

PARTE SECONDA

Deliberazioni del Consiglio e della Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 dicembre 2016, n. 2190

DGR n. 320 del 22 marzo 2016. DPGR n. 191/2016. Completamento attività di ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti SSR. Puglia Valore Immobiliare Srl - Adempimenti inerenti e conseguenti.

Il Presidente, Dott. Michele Emiliano, sulla base dell'istruttoria espletata dal Dirigente del Servizio Società partecipate, Agenzie Regionali e altri Organismi, confermata dal Dirigente della Sezione Raccordo al Sistema Regionale e dal Direttore del Dipartimento Segreteria Generale della Presidenza, riferisce quanto segue:

com'è noto, in considerazione dell'importanza di rilievo assunta nel tempo dal tema della dismissione e/o valorizzazione del patrimonio immobiliare in mano pubblica, già oggetto di numerosi interventi normativi a partire dagli anni '90 e che ha assunto sempre maggiore incidenza nel contesto dei principi di coordinamento della finanza pubblica e di contenimento e razionalizzazione della spesa, ed a seguito delle espresse disposizioni recate dalla Legge Regionale n. 16/2007 - che ha previsto, tra l'altro, la dismissione del patrimonio immobiliare non strumentale delle ASL regionali - con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2427 del 15 dicembre 2009, la Regione Puglia ha approvato l'elenco dei beni non strumentali dichiarati disponibili dalle ASL pugliesi e sottoposti ad apposita rilevazione e valutazione dell'Agenzia del Territorio, e la costituzione della società "Puglia Valore Immobiliare — Società di cartolarizzazione S.r.l.", in sigla "PVI", avvenuta il 18 gennaio 2010, con scopo esclusivo di procedere alla realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione del patrimonio immobiliare di cui al sopra citato elenco.

La Società in parola ha quindi maturato negli anni apposite specifiche competenze con riferimento al monitoraggio dello stato del compendio immobiliare, alla cura e aggiornamento di apposito archivio documentale/informativo propedeutico alla dismissione dei beni, al *property management* e controllo sulla gestione affidata alle ASL, all'assistenza giuridico/legale per la valorizzazione dei cespiti nelle more dell'attivazione della cartolarizzazione, con esame e cura anche delle numerose situazioni di criticità (occupazioni *sine titolo*, espropri, sondaggi ANAS, servitù ENEL, rapporti con Enti Locali, ecc.). E' inoltre stata anche attivamente impegnata, *a latere* delle attività di dismissione, in operazioni finalizzate alla valorizzazione di immobili di particolare pregio storico ed architettonico (istituto ex Nautico di Bari; Parco dell'ex Ospedale Galateo di Lecce).

In questo contesto, la Società ad oggi ha realizzato vendite per un valore di quasi 8 milioni di Euro e operazioni di valorizzazione per quasi 12 milioni di Euro. E tanto, agendo non solo in un periodo che ha fatto registrare una decisa stagnazione del mercato immobiliare, ma anche recuperando in sede di procedure pubbliche di dismissione le decurtazioni sul valore accertato dei cespiti disposte dalle vigenti disposizioni in materia di cartolarizzazione (D. L. n. 351/2001 conv. in legge n. 410/2001).

Lo svolgimento di tale complessa attività — determinata da richieste formulate dalle strutture regionali - ha comportato nell'ultimo biennio un impegno straordinario della Società, con conseguenti costi aggiuntivi sostenuti nell'interesse del socio unico Regione per circa Euro 151.000,00.

Tanto premesso, atteso che Puglia Valore Immobiliare è società a totale partecipazione regionale e tenuto conto delle peculiari finalità alla medesime attribuite, con DGR n. 320/2016 è stato disposto di affidare alla medesima le attività di ricognizione del patrimonio immobiliare indirettamente facente capo all'Ente Regionale, in quanto di proprietà di Enti ed Organismi partecipati o sottoposti a vigilanza e controllo dalla Regione stessa, o direttamente acquisito a seguito del conferimento a patrimonio regionale per scioglimento, sop-

pressione o messa in liquidazione di Enti.

