



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 125 del 10/09/2014

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 1 agosto 2014, n. 1728

L.R. n. 27/95 e L.R. n. 23/2011 - Avvio procedimento per la locazione migliorativa del Complesso immobiliare, di proprietà regionale, denominato “Centro pilota per lo sviluppo integrato del turismo in Puglia”, sito in Vieste (FG) alla località Baia dei Campi. Autorizzazione per la proposizione dell’Avviso pubblico.

L’Assessore al Bilancio, dott. Leonardo di Gioia, sulla base dell’istruttoria espletata dal dirigente a.i. dell’Ufficio Patrimonio e Archivi, dott.ssa Costanza Moreo, e confermata dal dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio, ing. Giovanni Vitofrancesco, riferisce quanto segue.

PREMESSO CHE

In attuazione del Piano regionale di Sviluppo approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 255/1982, venne autorizzata la spesa per la realizzazione di un “Centro pilota per lo sviluppo integrato del turismo in Puglia”, ubicato precisamente in Vieste (FG) alla località “Baia dei Campi”, in area già tipizzata dal vigente Programma di Fabbricazione comunale per insediamenti turistici;

la realizzazione del Centro fu affidata, a seguito di procedura di gara, all’ATI avente quale società capogruppo la “Italscavi s.p.a.”;

le opere, avviate nel 1989, furono collaudate nel 1999 con un certificato di collaudo che prevedeva un debito da parte dell’ATI per inesatta esecuzione dei lavori, che finì col determinare un contenzioso tra la Regione Puglia e la stessa ATI, tuttora in corso;

con D.G.R. n. 487/2011, di indirizzo politico-amministrativo sulla specifica problematica, fu stabilito, fra l’altro, che il Centro pilota, fino ad allora in carico all’ATI costruttrice, venisse preso definitivamente in consegna dalla Regione; infatti, con verbale sottoscritto in data 26/07/2011, pur restando impregiudicati ogni diritto e rivalsa nelle sedi giudiziarie pendenti e a venire, l’Amministrazione regionale procedette ad acquisire formalmente il possesso del bene immobile;

successivamente, valutata la non strumentalità del bene medesimo, nemmeno potenziale, all’esercizio di attività istituzionali, la Giunta regionale ritenne di attivare, con deliberazione n. 663 del 3 aprile 2012, un processo finalizzato alla valorizzazione economica della struttura attraverso la pubblicazione di un Avviso pubblico orientato a verificare, in modo più ampio possibile, l’esistenza sul mercato di soggetti interessati rispetto alle due ipotesi alternative di acquisto o di ottenimento in concessione/locazione migliorativa del complesso immobiliare;

essendo pervenute, a seguito di pubblicazione, n. 8 istanze di acquisto e n. 7 domande per la concessione/locazione in uso di detto bene, con deliberazione n. 1242 del 4 luglio 2013, la Giunta regionale, avendo rilevato un significativo interesse da parte degli investitori privati sia pur non chiaramente orientato verso una delle due ipotesi proposte (vendita e concessione/locazione), considerato il numero pressoché identico delle manifestazioni pervenute, ha ritenuto di adottare la

soluzione dell'alienazione a titolo oneroso, per le motivazioni nello stesso atto deliberativo riportate; così approvando il relativo schema di Avviso pubblico e autorizzando il Servizio Demanio e Patrimonio a porre in essere le connesse procedure previste dalla normativa regionale;
in esito a un primo Avviso pubblico non sono pervenute al Servizio procedente offerte di acquisto, sicché si è reso necessario, con deliberazione di Giunta regionale n. 2217 del 26 novembre 2013, autorizzare, ai sensi di quanto previsto dall'art. 27 della L.R. n. 27/95, una seconda pubblicazione dello stesso Avviso.

CONSIDERATO CHE

Anche relativamente al predetto secondo Avviso non sono pervenute istanze di acquisto del complesso immobiliare in oggetto;

FATTO PRESENTE CHE

la Giunta regionale, ai sensi dell'art. 27 - comma 3 della L.R. n. 27/95, potrebbe [...] deliberare di procedere all'alienazione del bene a trattativa privata, riducendo il prezzo d'asta per non più di un decimo;

PRECISATO CHE

l'Agenzia dell'Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Foggia, appositamente incaricata per la stima del complesso immobiliare, ha fissato in € 11.600.000,00 (euro undicimilioneisecentomila/00) il suo valore di mercato, che, con offerte in aumento, è stato posto a base delle gare indette con i due Avvisi innanzi richiamati;

RITENUTO CHE

la base d'asta, sebbene ridotta di un decimo, ai sensi dell'art. 27 - comma 3 della L.R. n. 27/95 innanzi richiamata, rimarrebbe comunque elevata (€ 10.440.000,00), in relazione sia all'attuale situazione depressa del mercato immobiliare italiano sia alla nota difficoltà di accesso al credito sia ancora alla necessità per l'investitore di dover successivamente sopportare un altrettanto consistente costo di ristrutturazione del complesso immobiliare al fine di renderlo agibile;
quand'anche la Giunta regionale procedesse secondo le modalità stabilite dalla disposizione di cui innanzi, è più che verosimile attendersi un altro insuccesso procedurale, con ulteriore aggravio di tempi e costi per l'Amministrazione;

RILEVATO CHE

L'Amministrazione regionale ha l'obbligo di definire la destinazione del complesso immobiliare, tenuto conto di tre esigenze fondamentali, ossia:

- obbligo di valorizzazione economico-funzionale del patrimonio immobiliare di cui è proprietaria;
- eliminazione dei costi, degli oneri fiscali (IMU) e delle responsabilità, attualmente gravanti sulla Amministrazione regionale;
- esclusione di una conduzione diretta del Centro pilota da parte della Regione, che richiederebbe, fra l'altro, onerosi investimenti per ristrutturazioni e recuperi strutturali, come sopra già accennato;
- al momento, per tutto quanto sinora illustrato, appare inevitabile optare per la soluzione alternativa alla vendita, ossia la locazione migliorativa del complesso immobiliare in oggetto.

