

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 310 del 21 marzo 2018

L.R. 7/2011, art. 16 - Disciplina per l'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile dei beni compresi nel Piano di valorizzazione e/o alienazione. Autorizzazione al ricorso ad ulteriori procedure di trattativa diretta al valore di pronto realizzo. Immobile di proprietà regionale sito in Bassano del Grappa (VI), Via Scalabrini, 84.

[Demanio e patrimonio]

Note per la trasparenza:

Con il presente provvedimento si autorizza il ricorso a procedure di trattativa diretta ai sensi dell'art. 16, L.R. 7/2011 come modificato dall'art. 26, L.R. 30/2016 e dall'art. 51, L.R. 45/2017, per l'alienazione di un ulteriore bene compreso nel Piano di valorizzazione e/o alienazione, più precisamente dell'immobile di proprietà regionale sito in comune di Bassano del Grappa (VI), Via Scalabrini, 84, attesa la conclusione negativa dei procedimenti di asta pubblica.

Il Presidente Luca Zaia riferisce quanto segue.

La Regione 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, come modificato dall'art. 26 della legge 30.12.2016, n.30 e più recentemente dall'art. 51, della L.R. 45/2017.

Il processo di attuazione del Piano è già stato oggetto delle di numerosi provvedimenti da parte della Giunta regionale, da ultimo delle DGR 339/2016 , n. 2279/2016 e n. 711/2017.

Va considerato che l'art. 16, L.R. 7/2011, autorizza la Giunta regionale, 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'art. 191, D.Lgs. 50/2016;
- c) locazione di scopo, ai sensi delle disposizioni statali in materia;

Laddove il ricorso agli strumenti di cui sopra non sia possibile, la Giunta regionale, all'esito dell'istruttoria da parte della struttura competente, 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 del bene non potrà essere inferiore oltre il 25% del valore attribuito allo stesso tramite perizia di stima.

Con DGR 711/2017 è stato approvato, previo parere favorevole della competente commissione consiliare, un aggiornamento del Piano, prevedendo per l'immobile sito in comune di Bassano del Grappa, Via Scalabrini, 84, classificato tra il patrimonio disponibile, una destinazione vincolata ad usi formativi.

Il procedimento di asta pubblica relativo all'alienazione dell'immobile in questione, avviato con DGR 340/2016 si era concluso negativamente e quindi con DGR 122/2017, ai sensi dell'art. 16, della L.R. 7/2011, come modificato dall' art. 26, L.R. 30/2016 era stato autorizzato il ricorso a trattativa diretta, preceduta da ulteriore avviso, con prezzo non inferiore al valore di pronto realizzo, comunque non inferiore oltre il 25% del valore di stima, attribuito dall'Agenzia del Territorio. L'importo originario della perizia ammontava ad € 2.515.000,00 e pertanto la trattativa è stata condotta a partire da un prezzo base di € 1.886.250,00.

La trattativa diretta è stata peraltro esperita tenendo conto di criteri che garantissero, in uno con la valorizzazione e il recupero del bene, il perseguimento di finalità sociali, nel rispetto delle peculiarità del contesto e della destinazione d'uso culturale e formativa, che appariva opportuno preservare. Tuttavia, non si era proceduto ad alcun aggiornamento della perizia: cosicché il prezzo a base di trattativa non ha tenuto conto delle rinnovate, vincolanti, modalità di cessione, che precludevano di fatto una destinazione diversa dalla preesistente. Pertanto anche l'avviso pubblico, avente scadenza il 19.04.2017, non ha avuto esito positivo, come risulta dal Decreto 157 del 19.04.2017 della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio.

Ai sensi dei criteri di cui alle DDGR n. 339/2016 e n. 2279/2016 è stata quindi redatta in data 12.06.2017 dal Direttore della UO Patrimonio, Sedi e Demanio una perizia di stima aggiornata, nell'importo di € 1.788.500,00, che considera non solo l'esito negativo delle precedenti procedure, ma anche lo stato di fatto e di diritto del cespite e, in particolare, i limiti e i vincoli di destinazione espressamente previsti dal Piano recentemente approvato con DGR 711/2017.

