



REGIONE DEL VENETO

DIREZIONE ACQUISTI AAGG E PATRIMONIO  
UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO, SEDI E DEMANIO

L.R. 18 marzo 2011, n. 7

**PIANO  
VALORIZZAZIONE E/O  
ALIENAZIONE**

**PATRIMONIO IMMOBILIARE  
REGIONALE**

AGGIORNAMENTO  
**2017**





## ***RELAZIONE E LINEE GUIDA***

### **Sommario**

- |                                                                     |         |
|---------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. <i>IL QUADRO NORMATIVO</i>                                       | pag. 3  |
| 2. <i>IL PIANO VIGENTE</i>                                          | pag. 10 |
| 3. <i>LA PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO</i>                              | pag. 10 |
| 4. <i>LE LINEE GUIDA E IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO</i> | pag. 11 |
| 5. <i>GLI ASPETTI PROCEDURALI</i>                                   | pag. 14 |



## 1. IL QUADRO NORMATIVO

L'art. 26 della Legge regionale 30 dicembre 2016, n. 30 ha introdotto alcune significative modifiche alla legge regionale 18 marzo 2011, n.7, che consentono di aggiornare le modalità attuative del Piano di valorizzazione e/o alienazione degli immobili, non essenziali per l'esercizio delle funzioni istituzionali ovvero sottoutilizzati, di proprietà della Regione del Veneto e degli enti, aziende e/o organismi, comunque denominati, strumentali o dipendenti e dare quindi nuovo impulso alle attività di razionalizzazione complessiva del patrimonio immobiliare. Va precisato che i beni delle aziende e degli enti del servizio sanitario regionale devono essere oggetto di specifico, distinto, Piano straordinario, ai sensi dell'art. 39 della citata L.R. n. 30/2016.

Con la parziale modifica all'articolo 16 della legge regionale 18 marzo 2011, n. 7 si è inteso ovviare ad alcune criticità emerse nel corso della prima fase attuativa del Piano, elencando espressamente i possibili strumenti a cui l'Amministrazione può ricorrere per la dismissione dei beni compresi nel Piano, nell'ipotesi in cui le procedure di asta pubblica non abbiano avuto esito positivo.

In questi casi la Giunta regionale, all'esito dell'istruttoria da parte della struttura regionale competente per materia, potrà quindi autorizzare il ricorso a procedure di trattativa diretta al prezzo di pronto realizzo, che in ogni caso non potrà essere inferiore al 25% della più recente stima, in analogia alle disposizioni della del D.L. n. 83/2015, convertito nella legge n. 132/2015, che ha modificato l'art. 572 del Codice di procedura civile.

Viene infine ribadito, che, come prevede l'articolo 58 del D.L. n. 112/2008, convertito dalla Legge n. 133/2008 e alla luce della sentenza della Corte Costituzionale n. 340 del 30 dicembre 2009, che l'inserimento degli immobili nel Piano di valorizzazione e/o dismissione ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica, nel rispetto della disciplina procedimentale dell'art. 35, comma 3, della L. R. 16 febbraio 2011, n.10.

Per semplificare e accelerare i procedimenti finalizzati alla dismissione/valorizzazione, il parere da parte della competente Commissione consiliare, ex articolo 7 legge regionale 18/2006, dovrà essere espresso entro il termine perentorio di giorni trenta dalla trasmissione alla Commissione deliberazione di Giunta regionale di adozione o aggiornamento del Piano. Decorso tale termine si potrà prescindere dal predetto parere.

§

L'art.16 della legge regionale 18 marzo 2011 n.7, così come modificato e integrato, prevede quindi che:



**Art. 16 - Piano di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare.**

*1. Al fine di far fronte alle esigenze finanziarie nei settori strategici della politica regionale, la Giunta regionale è autorizzata a predisporre un piano di valorizzazione e/o alienazione degli immobili di proprietà della Regione del Veneto e degli enti, aziende e/o organismi, comunque denominati, strumentali o dipendenti, i quali non siano essenziali per l'esercizio delle funzioni istituzionali ovvero siano sottoutilizzati.*

*2. Tutte le operazioni di valorizzazione e/o alienazione degli immobili di proprietà degli enti, aziende e/o organismi, comunque denominati, strumentali o dipendenti, non possono essere attivate se non previa acquisizione di parere favorevole da parte della Giunta regionale.*

