

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 97 del 07 febbraio 2018

Immobile sito in Venezia, Dorsoduro, 2530, denominato "Complesso Cereri Briati, ex GIL". Autorizzazione all'avvio della procedura di cessione, tramite trattativa privata all'Università Ca' Foscari di Venezia.

[Demanio e patrimonio]

Note per la trasparenza:

Con il presente provvedimento si autorizza, ai sensi dell'art. 39, L.R. 6/1980, il Direttore della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio all'avvio della procedura per la cessione, tramite trattativa privata, dell'immobile sito in Venezia, Dorsoduro, 2530, denominato "Complesso Cereri Briati, ex GIL", all'Università Ca' Foscari di Venezia, ad un prezzo non inferiore ad € 3.000.000,00. Considerato che il corrispettivo sarà sottoposto dall'Università veneziana a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio, nelle more delle necessarie ulteriori verifiche, urbanistiche e catastali, viene autorizzata la stipula di un contratto preliminare. Il bene è ricompreso nel Piano delle valorizzazioni e/o alienazioni approvato con DGR 711/2017.

Il Presidente Luca Zaia riferisce quanto segue.

Il cespite denominato "Complesso Cereri Briati, ex GIL", di proprietà della Regione del Veneto è stato incluso tra i beni del patrimonio disponibile passibili di cessione, in base a quanto disposto dall'art. 16, L.R. 7/2011. Si tratta di un complesso monumentale già destinato ad uso pubblico pervenuto alla Regione in forza di soppressione dell'ente gioventù italiana in base alla L.764/1975. Trattandosi di bene culturale, è stata acquisita, ai sensi dell'art. 55, D.Lgs. 42/2004, preventiva autorizzazione ministeriale.

Giova ricordare, per quanto attiene i titoli di provenienza, che in relazione alle pertinenze immobiliari e mobiliari, unitamente alle servitù insistenti, il complesso venne ceduto dall'originaria proprietaria sig.a Evelyn Beeton in data 30.05.1921 con atto n. 6454 di rep. Notaio Lazzaro Levi di Venezia, ivi registrato il 16.06.1921 al n. 4234 vol.166, alla "Nave Asilo Scilla" amministrata dalla Società Regionale Veneta per la Pesca e l'Acquacultura che solo in data 20.06.1968, con atto n. 20090 di rep. Notaio Luigi Piero Paganuzzi di Venezia, ivi trascritto il 04.10.1968 ai nn.13656/11114, ha riconosciuto la piena proprietà dell'ente suddetto, soppresso come ente morale ed assorbito dalla Gioventù italiana con L. 1210/1940.

Esperate più procedure di evidenza pubblica, tutte deserte, la DGR 121/2017, ai sensi del citato art. 16, L.R. 7/2011, come modificato dall'art. 26, L.R. 30/2016, aveva autorizzato il ricorso a trattativa diretta al prezzo di realizzo, comunque non inferiore ad €. 3.446.250,00, pari al 25% del valore della stima redatta dall'Agenzia delle Entrate.

Va considerato che l'immobile è occupato senza titolo dall'Università di Venezia che lo utilizza per finalità di interesse pubblico, formative e di ricerca e che pertanto, prima di pubblicare un'ulteriore bando pubblico, è stato avviato un procedimento finalizzato a verificare la possibilità di cedere direttamente il bene all'ente utilizzatore.

Invero l'art. 39, L.R. 6/1980, consente alla Giunta regionale di procedere alla vendita di qualsiasi bene allo Stato, alle provincie, ai comuni ed agli altri enti pubblici non economici, quali si configura l'Università, tramite trattativa privata.

Avendo l'Università Ca' Foscari di Venezia, con nota 29.11.2017 manifestato l'interesse all'acquisto del bene ad un prezzo di € 3.000.000,00, da poter destinare alle proprie attività istituzionali, si è proceduto ad un preliminare aggiornamento delle precedenti valutazioni peritali agli atti, datate 14.11.2012 e 17.12.2015, per verificare se il prezzo su cui basare la trattativa potesse considerarsi congruo, alla luce della destinazione vincolata ad attività formative e delle attuali condizioni manutentive del cespite.

Sulla base delle indicazioni suesposte, in data 26.01.2018 il Direttore della UO Patrimonio, Sedi e Demanio ha aggiornato la perizia di stima, giustificando un significativo deprezzamento anche rispetto al prezzo di realizzo, in ragione delle oggettive difficoltà di sfruttamento commerciale del compendio, non frazionabile e attualmente occupato, assoggettato a vincoli urbanistici e di destinazione d'uso. La perizia tiene conto anche delle residue pertinenze mobiliari insistenti ancora all'interno del complesso immobiliare. Va considerato inoltre l'attuale andamento del mercato immobiliare, attestato dall'esito negativo delle procedure di vendita sin qui condotte, nonché l'ulteriore deterioramento fisico del bene, che richiede significativi interventi per il suo complessivo adeguamento funzionale.

