



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 102 del 24/07/2013

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 luglio 2013, n. 1242

Complesso immobiliare denominato “Centro Pilota per lo sviluppo integrato del turismo in Puglia” sito in Vieste (FG) alla località “Baia dei Campi” - Avvio procedimento di alienazione.

L'Assessore al Bilancio, dott. Leonardo Di Gioia, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile AP “Attività dispositive Demanio e Patrimonio” e confermata dal dirigente dell'Ufficio Patrimonio e Archivi e dal dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio, riferisce quanto segue.

- con provvedimento n. 633 del 3 aprile 2012, la Giunta regionale ha deliberato, relativamente al “Centro pilota per lo sviluppo integrato del turismo in Puglia”, sito in Vieste (FG) alla località “Baia dei Campi”, di avviare un procedimento finalizzato alla valorizzazione economica/funzionale del predetto complesso immobiliare;

- a tale proposito, la Giunta ha disposto:

- la pubblicazione di un “Avviso pubblico alla manifestazione di interesse”, avente carattere esclusivamente di natura esplorativa e senza impegni formali da parte della Regione, volto a verificare l'esistenza sul mercato di soggetti interessati:

IPOSTESI A - all'acquisto;

IPOSTESI B - all'ottenimento in concessione / locazione migliorativa;

e, quindi, a orientare efficacemente l'azione amministrativa verso una delle predette ipotesi di utilizzazione del bene;

- l'approvazione dello schema “Avviso pubblico”, per quanto riguarda l'aspetto dei contenuti informativi, e le modalità di pubblicazione;

- in esecuzione del richiamato atto deliberativo, il Servizio Demanio e Patrimonio, all'uopo incaricato, ha proceduto alla pubblicazione dell'Avviso integrale su:

- Bollettino Ufficiale della Regione Puglia (BURP n. 57 del 19.04.2012);

- sito istituzionale telematico della Regione Puglia (piattaformaEMPULIA 19.04.2012);

- sito telematico del Comune di Vieste (dal 24/04/2012);

- Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (GURI 5^a Serie Speciale - Contratti Pubblici n. 48 del 27.04.2012);

- Gazzetta Ufficiale della Unione Europea (GU/S 587 05/05/2012 143258 - 2012 IT);

e, per estratto su:

- Corriere della sera (edizione del 28.04.2012);

- Il Sole 24 ore (edizione del 28.04.2012);

- La Gazzetta del Mezzogiorno (edizione del 28.04.2008);

- "Asteentipubblici" (dal 27.04.2012);

- in esito al procedimento di pubblicazione sono pervenute le seguenti manifestazioni di interesse:

- PER L'ACQUISTO n. 8 domande presentate dalle seguenti ditte: "Blu Serena s.p.a. - Montesilvano (PE)"; "Stabile Alessandro c/o New Con s.r.l. - Andria (BT)"; "Stabile Alessandro - Andria (BT)"; "Bisanum Viaggi s.n.c. di Riontino Mario - San Giovanni Rotondo (FG)"; "Fortunato Costruzioni s.r.l. - Lucera (FG)"; "Comune di Manfredonia"; "Riccardi Angelo - Manfredonia (FG)"; "Arch. Cataldi Raffaele";

- PER LA CONCESSIONE - n. 7 domande presentate dalle stesse ditte innanzi indicate a meno della ditta "Fortunato Costruzioni s.r.l.";

- DOMANDE PRESENTATE FUORI TERMINE- n. 1 "Fucci s.a.s." di Fucci Saverio (assunta al protocollo con registrazione AOO_108/28/06/2012-011136 giusta raccomandata A/R garantita espressa ID 2012 BO5 409 del 19/06/2012).

Tanto premesso, con il presente provvedimento l'Assessore referente propone alla Giunta regionale di:

- prendere atto degli esiti della esplorazione di mercato, che ha evidenziato, in assoluto, un significativo interesse da parte degli investitori privati, senza però fornire, relativamente all'una o all'altra soluzione (vendita/concessione), alcun preciso indirizzo, tenuto conto che le rispettive manifestazioni di interesse sono pervenute in numero pressoché identico;

- impartire al Servizio competente, in relazione ai risultati ottenuti, le direttive volte a definire il prosieguo dell'azione amministrativa finora intrapresa, operando la scelta tra le due opzioni messe in campo.