*3. Entro novanta giorni dalla pubblicazione della presente legge, la Giunta regionale presenta le linee del piano di cui al comma 1 alla competente commissione consiliare che esprime un parere entro trenta giorni. Il parere previsto dall'articolo 7, comma 2 della legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 deve essere espresso entro il termine perentorio di giorni trenta dalla trasmissione alla competente Commissione consiliare della deliberazione di Giunta regionale di adozione o aggiornamento del Piano. Decorso tale termine si prescinde dal parere.*

*3 bis. La Giunta regionale è autorizzata, 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'articolo 191 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 recante tra l'altro, disposizioni in materia di partenariato pubblico privato.*

*3 ter. Laddove il ricorso agli strumenti di cui al comma 3 bis 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 per cento del valore attribuito allo stesso, tramite perizia di stima.*

*3 quater. Le perizie di stima degli immobili oggetto di valorizzazione e/o alienazione e i loro aggiornamenti possono essere affidati all'Agenzia del territorio o all'Agenzia del demanio o a tecnico abilitato dipendente o a professionista esterno.*

*4. Per quanto non disposto dal presente articolo, si rinvia a quanto previsto dall'articolo 7 della legge regionale 10 agosto 2006, n. 18.*



5. *Le risorse derivanti dall'attuazione del presente articolo sono destinate al finanziamento degli interventi sul patrimonio immobiliare regionale e alla costituzione di un fondo regionale finalizzato al finanziamento dei settori strategici della politica regionale ed in particolare del trasporto pubblico locale del sociale e del lavoro.*

6. *La Giunta regionale è autorizzata a predisporre uno studio di fattibilità propedeutico alla redazione del piano di valorizzazione e/o alienazione di cui al comma 1.*

7. *Agli oneri derivanti dall'attuazione del comma 6, quantificati in euro 50.000,00 per il 2011, si fa fronte con le risorse allocate nell'upb U0029 "Attività di supporto al ciclo della programmazione" del bilancio di previsione 2011.*

§

Il disposto normativo sopra richiamato rimane quindi strettamente correlato all'art. 7 della legge regionale 10 Agosto 2006 n.18 che così recita:

**Art. 7 - Procedure per l'alienazione di immobili di proprietà della Regione.**

1. *Gli immobili di proprietà della Regione per i quali siano venuti meno la destinazione a pubblico servizio o il pubblico interesse all'utilizzo possono essere alienati secondo le modalità dell'articolo 39 della legge regionale 4 febbraio 1980, n. 6 "Disciplina dei servizi di approvvigionamento, manutenzione e conservazione dei beni regionali".*

2. *Per poter essere alienati, i beni di cui al comma 1, vengono declassificati e passano al patrimonio disponibile della Regione. La cancellazione dei beni dal patrimonio indisponibile e la conseguente iscrizione nel patrimonio disponibile è disposta con decreto del dirigente regionale della struttura competente, su autorizzazione della Giunta regionale e previo parere vincolante della competente commissione consiliare. Il decreto è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto.*

3. *Per le finalità di cui al comma 2, il dirigente regionale della struttura competente trasmette alla Giunta regionale apposita richiesta di autorizzazione con l'indicazione:*

- a) dei motivi per i quali si intende procedere alla cancellazione;*
- b) dei fini perseguiti con la cancellazione stessa;*
- c) del valore di stima del bene.*

4. *I beni immobili della Regione, declassificati ai sensi del presente articolo, prima della loro alienazione, possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso; qualora gli strumenti urbanistici prevedano una destinazione non compatibile, le aree su cui insistono gli immobili sono soggette a variazione degli strumenti urbanistici secondo le modalità di cui al comma 5.*



5. Ai fini della variante di cui al comma 4, il dirigente regionale della struttura competente convoca una conferenza di servizi, ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni, alla quale prendono parte i soggetti interessati. Il verbale della decisione della conferenza costituisce adozione di variante qualora ratificato dal Consiglio comunale nel termine perentorio di novanta giorni.

