

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 2035 del 14 dicembre 2017

L.R. 7/2011, art. 16 - L.R. 30/2016, art. 26 - Piano di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare. Alienazione immobile denominato "Hotel Bella Venezia" sito in Venezia, Calle dei Fabbri. Autorizzazione al ricorso alle procedure di trattativa privata al miglior prezzo di pronto realizzo non inferiore al 25% del valore di perizia.

[Demanio e patrimonio]

Note per la trasparenza:

Con il presente provvedimento si autorizza il ricorso alla alienazione dell' immobile denominato "Hotel Bella Venezia" sito in comune di Venezia, Calle dei Fabbri, tramite trattativa privata al miglior prezzo di pronto realizzo, non inferiore al 25% del valore di perizia, ai sensi dell'art. 16, L.R. 7/2011 come modificato dall'art. 26 L.R. 30/2016, attesa la conclusione negativa di procedimenti di asta pubblica.

Il Presidente Luca Zaia riferisce quanto segue.

L'immobile denominato "Hotel Bella Venezia" sito in Venezia, Calle dei Fabbri, è stato ricompreso nel Piano di valorizzazione e/o alienazione degli immobili di proprietà della Regione del Veneto, disciplinato dall'art. 16, L.R. n. 7/2011, approvato con DRG n. 340/2016 ed aggiornato con DGR n. 711/2017, previo parere favorevole della prima commissione consiliare.

Per tale compendio, classificato tra il patrimonio disponibile sono state esperite, a partire dal 2012, diverse aste pubbliche finalizzate alla vendita, tutte con esito negativo. La prima procedura, nel corso del 2012, si è conclusa a partire dal prezzo di perizia del Genio Civile di Venezia, fissato in € 10.695.000; la seconda procedura, nel corso del 2013 e 2014, è stata esperita a partire da un prezzo di perizia aggiornato dall'Agenzia delle Entrate in € 9.600.000,00 e datato 14.03.2013. Da ultimo, come da verbale in data 24.06.2016, è andata deserta anche la trattativa privata a prezzo di realizzo, esperita ai sensi della DGR n. 339/2016. In data 15.12.2015 era stata acquisita peraltro un'ulteriore perizia di stima da parte dell'Agenzia delle Entrate di Venezia, che determina in € 9.181.000,00 il più probabile valore di mercato del bene, prezzo sulla scorta della quale è stata condotta la predetta trattativa.

Va considerato che il bene in questione, in data 09.10.2002 è stato oggetto di concessione trentennale alla società Heredia srl di San Donà di Piave (VE), concessione che andrà a scadere in data 08.10.2032. La concessione obbliga, tra l'altro, Heredia srl ad eseguire tutti i necessari interventi manutentivi e ad assumersi l'onere del pagamento dell'IMU. L'importo del canone per il periodo 09/10/2017 - 08/10/2018 è di € 206.356,65, superiore al residuo dei costi dei lavori di ristrutturazione eseguiti dal concessionario, non ancora compensati. La società Heredia srl dovrà pertanto corrispondere a favore della Regione del Veneto entro il 31/12/2017 la somma di € 54.268,14 (pari alla differenza tra il canone annuo dovuto e l'importo residuo dei lavori compensati). Per le annualità successive il canone annuo di € 206.365,65 sarà oggetto di aggiornamento, secondo indici ISTAT, e ulteriormente rinegoziato, in adeguamento ai valori di mercato.

Con Decreto n. 42 del 15.02.2017, il Direttore della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio, ha rinnovato la procedura di asta pubblica per l'alienazione dell'immobile, indicante quale termine per la presentazione delle offerte per la prima asta il giorno 16.03.2017, per la seconda asta il giorno 19.04.2017, aste andate poi deserte. Anche l'ulteriore esperimento d'asta pubblica, avviato con Decreto n. 158 del 20.04.2017 del Direttore della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio (con una riduzione del prezzo di alienazione in € 8.262.900,00, non superiore al 10% del valore di stima, come indicato nella DGR n. 339/2016 all'articolo 6 paragrafo 6) è andato deserto.

In questo contesto trova quindi applicazione l'art. 16, L.R. n. 7/2011, come modificato dall'art. 26, L.R. 30/2016, che autorizza la Giunta regionale, 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'art. 191, D.Lgs. n. 50/2016".

La norma prosegue disponendo, al comma 3ter, che "laddove il ricorso agli strumenti di cui sopra 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% del valore attribuito allo stesso, tramite perizia di stima".

Per quanto attiene lo specifico bene in esame, non appare possibile né opportuno fare ricorso ad altre diverse ipotesi di valorizzazione o dismissione (conferimento dei beni a fondi immobiliari ovvero cessione a titolo di prezzo ai sensi dell'art. 191, D.Lgs. n. 50/2016), atteso che il bene la proposta pervenuta informalmente da parte di CDP Immobiliare, nell'importo di € 5.000.000,00, al netto di imposte e tasse, non appare congrua, anche alla luce dell'importo dell'attuale canone concessorio. Il trasferimento del bene a titolo di parziale corrispettivo del prezzo dovuto - da individuare attraverso procedure ad evidenza pubblica - appare invece problematico, considerato l'attuale stato di occupazione e la sussistenza di un diritto di prelazione in capo al concessionario.

