

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 1648 del 12 novembre 2018

Proposta irrevocabile di acquisto del compendio immobiliare, di proprietà della Regione del Veneto, sito in Comune di Venezia, Calle dei Fabbri, denominato Hotel Bella Venezia. Presa d'atto valutazione di congruità della proposta e autorizzazione all'espletamento della procedura di evidenza pubblica. L.R. 45/2017 art. 51, L.R. 7/2011 art. 16.

[Demanio e patrimonio]

Note per la trasparenza:

Con il presente provvedimento si prende atto della valutazione di congruità della proposta irrevocabile di acquisto per l'alienazione dell'immobile denominato "Hotel Bella Venezia" sito in Comune di Venezia, Calle dei Fabbri. Si autorizza conseguentemente, ai sensi dell'art. 16, L.R. 7/2011 come modificato dall'art. 51, L.R. 45/2017, l'espletamento della procedura di evidenza pubblica.

Il Presidente Luca Zaia riferisce quanto segue.

La Regione del Veneto, sta dando attuazione al piano di valorizzazione e/o alienazione degli immobili di proprietà regionale e dei propri Enti strumentali, per i quali siano venuti meno la destinazione a pubblico servizio o l'interesse all'utilizzo istituzionale, nel rispetto delle procedure previste dall'art. 16, L.R. 7/2011 e

successive modifiche ed integrazioni.

L'Hotel Bella Venezia, compreso nel piano di valorizzazione e/o alienazione dal 2011, ha una consistenza di 24 camere, con una superficie lorda di mq. 1554 ed attualmente versa in buone condizioni manutentive. Dalla data del 09.10.2002 è oggetto di concessione trentennale alla ditta Heredia srl di San Donà di Piave (VE), per un canone annuo di € 207.440,02, aggiornato secondo indici ISTAT, concessione che andrà a scadere in data 09.10.2032.

Sono stati espletati, a partire dal 2012, più esperimenti d'asta pubblica finalizzati alla vendita, tutti deserti.

La prima procedura, nel 2012, si è conclusa a partire dal prezzo di perizia del Genio Civile di Venezia, fissato in € 10.695.000,00; la seconda procedura è stata esperita nel corso del 2013 e del 2014, a partire da un prezzo di perizia aggiornato dall'Agenzia delle Entrate in € 9.600.000,00.

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 339/2016. In data 15.12.2015 era stata acquisita infatti un'ulteriore perizia di stima da parte dell'Agenzia delle Entrate di Venezia, che determinava in € 9.181.000,00 il più probabile valore di mercato del bene, prezzo sulla scorta della quale è stata condotta la predetta trattativa.

Con Decreto n. 42/2017, la Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio ha quindi rinnovato la procedura di asta pubblica per l'alienazione dell'immobile, indicando quale termine per la presentazione delle offerte per la prima asta il 16.03.2017, per la seconda asta il 19.04.2017, aste andate poi deserte.

Non sono pervenute offerte nemmeno in esito all'ulteriore esperimento d'asta pubblica avviato con Decreto n. 158/04.2017 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 339/2016 all'art. 6, paragrafo 6).

La DGR 2035/2017 ha quindi autorizzato il ricorso alla trattativa diretta preceduta da ulteriore avviso, con importo a base d'asta di € 6.885.750,00, applicando un ribasso non superiore al 25% del valore di stima ed ha incaricato la Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio a procedere agli adempimenti conseguenti. Anche quest'ultima procedura non ha sortito alcun esito.

In questo contesto, l'art. 51, L.R. 45/2017 ha introdotto alcune ulteriori significative modifiche alla L.R. 7/2011, modifiche che hanno comportato un'ulteriore aggiornamento del piano delle valorizzazioni e/o alienazioni del patrimonio regionale.

La citata disposizione prevede, tra l'altro, che "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".

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 euro 150.000,00 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. 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, R.D. 827/1924 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.

Con la successiva DGR 1148/2018 si è proceduto quindi ad approvare un'ulteriore aggiornamento del Piano di valorizzazione e/o alienazione e ad adeguare le linee guida, che consentono di far precedere gli esperimenti di asta pubblica da preventivi avvisi di manifestazione di interesse.

Nell'ambito di tale innovativo quadro normativo, in data 13.09.2018 è pervenuta una proposta irrevocabile di acquisto in busta chiusa e sigillata da parte della ditta Cavalletto & Doge Orseolo Srl dell'importo di euro 5.700.000,00, che è stata sottoposta alla valutazione di congruità avvalendosi di professionalità interne, coordinate dal direttore della UO Patrimonio e Demanio, arch. Carlo Canato.

Come previsto dall'art. 51, L.R. 45/2017, si è proceduto alla verifica di congruità dell'offerta, previa valutazione da parte di una commissione tecnica interna costituita da funzionari della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio, nominata con Decreto n. 53 del 09.10.2018 del Direttore della UO Patrimonio e Demanio.