Pare utile richiamare anche l'Art. 39 della L.R. n. 6/80 - (Alienazione di beni immobili), che così recita:

1. *All'alienazione dei beni immobili si provvede, con deliberazione della Giunta regionale, in conformità alle norme previste per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato.*
2. *Alla vendita di qualsiasi bene allo Stato, alle Provincie, ai Comuni ed agli altri enti pubblici non economici si provvede a trattativa privata.*

§

Va inoltre considerato che, ai sensi del secondo comma del citato art. 26 della L.R. n. 30/2016 l'inserimento degli immobili nel Piano di valorizzazione e/o alienazione, di cui all'articolo 16 della legge regionale 18 marzo 2011, n. 7 ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica, nel rispetto della disciplina procedimentale dell'articolo 35, comma 3, della legge regionale 16 febbraio 2010, n. 11 "Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2010", che dispone quanto segue:

**Art. 35 - Disposizioni relative al piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regione, province e comuni.**

1. *Il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune, di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" convertito in legge con modificazioni della legge 6 agosto 2008, n. 133, qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti e sia approvato dal consiglio comunale, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale; la variante è approvata con le procedure di cui all'articolo 18, commi 3, 4, 5 e 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e, nel caso in cui comporti una modifica al PAT, con le procedure di cui all'articolo 14, commi da 2 a 8 della medesima legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.*



2. Per i comuni che non sono dotati di PAT, in deroga al comma 1, dell'articolo 48, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, le varianti allo strumento urbanistico generale di cui al comma 1, sono approvate dal comune con la procedura di cui ai commi da 4 a 8 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" ovvero con la procedura di cui ai commi da 9 a 14 del medesimo articolo 50 nel caso di varianti relative ai terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente o che comportino variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.

3. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni, qualora riguardi il patrimonio immobiliare di Regione, province ed enti locali e comporti variante allo strumento urbanistico generale, è trasmesso al comune che può adottare la variante allo strumento urbanistico generale. In tal caso si applicano le procedure di cui al comma 1 o 2.

4. Agli oneri derivanti dall'applicazione del presente articolo quantificati in euro 50.000,00 per ciascuno degli esercizi 2010, 2011 e 2012, si fa fronte con le risorse allocate all'upb U0087 "Interventi per l'assetto territoriale" del bilancio di previsione 2010 e pluriennale 2010-2012.

§

Può essere utile, a tale proposito, richiamare le richiamate disposizioni regionali della L.R. n. 11/2004, vigenti in materia urbanistica, e applicabili nel caso di varianti:

**Art. 14 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano di assetto del territorio.**

Omissis

2. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

3. Nei trenta giorni successivi allo scadere del termine per proporre osservazioni, il piano adottato è trasmesso alla provincia, unitamente alle osservazioni e alle relative controdeduzioni formulate dal consiglio comunale.



4. *La giunta provinciale approva il piano entro duecentoquaranta giorni dal suo ricevimento, trascorsi i quali il piano si intende approvato.*

5. *Con provvedimento motivato del responsabile del procedimento il termine di cui al comma 4 può essere sospeso, per una sola volta e per non più di novanta giorni, in relazione alla complessità della istruttoria o al fine di acquisire integrazioni documentali. Il termine riprende a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa o, comunque, trascorsi novanta giorni dalla sospensione.*

6. *La giunta provinciale approva il piano decidendo sulle osservazioni presentate e introducendo d'ufficio le modifiche necessarie ad assicurare:*

- a) la compatibilità del piano con il PTRC e con il PTCP;*
- b) la coerenza delle scelte di assetto e sviluppo del territorio rispetto al quadro conoscitivo elaborato;*
- c) la tutela delle invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica.*

6. *Qualora la giunta provinciale rilevi l'incompletezza del quadro conoscitivo, non integrabile ai sensi del comma 5, oppure che il piano necessiti del coordinamento territoriale di cui all'articolo 16 in conformità alle previsioni del PTRC o del PTCP, lo restituisce al comune indicando le necessarie integrazioni al quadro conoscitivo, o l'ambito cui riferire il piano di assetto del territorio intercomunale (PATI).*

7. *Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nel BUR da effettuarsi a cura della provincia ovvero del comune nel caso in cui lo stesso risulti approvato per decorso del termine ai sensi del comma 4.*

omissis

**Art. 18 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi.**

omissis

3. *Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.*

4. *Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo*



*pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.*

*5. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*

*6. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*

*7. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.*

omissis

#### **Art. 28 – Intese.**

*1. I comuni, successivamente al deposito del piano di assetto del territorio (PAT) e del piano degli interventi (PI) adottati, relativamente ad ambiti ed immobili demaniali o di proprietà di enti regionali, devono acquisire, in sede di conferenza dei servizi, l'assenso alle modifiche delle vigenti previsioni ovvero delle destinazioni d'uso proposte con lo strumento urbanistico adottato.*

