%) ad essere le più dinamiche. Si rileva inoltre un consistente aumento delle NTN nelle città di Venezia (14,5%) e Belluno (11,7%).

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
BELLUNO	3.272	4,1%	1,95%	0,07	4,6%
PADOVA	13.120	0,3%	2,84%	-0,01	18,6%
ROVIGO	3.151	3,0%	2,37%	0,07	4,5%
TREVISO	10.982	-0,8%	2,52%	-0,03	15,6%
VENEZIA	14.625	3,6%	2,88%	0,09	20,7%
VERONA	14.023	1,6%	2,80%	0,03	19,9%
VICENZA	11.430	0,9%	2,46%	0,01	16,2%
VENETO	70.603	1,4%	2,64%	0,03	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
BELLUNO	526	14,5%	2,32%	0,29	3,3%
PADOVA	3.793	2,2%	3,25%	0,06	23,8%
ROVIGO	749	7,1%	2,71%	0,18	4,7%
TREVISO	1.494	-1,4%	3,30%	-0,06	9,4%
VENEZIA	3.663	11,7%	2,46%	0,25	23,0%
VERONA	3.936	4,0%	2,81%	0,10	24,7%
VICENZA	1.795	4,0%	2,93%	0,10	11,2%
VENETO	15.955	5,1%	2,84%	0,13	100,0%



3.2. Aggiornamento normativo

Rispetto all'ultimo aggiornamento del piano (adottato con DGR n. 787/2021), si segnala che con L.R. n. 6 del 15.03.2022 recante "Disposizioni di adeguamento ordinamentale 2022 in materia di affari istituzionali, enti e società regionali, cooperazione internazionale e di valorizzazione o alienazione del patrimonio immobiliare", è stato modificato l'art. 16 commi 1 e 2 della L.R. n. 7/2011.

La novella legislativa ha soppresso dal comma 1 le parole: "e degli enti, aziende e/o organismi, comunque denominati, strumentali o dipendenti" ed il comma 2 è stato così modificato: "Tutte le operazioni di valorizzazione e/o alienazione degli immobili di proprietà degli enti, istituti, aziende, agenzie, consorzi e/o organismi, comunque denominati, strumentali o dipendenti, sono sottoposte al controllo e vigilanza della giunta regionale secondo quanto previsto dall'articolo 7 della legge regionale 18 dicembre 1993 n. 53 recante "Disciplina dell'attività di vigilanza e di controllo sugli enti amministrativi regionali" o dalle disposizioni sul controllo da parte dell'amministrazione regionale inserite nelle rispettive leggi di settore".

Ne consegue che gli Enti strumentali regionali, comunque denominati, predisporranno propri piani di alienazione e/o valorizzazione degli immobili di loro proprietà non più funzionali alle esigenze istituzionali nel rispetto della normativa regionale di settore in materia di controllo atti.

Ne deriva, inoltre, che i beni appartenenti ai richiamati Enti, già inseriti nel PVA di cui alla citata DGR n. 787/2021, sono stati espunti dal presente aggiornamento.

Alla luce dell'evoluzione del quadro normativo e organizzativo, come sopra delineato e dello stato di attuazione del Piano, è stato quindi predisposto il presente aggiornamento dell'elenco dei beni passibili di valorizzazione e/o alienazione che tiene conto delle rinnovate politiche regionali e dei più generali indirizzi contenuti nel DEFR e nel bilancio di previsione 2023-2025.

L'attività di aggiornamento del PVA continua a rappresentare un obiettivo prioritario della programmazione regionale, come si evince dall'Obiettivo 01.05.01 "Valorizzare e/o alienare il patrimonio immobiliare regionale" della recente Nota di Aggiornamento al Documento di Economia e Finanza Regionale (DEFR) 2023-2025, approvata con DACR n. 169 del 07.12.2022.

3.3. Criteri di redazione del PVA 2023 e i nuovi inserimenti

L'edizione 2023 del PVA vede confermata la scelta di articolare il Piano secondo uno scenario temporale di riferimento triennale, senza attribuire valore programmatico o contabile alle annualità indicate, allo scopo di fornire una calendarizzazione di massima delle attività, anche con riferimento all'organizzazione degli uffici. I beni inseriti nel Piano ed autorizzati alla vendita, pur calendarizzati nella loro programmazione di dismissione, ben potranno essere alienati subito, laddove si manifesti un concreto ed attuale interesse alla loro acquisizione da parte di soggetti interessati che giustifichi l'avvio dell'iter procedurale di vendita.



La ricognizione effettuata per la predisposizione del nuovo Piano, ha consentito di operare una disamina aggiornata del portafoglio immobiliare, selezionando gli immobili tutt'ora idonei alla cessione, individuandone di nuovi per l'alienazione o la valorizzazione, o escludendone altri, già alienati, valorizzati o che risultano mantenuti o individuati come funzionali a esigenze istituzionali, uscendo quindi dal perimetro del Piano.