Al riguardo fa presente che la dismissione e la concessione migliorativa sono strumenti operativi previsti dalle normative nazionali e regionali in materia, che hanno prevalentemente la valenza l'uno della valorizzazione economica e l'altro della valorizzazione funzionale del patrimonio pubblico.

Gli stessi strumenti di valorizzazione si differenziano per obiettivi, modalità e procedimenti; e sostanzialmente:

- la dismissione dei beni non strumentali all'esercizio di funzioni amministrative dell'ente risponde alla logica di "far cassa" e cioè di liquidare il patrimonio immobiliare divenuto istituzionalmente "non più utile" o considerato un "ramo secco" per costi di manutenzione e improduttività economica;

- la concessione migliorativa, invece, permette il recupero, la riqualificazione e la manutenzione di un immobile in stato di degrado o per il quale l'Amministrazione non può sostenere le spese di mantenimento, attraverso il coinvolgimento di soggetti terzi privati che, a fronte della corresponsione di un canone annuo e della effettuazione a proprie cure e spese dei lavori necessari (il cui valore è progressivamente scontato dai canoni di concessione, che, per tale motivo, risultano in genere piuttosto esigui), ricevono l'utilità connessa al suo sfruttamento economico; in tal guisa l'ente conserva la proprietà del bene perchè lo stesso continui a essere destinato a finalità o servizi di carattere o rilevanza pubblica. Pertanto, con l'affidamento del bene all'impresa privata, il reale beneficio per l'amministrazione proprietaria si configura in termini di risparmio, in particolar modo dei costi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza e manutenzione.

Quanto innanzi riferito orienterebbe, nel caso specifico, la scelta verso l'ipotesi dell'alienazione a titolo oneroso del cespite in esame, tenuto conto che:

- il "Centro pilota per lo sviluppo integrato del turismo in Puglia- Baia dei Campi" può essere dichiarato bene non strumentale, non assolvendo attualmente alcuna delle funzioni proprie dell'Ente;

- consente l'introito immediato alle casse regionali dell'intero valore;

- la gestione del procedimento alienativo non richiede un particolare e prolungato utilizzo di risorse interne (tecniche, organizzative e professionali), diversamente, quella relativa al procedimento concessorio risulta, sotto tale punto di vista, molto più oneroso e impegnativo per l'espletamento, relativamente all'intera durata della concessione, delle numerose attività connesse ai continui e costanti

controlli e accertamenti sulla regolarità dell'uso del bene, al monitoraggio della manutenzione e all'amministrazione del rapporto;

- anche con la vendita, attraverso l'apposizione di uno specifico vincolo contrattuale, potrà essere assicurato il mantenimento della originaria destinazione del bene per usi turistici e attività complementari, in ragione della quale è stato realizzato dalla Regione.

Il procedimento di alienazione immobiliare è disciplinato dalla Legge regionale 26/04/1995 n. 27 (Disciplina del demanio e del patrimonio regionale), la quale prevede che:

- L'alienazione avviene a titolo oneroso ed è disposta dalla Giunta regionale (art. 24 - c. 3);
- I beni immobili sono alienati mediante asta pubblica, con il sistema delle offerte segrete in aumento, assumendo come base d'asta il prezzo di stima (art. 27 - c. 1);
- L'asta viene presieduta dall'Assessore al demanio e patrimonio o da un suo delegato (art. 27 - c. 2);
- Qualora l'asta vada deserta per due volte, la Giunta regionale può deliberare di procedere all'alienazione del bene a trattativa privata, riducendo il prezzo d'asta per non più di un decimo (art. 27 - c. 3);
- Il prezzo di stima dei beni immobili è stabilito: a) dal Servizio regionale competente per i beni di valore non superiore a euro 500 mila; b) da agenzie pubbliche abilitate a tale funzione, oppure da professionisti esterni, di comprovata esperienza in materia estimativa, da scegliere attraverso procedure di evidenza pubblica, per i beni di valore superiore a euro 500 mila (art. 28 comma 1);
- L'aggiudicazione è definitiva e il verbale d'asta ha gli effetti del contratto di vendita, salva l'approvazione della Giunta regionale (art. 29 - c. 2).