La ricognizione si è ritenuta necessaria in considerazione della circostanza che la dismissione, la valorizzazione o la gestione più efficiente degli immobili pubblici si riflette positivamente oltre che sui conti economici delle amministrazioni proprietarie, in termini di recupero di capacità di investimento per la valorizzazione ed implementazione del patrimonio strumentale. Per altro verso l'esperienza maturata nello specifico settore da parte della PVI, ha evidenziato che la cartolarizzazione e la valorizzazione nel contesto della Regione Puglia è stata in grado di determinare ricadute positive nei confronti del contesto urbano (recupero di immobili in stato di degrado), in termini di legalità (risoluzione di casi di occupazione *sine titulo* e simili), e non da ultimo con riferimento al tessuto produttivo (attrazione di investimenti privati per il restauro e la valorizzazione).

Nell'affidare le suddette attività, si è tenuto conto anche della circostanza che da parte di diversi Enti SSR è stato segnalato alla Società che l'originario elenco di beni non strumentali di cui alla DGR n. 2427/2009 deve essere aggiornato ed implementato. Tanto sia perché a seguito di rilevazioni, effettuate dagli uffici dei medesimi Enti, è stata rilevata la non strumentalità di altri immobili o l'esistenza di particelle che fanno parte di cespiti già ricompresi nell'elenco di cui alla su menzionata Deliberazione, sia perché alcuni immobili non erano stati all'epoca oggetto di trasferimento in quanto notoriamente gravati da problematiche di natura giuridica rispetto ai quali ad oggi, non si è però pervenuti a soluzione. In detto contesto, i suddetti Enti hanno manifestato la volontà di avvalersi dell'esperienza maturata da PVI per attivare procedure funzionali alla regolarizzazione amministrativa, alla dismissione, ed all'introito dei proventi da destinare ai sensi del d.lgs. 118/2011 ad investimento.

La DGR n. 320/2016 ha comportato ulteriori adempimenti in capo alla Società, che ha provveduto ad attivare le attività finalizzate alla ricognizione straordinaria, procedendo a verifiche e specifici incontri con gli Organismi interessati, ricevendo dagli Enti interpellati i relativi riscontri.

Nello specifico, i sotto indicati Enti del SSR hanno ad oggi fornito alla Società gli elenchi dei beni non strumentali, il cui numero si attesta in circa 250 cespiti, in uno con le relative Deliberazioni adottate dai competenti organi:

- ASL Foggia: Deliberazione del Direttore Generale n.1217 del 18/10/2016
- ASL Taranto: Deliberazione del Direttore Generale n. 2301 del 14/11/2016
- ASL Brindisi: Deliberazione del Direttore Generale n. 1918 del 15/11/2016 +
- ASL Lecce: Deliberazione del Direttore Generale n. 1576 del 22/11/2016
- ASL Bari: Deliberazione del Direttore Generale n. 2100 del 25/11/2016
- ASL BT: Deliberazione del Direttore Generale n. 2715 del 19/12/2016.

A seguito della raccolta dei dati rivenienti dalla ricognizione, la Società sta attivando le procedure per effettuare le operazioni di valutazione tecnico-giuridica ed estimativa degli immobili e dei terreni di cui agli elenchi prodotti dalle Aziende sanitarie, al fine di definire e predisporre apposito Report sulla effettiva consistenza e sullo stato degli immobili in parola, in uno con un piano di dismissione/valorizzazione dei medesimi.

Successivamente, al fine di procedere alle operazioni di dismissione, si procederà a trasferire la proprietà dei beni non strumentali dalle ASL alla Società PVI, fermo restando che la gestione, così come già stabilito in occasione dell'atto di trasferimento degli immobili di cui all'elenco allegato alla DGR n. 2427/2009, resterà in capo alle medesime Aziende sino alla dismissione, i cui proventi, al netto dei costi direttamente sostenuti da PVI per le procedure di cartolarizzazione, saranno riversati alle medesime Aziende.

