

DECRETO DEL DIRETTORE DELLA UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO E DEMANIO n. 54 del 08 maggio 2019

Piano di Valorizzazione e/o Alienazione del patrimonio immobiliare regionale e degli Enti Strumentali. Alienazione del compendio immobiliare, di proprietà della Regione del Veneto, sito in Comune di Venezia, Calle dei Fabbri 4701 altri, denominato Hotel Bella Venezia, ai sensi della L.R. 45/2017 art. 51 recante "Modifiche all'art. 16 LR 18.03.2011 n. 7 - Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2011. Aggiudicazione definitiva dell'immobile e accertamento della somma di euro 5.700.000,00 quale prezzo della vendita.

[Demanio e patrimonio]

Note per la trasparenza:

Con il presente provvedimento, all'esito della procedura di alienazione ai sensi dell'art. 51 L.R. 45/2018 si aggiudica definitivamente il compendio immobiliare di proprietà regionale sito in Comune di Venezia, Calle dei Fabbri, denominato Hotel Bella Venezia e si accerta l'entrata di complessivi euro 5.700.000,00 sul bilancio per l'esercizio 2019. Estremi dei principali documenti dell'istruttoria: - proposta irrevocabile di acquisto datata 13.09.2018 prot. 371387; - DDR n. 95 del 6.12.2018 avvio asta pubblica; - DDR n. 15 del 5.02.2019 presa atto asta deserta; - nota prot. 58741 del 12.02.2019

Il Direttore

PREMESSO che:

- 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 della L.R. 7/2011, come modificato dall'art. 26 della legge 30.12.2016, n.30 e dall'art. 51 della L.R. 29.12.2017, n. 45;
- il processo di attuazione del Piano è già stato oggetto delle DGR n. 957 del 05.06.2012, n. 1486 del 31.07.2012, n. 2118 del 23.10.2012, n. 810 del 04.06.201, n. 339 del 24.03.2016, n. 711 del 29.05.2017;
- per quanto attiene l'Hotel Bella Venezia, sono state esperite, a partire dal 2012, più aste pubbliche finalizzate alla vendita, tutte con esito negativo;
 - ◆ con DGR n. 2035 del 14.12.2017 la Giunta regionale ha quindi autorizzato il ricorso alla trattativa diretta preceduta da ulteriore avviso, con importo a base d'asta di euro 6.885.750,00, applicando un ribasso non superiore al 25% del valore di stima, e ha incaricato la Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio a procedere agli adempimenti conseguenti. Anche tale ultima procedura non ha avuto esito positivo;
 - ◆ l'art. 51 della L.R. 29.12.2017, n. 45 ha introdotto significative modifiche alla Legge Regionale 18.03.2011, n.7 che hanno comportato un ulteriore aggiornamento del piano delle valorizzazioni e/o alienazioni del patrimonio regionale avvenuto con DGR n. 1148/2018, con la quale si è proceduto 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 quadro normativo, in data 13.09.2018 è pervenuta una proposta irrevocabile di acquisto in busta chiusa e sigillata da parte della società Cavalletto & Doge Orseolo Srl con sede in Venezia San Marco 1107 - C.F. e Partita IVA 00163210271, dell'importo di euro 5.700.000,00, che è stata sottoposta alla valutazione di congruità avvalendosi di professionalità interne, coordinate dal Direttore della U.O. Patrimonio e Demanio, Arch. Carlo Canato;
- come previsto dalla L.R. 45/2017 art. 51, 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 proprio decreto n. 53 del 09.10.2018;
- con DGR n. 1648 del 12.11.2018 la Giunta regionale ha preso atto della congruità della proposta irrevocabile presentata dalla società Cavalletto & Doge Orseolo Srl ed ha autorizzato l'espletamento della procedura di evidenza pubblica prevista dall'art. 16, commi 3-quinquies e 3-sexies, L.R. 7/2011;
- con proprio decreto n. 95 del 06.12.2018 è stata avviata la procedura ad evidenza pubblica, preceduta da pubblicazione di avviso avente scadenza il giorno 31.01.2019;

CONSIDERATO che

- ai sensi dell'art. 16 comma 3 sexies della L.R. 7/2011, in caso di asta deserta l'immobile può essere aggiudicato al proponente l'offerta irrevocabile;
- ai sensi della concessione contratto sottoscritta in data 9.10.2002, registrata a Venezia in data 23.10.2002 al n. 1676 serie atti privati autenticati e trascritta alla conservatoria di Venezia in data 24.10.2002 n. reg. gen. 35284 e n. reg. part. 23626, sussiste il diritto di prelazione nell'acquisto da parte dell'attuale gestore dell'albergo, società Heredia srl con sede a Venezia Sestiere San Marco 4702 C.F. e P.IVA 02898370271 ;
- con proprio decreto n. 15 del 5.02.2019, si è preso atto che l'asta in parola è andata deserta;
- tale decreto è stato notificato all'aggiudicatario provvisorio, società Cavalletto & Doge Orseolo Srl (nota pec prot. n. 60483 del 13.02.2019) ed al gestore, società Heredia srl, ai fini dell'esercizio della prelazione (nota pec prot. n. 58741 del 12.02.2019);

