

DECRETO DEL DIRETTORE DELLA DIREZIONE ACQUISTI AFFARI GENERALI E PATRIMONIO n. 327 del 28 luglio 2017

Piano di Valorizzazione e/o Alienazione del patrimonio immobiliare. Trattativa privata per l'alienazione dell'immobile denominato 'Ex Trattoria la Vida' sito in Venezia Campo San Giacomo dell'Orio Santa Croce 1507. Approvazione atti di gara ed aggiudicazione definitiva.

[Demanio e patrimonio]

Note per la trasparenza:

Con il presente provvedimento, all'esito dell'asta pubblica mediante trattativa privata tenutasi il 23.06.2017, si aggiudica definitivamente l'immobile denominato "Ex Trattoria la Vida" sito in Venezia Campo San Giacomo dell'Orio Santa Croce 1507 di proprietà della Regione del Veneto, nonché si accerta l'entrata di Euro 911.000,00 sul bilancio per l'esercizio 2017.

Estremi dei principali documenti dell'istruttoria:

- verbale della seduta pubblica del 23.06.2017;
- nota prot. 282267 del 10.07.2017 di comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria;
- nota prot. 0284356 del 11.07.2017 relazione istruttoria;
- nota prot. 287538 del 12.07.2017 di riscontro alla precedente.

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 dicembre 2016, n.30;
- con provvedimento n. 108/CR del 18 ottobre 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;
- il processo di attuazione del Piano è già stato oggetto delle DDGGRR n. 957 del 05 giugno 2012, n. 1486 del 31 luglio 2012, n. 2118 del 23 ottobre 2012, n. 810 del 04 giugno 2013 e n. 339 del 24 marzo 2016. Con deliberazione n. 102/CR del 01 dicembre 2015 e n. 340 del 24 marzo 2016 la Giunta Regionale ha peraltro incluso nel Piano ulteriori cespiti, autorizzandone la classificazione nel patrimonio disponibile;
- per quanto attiene l'ex Trattoria La Vida, immobile ricompreso tra quelli alienabili e stimato dall'Agenzia delle Entrate con perizia del 5.04.2013 per un valore di mercato di € 1.100.000,00, gli esperimenti d'asta pubblica finalizzati alla vendita hanno avuto tutti esito negativo, compresa la procedura a mezzo trattativa privata esperita ai sensi della DGR n. 339/2016, come risulta dal verbale in data 24.06.2016;

CONSIDERATO che

con il nuovo quadro normativo che si è delineato a seguito delle modifiche intervenute all'art. 16 della L.R. n. 7/2011, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 30/2016 la Giunta Regionale, con DGR n. 121 del 07 febbraio 2017, ha autorizzato il ricorso a trattativa diretta del bene in parola, fermo restando che il prezzo di realizzo non può essere inferiore oltre il 25% del valore attribuito allo stesso tramite perizia di stima;

DATO ATTO che:

- con la citata DGR n. 121/2017 la Giunta Regionale ha autorizzato il Direttore della Direzione Acquisti AAGG e Patrimonio agli adempimenti conseguenti;
- il più probabile valore di mercato dell'immobile denominato "ex Trattoria La Vida", desunto dalla più recente stima, è pari ad € 1.100.000,00 e che il prezzo di realizzo è quindi pari ad € 825.000,00;
- con proprio decreto n. 44 del 15 febbraio 2017 è stata quindi avviata la procedura di asta mediante trattativa privata alla luce dei suddetti criteri, e quindi si è proceduto alla approvazione dell'avviso e dei relativi allegati per la

alienazione dell'immobile denominato "Ex Trattoria La Vida", sito in Venezia, Campo San Giacomo dall'Orio, nel rispetto della procedura generale di cui alla DGR n. 339/2016 e degli indirizzi contenuti nella DGR n. 121 del 07 febbraio 2017;

- entro il termine fissato dal predetto avviso per presentare le offerte (ore 12,00 del 22.06.2017) sono pervenuti n. 2 plichi;
- nella seduta del 23.06.2017 la Commissione giudicatrice, all'uopo nominata con proprio decreto n. 265 del 22.06.2017, ha pertanto proceduto all'apertura delle n. 2 offerte valide, pervenute: 1) dalla società Z.B. s.r.l. con sede in Venezia Santa Croce 2048, legale rappresentante sig. Alberto Bertoldini nato a Venezia il 31.11.1968, P.IVA 03009530274; 2) dal Sig. Alberto Bastianello nato a Venezia il 17.07.1970 ivi residente a Campo San Polo 1199, C.F. BSTLRT70L15L736V;
- la ditta Z.B. s.r.l. ha offerto per l'acquisto dell'immobile in oggetto la somma di € 832.100,00 mentre il sig. Alberto Bastianello ha offerto la somma di € 911.000,00;

ESAMINATO il verbale della seduta pubblica che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (**Allegato A**), dal quale risulta che alle operazioni di apertura delle buste contenenti i documenti amministrativi e le offerte economiche hanno presenziato i sig.ri Avv. Bartolomeo Suppiej in nome e per conto di Alberto Bastianello e il sig. Alberto Bertoldini personalmente, i quali hanno depositato delle dichiarazioni in merito alla mancanza di copia del documento di identità in allegato alla busta contenente l'offerta del concorrente n. 2.