Per lo svolgimento delle suddette attività, che necessitano dell'impegno di strutture specializzate (terzo valutatore) e di professionalità specifiche (geometri, architetti/ingegneri, avvocati), ed anche al fine di evitare che si realizzi ancora, come già sopra segnalato, l'ipotesi di anticipazione delle risorse necessarie, la Società PVI, con nota prot. n. 191/2016, ha segnalato al socio unico Regione la necessità di disporre di apposite

risorse finanziarie aggiuntive, atteso che al momento a favore della medesima sono annualmente stanziati somme destinate esclusivamente al funzionamento, che peraltro, per le annualità pregresse sono risultate inadeguate rispetto alla mole di adempimenti cui la Società veicolo è stata chiamata a far fronte.

In questo contesto la Società PVI ha prodotto rendicontazione dei costi sostenuti, che ammontano complessivamente a Euro 151.132,00, mentre si prevede che gli oneri in corso ancora da sostenere per competenza relativamente all'esercizio 2016 sono pari ad Euro 98.868,00, cui si ritiene di poter far fronte attingendo al Capitolo 3975 del bilancio di previsione 2016.

Tanto premesso e considerato, ritenuto di dover provvedere, si propone alla Giunta di adottare conseguente atto deliberativo.

Il presente provvedimento viene sottoposto all'esame della Giunta Regionale ai sensi dell'art.4, comma 4, lettere a) e g) della L.R. n. 7/1997.

COPERTURA FINANZIARIA ai sensi della L.R. n. 28/01 e s.m.i.

Gli oneri finanziari rivenienti dal presente atto e ad esso connessi stimati in Euro 250.000,00 trovano copertura sul Capitolo 3975 del Bilancio di previsione per l'esercizio 2016.

Il Presidente, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

- udita la relazione;
- viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento;
- a voti unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

di approvare la relazione del Presidente proponente, che quivi si intende integralmente riportata e, per l'effetto di:

1. prendere atto degli elenchi di immobili non strumentali come da Deliberazioni dei Direttori Generali delle Aziende Sanitarie Locali, e di autorizzare ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. 502 del 1992 e s.m.i., ed entro i vincoli di cui al d.lgs. 118/2011, la dismissione dei beni immobili non strumentali per il tramite della Società regionale di cartolarizzazione Puglia valore Immobiliare s.r.l.;
2. prendere atto delle attività svolte dalla Società PVI Srl per corrispondere ad indirizzi espressi dalle strutture regionali finalizzate alla valorizzazione di beni immobili di cui all'elenco allegato alla DGR n. 2427/2009, nonché di quelle conseguenti alla ricognizione straordinaria disposta con DGR n. 320/2016, ed in particolare delle operazioni di valutazione tecnico-giuridica ed estimativa e conseguente dismissione degli immobili e dei terreni non strumentali di cui agli elenchi prodotti dalle ASL di Bari, Brindisi, Foggia, Lecce e Taranto, nonché di quelli che saranno oggetto di medesimo elenco da parte della ASL BT, e di autorizzare il reintegro dei costi sostenuti per complessivi euro 250.000,00;
3. demandare alla competente Sezione Raccordo con il Sistema Regionale l'adozione di conseguente atto di trasferimento delle somme di cui al punto precedente, a valere sulle risorse stanziati sul Capitolo 3975 del

bilancio di previsione 2016;

4. fornire indirizzo agli Enti SSR acchè venga assicurata piena collaborazione in ordine al completamento delle attività di catalogazione in essere, alla valutazione da parte del terzo indipendente, al trasferimento dei beni ed alle successive fasi sino al completamento della cartolarizzazione, riservando ai medesimi Enti la gestione degli immobili di che trattasi sino alla definizione della relativa dismissione;
5. dichiarare la presente immediatamente esecutiva e di darne pubblicazione sul BURP.

Il segretario della Giunta
dott.a Carmela Moretti

Il Presidente della Giunta
dott. Michele Emiliano