

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 142 del 22 febbraio 2019

Proposta irrevocabile di acquisto dell'unità immobiliare relativa al lotto n. 2, sita in Venezia, Sant'Elena, Calle Buccari, 5. Presa d'atto della congruità e autorizzazione all'espletamento della procedura di evidenza pubblica. L.R. 45/2017 art. 51, L.R. 7/2011, art. 16.

[Appalti]

Note per la trasparenza:

Con il presente provvedimento si prende atto della congruità della proposta irrevocabile di acquisto per l'alienazione dell'unità immobiliare di proprietà della Regione, sita in Comune di Venezia, Sant'Elena, Calle Buccari, 5, primo piano. Si autorizza conseguentemente, ai sensi dell'art. 16, L.R. 7/2011 come modificato dall'art. 51, L.R. 45/2017, l'espletamento della procedura di evidenza 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 e s.m.i.

Con DGR 565/2012 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. La DGR 957/2012 ha approvato l'elenco dei beni suscettibili di alienazione immediata comprendendo, nell'allegato A, anche l'intero complesso immobiliare sito in Comune di Venezia, Sant'Elena, Calle Buccari, 5 quindi con DGR 1486/2012 ha autorizzato la Direzione Demanio Patrimonio e Sedi all'avvio delle procedure di alienazione.

In attuazione di quanto sopra, con Decreto 19/2018 la Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio ha avviato la prima procedura di asta pubblica per l'alienazione del predetto complesso immobiliare, approvando l'avviso di gara e i relativi allegati. L'asta è andata deserta, come preso atto con Decreto 172/2018.

Con successivo Decreto 175/2018 della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio, è stata avviata una seconda procedura di asta, previa suddivisione del cespite in 11 lotti, corrispondenti alle unità immobiliari accatastate, con le relative pertinenze. La seconda procedura è andata deserta limitatamente ai lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 corrispondenti ai subb. n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, come risulta dal Decreto 218/2018 della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio, mentre sono stati aggiudicati provvisoriamente i lotti n. 10, 11 e 12, per un importo complessivo di euro 302.273,00.

Con Decreto 224/2018 la Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio ha avviato la terza procedura di asta pubblica per l'alienazione del predetto complesso immobiliare per i lotti numero 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 corrispondenti ai subb. n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, fermo restando il diritto di prelazione per le unità immobiliari ad uso residenziale attualmente locate, con una riduzione del prezzo di alienazione non superiore al 10% del valore di stima, come indicato nella DGR 339/2016.

La terza procedura d'asta è andata deserta per i lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, mentre è stato aggiudicato provvisoriamente il lotto n. 1, per un importo di euro 131.888,08.

Per i lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, rimasti invenduti, con successiva DGR 1068/2018 è stato autorizzato il ricorso a procedure di trattativa diretta, preceduta da ulteriore avviso, al valore di pronto realizzo, non inferiore al 25% del valore di stima.

Con Decreto 28/2018, dell'UO Patrimonio e Demanio, è stata avviata la procedura di alienazione, all'esito della quale sono stati aggiudicati definitivamente i lotti 3, 4, 7.

Nel quadro normativo che regola le procedure di alienazione è ora intervenuto l'art. 51, L.R. 45/2017, che ha introdotto alcune significative modifiche alla L.R. 7/2011. La 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 deve 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 fino a euro 150.000,00 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, R.D. 827/1924 e s.m.i. 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.

A dette disposizioni si sono adeguate le Linee Guida adottate con DGR 1148/2018 che consentono di far precedere gli esperimenti di asta pubblica da preventivi avvisi di manifestazione di interesse.

In tale contesto, in data 28.12.2018 è pervenuta, in busta chiusa e sigillata prot. 528231, una proposta irrevocabile per l'acquisto dell'appartamento ubicato al primo piano, catastalmente censito al fg. Ve/21 particella n. 360, sub. 17 (comprensivo della pertinenza censita al sub. 27), dell'importo di euro 301.009,99.

Come previsto dall'art. 51, L.R. 45/2017, si è proceduto alla verifica di congruità dell'offerta, previa valutazione da parte di una commissione tecnica interna costituita da dipendenti della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio, nominata con Decreto 3/2019 del Direttore della UO Patrimonio e Demanio.