La perizia, che determina in € 3.200.000,00 il valore del compendio, precisa che possono essere ritenute valide anche offerte oscillanti nell'ambito di una percentuale positiva o negativa prossima al 15 %, dando atto pertanto che l'importo ipotizzato per la conclusione della trattativa con un soggetto istituzionale come l'Università di Venezia, pari ad € 3.000.000,00, può ritenersi congruo. Può essere utile a riguardo anche un confronto con la proposta di acquisto da parte di Cassa Depositi e Prestiti che, in data 01.12.2017, ha offerto per il bene, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, l'importo di € 2.300.000,00.

L'Università di Venezia sottoporrà in ogni caso la valutazione a verifica di congruità all'Agenzia del Demanio, nel rispetto delle norme in materia.

Si ritiene quindi che la cessione del bene (non funzionale alle esigenze istituzionali) ad un ente pubblico quale l'Università di Venezia, ad un prezzo congruo per beni di analoghe caratteristiche, possa garantire una adeguata valorizzazione del complesso monumentale come previsto dal DEFR 2018-2020 approvato con DCR n. 183 del 13.12.2017 e dall'art. 25, L.R. 30/2016.

Tutto ciò considerato, si propone di aderire, in linea di massima, alla proposta e pertanto di autorizzare il Direttore della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio all'avvio della procedura per la cessione, tramite trattativa privata, dell'immobile sito in Venezia, Dorsoduro, 2530, denominato "Complesso Cereri Briati, ex GIL", all'Università Ca' Foscari di Venezia, ad un prezzo non inferiore ad € 3.000.000,00, demandando ad un successivo provvedimento ogni definitiva determinazione, in esito alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio. Nelle more delle necessarie ulteriori verifiche, urbanistiche e catastali, viene inoltre autorizzata la stipula di un contratto preliminare.

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;

VISTA la L. 18.11.1975, n. 764 "Soppressione dell'ente "Gioventù italiana"";

VISTO il D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10, L. 06.07.2002, n. 137";

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";

VISTO l'art. 2, comma 2, della 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 17.04.2012, n. 1 "Statuto del Veneto";

VISTA la L.R. 30.12.2016 n. 30, "Collegato alla legge di stabilità regionale 2017", artt. 25 e 26;

VISTA L.R. n. 45 del 29.12.2017, "Collegato alla legge di stabilità regionale 2018", art. 51;

VISTA la DGR 121 del 07.02.2017 "L.R. 7/2011, art. 16 - L.R. 30/2016, art. 26 - Piano di Valorizzazione e/o Alienazione del patrimonio immobiliare. Disciplina per la alienazione del patrimonio immobiliare disponibile dei beni compresi nel Piano di Valorizzazione e/o Alienazione. Autorizzazione al ricorso a procedure di trattativa diretta";

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

VISTA la DCR n. 183 del 13.12.2017 "Nota di aggiornamento al DEFR 2018-2020";

delibera

1. di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di autorizzare il Direttore della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio all'avvio della procedura per la cessione, tramite trattativa privata, dell'immobile sito in Venezia, Dorsoduro, 2530, denominato "Complesso Cereri Briati, ex GIL", all'Università Ca' Foscari di Venezia, ad un prezzo non inferiore ad € 3.000.000,00;

3. di dare atto che il prezzo sarà sottoposto da parte dell'Università di Venezia Ca' Foscari a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio, nel rispetto delle norme in materia e che la cessione definitiva dovrà essere preceduta da ulteriori verifiche urbanistiche e catastali;
4. di autorizzare il Direttore della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio alla sottoscrizione di un contratto preliminare, a rogito dell'Ufficiale rogante della Regione, che dia conto di quanto in premessa specificato;
5. di dare atto che ogni determinazione definitiva è demandata ad un successivo provvedimento, in esito alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio;
6. di dare atto che, in esito alla trattativa, la somma complessiva, presunta in € 3.000.000,00, al netto di imposte e tasse, sarà introitata nel corso dell'annualità 2018 a valere sul Cap. n. 100609 "Proventi da operazioni di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare (art. 16, L.R. 18.03.2011, n. 7) prima della stipula del rogito definitivo, e che le risorse derivanti saranno destinate al finanziamento degli interventi sul patrimonio immobiliare regionale;
7. di prendere atto che, oltre le imposte, saranno a carico dell'ente acquirente tutte le spese notarili necessarie;
8. di incaricare il Direttore della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio dell'esecuzione del presente provvedimento;
9. di pubblicare il presente provvedimento sul Bollettino ufficiale della Regione.