CONSIDERATO che:

- la commissione, dopo aver ammesso con riserva la dichiarazione scritta dall'Avv. Suppiej per conto del sig. Bastianello in attesa dell'invio della procura conferitagli, ha aggiudicato provvisoriamente la gara al concorrente n. 2 Alberto Bastianello;
- che la procura, datata 21.06.2017, è puntualmente pervenuta agli uffici con PEC del 23.06.2017;
- l'aggiudicazione provvisoria è stata comunicata ai concorrenti con nota prot. 282267 del 10.07.2017.
- con nota pec pervenuta in data 26.06.2017 prot. 248175, l'avv. Molina in nome e per conto della ditta Z.B. s.r.l., ha ribadito la nullità dell'offerta economica presentata dal sig. Bastianello per mancata allegazione di copia del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore e, per l'effetto, ha chiesto l'annullamento in autotutela del provvedimento di aggiudicazione e conseguente assegnazione dell'immobile a favore della Z.B. s.r.l..

RILEVATO che:

- in merito alla riserva formulata dalla commissione giudicatrice circa l'ammissione della dichiarazione scritta consegnata dall'Avv. Suppiej in seduta pubblica e allegata al verbale, dovuta alla mancata esibizione della procura speciale conferitagli dal sig. Bastianello, il responsabile del procedimento con nota prot. 0284356 del 11.07.2017 ha riferito le questioni emerse e si è espresso a favore dell'aggiudicazione definitiva al sig. Alberto Bastianello.
- con propria nota 12.07.2017 prot. 287538 è stato espresso il nulla osta alla predetta aggiudicazione definitiva;

CONSIDERATO che in merito all'istanza di annullamento in autotutela dell'aggiudicazione provvisoria presentata dal legale della Z.B. s.r.l. si deve osservare:

- dal punto di vista procedimentale, il carattere meramente interinale e non conclusivo del provvedimento di aggiudicazione provvisoria comporta la non applicabilità delle garanzie partecipative tipiche del potere di autotutela di cui alla legge n. 241 del 1990, quali la comunicazione di avvio del procedimento, e pertanto non si è reso necessario iniziare un autonomo e distinto procedimento amministrativo;
- essa non è accoglibile in quanto il bando non ha previsto a pena di esclusione l'obbligo di allegare all'offerta economica copia del documento di identità. L'art. 6 della lex specialis indica espressamente i casi di esclusione dalla gara riferiti all'offerta economica: tra questi rientrano la compilazione in ogni sua parte dell'allegato A2 (modulo offerta economica) e la sua debita sottoscrizione, ma non la mancata allegazione di copia del documento di identità;
- qualora la copia del documento di identità fosse stata richiesta dal bando a pena di esclusione, tale disposizione sarebbe risultata illegittima, per le seguenti considerazioni:

1. l'offerta economica non ha natura di dichiarazione sostitutiva né di istanza diretta all'Amministrazione, essendo la volontà di partecipazione al procedimento già stata espressa con separato atto, esso si è soggetto alla prescrizione dell'allegazione di copia del documento d'identità con effetti preclusivi. Essa invece si deve qualificare come offerta irrevocabile di acquisto. L'obbligo di allegazione del documento di identità stabilito dall'art. 38 comma 3 del D.P.R. n. 445/2000 si riferisce alle istanze e dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà da produrre alla Pubblica Amministrazione e, pertanto, un tale obbligo non può in linea di principio essere imposto per le dichiarazioni di volontà di natura negoziale, tra le quali rientra l'offerta economica.
2. qualora fosse stato esteso alla parte economica dell'offerta l'obbligo di allegazione del documento di identità, tale incombenza si sarebbe tradotta in una formalità eccessiva e superflua, sia perché l'offerta in questione non possiede

valore giuridico di "autocertificazione, sia perché l'allegazione di copia del documento di identità è ordinariamente già prescritta all'interno delle altre buste, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, così come il plico generale che le contiene. E dette formalità scongiurano ogni possibile incertezza sull'attribuibilità delle dichiarazioni e degli altri atti ivi acclusi. Una clausola di bando che sanzionasse con l'esclusione un concorrente per il solo fatto di aver omesso l'allegazione all'offerta economica di copia del documento d'identità, si appaleserebbe illegittima, imponendo un onere non giustificato. Tale conclusione non muterebbe neppure qualora la clausola non sia stata inserita direttamente in una specifica norma del bando di gara, ma in un suo allegato, nella specie le istruzioni contenute nel modello allegato al bando

3. ne consegue che un'ipotetica esclusione del concorrente sulla base di un mero formalismo costituirebbe invece una violazione del favor participationis, principio generale che presidia la materia delle procedure ad evidenza pubblica. (Cons. Stato, Sez. V, 6 giugno 2012, n. 3339).

- Le esposte considerazioni sono pienamente suffragate da costante giurisprudenza amministrativa e da recenti pareri dell'ANAC. (cfr. ex multis parere n. 183 del 20/10/2011, n. 24 del 5/08/2014), oltre che dal disposto dell'art. 83 del D.Lgs. 50/2016.