All'esito dei lavori della commissione, con relazione datata 25.01.2019, il Direttore della predetta UO ha ritenuto congrua l'offerta presentata, stante l'ubicazione nel sestiere di Castello, in località Sant'Elena, la destinazione d'uso e le effettive condizioni di fatto e di diritto del cespite regionale, che risulta attualmente locato con scadenza del contratto nel giugno 2021.

E' stato in sintesi osservato che le valutazioni economiche contenute nella perizia di stima effettuata dai tecnici del Genio Civile di Venezia in data 21.05.2012, nonché il successivo parere di congruità espresso dall'Agenzia delle Entrate in data 31.10.2012, si sono basate sull'ipotesi che l'immobile fosse "privo di servitù, oneri, vincoli di ogni genere e non occupato".

Alla luce delle considerazioni esposte nella relazione della UO Patrimonio e Demanio del 25.01.2019, si può ritenere congrua la proposta presentata dai signori Marangon, che comporta un ribasso del 13,22% rispetto all'ultimo prezzo posto a base d'asta, in quanto il contratto di locazione può determinare un abbattimento del valore dell'immobile, stimato pari a circa il 15-20% .

Inoltre è stato evidenziato nella predetta relazione che per quanto concerne l'andamento del mercato di immobili ad uso alberghiero/ricettivo le più recenti indagini hanno registrato una sostanziale tenuta del mercato in Venezia, ma altrettanto non può dirsi del mercato degli immobili ad uso abitativo, per il quale operano dinamiche differenti.

Si ritiene pertanto opportuno prendere atto di tale valutazione di congruità e di autorizzare l'espletamento della procedura ad evidenza pubblica come previsto dall'art. 16, commi 3-quinquies e 3-sexies, L.R. 7/2011, che stabilisce di assumere quale base d'asta l'importo congruo, pari ad euro 301.009,99.

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 R.D. 23.05.1924, n. 827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";

VISTA la L.R. 18.03.2011, n. 7 "Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2011", art. 16;

VISTO l'art. 54, L.R. 17.04.2012, n. 1 "Statuto del Veneto";

VISTO l'art. 2 comma 2 della 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", art. 26;

VISTO l'art. 51, L.R. 29.12.2017, n. 45 "Collegato alla legge di stabilità regionale 2018";

VISTA la DGR 565 del 03.04.2012 "L. R. 18 marzo 2011 n.7 art.16. Piano di alienazione e/o valorizzazione del patrimonio immobiliare - DGR 108/CR del 18 ottobre 2011. Presa atto parere Prima Commissione Consiliare Consiglio regionale del Veneto n.170 del 27 marzo 2012 Adempimenti conseguenti";

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 1063 del 31.07.2018 "L. R. n. 7/2011, art.16. Piano di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare. Alienazione del complesso immobiliare sito in Venezia, Sant'Elena, Calle Buccari, 5, di proprietà della Regione del Veneto. Autorizzazione alla procedura di trattativa diretta al valore di pronto realizzo non inferiore al 25% del valore di perizia";

VISTA la DGR 1148 del 07.08.2018 "L.R. 7/2011, art. 16. Aggiornamento Piano di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare. DGR/CR 60/2018";

Vista la documentazione agli atti;

delibera

1. di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di prendere atto della congruità della proposta irrevocabile di acquisto dell'unità immobiliare, di proprietà della Regione del Veneto sito in Comune di Venezia, Sant'Elena, Calle Buccari, 5, primo piano (Lotto 2) così catastalmente censito fg. Ve/21 particella n. 360 sub. 17 (con sub. 27 di pertinenza), pervenuta in data 28.12.2018, protocollata al n. 528231, per l'importo di euro 301.009,99 ;
3. di autorizzare la Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio all'espletamento delle previste procedure ad evidenza pubblica per il tramite della UO competente per materia;
4. di dare atto che nessun onere graverà a carico del bilancio regionale;
5. di pubblicare il presente atto sul Bollettino ufficiale della Regione.