Il Piano di valorizzazione e/o Alienazione risulta composto, oltre che dal presente **Allegato A** – “Relazione e linee guida - Aggiornamento 2023”, dai seguenti elaborati:

- Ricognizione beni valorizzati e/o alienati al 30.08.2023, **Allegato A1**;
- Aggiornamento cespiti disponibili per l'alienazione o la valorizzazione al 30.08.2023, **Allegato A2**.

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

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

4. GLI ASPETTI PROCEDURALI

4.1 Disposizioni procedurali generali

- a. L'attuale assetto normativo prevede che è 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.

Possono in ogni caso essere prese in considerazione alienazioni e/o valorizzazioni per lotti, previa specifica perizia, ovvero cessioni a titolo di permuta, anche di beni non inclusi nel Piano, con altri immobili pubblici o privati, quando la particolare situazione dei beni renda la permuta conveniente in relazione a specifiche, contingenti e/o indifferibili esigenze funzionali, alla specificità dei beni



permutati ed all'interesse pubblico dell'operazione. La permuta è effettuata a trattativa diretta con il proprietario del bene permutando. Anche le perizie di stima degli immobili oggetto di permuta possono essere affidate all'Agenzia del territorio o all'Agenzia del demanio o a tecnico abilitato dipendente o a professionista esterno.

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

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

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

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

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

Nel caso invece in cui al pubblico incanto pervengano nuove offerte, nel rispetto del principio di trasparenza dell'azione amministrativa, della massima partecipazione ed in conformità alle disposizioni previste per l'amministrazione del patrimonio e della contabilità generale dello Stato, il bando prevederà la possibilità per tutti i proponenti le offerte ritenute congrue di presentare, entro un termine predeterminato, in busta chiusa e sigillata, una nuova proposta in rialzo rispetto alla migliore offerta pervenuta. Il bando prevederà quindi, nel rispetto della norma, forme di rilancio successivo, in busta chiusa e sigillata, da parte del miglior offerente e di entrambi i proponenti, ai sensi dell'art.



73 comma a) e 74 del R.D. 23.5.1924 n. 827 e successive integrazioni e modificazioni. Anche in questo caso il tempo di estinzione della candela vergine sarà sostituito da un tempo orario non inferiore a giorni uno.

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

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

In ordine alla destinazione urbanistica dell'immobile oggetto di alienazione, nessuna responsabilità potrà essere posta a carico dell'Amministrazione Regionale anche in relazione a modifiche che dovessero intervenire fino alla conclusione della procedura di vendita. Gli interessati dovranno, pertanto, assumere le relative informazioni direttamente presso gli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale ove insiste il bene oggetto d'asta pubblica.

L'Amministrazione Regionale si riserva, comunque, di modificare e/o integrare la documentazione necessaria relativa agli immobili oggetto di alienazione a supporto della stipula del rogito di compravendita.

4.2 – Disposizioni specifiche per i terreni della ex Riforma Fondiaria e per alcune tipologie di terreni inseriti nel piano

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

- a) **Terreni** che risultano condotti da successori degli originari "assegnatari" ex art. 17 della Legge n. 230/1950, che potranno essere oggetto di prelazione degli stessi qualora siano in regola nei pagamenti dei "canoni" dovuti per l'utilizzo dei medesimi, presenti nell'Allegato A2. Nello specifico trattasi di terreni che - per dimensioni (contenute), ubicazione (spesso di difficile accesso o posti in zone del tutto marginali) o caratteristiche naturali (dislivello, presenza di vegetazione particolare) possono essere valorizzati dall'Amministrazione Regionale solo attraverso una vendita a privati interessati.

In tali casi – nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica previste dalla legge - il bando potrà prevedere il diritto di prelazione nell'acquisto a favore dei conduttori, concessionari o soggetti che si



trovano comunque nel godimento dell'immobile, a condizione che gli stessi abbiano soddisfatto tutti i crediti richiesti dall'amministrazione competente.

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

- b) **Terreni di modesta entità e valore** che per la loro specifica situazione (fondi interclusi, terreni con un unico confinante, beni non suscettibili di utilizzazione autonoma) possono essere **alienati solo in favore di un unico soggetto**. In tali casi, in applicazione dei generali principi di efficienza e semplificazione del procedimento, si potrà esperire una trattativa diretta in applicazione delle regole già previste nei artt. 9 e 10 dell'Allegato A alla sopra richiamata DGR n. 339/2016.
- c) **Altri terreni:** per l'alienazione di tali beni si applicano le procedure ordinarie.

Inoltre, per alcune tipologie di terreni inseriti nel piano che, pur non rientranti nella ex Riforma Fondiaria, presentano le caratteristiche indicate nell'art. 9 dell'Allegato A della DGR n. 339/2016, si procederà in linea con quanto ivi previsto.

