

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 febbraio 2020, n. 192

**Complesso immobiliare regionale denominato "Centro pilota per lo sviluppo integrato del turismo in Puglia" sito in Vieste (Fg), località "Baia dei Campi" - Autorizzazione ad acquisire manifestazioni di interesse all'acquisto ovvero alla locazione migliorativa.**

L'Assessore al Bilancio, avv. Raffaele Piemontese, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile P.O. "Attività dispositive demanio e patrimonio", confermata dalla Dirigente del Servizio Amministrazione del patrimonio e dalla Dirigente della Sezione Demanio e Patrimonio, riferisce quanto segue.

La legge regionale 12 febbraio 1985 n. 3 autorizzava, in attuazione del "Piano regionale di sviluppo" approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 255 del 28 aprile 1982, la spesa per la realizzazione di Centri pilota per il turismo da localizzarsi rispettivamente nei poli di sviluppo turistico delle province di Foggia e Lecce oltre che nella Valle d'Itria.

In particolare, in guisa delle deliberazioni di Giunta Regionale n. 3876/1984 e, successivamente, del Consiglio regionale n. 767/1984 e n. 45/1986, il Centro da realizzare in provincia di Foggia veniva ubicato in Vieste località "Baia dei Campi", in aree già tipizzate dal programma di fabbricazione comunale per insediamenti turistici.

Il cespite veniva assunto in consegna dalla Regione Puglia con verbale sottoscritto in data 26 luglio 2011.

Subito dopo la presa in carico del bene, nasceva l'esigenza di definire la sua destinazione sulla base di tre capisaldi: l'esclusione di una conduzione diretta da parte della Regione; la conservazione dell'originaria destinazione d'uso finalizzata alla promozione e allo sviluppo del turismo nell'area del Gargano; l'obbligo di valorizzazione/dismissione del patrimonio immobiliare.

L'esistenza sul mercato di soggetti interessati all'investimento privato non poteva che passare attraverso un processo finalizzato alla vendita, a mezzo delle canoniche procedure di evidenza pubblica, con la garanzia di assicurare trasparenza e concorrenza .

Valutata la non strumentalità ai fini istituzionali del compendio immobiliare, la Giunta Regionale ai sensi della L.r. 26 aprile 1995 n. 27 disponeva l'alienazione a titolo oneroso dell'immobile regionale, adottando la deliberazione n. 1242 del 4 luglio 2013.

L'esito del primo Avviso di vendita, con prezzo a base d'asta di € 11.600.000,00 (euro undicimilioniseicentomila/00) - determinato, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della L.r. 26 aprile 1995 n. 27 - non produceva alcun risultato, se non la dichiarazione di "asta deserta"; così come la seconda procedura alienativa, autorizzata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2217 del 26 novembre 2013.

Ravvisando, comunque, l'obbligo di definire la destinazione delle proprietà immobiliari, stante l'infruttuosità delle procedure alienative esperite, la Giunta Regionale decideva di percorrere l'obiettivo della valorizzazione con la locazione migliorativa e con provvedimento n. 1728 dell'1 agosto 2014 autorizzava l'avvio del procedimento. Tuttavia, anche detta ultima procedura, regolarmente esperita, non produceva alcuna offerta a riguardo.

L'ipotesi di dismissione a titolo oneroso dell'immobile regionale, allora, appariva una scelta da riconsiderare, tenuto conto che sussiste sempre l'onere da parte regionale di esercitare continue attività di tutela, vigilanza e manutenzione, nonché di sostenere i costi connessi alle imposte e ai tributi sul patrimonio.

Alla luce dei diversi tentativi di valorizzazione esperiti, andati sistematicamente deserti, verosimilmente a motivo del prezzo posto a base di gara, risultato in concreto non compatibile con il corrente mercato immobiliare, è emersa l'esigenza di sottoporre il compendio regionale a nuova perizia estimativa. L' Agenzia delle Entrate/Ufficio provinciale del Territorio di Foggia, con elaborato estimale del 31 marzo 2016 prot. 30761/2016, riformava in riduzione il prezzo attuale di mercato, stabilendolo in € 9.400.000,00 (euro novemilioniquattrocentomila/00).

La nuova perizia stimale sottoposta alla Giunta Regionale veniva approvata con deliberazione n. 858 del 15 giugno 2016, contestualmente all'autorizzazione dell'avvio del procedimento alienativo.

