

DECRETO DEL DIRETTORE DELLA UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO E DEMANIO n. 53 del 09 ottobre 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 dei Fabbri, denominato Hotel Bella Venezia. 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".

[Demanio e patrimonio]

Note per la trasparenza:

Con il presente provvedimento si procede alla nomina di una 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 dei Fabbri, denominato Hotel Bella Venezia.

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, L.R. 7/2011 e successive modifiche ed integrazioni;
- l'Hotel Bella Venezia, compreso nel piano di valorizzazione e/o alienazione, dalla data del 09.10.2002 è oggetto di concessione trentennale alla società Heredia srl di San Donà di Piave (Ve), per un canone annuo di € 204.121,42, aggiornato secondo indici ISTAT, concessione che andrà a scadere in data 09.10.2032. Sono stati esperiti, a partire dal 2012, più esperimenti d'asta pubblica finalizzati alla vendita, la prima procedura, nel corso del 2012, si è conclusa a partire dal prezzo di perizia del Genio Civile di Venezia, fissato in € 10.695.000; la seconda procedura, è stata esperita nel corso del 2013 e del 2014 a partire da un prezzo di perizia aggiornato dall'Agenzia delle Entrate in € 9.600.000,00. Da ultimo, come da verbale in data 24.06.2016, è andata deserta anche la trattativa privata a prezzo di realizzo, esperita ai sensi della DGR n. 339/2016;
- in data 15.12.2015 era stata acquisita peraltro una ulteriore perizia di stima da parte dell'Agenzia delle Entrate di Venezia, che determina in € 9.181.000,00 il più probabile valore di mercato del bene, prezzo sulla scorta della quale è stata condotta la predetta trattativa;
- con decreto n. 42 del 15.02.2017 il Direttore della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio ha quindi rinnovato la procedura di asta pubblica per l'alienazione dell'immobile, indicante quale termine per la presentazione delle offerte per la prima asta il giorno 16.03.2017 per la seconda asta il giorno 19.04.2017, aste andate poi deserte;
- anche l'ulteriore esperimento d'asta pubblica avviato con decreto n. 158 del 20.04.2017 del Direttore della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio (con una riduzione del prezzo di alienazione in € 8.262.900,00, non superiore al 10% del valore di stima, come indicato nella DGR n. 339/2016 all'articolo 6 paragrafo 6) è andato deserto;
- 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 € 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 quest'ultima procedura è andata deserta;
- in questo contesto, l'art. 51 della Legge Regionale 29.12.2017, n. 45 ha introdotto alcune ulteriori significative modifiche alla Legge Regionale 18.03.2011, n.7, modifiche che hanno determinato la necessità di un ulteriore aggiornamento del piano delle valorizzazioni e/o alienazioni del patrimonio regionale;
- la citata 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 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 del R.D. 23.5.1924 n. 827 e successive integrazioni e modificazioni. 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 successiva DGR n. 1148/2018 si è proceduto quindi ad approvare un ulteriore aggiornamento del Piano di valorizzazione e/o alienazione e 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 innovativo 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;

RICHIAMATA la DGR n. 2279/2016 e ritenuto di dover procedere alla valutazione di congruità avvalendosi di professionalità interne, coordinate dal direttore della U.O. Patrimonio e demanio Arch. Carlo Canato;

CONSIDERATO che si tratta di procedere, come previsto dalla L.R. 45/2017 art. 51, alla verifica della congruità dell'offerta;

RITENUTO opportuno nominare una commissione tecnica interna individuando quali componenti l'Arch. Carlo Canato Direttore della U.O. Patrimonio e Demanio, l'Arch. Lucia Scuderi e il Geom. Giunio Giusto Furlan funzionari della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio;

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;

Tutto ciò premesso

VISTA la L.R. 54/2012;

VISTA la L.R. 18/2006;

VISTA la L.R. 7/2011, all'art.16 comma 6 e 7, come modificati con L.R. n. 30/2016;

VISTA la L.R. 45/2017, all'art. 51;

VISTA la DGR n.2279/2016;

VISTA la DGR n. 2035/2017;

VISTA la DGR n. 1148/2018;

VISTI i decreti n. 42 del 15.02.2017, n. 109 del 17.03.2017, n. 156 del 19.04.2017, n. 158 del 20.04.2017 e n.277 del 30.06.2017, del Direttore della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio;

VISTO l'atto di concessione alla società Heredia srl, in data 09.10.2002 registrato al n. 1676 del 23.10.2002 trascritto al n. 35284 del 24.10.2002;

VISTA la documentazione agli atti

decreta

1. di dare atto che la verifica di congruità della proposta irrevocabile di acquisto del compendio immobiliare, di proprietà della Regione del Veneto, sito in Comune di Venezia, Calle dei Fabbri, denominato Hotel Bella Venezia, sarà effettuata avvalendosi di professionalità interne alla U.O. Patrimonio e demanio;
2. di nominare la Commissione, che valuterà la congruità di proposta irrevocabile di acquisto del compendio immobiliare, di proprietà della Regione del Veneto, sito in Comune di Venezia, Calle dei Fabbri, denominato Hotel Bella Venezia, individuando quali della commissione stessa l'Arch. Carlo Canato, l'Arch. Lucia Scuderi e il Geom. Giunio Giusto Furlan funzionari della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio;
3. di dare atto che il presente decreto non comporta spesa carico del bilancio regionale;
4. di pubblicare integralmente il presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto.

Carlo Canato