EVIDENZIATO CHE

La locazione migliorativa è uno strumento di partenariato pubblico-privato che ha la finalità di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione a primari operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, a fronte della loro riqualificazione e manutenzione ordinaria e straordinaria;

con la locazione migliorativa, l'investitore privato non grava il proprio business plan dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre la Regione, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di sviluppo locale;

la durata della locazione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo temporale comunque non eccedente i 30 anni, come previsto dal Regolamento regionale 23/2011. Alla scadenza della locazione, la Regione rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili locati, con l'acquisizione di ogni trasformazione, migliona, addizione e accessione a essi apportate;

l'individuazione dei locatari privati prevede il ricorso a procedure di evidenza pubblica, tra investitori e operatori dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico- organizzativi e con esperienza pluriennale nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili;

il canone della locazione è determinato secondo valori di mercato, modulati con riferimento agli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione;

TUTTO CIO' PREMESSO

con il presente provvedimento l'Assessore referente propone alla Giunta regionale di deliberare in ordine a quanto di seguito specificato:

- autorizzare l'avvio del procedimento locativo di cui al Regolamento regionale. n. 23/2011 "Regolamento per l'uso dei beni immobili regionali" (cd. locazione migliorativa), secondo la procedura stabilita dalla medesima normativa;

- approvare lo schema di Avviso pubblico allegato al presente provvedimento per farne parte integrante, al quale si rimanda per quanto riguarda i contenuti tecnico-formali, che possono sostanzialmente così riassumersi:

- procedura a evidenza pubblica con aggiudicazione mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

- valutazione dell'offerta tecnica basata su parametri orientati a preferire proposte progettuali che prevedano interventi di riqualificazione edilizia e impiantistica, con particolare riferimento alla tutela ambientale, ossia al risparmio dei consumi energetici, al riciclo delle acque di scarico e alla autosostenibilità energetica con produzione da fonti rinnovabili, e alla esecuzione della manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria (edilizia e impiantistica), finalizzata all'ottenimento, a fine locazione, del complesso immobiliare nelle migliori condizioni di conservazione;

- valutazione dell'offerta economica basata sull'ammontare del canone di locazione annuo, da proporre in aumento rispetto a quello base fissato in €. 175.000,00 (euro centosettantacinquemila,00), determinato applicando un rendimento capitale medio di circa 1,50%, correntemente introitabile sui mercati immobiliare, al valore di mercato del complesso immobiliare, e sulla durata della locazione, comunque non superiore a trenta anni, limite massimo stabilito dal Regolamento regionale sopra indicato.

- incaricare il Servizio Demanio e Patrimonio a:

- pubblicare l'Avviso pubblico, esclusivamente sui siti telematici istituzionali degli enti pubblici, per la più ampia diffusione;

- costituire la Commissione giudicatrice, che sarà composta da un numero dispari di componenti nominati tra funzionari/dirigenti regionali esperti in materia;

- provvedere alla predisposizione di ogni atto tecnico e amministrativo propedeutico e necessario alla stipula dell'atto di locazione.

COPERTURA FINANZIARIA di cui alla L.R. n. 28/2001 e s.m.i.

Il presente provvedimento non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e

dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessore relatore, viste le risultanze istruttorie come innanzi illustrate e motivate, trattandosi di materia rientrante nella competenza della Giunta regionale ai sensi dell'art. 44, co. 4, lettere d) ed e) della L.R. n. 7/2004 e dell'art. 9, co. 3, L.R. n. 4/2013, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

udite la relazione e la proposta dell'Assessore al Bilancio, dott. Leonardo di Gioia;

vista la sottoscrizione posta in calce al presente provvedimento dal dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio;

a voti unanimi, espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- di fare propria, per le motivazioni espresse in narrativa e che qui s'intendono integralmente riportate, la relazione dell'Assessore al Bilancio;
- di autorizzare l'avvio del procedimento di locazione disciplinato dal Regolamento regionale n. 23/2011;
- di approvare, per i suoi contenuti tecnico-formali, lo schema di Avviso pubblico di locazione allegato al presente provvedimento per farne parte integrante;
- di incaricare il Servizio Demanio e Patrimonio a:
 - pubblicare l'avviso pubblico, esclusivamente sui siti telematici istituzionali degli enti pubblici, per la più ampia diffusione;
 - costituire la Commissione giudicatrice, che sarà composta da un numero dispari di componenti nominati tra funzionari/dirigenti regionali esperti in materia;
 - provvedere alla predisposizione di ogni atto tecnico e amministrativo propedeutico e necessario alla stipula dell'atto di locazione;
- di disporre la pubblicazione sul B.U.R.P. del presente provvedimento.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Avv. Davide F. Pellegrino Dott. Nichi Vendola