La prima asta, giusta dichiarazione dell'8 settembre 2016, andava deserta; così come il secondo tentativo di vendita, come da dichiarazione del 22 dicembre 2016.

Per dare esecuzione al dispositivo della Giunta Regionale, si è proceduto così a pubblicare a inizio dell'anno 2018 un terzo Avviso di vendita, con la riduzione del prezzo, ai sensi dell'art. 27 della L.r. 27/95, per cui il valore dell'immobile che ne è scaturito è partito da una base d'asta pari a € 8.460.000,00.

Anche il terzo tentativo di alienazione a titolo oneroso, seppur con un prezzo ridotto del cespite in parola, non ha prodotto il risultato sperato, se non la dichiarazione di asta deserta.

Sempre nell'anno 2018, al fine di verificare l'evoluzione dell'andamento del mercato immobiliare che segnali economici parevano orientare verso i cespiti a destinazione turistica, si è deciso di esperire un quarto tentativo di vendita sempre al prezzo base di € 8.460.000,00 giusta Atto dirigenziale n. 243 del 10 aprile 2018: l'asta in data 21 giugno 2018 è stata dichiarata deserta.

Allo stato attuale, valutati i 7 (sette) tentativi di valorizzazione/dismissione del "Centro pilota per lo sviluppo integrato del turismo in Puglia" con sede in Vieste (Fg) località Baia dei Campi, tutti vanificatisi, si ravvisa l'esigenza stringente, peraltro inevitabile, di stimolare e coinvolgere la comunità imprenditoriale e gli investitori privati attraverso la pubblicazione di un Avviso pubblico volto a ricevere manifestazioni di interesse orientati a verificare in modo più ampio possibile l'esistenza sul mercato, allargato alla sfera internazionale, di soggetti interessati rispetto alle due ipotesi alternative dell'acquisto o dell'ottenimento in locazione migliorativa del complesso immobiliare.

La pubblicazione dell'Avviso pubblico alla manifestazione di interesse, per il suo carattere esclusivamente di natura esplorativa, non deve costituire proposta contrattuale né comportare alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati (acquirenti/locatari), restando da parte dell'Amministrazione regionale qualsiasi discrezionalità e valutazione in ordine all'avvio o meno della procedura e alla scelta della soluzione più opportuna in vista del pubblico interesse perseguito.

In ordine, una volta verificati i risultati ottenuti dalla predetta ricerca di mercato, la Giunta Regionale sarà nuovamente interessata ai fini delle determinazioni finali da assumere, dovendo definire gli obiettivi più convenienti da raggiungere, con riferimento al trasferimento a titolo oneroso o alla locazione migliorativa, secondo le procedure competitive di aggiudicazione previsti, nello specifico, dal regolamento regionale in materia di alienazione degli immobili regionali e dal regolamento regionale che disciplina l'uso dei beni immobili regionali.

#### *Garanzie di riservatezza*

*"La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie*

*previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché del D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE.*

Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento a dati sensibili; qualora tali dati fossero indispensabili per l'adozione dell'atto, essi sono trasferiti in documenti separati, esplicitamente richiamati.

#### **COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA L.R. 28/2001**

Il presente provvedimento non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dallo stesso non deriva alcun onere a carico del Bilancio regionale.

Tutto ciò premesso, l'Assessore al Bilancio relatore, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, ai sensi dell'art. 4 comma 4 lettera K) della L.r.7/1997 e alla L.r. 27/'95, propone alla Giunta:

1. di prendere atto di quanto riferito in premessa, parte integrante del presente provvedimento, confermando che il "Centro pilota per lo sviluppo integrato del turismo in Puglia" sito in Vieste (Fg) alla località "Baia dei Campi" è un bene immobile non strumentale alle finalità proprie dell'Ente;
2. di autorizzare ad acquisire manifestazioni di interesse all'acquisto o all'ottenimento in locazione migliorativa del complesso immobiliare di proprietà regionale denominato "Centro Pilota per lo sviluppo integrato del turismo in Puglia" con sede in Vieste (Fg) località Baia dei Campi, senza che le medesime manifestazioni costituiscano proposta contrattuale o impegno e obbligo della Regione nei confronti degli istanti siano essi acquirenti o locatari;
3. di demandare alla Sezione Demanio e Patrimonio il proseguimento dell'iter amministrativo per la pubblicazione del relativo Avviso approfondendo la massima pubblicità e, al fine di ampliare il più possibile la platea dei concorrenti, di estenderla a livello internazionale;
4. di fissare il termine per la ricezione delle domande di manifestazione di interesse in almeno sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'Avviso;
5. di rinviare a successivo atto deliberativo, alla luce dei risultati ottenuti con l'Avviso pubblico, ogni determinazione sugli obiettivi da conseguire, con riferimento alla dismissione a titolo oneroso o alla locazione migliorativa del complesso immobiliare, secondo le procedure competitive di aggiudicazione previsti, nello specifico, dal regolamento regionale in materia di alienazione degli immobili regionali e dal regolamento regionale che disciplina l'uso dei beni immobili regionali.
6. di pubblicare il presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia in versione integrale e sul sito istituzionale informatico regionale ai sensi e per gli effetti dell'art. 7, comma 3, della L.r. n. 15/2008.

I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio loro affidato è stato espletato nel rispetto della vigente normativa regionale, nazionale e comunitaria e che il presente schema di provvedimento, dagli stessi predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale da parte della Giunta regionale, è conforme alle risultanze istruttorie.

Il responsabile PO.. "Attività dispositive demanio e patrimonio"  
-(Antonio Gambatesa)-

La Dirigente del Servizio Amministrazione del patrimonio  
-(Anna Antonia De Domizio) -

La Dirigente della Sezione Demanio e Patrimonio  
- (Costanza Moreo) -

Il sottoscritto Direttore di Dipartimento ai sensi dell'art. 18 comma 1 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 31 luglio 2015, n. 443 e ss.mm.ii. NON RAVVISA le seguenti osservazioni alla presente proposta di DGR

---

Il Direttore del Dipartimento Risorse Finanziarie e Strumentali,  
Personale ed Organizzazione  
-(Angelosante Albanese)-

L'Assessore al Bilancio proponente  
- (Raffaele Piemontese) -

## **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA**

### **LA GIUNTA**

- udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore al Bilancio, avv. Raffaele Piemontese;
- viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal responsabile A.P. "Attività dispositive demanio e patrimonio", dalla Dirigente del Servizio Amministrazione del patrimonio e dalla Dirigente della Sezione Demanio e Patrimonio;
- a voti unanimi espressi nei modi di legge;

### **DELIBERA**

1. di far proprie le premesse che qui si intendono integralmente riportate, confermando che il "Centro pilota per lo sviluppo integrato del turismo in Puglia" sito in Vieste (Fg) alla località "Baia dei Campi" è un bene immobile non strumentale alle finalità proprie dell'Ente;
2. di autorizzare ad acquisire manifestazioni di interesse all'acquisto o all'ottenimento in locazione migliorativa del complesso immobiliare di proprietà regionale denominato "Centro Pilota per lo sviluppo integrato del turismo in Puglia" con sede in Vieste (Fg) località Baia dei Campi, senza che le medesime manifestazioni costituiscano proposta contrattuale o impegno e obbligo della Regione nei confronti degli istanti siano essi acquirenti o locatari;
3. di demandare alla Sezione Demanio e Patrimonio il proseguimento dell'iter amministrativo per la

- pubblicazione del relativo Avviso approfondendo la massima pubblicità e, al fine di ampliare il più possibile la platea dei concorrenti, di estenderla a livello internazionale;
4. di fissare il termine per la ricezione delle domande di manifestazione di interesse in almeno sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'Avviso;
  5. di rinviare a successivo atto deliberativo, alla luce dei risultati ottenuti con l'Avviso pubblico, ogni determinazione sugli obiettivi da conseguire, con riferimento alla dismissione a titolo oneroso o alla locazione migliorativa del complesso immobiliare, secondo le procedure competitive di aggiudicazione previsti, nello specifico, dal regolamento regionale in materia di alienazione degli immobili regionali e dal regolamento regionale che disciplina l'uso dei beni immobili regionali.
  6. di pubblicare il presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia in versione integrale e sul sito istituzionale informatico regionale ai sensi e per gli effetti dell'art. 7, comma 3, della L.r. n. 15/2008.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA  
GIOVANNI CAMPOBASSO

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
MICHELE EMILIANO