L'istruttoria condotta dalla Direzione competente, giustifica invece il ricorso alla trattativa diretta, preceduta da ulteriore avviso, con prezzo non inferiore al valore di pronto realizzo, pari ad € 6.885.750, corrispondente al 25% del valore di stima.

Si propone pertanto di avviare la predetta procedura, al prezzo risultante dalla seguente tabella:

Compendio	Valore perizia di stima (prima e seconda asta)	Riduzione massima del 10% sulla stima (terza asta)	Riduzione massima del 25% sulla stima (trattativa diretta)
"Hotel Bella Venezia" Venezia	€ 9.181.000,00	€ 8.262.900,00	€ 6.885.750

Il Direttore della struttura competente per materia procederà, quindi, nel rispetto delle proprie attribuzioni gestionali, con proprio atto, all'approvazione del conseguente avviso.

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

LA GIUNTA REGIONALE

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

VISTO l'art. 1, comma 479, L. 23.12.2005, n. 266 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2006)";

VISTA la L.R. 04.02.1980, n. 6 "Disciplina dei servizi di approvvigionamento, manutenzione e conservazione dei beni regionali";

VISTA la L.R. 18.03.2011, n. 7 "Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2011", art. 16;

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

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

VISTA la L.R. 30.12.2016 n. 30, "Collegato alla legge di stabilità regionale 2017", art. 26;

VISTO il provvedimento n. 108/CR del 18.10.2011 "L.R. 18.03.2011 n. 7 art. 16. Piano di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare - Approvazione linee guida - Immobili di proprietà della Regione per il quali siano venuti meno la destinazione a pubblico servizio o il pubblico interesse all'utilizzo, da passare a patrimonio disponibile, ex art. 7 L.R. 18/2006";

VISTA la DGR 339 del 24.03.2016 "L.R. 18.03.2011, n. 7 art. 16. Piano di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare. Approvazione disciplina generale sulle procedure per le alienazioni del patrimonio immobiliare della Regione del Veneto";

VISTA la DGR 2279 del 30.12.2016 "Disposizioni per l'aggiornamento del prezzo da sottoporre a base d'asta nelle procedure di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile dei beni compresi nel Piano di Valorizzazione e/o Alienazione";

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

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

VISTI i seguenti Decreti del Direttore della Direzione Acquisti, AAGG e Patrimonio: n. 42 del 15.02.2017 "Legge Regionale 18.03.2011 n. 7, art. 16. Piano di Valorizzazione e/o Alienazione del patrimonio immobiliare. Compendio immobiliare, di proprietà della Regione del Veneto, sito in Comune di Venezia, denominato Hotel Bella Venezia. Rinnovo procedura di alienazione a mezzo asta pubblica."; n. 109 del 17.03.2017 "Esperimento d'asta pubblica avente per scadenza il giorno 16.03.2017 ore 12.00, per l'alienazione dell'immobile di proprietà della Regione del Veneto sito in Comune di Venezia, Calle dei Fabbri, denominato Hotel Bella Venezia di cui all'avviso con decreto n. 42 del 15.02.2017. Presa d'atto di asta deserta; n. 156 del 19.04.2017 "Esperimento di asta pubblica avente per scadenza il giorno 19.04.2017 ore 12.00, per l'alienazione dell'immobile di proprietà della Regione del Veneto sito in Comune di Venezia, Calle dei Fabbri, denominato Hotel Bella Venezia di cui all'avviso approvato con decreto n. 42 del 15.02.2017. Presa atto asta deserta"; n. 158 del 28.04.2017 "Legge Regionale 18.03.2011 n.7, art. 16. Piano di Valorizzazione e/o Alienazione del patrimonio immobiliare. Compendio immobiliare, di proprietà della Regione del Veneto, sito in Comune di Venezia, denominato Hotel Bella Venezia. Terza procedura di alienazione a mezzo asta pubblica; n. 277 del 30.06.2017 "Terzo esperimento d'asta pubblica avente per scadenza il giorno 29.06.2017 ore 12.00 per l'alienazione dell'immobile di proprietà della Regione del Veneto sito in Comune di Venezia, Calle dei fabbri, denominato Hotel Bella Venezia di cui all'avviso approvato con decreto n. 158 del 20.04.2017. Presa d'atto di asta deserta".

VISTI gli avvisi di gara, pubblicati in data 24.02.2017 sul Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n. 21 e in data 28.04.2017 sul Bollettino ufficiale della Regione del Veneto n. 41, agli atti della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio.

Vista la documentazione agli atti.

delibera

1. di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare atto che il procedimento di asta pubblica relativo alla alienazione dell'immobile denominato "Hotel Bella Venezia" sito in Venezia, Calle dei Fabbri, si è concluso negativamente;
3. di autorizzare il ricorso a trattativa diretta, preceduta da ulteriore avviso di manifestazione di interesse, fermo restando comunque che il ribasso non può superare il 25% del valore di stima;
4. di incaricare la Direzione Acquisti AAGG e Patrimonio di procedere agli adempimenti conseguenti;
5. di dare atto che alcun onere graverà a carico del bilancio regionale;
6. di pubblicare il presente provvedimento sul Bollettino ufficiale della Regione.