*2. Il comune convoca la conferenza dei servizi individuando i soggetti pubblici da invitare alla conferenza in relazione alle competenze istituzionali e alle materie oggetto di valutazione e determina le modalità di svolgimento della conferenza indicando il termine entro il quale la decisione finale è assunta.*

Per i comuni privi di PAT, continuano ad applicarsi le disposizioni dell'art. 50 della previgente L.R. 61/1985.



## 2. IL PIANO VIGENTE

Con provvedimento n. 108/CR del 18.10.2011 sono state approvate le linee guida della proposta di Piano e conseguentemente, all'esito della ricognizione sulla consistenza ed entità dei beni, i possibili scenari per la loro valorizzazione.

Con le successive deliberazioni n. 125/CR del 24.09.2013, n. 174/CR del 30.12.2013, n. 58/CR del 10.06.2014, n. 102/CR del 01.12.2015 la Giunta Regionale ha incluso nel Piano ulteriori cespiti, anche di proprietà di enti strumentali o dipendenti, non essenziali per l'esercizio delle funzioni istituzionali, autorizzandone la classificazione nel patrimonio disponibile.

La Regione del Veneto sta quindi 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.

Attualmente i beni immobili regionali classificati nel patrimonio disponibile per i quali sono state esperite le procedure d'asta pubblica per la loro alienazione sono 28.

Altri cespiti, tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e quindi appartenenti al demanio culturale, sono in attesa di sdemanializzazione da parte del MIBACT.

Con DGR n. 832/2016 è stata peraltro avviata una ricognizione complessiva dello stato di attuazione del Piano.

## 3. LA PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO

Alle luce del nuovo quadro normativo appare opportuno un più generale aggiornamento del Piano di valorizzazione e/o alienazione che tenga conto delle rinnovate politiche regionali e dei più generali indirizzi contenuti nel bilancio di previsione 2017-2019.

Al fine di dare nuovo impulso al processo di attuazione del Piano e di individuare soluzioni ad alcune criticità rilevate, con DGR 2279/2016, la Direzione Acquisti AAGG e Patrimonio è stata peraltro incaricata di aggiornare, rivedere e armonizzare le valutazioni dei beni immobili compresi nel patrimonio disponibile oggetto di valorizzazione e/o alienazione, con l'obiettivo di stabilirne il valore da porre a base d'asta, adeguato ai prezzi di mercato.

Al tempo stesso si è proceduto ad un più complessivo aggiornamento della consistenza quantitativa e qualitativa del patrimonio della Regione e degli Enti strumentali, che motiva una revisione del Piano ed una rivalutazione dei contenuti,



in modo coerente e compatibile con la programmazione finanziaria, ferme restando le finalità contenute nell'art.16 della L.R. 7/2011.

La ricognizione analitica effettuata consente infatti di operare una disamina aggiornata e attualizzata del portafogli immobiliare, selezionando gli immobili tuttora idonei alla cessione, individuandone di nuovi, nel breve e medio periodo, o escludendone altri tuttora funzionali a esigenze istituzionali, a seguito di una ulteriore verifica comparata tra i diversi scenari di valorizzazione o dismissione, anche ai sensi dei principi di cui al D. Lgs. 118/2011.

La disposizione normativa definisce peraltro chiaramente le finalità a cui il Piano dovrà corrispondere: le esigenze finanziarie nei settori strategici della politica regionale, le esigenze di finanziamento degli interventi sul patrimonio immobiliare regionale e la costituzione di un fondo regionale per dare supporto in particolare ai settori del trasporto pubblico locale, del sociale e del lavoro.

Pur non essendo previste specifiche varianti urbanistiche, la proposta così aggiornata potrà essere quindi trasmessa agli enti territoriali di riferimento, per le conseguenti iniziative in materia di pianificazione strategica e per valutare possibili intese.

Nel caso di beni appartenenti al demanio culturale l'inserimento del Piano consente l'avvio del procedimento di autorizzazione alla alienazione, ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs n. 42/2004, di competenza della Segreteria Regionale del MIBACT.