Con DGR 977/2017 è stato preso atto della nuova perizia e ritenuto di dover procedere ad un nuovo esperimento di asta pubblica tenendo conto non solo del prezzo, ma anche di elementi quali l'impegno a valorizzare il bene, nell'ambito di un programma generale di riqualificazione, da attuare entro un congruo periodo di tempo, che preveda il recupero dell'edificio secondo obiettivi di sostenibilità energetica ed ambientale, di efficienza e uso sostenibile delle risorse, e l'impegno, da parte dell'acquirente, ad esercitare presso il bene attività di volontariato sociale, formative, culturali, scolastiche, di orientamento professionale, studio o ricerca, per un periodo congruo di tempo.

Con Decreto 305 del 19.07.2017, il Direttore della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio ha dato avvio alla nuova procedura di asta pubblica sulla base del valore della perizia di stima aggiornata corrispondente all'importo di € 1.788.500,00, e ponendo come scadenza presentazione offerte per la prima asta il giorno 14.09.2017 ore 12.00 e per la seconda asta il giorno 19.10.2017 ore 12.00.

Con Decreto n. 489 del 27.10.2017, la Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio ha dato avvio alla terza procedura di asta pubblica con riduzione del prezzo di alienazione non superiore al 10% del valore di stima come indicato nella DGR 339/2016 all'art. 6, paragrafo 6, fissando così il valore base della terza asta a € 1.609.650,00.

Con Decreti n. 424 del 21.09.2017, n. 484 del 23.10.2017 e n. 18 del 29.01.2018, la Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio ha preso atto che le tre aste, sono andate deserte.

Si ritiene pertanto necessario autorizzare l'alienazione tramite trattativa diretta, preceduta da ulteriore avviso, con prezzo non inferiore al valore di pronto realizzo, nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica previste dalla legge in materia, per il seguente bene, appartenente al patrimonio disponibile e più precisamente:

Immobile sito in comune di Bassano del Grappa (VI), Via Scalabrini, 84, denominato "ex CFP".

Per quanto attiene il bene in esame, non appare infatti possibile né opportuno fare ricorso alle altre diverse ipotesi di valorizzazione o dismissione, atteso che sia l'individuazione della Società di Gestione del Risparmio (SGR), presso la quale apportare/trasferire l'immobile, sia il trasferimento del bene a titolo di parziale corrispettivo del prezzo dovuto - da individuare attraverso procedure ad evidenza pubblica, sia a maggior ragione la locazione di scopo renderebbero problematica l'alienazione nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione definiti e la destinazione specifica prevista.

L'istruttoria condotta dalla Direzione regionale giustifica invece il ricorso alla trattativa diretta, preceduta da ulteriore avviso.

Si propone pertanto di avviare la predetta procedura, al prezzo risultante dalla seguente tabella:

Immobile	Valore perizia di stima (prima e seconda asta)	Riduzione massima del 10% sulla stima (terza asta)	Riduzione massima del 25% sulla stima (trattativa diretta)
Bassano del Grappa Via Scalabrini, 84	€ 1.788.500,00	€ 1.609.650,00	€ 1.341.375,00

Il Direttore della struttura competente per materia procederà, quindi, nel rispetto delle proprie attribuzioni gestionali, con proprio atto, all'approvazione del conseguente avviso.

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 il D.Lgs. 18.04.2016, n. 50 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture";

VISTA la L.R. 18.03.2011, n. 7 "Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2011";

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";

VISTA la 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 n. 711 del 29.05.2017 "Aggiornamento Piano di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare L.R. n. 7/2011, art. 16. DGR/CR 25 del 28.03.2017";

VISTA la documentazione agli atti;

delibera

1. di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di autorizzare il ricorso a trattativa diretta, preceduta da ulteriore avviso, con prezzo non inferiore al valore di pronto realizzo, non inferiore oltre il 25% del valore di stima, per il seguente bene:

Immobile sito in comune di Bassano del Grappa (VI), Via Scalabrini, 84, denominato "ex CFP";
3. di dare atto che la Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio, procederà agli adempimenti conseguenti, nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica previste dalla legge in materia;
4. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa a carico del bilancio regionale;
5. di pubblicare il presente atto nel Bollettino ufficiale della Regione.