All'esito dei lavori della commissione il Direttore della predetta UO, con valutazione tecnico estimativa datata 30.10.2018 assunta a protocollo con il n. 44320, ha ritenuto congrua l'offerta presentata, stante l'attuale andamento del mercato immobiliare di settore, la destinazione d'uso e le effettive condizioni di fatto e di diritto del cespite regionale. È stato osservato che le valutazioni economiche di stima effettuate dall'Agenzia delle Entrate, sulla scorta delle quali sono state condotte le procedure di asta pubblica finora esperite, si sono basate sull'ipotesi che l'immobile risultasse libero da contratti di concessione o locazione. La stima fuori mercato che ne è conseguita potrebbe avere determinato, almeno in parte, il disinteresse che finora si è registrato da parte di potenziali acquirenti.

L'albergo, infatti, risulta occupato sino al 09.10.2032 dalla ditta Heredia s.r.l. che, come si evince dalla concessione-contratto stipulata nel 2002, gestisce l'albergo e ne ha curato la ristrutturazione. L'importo dei lavori sostenuti sull'immobile regionale, pari a euro 2.840.512,94 è stato compensato con i canoni di concessione. Inoltre sussiste a favore del gestore un diritto di prelazione in caso di alienazione.

La metodologia adoperata per la valutazione della congruità del prezzo offerto ha pertanto tenuto conto della situazione locativa attuale (che si può qualificare come autorizzazione all'utilizzo di bene pubblico per esercizio di attività economica per ulteriori anni 14) e dei seguenti elementi:

1. scopo della valutazione (verifica di congruità di una proposta di acquisto che sarà comunque sottoposta a procedura di evidenza pubblica, con possibilità di rialzo);
2. situazione attuale del mercato;
3. stato delle procedure esperite, andate deserte;
4. criteri adottati nelle precedenti stime;
5. borsini/banche dati, la cui attendibilità è riconosciuta in ambito immobiliare (fermi restando i limiti derivanti dalla concessione in atto, che rendono il confronto poco attendibile).

Con riferimento al punto 4, è stata presa in particolare considerazione l'unica relazione di stima dell'Agenzia delle Entrate datata 27.06.2006 che ha tenuto conto dell'incidenza della situazione locativa sul valore dell'immobile, quantificandolo in euro 3.000.000,00. Si è quindi proceduto a scontare all'attualità la predetta somma come segue: calcolo del montante dei canoni di concessione dalla data odierna alla scadenza (essendo già stato scontato l'importo dei lavori eseguiti); valutazione del valore residuo "a nuovo" del fabbricato alla scadenza della concessione, con l'analisi dei seguenti fattori: epoca di riferimento (ottobre 2018); consistenza ragguagliata (virtualizzata); mercato omogeneo di riferimento; beni affini per le caratteristiche sia per

l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento; prezzo unitario rilevato dal mercato in base a precedenti compravendite di complessi immobiliari similari.

Nella valutazione si è infine tenuto conto della vetustà del fabbricato e dell'obsolescenza degli impianti tra il valore attuale e la scadenza della concessione, al 2031 (14 anni).

Si ritiene pertanto opportuno prendere atto di tale valutazione di congruità e di autorizzare l'espletamento della procedura ad evidenza pubblica come previsto dall'art. 16, commi 3-quinquies e 3-sexies, L.R. 7/2011, che stabilisce di assumere quale base d'asta l'importo congruito, pari ad euro 5.700.000,00.

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

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";

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;

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

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. 1148 del 07.08.2018 "L.R. 7/2011, art. 16. Aggiornamento Piano di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare. DGR/CR 60/2018";

VISTI i seguenti Decreti della Direzione Acquisti AA.GG. 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, 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 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 20.04.2017 "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 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";

VISTO il Decreto del Direttore della UO Patrimonio e Demanio n. 53 del 09.10.2018 "Nomina Commissione tecnica per la valutazione di congruità di proposta irrevocabile di acquisto inerente la procedura per la alienazione del compendio immobiliare, di proprietà della Regione del Veneto, sito in Comune di Venezia, Calle dei Fabbri, denominato Hotel Bella Venezia. Legge Regionale 45/2017 art. 51 "Modifiche all'articolo 16 della legge regionale 18 marzo 2011, n. 7 "Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2011";

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 prendere atto della verifica di congruità della proposta irrevocabile di acquisto del compendio immobiliare, di proprietà della Regione del Veneto sito in Comune di Venezia, Calle dei Fabbri, denominato "Hotel Bella Venezia" dell'importo di euro 5.700.000,00, effettuata dal Direttore della UO Patrimonio e Demanio;
3. di autorizzare il Direttore della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio all'espletamento delle previste procedure ad evidenza pubblica, per il tramite della UO competente per materia;
4. di dare atto che nessun onere graverà a carico del bilancio regionale;
5. di pubblicare il presente provvedimento sul Bollettino ufficiale della Regione.