**Il Piano non comprende gli immobili rientranti nel patrimonio disponibile delle aziende e degli enti del Servizio Sanitario Regionale, i quali ai sensi dell'art. 39 della L.R. n. 30/2017 saranno oggetto di uno specifico Piano straordinario.**

#### 4.LE LINEE GUIDA E IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

Il Piano prende in **considerazione i beni non più funzionali a esigenze istituzionali (nel breve e nel medio periodo)** e, distintamente, ne prevede la alienazione ovvero ne propone scenari di valorizzazione.

Sono stati quindi predisposti specifici elenchi che accompagnano la presente relazione e che prefigurano, distintamente per il patrimonio disponibile, indisponibile e per il demanio culturale:

- elenco dei beni da alienare e/o valorizzare, contenente la ricognizione dei beni già inseriti da riconfermare e con inclusione di nuovi cespiti (**Allegato B**);

Vengono segnalati, con apposita breve annotazione, le diverse categorie e tipologie di appartenenza, i beni di modesta entità, relitti stradali o case cantoniere, in ragione di possibili dismissioni o ipotesi di valorizzazione.



Nell'inserire i beni immobili nel Piano di valorizzazione e/o alienazione, così come aggiornato, si è tenuto conto dei criteri e delle linee guida preliminari alla stesura del Piano vigente, e in particolare:

**1. La insussistenza di un interesse pubblico alla conservazione del bene in proprietà regionale**

Tale fattore, che la legge indica con riferimento alla non necessità del bene per finalità istituzionali o nel suo sottoutilizzo, va inteso come insussistenza di un interesse attuale e prevalente al mantenimento in capo alla proprietà pubblica del bene, interesse da ravvisarsi nell'essere il bene un mezzo per realizzare le finalità proprie della Amministrazione, di carattere strategico anche di governo e presidio del territorio. Va peraltro considerato che l'art. 29 della citata L.R. n. 30/2016, in considerazione della normativa nazionale di settore in materia di razionalizzazione ed ottimizzazione degli spazi utilizzati ad uso ufficio dalle Pubbliche Amministrazioni, recepita a livello regionale con la legge regionale 47/2012, si propone di proseguire in modo sempre più efficace ed efficiente il processo di contenimento delle spese di gestione e locazione passiva sostenute dalla Regione, mediante la cessazione dei relativi contratti, con ulteriore riordino e delle sedi istituzionali, di quelle utilizzate ad uso ufficio, prevedendone l'accorpamento in complessi immobiliari di proprietà.

In tal senso si propone di valorizzare l'asse che origina dal complesso immobiliare denominato "Grandi Stazioni", ubicato in prossimità della stazione ferroviaria di Venezia Santa Lucia e che comprende le altre proprietà regionali collocate nelle immediate vicinanze.

Queste rinnovate politiche individuate per legge determinano la necessità di una rivisitazione delle scelte in materia di dismissioni, a partire da Palazzo Balbi che – nel medio periodo – potrà essere oggetto di alienazione, alla stregua della adiacente Ca' Nova, in fase di acquisizione dalla Società SVEC, in liquidazione, e dal cui patrimonio vengono acquisiti i compendi delle Terme di Recoaro e di palazzo Gussoni.

Analogamente vengono presi in considerazione, con il presente aggiornamento, altri cespiti entrati a far parte del patrimonio regionale a seguito della liquidazione di Veneto Agricoltura, di altre società o enti strumentali e considerati in ragione della loro compatibilità con le più generali strategie di razionalizzazione e riordino delle sedi.

Per quanto attiene alle sedi di Roma e di Bruxelles, se ne prefigura la graduale dismissione, coerentemente alle prospettate iniziative di riorganizzazione e accorpamento degli spazi.

In particolare, con riferimento ad alcuni immobili isolati, difficilmente alienabili e potenzialmente utilizzabili per finalità connesse alla rete viaria, emerge la opportunità di promuoverne la riqualificazione in una logica di rete. Si pensi ad esempio alle case cantoniere presenti nel territorio regionale, per le quali si assiste ad un rilevante interesse alla loro valorizzazione, attraverso progetti che uniscono



alla fruizione pubblica altri servizi ricettivi, socio culturali, ricreativi, promozionali e turistici.