ACCERTATO che

- gli uffici regionali hanno espletato con esito positivo le verifiche sui dati relativi all'autocertificazione presentata dal Sig. Alberto Bastianello;
- è stato incamerato a favore della Regione Veneto il deposito di € 41.250,00 a titolo di garanzia per la partecipazione alla gara in parola effettuato da Sig. Alberto Bastianello nato a Venezia il 17.07.1970 ivi residente a Campo San Polo 1199, C.F. BSTLRT70L15L736V come da decreto di regolarizzazione contabile n. 314 del 20.07.2017;
- può essere pertanto disposta l'aggiudicazione definitiva della gara a favore del Sig. Alberto Bastianello per l'offerta da quest'ultimo presentata pari a complessivi € 911.000,00 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 € 869.750,00;
- il bando prevede il contratto di compravendita nella forma pubblica amministrativa è stipulato dall'Ufficiale Rogante della Regione del Veneto ;

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 Legge Regionale n. 32 del 30/12/2016, che ha approvato il *"Bilancio di previsione 2017-2019"*;

VISTA la DGR n. 108 del 07/02/2017 *"Direttive per la gestione del bilancio di previsione 2017-2019"*;

VISTA la DGR n. 121/2017 "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 documentazione agli atti d'ufficio;

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

VISTO il DDR n. 15 del 19.10.2016 del Direttore dell'Area Risorse Strumentali;

decreta

1. di dare atto che le premesse e l'**allegato A** formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare gli atti di gara come risultanti dal verbale di gara (**Allegato A**);
3. di dare atto, altresì, che sono state effettuate ai fini dell'efficacia dell'aggiudicazione, le verifiche del possesso dei requisiti dichiarati da Sig. Alberto Bastianello nato a Venezia il 17.07.1970 ivi residente a Campo San Polo 1199, C.F. BSTLRT70L15L736V in sede di presentazione della documentazione amministrativa per l'ammissione all'asta per la vendita del complesso immobiliare denominato "Ex trattoria la Vida" sito in Venezia San Giacomo dell'Orio - Santa Croce 1507;

4. di aggiudicare in via definitiva l'immobile denominato "ex Trattoria La Vida" in favore del Sig. Alberto Bastianello nato a Venezia il 15.07.1970 ivi residente a Campo San Polo 1199, C.F. BSTLRT70L15L736V per l'offerta presentata di complessivi € 911.000,00 alla Regione del Veneto;
5. di prendere atto che tutte le spese inerenti e conseguenti la formalizzazione del contratto di compravendita saranno a carico della parte acquirente e di incaricare l'Ufficiale Rogante della Regione del Veneto a stipulare il contratto di compravendita nella forma pubblica amministrativa;
6. di accertare la somma di € 911.000,00 quale prezzo di compravendita dell'immobile identificato al punto 2 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. 4.04.01.08.017 "Alienazione di Fabbricati ad uso strumentale" del bilancio per l'esercizio 2017-2019;
7. di incamerare la somma di € 41.250,00 quale quota parte e 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. 314 del 20.07.2017;
8. di dare atto che la somma a saldo, che dovrà essere versata dall'aggiudicatario prima della stipula del rogito, secondo quanto previsto dall'art. 8 del bando, è pari a € 869.750,00;
9. di imputare l'impegno n. 5255 /2017 assunto con proprio decreto n. 314 del 20.07.2017 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 2017 all'anagrafica 74413 "Regione del Veneto - Giunta Regionale" in sostituzione dell'anagrafica n. 166899 intestata al versante Sig. Alberto Bastianello;
10. di liquidare alla Regione del Veneto la somma di Euro 41.250,00 a valere sull'impegno n. 5255/2017 assunto con proprio decreto n. 314 del 20.07.2017, specificando che il mandato di pagamento deve essere vincolato a reverse di pari importo a valere sull'accertamento assunto al punto 6;
11. di dare atto che la somma sarà esigibile entro il 31/12/2017;
12. di comunicare il presente decreto a:

a. Dr. Alberto Bastianello nato a Venezia il 17.07.1970 ivi residente a Campo San Polo 1199, C.F. BSTLRT70L15L736V domiciliato presso lo studio dell'Avv. Bartolomeo Suppiej in Venezia San Marco 5278;

b. Z.B. s.r.l. con sede in Venezia Santa Croce 2048, legale rappresentante sig. Alberto Bertoldini nato a Venezia il 31.11.1968, P.IVA 03009530274.

13. di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammesso il ricorso giurisdizionale al TAR per il Veneto oppure in via alternativa al Presidente della Repubblica nei termini e con le modalità previste dal D.Lgs. 2/07/2010, n. 104;
14. di dare atto che il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione ai sensi del combinato disposto degli articoli 23 e 37 del D. Lgs. 33/2013;
15. di pubblicare il presente atto integralmente nel Bollettino Ufficiale della Regione, omettendo l'Allegato A.

Per il Direttore Il Direttore Vicario Pierpaolo Zagnoni

Allegato (*omissis*)