

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 1706 del 19 novembre 2018

Proposta irrevocabile di acquisto del compendio immobiliare, di proprietà della Regione, sito in Comune di Venezia, Santa Croce, Calle del Pistor, 1206/B. Presa d'atto della congruità di due proposte 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 congruità di due proposte irrevocabili di acquisto dell'immobile di proprietà della Regione sito in Comune di Venezia, Santa Croce, Calle del Pistor, 1206/B. 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'immobile in questione, già adibito ad uso ufficio regionale ed ora libero, è censito al Catasto terreni (NCT) al fg. 11, mappale 1993 ed al Catasto Fabbricati (NCEU) al fg. 11, particella 1993, sub 13, del Comune di Venezia. Esso è stato inserito nel Piano di valorizzazione e/o alienazione dal 2011 (DGR 108/CR/2011) ed è stato oggetto di più esperimenti d'asta pubblica finalizzati alla vendita, tutti andati deserti. Il valore di mercato stimato dall'Agenzia delle Entrate nel 2012 e posto a base d'asta è di euro 380.000,00.

La DGR 1818/2017 ha quindi autorizzato il ricorso alla trattativa diretta preceduta da ulteriore avviso con importo a base d'asta di euro 285.000,00, applicando un ribasso non superiore al 25% del valore di stima come previsto dalla L.R. 7/2011 ed ha incaricato la Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio a procedere agli adempimenti conseguenti. Anche questa procedura è andata deserta.

In questo contesto, l'art. 51, L.R. 45/2017, ha introdotto alcune significative modifiche alla L.R. 7/2011.

La 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 s.m.i. 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 DGR 1148/2018 si è proceduto ad approvare un'ulteriore aggiornamento del Piano di valorizzazione e/o alienazione e ad adeguare le linee guida al nuovo assetto normativo, che consentono di far precedere gli esperimenti di asta pubblica da

preventivi avvisi di manifestazione di interesse.

Con Decreto 26/2018 il Direttore della UO Patrimonio e Demanio, individuati i beni passibili di essere alienati previa presentazione di proposte irrevocabili di acquisto, ha dato avvio alla predetta procedura.

Nel corso del mese di ottobre 2018 sono pervenute n. 4 proposte irrevocabili in busta chiusa e sigillata. In data 31.10.2018 il Direttore della UO Patrimonio e Demanio, alla presenza di due funzionari, ha proceduto all'apertura dei plichi contenenti le seguenti proposte:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------|
| 1. prot. 395534 del 01.10.2018 | - offerta euro 256.500,00; |
| 2. prot. 398408 del 02.10.2018 | - offerta euro 250.000,00; |
| 3. prot. 426424 del 19.10.2018 | - offerta euro 290.000,00; |
| 4. prot. 430706 del 23.10.2018 | - offerta euro 290.000,00. |

Dall'apertura dei plichi è emerso che due distinti offerenti (offerte prot. 426424 del 19.10.2018 e prot. 430706 del 23.10.2018) hanno proposto lo stesso prezzo di acquisto ed entrambe le proposte, caratterizzate dall'importo più elevato tra quelli offerti, pari a euro 290.000,00, possono essere considerate *ex se* congrue in quanto superiori all'ultimo importo a base d'asta approvato con DGR 1818/2017, non inferiore al 25% del valore di perizia.

Le restanti proposte non sono da ritenere congrue in quanto d'importo significativamente inferiore.

Come previsto dall'art. 16, comma 3 sexies, L.R. 7/2011, detto importo costituirà la base d'asta ai fini del successivo espletamento della fase ad evidenza pubblica, a cui potranno partecipare anche i proponenti che hanno presentato un'offerta non ritenuta congrua.

Allo scopo di garantire la massima trasparenza alla procedura che prenderà avvio con la pubblicazione del bando, appare opportuno precisare sin d'ora, in armonia con le disposizioni normative vigenti e con le linee guida approvate con DGR 1148/2018, alcuni aspetti procedurali connessi alla presenza di più proposte di pari importo, considerate congrue.

In prima ipotesi, nel caso in cui il pubblico incanto vada deserto, il responsabile del procedimento inviterà i proponenti delle due 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:

- a. la facoltà, per i proponenti delle due offerte ritenute congrue, di presentare entro un termine predeterminato una nuova proposta in rialzo rispetto alla migliore offerta pervenuta;
- b. in caso di proposte in rialzo, la facoltà, per il miglior offerente, di presentare un successivo rilancio, entro un termine non inferiore a giorni uno;
- c. la previsione di ulteriori forme di rilancio sia per i proponenti delle due offerte ritenute congrue che per il miglior offerente ai sensi dell'art. 73, comma a) e 74, R.D. 827/1924 e s.m.i., fino ad intervenuta aggiudicazione al miglior prezzo. Il tempo di estinzione della candela vergine sarà sostituito da un tempo orario non inferiore a giorni uno.

La Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio è incaricata di predisporre, tramite la competente UO Patrimonio e Demanio, lo schema di bando che dovrà tenere conto delle predette indicazioni.

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. 73, comma a) e 74, R.D. 23.05.1924, n. 827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";

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;

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

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/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 1818 del 14.11.2017 "L.R. 7/2011, art. 16 - L.R. 30/2016, art. 26 - Piano di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare. Alienazione immobile denominato "Appartamento Calle del Pistor" sito in Venezia, Sestiere Santa Croce, 1206/B. Autorizzazione al ricorso alle procedure di trattativa privata al miglior prezzo di pronto realizzo non inferiore al 25% del valore di perizia";

VISTA la DGR 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 del Direttore della UO Patrimonio e Demanio:

- n. 26 del 20.08.2018 "Avvio procedura di vendita a mezzo proposta irrevocabile di acquisto di vari immobili di proprietà della Regione del Veneto, in attuazione del piano di valorizzazione e/o alienazione degli immobili di proprietà regionale aggiornato con DGR n. 1148/2018, ai sensi dell' art. 51 della L.R. 45/2017";

- n. 67 del 31.10.2018 "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 del Pistor n. 1206/B. 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";

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 congruità delle proposte irrevocabili di acquisto assunte con prot. 426424 del 19.10.2018 e prot. 430706 del 23.10.2018 relative all'immobile sito in Comune di Venezia, Santa Croce, Calle del Pistor, 1206/B per l'importo di euro 290.000,00;
3. di dare atto che le due proposte assunte con prot. 395534 del 1.10.2018 e prot. 398408 del 02.10.2018 non sono da considerare congrue in quanto di importo significativamente inferiore all'ultimo importo a base d'asta approvato con DGR 1818/2017, non inferiore al 25% del valore di perizia;
4. di autorizzare la Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio, all'espletamento delle previste procedure di evidenza pubblica, tramite la UO Patrimonio e Demanio, tenendo conto, nella redazione del bando, delle indicazioni contenute in premessa;
5. di dare atto che nessun onere graverà a carico del bilancio regionale;
6. di pubblicare il presente provvedimento sul Bollettino ufficiale della Regione.