## **2. Lo stato di conservazione e manutenzione del bene e gli strumenti di conoscenza**

Tra gli elementi rilevanti da considerare in sede di aggiornamento sono gli oneri fiscali e i costi che l'amministrazione ha sostenuto e sostiene per la conservazione e manutenzione dei beni.

Nell'ambito del Piano sono stati inseriti, infatti, alcuni beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile regionale e pervenuti in proprietà, a seguito di successione e/o trasferimento *ex lege* all'Amministrazione regionale, da parte dell'Amministrazione centrale o di Enti soppressi.

Tali beni non altrimenti valorizzabili, non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità istituzionali dell'Amministrazione Regionale, presentano bassa redditività, necessità di interventi di recupero particolarmente onerosi, l'insistenza di diritti reali di godimento a favore di terzi o comunque di vincoli che limitano la piena disponibilità del bene da parte dell'Amministrazione. Non solo, in alcuni casi, stante la condizione di particolare degrado, gli immobili risultano non recuperabili né trasformabili e pertanto passibili esclusivamente di alienazione.

Vengono utilizzati strumenti di conoscenza informatizzati (la piattaforma patrimonio web) e la documentazione utilizzata per la stesura del primo stato patrimoniale.

## **3. La disponibilità di soggetti pubblici o privati a gestire il bene per iniziative di interesse comune**

Trova conferma anche in sede di aggiornamento il criterio già valorizzato nella prima stesura del Piano, che si propone di promuovere iniziative e accordi interistituzionali che prevedano motivate concessioni in uso dei beni a favore di soggetti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto del principio costituzionale di sussidiarietà, contemperando i criteri di redditività e di convenienza economica con l'utilità sociale conseguita.

## **4. L'appartenenza al demanio culturale**

Particolare attenzione viene dedicata ai beni appartenenti al demanio culturale o per i quali sussistano vincoli alla loro alienabilità, per i quali la eventuale alienazione è subordinata alle procedure di cui all'art. 55 del D.Lgs. n. 42/2004.

Per alcuni specifici beni di rilevanza strategica sono ipotizzate forme di gestione indiretta e di valorizzazione compatibili con la tutela, previa elaborazione di specifici programmi, da assoggettare a valutazione comparativa.



In ragione della specificità e delle caratteristiche del bene, in particolare nel caso di appartenenza al demanio culturale, alcuni compendi vengono in rilievo alternativamente quali oggetto di alienazione e/o valorizzazione, in relazione alle disposizioni del Codice ed in particolare del citato art. 55.

## 5. GLI ASPETTI PROCEDURALI

I procedimenti conseguenti all'inserimento dei beni nel Piano sono disciplinati:

- dalle norme previste per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, sopra richiamate e più precisamente dalla L. 24.12.1908, n. 783, dal R.D. 17.06.19909, n. 454, dal R.D. 23.05.1924, n. 827;
- dalla L.R. n. 6/1980;
- dal D. L. n. 351/2001, convertito nella L. 410/2001 (art. 3-ter);
- dal D. Lgs. n. 42/2004 (per i beni culturali)
- DL n. 203/2005, convertito nella L. n. 248/2005 (art. 11-quinques);
- dalla L.R. n. 18/2006;
- dal D. L. n. 112/2008, convertito nella L. 133/2008 (art. 58);
- dal D. Lgs. n. 85/2010 (art. 9, comma 5);
- dalla L.R. n. 7/2011, come modificata dalla L.R. n. 30/2016;
- dal DL n. 98/2011 convertito nella L. n. 111/2011 in materia di "fondi di investimento immobiliare" (art. 33 e 33- bis);
- dal D.Lgs. n. 50/2016 (per le concessioni, in particolare in cambio di opere) ;
- dalla DGR n. 339/2016;
- dalla DGR n. 2279/2016.

§

Le linee guida contenute nel Piano vigente hanno trovato attuazione nelle deliberazioni della Giunta Regionale n. 957 del 5 giugno 2012 (individuazione di beni immediatamente alienabili e approvazione dello schema di avviso di gara mediante asta pubblica), n. 1486 del 31 luglio 2012, n. 2118 del 23 ottobre 2012, n. 810 del 4 giugno 2013, n. 1848 del 14.10.2014, n. 2348 del 16.12.2014, n. 1754 del 1.12.2015 (procedure semplificate per l'alienazione di immobili il cui valore stimato non sia superiore a € 150.000,00), n. 339 del 24.03.2016 (disciplina generale sulle procedure per le alienazioni), n. 340 del 24.03.2016, provvedimenti che hanno indirizzato le procedure di alienazione sin qui attivate.