L'Agenzia dell'Entrate- Ufficio provinciale di Foggia- Territorio, appositamente incaricata con nota del Servizio AOO_108/03/10/2012-0015935, ha rassegnato la relazione di stima del complesso immobiliare in questione l'11 giugno 2013 (prot. 2013/5661), fissando in € 11.600.000,00 (euro undicimilioneisecentomila/00) il valore di mercato del bene regionale.

Tanto ancora premesso, con il presente provvedimento l'Assessore referente propone alla Giunta regionale altresì di:

- dichiarare il "Centro Pilota per lo sviluppo integrato del turismo in Puglia" sito in Vieste (FG) alla località "Baia dei Campi" bene non strumentale alle finalità proprie dell'Ente;
- autorizzare l'avvio del procedimento di alienazione a titolo oneroso dell'immobile medesimo, secondo la procedura di scelta del contraente previsto dalla Legge regionale 27/95 (offerte segrete pari o in aumento rispetto al prezzo posto d'asta) partendo dal prezzo base di vendita di € 11.600.000,00 (euro undicimilioneisecentomila/00);
- approvare, per i suoi contenuti tecnico - formali ivi compreso il vincolo di destinazione originaria per usi turistici e attività complementari, lo schema dell'Avviso pubblico di vendita e il suo estratto, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante;
- stabilire che la vendita avvenga a corpo e non a misura e alle condizioni attuali, di diritto e di fatto, in cui trovasi il bene compresi eventuali oneri attivi e passivi, con la conseguente accettazione di tutte le condizioni riportate nell'Avviso pubblico con particolare riferimento alla situazione catastale, edilizia, urbanistica e amministrativa;
- autorizzare, previa verifica della commercialità del bene ai fini della conformità catastale e della regolarità edilizia, il Servizio Demanio e Patrimonio a:
- pubblicare l'Avviso pubblico, per non meno di quarantacinque giorni, sul BURP e sul sito istituzionale della Regione piattaforma telematica Empulia; nonché, per estratto, sulla GURI, sulla GUUE, su due dei principali quotidiani a diffusione nazionale, su un quotidiano a maggiore diffusione regionale, sul sito istituzionale del Comune di Vieste ed, eventualmente, attraverso ulteriori forme di pubblicità al fine di incrementare la potenziale platea dei soggetti interessati all'acquisto (AsteentiPubblici, Camera di Commercio di Foggia, Provincia di Foggia, Consorzio di Bonifica montana del Gargano, Ente Parco del

Gargano, ecc.);

- provvedere all'impegno e alla liquidazione della spesa occorrente alla pubblicazione dell'estratto dell'Avviso pubblico;
- costituire la Commissione aggiudicatrice, composta da tre componenti nominati tra funzionari/dirigenti regionali esperti in materia;
- predisporre ogni atto tecnico e amministrativo propedeutico e necessario alla stipula del contratto di compravendita;
- rinviare a successivo atto deliberativo:
- l'approvazione dei risultati di gara, con la presa d'atto del prezzo di cessione;
- l'autorizzazione definitiva alla vendita del bene;
- la nomina del rappresentante regionale alla sottoscrizione del rogito notarile;
- oppure, nel caso l'asta sia andata deserta, l'autorizzazione alla riproposizione dell'Avviso pubblico.

Copertura finanziaria ai sensi L.R. 28/01 e successive modificazioni e integrazioni

L'esecuzione della presente delibera comporta una spesa di € 13.000,00 (euro tredicimila). All'impegno e alla liquidazione della spesa da imputarsi sulla dotazione finanziaria 2013 provvederà il Servizio Demanio e Patrimonio con il competente capitolo di spesa 3680 "spese per l'amministrazione del demanio e del patrimonio regionale comprese spese di gestione e contenziosi - l.r. 27/85" in relazione alla disponibilità attribuita giusta Deliberazione di Giunta regionale del 7 maggio 2013 n. 924.