ACCERTATO che

- la società Heredia srl non ha esercitato il diritto di prelazione all'acquisto;
- gli uffici regionali hanno espletato con esito positivo le verifiche sui requisiti relativi all'autocertificazione presentata dalla società aggiudicataria;
- il principio 3.13 dell'Allegato 4/2 "Principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria" dispone inoltre che *"nella cessione di beni immobili, l'obbligazione giuridica attiva nasce al momento del rogito (e non al momento dell'aggiudicazione definitiva della gara). In tale momento, l'entrata deve essere accertata con imputazione all'esercizio previsto nel contratto per l'esecuzione dell'obbligazione pecuniaria. L'accertamento è registrato anticipatamente nel caso in cui l'entrata sia incassata prima del rogito, salve le garanzie di legge"*;
- con proprio decreto n. 71 del 06/11/2018 è stata disposta la regolarizzazione contabile del deposito cauzionale per Euro 570.000,00;
- può essere disposta l'aggiudicazione definitiva dell'immobile a favore della società Cavalletto & Doge Orseolo Srl con sede in Venezia San Marco 1107 - C.F. e Partita IVA 00163210271 per l'offerta da pari a euro 5.700.000,00 e che la somma a saldo, che dovrà essere versata prima della stipula del rogito secondo la tempistica prevista dall'art. 8 del bando è pari a euro 5.130.000,00;
- il contratto di compravendita deve essere stipulato dall'Ufficiale Rogante della Regione del Veneto nella forma pubblica amministrativa o dal Notaio eventualmente indicato dall'aggiudicatario;

VISTO il D.Lgs. n.118/2011 e ss.mm.ii;

VISTA la L.R. statutaria n. 1/2012;

VISTA la L.R. n. 54/2012, art. 13;

VISTA la L.R. n. 7/2011;

VISTA la L.R. n. 45 del 21/12/2018 di approvazione del "Bilancio di previsione 2019-2021";

VISTO il Decreto del Direttore della Direzione Acquisti AA. GG. e Patrimonio n. 259/2018, con il quale il Direttore dell'Unità Organizzativa Patrimonio e Demanio è stato incaricato di adottare tutti gli atti di gestione legati alle materie del patrimonio e demanio, nell'ambito delle quali rientra il decreto in oggetto;

ATTESTATA l'avvenuta regolare istruttoria della pratica anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale;

decreta

1. di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare atto, altresì, che sono state effettuate, ai fini dell'efficacia dell'aggiudicazione, le verifiche del possesso dei requisiti dichiarati nella proposta irrevocabile d'acquisto dalla società Cavalletto & Doge Orseolo Srl con sede in Venezia San Marco 1107 - C.F. e Partita IVA 00163210271 - legali rappresentanti Cazzavillan Lino n. a Venezia il 23.10.1930 C.F. omissis e Cazzavillan Giovanna n. a Venezia il 9.12.1972 C.F. omissis;
3. di aggiudicare in via definitiva alla società Cavalletto & Doge Orseolo Srl con sede in Venezia San Marco 1107 - C.F. e Partita IVA 00163210271 il compendio immobiliare sito in Comune di Venezia, Calle dei Fabbri 4701+altri, denominato Hotel Bella Venezia così catastalmente censito fg. 15 mapp. 613 subb. 1 e 2 per l'importo di euro 5.700.000,00 da introitare nel bilancio della Regione Veneto;
4. di accertare la somma di euro 5.700.000,00 quale prezzo di compravendita dell'immobile di cui al punto 3 sul capitolo 100609 Proventi da operazioni di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare (art. 16 L.R. 18.03.2011, N. 7)" P.d.C. 1.2.2.02.10.99.999 "Beni immobili di valore culturale, storico, artistico n.a.c." del bilancio per l'esercizio 2019-2021;

5. di incamerare la somma complessiva di euro 570.000,00 quale acconto del prezzo di vendita, già registrata a titolo di deposito cauzionale quale garanzia a favore della Regione Veneto per la partecipazione alla gara in parola come da proprio decreto di regolarizzazione contabile n. 71 del 6.11.2018;
6. di dare atto che la somma a saldo, che dovrà essere versata dall'aggiudicatario prima della stipula del rogito, secondo quanto previsto dal bando, è pari a euro 5.130.000,00;
7. di imputare l'impegno n. 9207/2018 assunto con proprio decreto n. 71 del 6.11.2018 sul capitolo di uscita 102327 "Restituzione di Depositi Cauzionali o Contrattuali di Terzi" - Art. 011 - P.d.C. 7.02.04.02.001 del bilancio di previsione per l'esercizio 2019 all'anagrafica 74413 "Regione del Veneto - Giunta Regionale" in sostituzione dell'anagrafica 170940 intestata alla società Cavalletto & Doge Orseolo Srl;
8. di liquidare alla Regione del Veneto la somma di euro 570.000,00 a valere sull'impegno n. 9207/2018, specificando che il mandato di pagamento deve essere vincolato a reversale di pari importo a valere sull'accertamento assunto al punto 4;
9. di dare atto che la somma sarà esigibile entro il 31/12/2019;
10. di comunicare il presente decreto all'aggiudicatario;
11. di inviare il presente decreto alla Direzione Bilancio e Ragioneria per le necessarie registrazioni contabili;
12. di dare atto che il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione nella sezione Amministrazione Trasparente ai sensi del combinato disposto degli artt. 23 e 37 del D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33;
13. di pubblicare integralmente il presente atto nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Carlo Canato