A seguito nella DGR n. 955/2012 è stato peraltro stipulato apposito accordo di collaborazione per l'attività di stima immobiliare con l'Agenzia del Territorio, Direzione regionale Veneto, e infine, più recentemente, con DGR n. 2279 del 30.12.2016 sono state adottate nuove disposizioni per l'aggiornamento del prezzo da porre a base d'asta nelle procedure di alienazione, incaricando a tale scopo la Direzione Acquisti AAGG e Patrimonio.

Come già ampiamente illustrato l'assetto normativo è stato tuttavia notevolmente innovato dalla L.R. 30.12.2016, n. 30, (Collegato alla legge di stabilità regionale



2017), che all'art. 26 ha introdotto alcune significative modifiche alla L.R. 18.03.2011 n. 7.

Ne consegue che sono da considerare tuttora applicabili le sole disposizioni compatibili con la nuova norma, tra cui, in particolare, le procedure semplificate e le disposizioni in materia di vendita a trattativa privata agli enti pubblici non economici.

In ogni caso, ai sensi del comma 3ter dell'art. 3 della L.R. n.7/2011, l'aggiornamento delle perizie potrà essere - motivatamente - effettuato dai soggetti indicati dalla legge anche indipendentemente dall'esito negativo di preventiva asta pubblica.

Pare utile precisare che, nel caso in cui la perizia aggiornata determini un prezzo (da porre a base d'asta) inferiore rispetto a quello messo in gara in precedenti esperimenti ad evidenza pubblica ovvero a trattativa privata, non si potrà procedere direttamente ad alienazione tramite trattativa diretta senza prima aver esperito una ulteriore procedura ordinaria (nel rispetto delle disposizioni generali sopra richiamate).

Nel caso inverso, in cui la perizia aggiornata determini, in ragione delle specificità del cespite e di motivate rinnovate valutazioni, un prezzo (da porre a base d'asta) superiore rispetto a quello messo in gara in precedenti esperimenti ad evidenza pubblica ovvero a trattativa privata, si potrà esperire una ulteriore procedura ordinaria a partire dal prezzo dell'ultima gara o trattativa andata deserta (fermo restando rispetto delle disposizioni generali sopra richiamate). Solo all'esito negativo di tale ulteriore procedimento, la Giunta regionale potrà quindi autorizzare il ricorso a procedure di trattativa diretta al prezzo di pronto realizzo, che in ogni caso non potrà essere inferiore al 25% della più recente stima.

Attesa la competenza in materia di valutazioni stabilita per legge, la verifica di congruità a conclusione delle procedure di alienazione da parte della commissione istituita presso l'Agenzia del Demanio, secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 479, della Legge n. 266/2005, sarà quindi limitata ai soli casi di acquisti.

#### §

In sede di aggiornamento, per ogni singolo cespite sono state indicate, nelle relative schede, eventuali specifiche prescrizioni o puntuali modalità di utilizzo.

Sarà possibile far precedere gli esperimenti di asta pubblica da preventivi avvisi di manifestazione di interesse, anche al fine di valutare e analizzare possibili percorsi alternativi di valorizzazione, in particolare per quanto attiene i beni appartenenti al demanio culturale, raccogliendo eventuali proposte e contributi di idee che prevedano una destinazione del bene qualificante e/o un utilizzo diverso da quello attuale

Taluni immobili, pur singolarmente considerati, potranno in ogni caso esse prese in considerazione alienazioni e/o valorizzazioni per lotti unitari, in ragione di esigenze di mercato o di manifestazioni di interesse, previa specifica perizia, ovvero cessioni



a titolo di permuta, quando concorrano speciali circostanze di convenienza e di pubblico interesse, previo almeno una asta esperita con esito negativo.

Per quanto attiene ai cespiti già nella disponibilità di Veneto Agricoltura – descritti in un separato elenco - le residue procedure di alienazione, già peraltro autorizzate con precedenti provvedimenti, saranno esperite direttamente dalla Regione e precedute dai necessari adempimenti ipotecari e catastali.



*Unità Organizzativa  
Patrimonio, Sedi e Demanio*