L'Assessore al Bilancio, dott. Leonardo Di Gioia, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate e motivate, vertendosi in materia rientrante nella competenza dell'Organo Politico, ai sensi dell'Art. 4 c. 4, lett. h), della L.r. n.7/97 (atti dispositivi del patrimonio) propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA REGIONALE

Udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore al Bilancio;

Viste le sottoscrizioni in calce al presente provvedimento del responsabile AP "Attività dispositive del demanio e patrimonio", del dirigente dell'Ufficio Patrimonio e Archivi e del dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio;

a voti unanimi e palesi, resi nei modi di legge;

DELIBERA

- di dare atto di quanto espresso in narrativa e che qui s'intende integralmente riportato, e in particolare degli esiti del procedimento esplorativo di mercato;
- di dichiarare il "Centro Pilota per lo sviluppo integrato del turismo in Puglia" sito in Vieste (FG) alla località "Baia dei Campi" bene non strumentale alle finalità proprie dell'Ente;
- di autorizzare l'avvio del procedimento di alienazione a titolo oneroso dell'immobile denominato "Centro pilota per lo sviluppo integrato del turismo in Puglia", sito in Vieste (Fg) alla località "Baia dei Campi", secondo la procedura di scelta del contraente prevista dalla Legge regionale 27/95 (offerte segrete pari o in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta);

- di prendere atto che il prezzo base di vendita è di € 11.600.000,00 (euro undicimilioniseicentomila/00) giusta relazione di stima rassegnata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Foggia- Territorio, con nota dell'11 giugno 2013 prot.2013/5661;
- di approvare, per i suoi contenuti tecnico-formali ivi compreso il vincolo di destinazione originaria per usi turistici e attività complementari, lo schema dell'Avviso pubblico di vendita e il relativo estratto, allegati al presente provvedimento;
- di stabilire che la vendita avvenga a corpo e non a misura e alle condizioni attuali, di diritto e di fatto, in cui trovasi il bene compresi eventuali oneri attivi e passivi, con la conseguente accettazione di tutte le condizioni riportate nell'Avviso pubblico, con particolare riferimento alla situazione catastale, edilizia, urbanistica e amministrativa;
- di autorizzare, previa verifica della commerciabilità del bene ai fini della conformità catastale e della regolarità edilizia il Servizio Demanio e Patrimonio a:
 - pubblicare l'Avviso pubblico, per non meno di quarantacinque giorni, sul BURP e sul sito istituzionale della Regione piattaforma telematica Empulia; nonché, per estratto, sulla GURI, sulla GUUE, su due dei principali quotidiani a diffusione nazionale, su un quotidiano a maggiore diffusione regionale, sul sito istituzionale del Comune di Vieste ed, eventualmente, attraverso ulteriori forme di pubblicità al fine di incrementare la potenziale platea dei soggetti interessati all'acquisto (Asteentipubblici, Camera di Commercio di Foggia, Consorzio di Bonifica montana del Gargano, Provincia di Foggia, Ente Parco del Gargano, ecc.);
 - provvedere all'impegno e alla liquidazione della spesa occorrente alla pubblicazione dell'estratto dell'Avviso pubblico;
 - costituire la Commissione aggiudicatrice, composta da almeno tre componenti nominati tra funzionari/dirigenti regionali esperti in materia;
 - predisporre ogni atto tecnico e amministrativo propedeutico e necessario alla stipula del contratto di compravendita;
- di rinviare a successivo atto deliberativo:
 - l'approvazione definitiva dei risultati di gara e la presa d'atto del prezzo di cessione;
 - l'autorizzazione definitiva alla vendita;
 - la nomina del rappresentante regionale alla sottoscrizione del rogito notarile;
 - oppure, nel caso l'asta sia andata deserta, l'autorizzazione alla riproposizione dell'Avviso pubblico.
- di pubblicare il presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sul sito informatico regionale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 - comma 3 - della Legge regionale 20.06.2008, n. 15.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
 Avv. Davide F. Pellegrino Angela Barbanente