

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 22 marzo 2016, n.320

Società controllata Puglia Valore Immobiliare. Ricognizione straordinaria patrimonio immobiliare della Regione Puglia e degli Enti controllati e vigilati. Piano di Valorizzazione. Adempimenti.

Il Presidente, Dott. Michele Emiliano, sulla base dell'istruttoria espletata dal funzionario istruttore, confermata dal Dirigente della Sezione Controlli e dal Direttore del Dipartimento Risorse Finanziarie e Strumentali, Personale e Organizzazione, riferisce quanto segue:

il tema della dismissione e/o valorizzazione del patrimonio immobiliare in mano pubblica è stato oggetto di numerosi interventi normativi già a partire dagli anni '90, in ragione della primaria importanza assunta dall'argomento oltre che nel contesto dell'armonizzazione contabile, anche con riferimento al più generale tema del coordinamento della finanza pubblica e della valorizzazione del patrimonio della pubblica amministrazione. Tanto nella considerazione che dalla ricognizione e dalla valorizzazione più in generale, che nel caso dei cespiti non strumentali può portare anche alla dismissione, possa derivare un contributo significativo per un verso sul versante della gestione degli immobili medesimi (affitti, concessioni, ristrutturazioni e correlati), per l'altro liberando risorse e generando mezzi da destinare per il rafforzamento del patrimonio strumentale.

Per altro verso, com'è noto, l'attenzione alla valorizzazione del patrimonio immobiliare è strettamente connessa con lo sviluppo economico delle aree interessate, e più in generale, con altre-politiche di sviluppo locale.

In questa cornice, rileva che i patrimoni immobiliari di proprietà pubblica sono generalmente caratterizzati da eterogeneità nella tipologia (terreni, fabbricati urbani e rurali, immobili di valore storico ed architettonico), dalla funzione che hanno svolto (strumentalità rispetto alle finalità originarie o sopravvenute), da situazioni giuridico/amministrative dei tutto peculiari (locazioni a prezzi non di mercato, occupazioni senza titolo, in stato di abbandono), manifestando altresì differenze sotto il profilo strettamente tecnico immobiliare (mancate regolarizzazioni, carenze manutentive) determinate da inefficienza generale di utilizzo/gestione che impongono l'individuazione di interventi atti a recuperare valore e redditività.

Va a tale proposito considerato che una efficace attività di gestione del patrimonio si basa innanzi tutto sulla conoscenza puntuale degli immobili di proprietà e sull'organizzazione delle informazioni. Per poter effettuare le conseguenti scelte in merito al mantenimento, alla dismissione o alla valorizzazione dei cespiti è necessario inoltre associare alle informazioni di carattere meramente identificativo, anche altri dati, di varia natura, che possono costituire dei limiti (ad esempio, la situazione di tutela di un immobile) o delle opportunità (ad esempio la possibilità, in considerazione delle caratteristiche del bene, che il medesimo possa attirare investimenti pubblici o che possa essere oggetto di interesse da parte di privati per ragioni connesse alla sua natura e quindi alla sua fruibilità tanto in termini di uso personale quanto in termini di attribuzione di funzioni a reddito).

Si tratta quindi di affrontare la fattispecie con l'iniziale introduzione di elementi di carattere pre-progettuale che individuino la consistenza, l'utilizzo, la localizzazione, l'eventuale valore storico-artistico, il consegnatario ed altro, sì da poter conseguentemente porre in essere strategie di uso, riuso, valorizzazione o dismissione.

Tra le strategie percorribili, la prima è la razionalizzazione degli spazi e la riduzione dei costi di gestione degli immobili destinati a sede di uffici e/o alla fornitura di servizi pubblici. Tanto in considerazione della circostanza della generale limitata capacità di spesa pubblica, che ha posto l'attenzione sull'esigenza di ridurre, in modo significativo, i costi di "sistema" delle pubbliche amministrazioni. Tale obiettivo è evidentemente collegato alla valutazione della natura strumentale o non strumentale degli immobili oggetto della ricognizione. Per i primi, rileva l'obiettivo di ridurre la spesa di gestione, sia razionalizzando gli spazi, sia rigenerando gli edifici, sia scegliendo tra il mantenimento di contratti di locazione passiva rispetto ai costi di adeguamento, ristrutturazione o di manutenzione di immobili; per i secondi, occorre verificare

se, in quale misura e con quale impatto siano potenzialmente produttivi di reddito, valutando se, rispetto ad un rendimento standard degli immobili ma anche in relazione alle strategie di contesto o per motivi di bilancio, sia possibile aumentare tale rendimento, ovvero se sia più conveniente una dismissione. La seconda linea strategica riguarda il "miglior utilizzo" degli immobili pubblici nel loro contesto di riferimento territoriale. Si tratta di una linea complessa di sviluppo, per la quale la singola Amministrazione può trovarsi a dover interagire con altre Amministrazioni pubbliche per raggiungere l'obiettivo di efficientamento e valorizzazione del patrimonio ed individuare gli scenari di migliore utilizzo dei beni.

A tale proposito si richiama che il programma del governo regionale, nel prevedere espressamente azioni atte alla *"ridefinizione dei rapporti istituzionali e organizzativi, per venire incontro alle complessità riguardanti il governo del territorio regionale, anche alla luce della recente riforma Delrio, che ha istituito le Città Metropolitane"* nell'ottica della sussidiarietà verticale e di una programmazione condivisa, contempla espressamente azioni di valorizzazione del patrimonio pubblico con particolare attenzione al tema della rigenerazione urbana, il cui primo obiettivo è individuato nella *"messa in sicurezza, manutenzione e rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e guardando ad un'operazione di censimento di tutte le aree pubbliche degradate affinché possano essere affidate attraverso bandi al privato sociale e al mondo dell'associazionismo"*, guardando anche a intese con il Governo nazionale per il recupero funzionale di strutture inutilizzate e prevedendo la destinazione di Fondi comunitaria tali scopi. I programmi partecipati di rigenerazione urbana dovranno affrontare *"tutte le problematiche in maniera articolata e integrata, compreso gli impatti sociali e la fattibilità economico-finanziaria reale"* anche al fine di ottenere *"incentivazione degli interventi di restauro e di recupero del patrimonio pubblico e privato per accentuarne i profili di interesse sia culturale che turistico"*.

Nel panorama delle buone prassi con riferimento all'azione della pubblica amministrazione in tema di valorizzazione del patrimonio immobiliare, corre l'obbligo di richiamare il vademecum *"Strategie e Strumenti per la valorizzazione del patrimonio immobiliare"*, realizzato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per gli Affari Regionali, le Autonomie e lo Sport, in collaborazione con l'Agenzia del Demanio, presentato il 26 marzo 2015 alle pubbliche amministrazioni. Il vademecum, oltre a fornire una rassegna del contesto normativo di riferimento, si inserisce nell'ambito del progetto E.P.A.S (Empowerment delle Pubbliche Amministrazioni regionali e locali nella gestione e nell'utilizzo di strumenti innovativi e di ingegneria finanziaria per lo sviluppo economico locale, condotto dalla società pubblica Studiare Sviluppo su mandato del Dipartimento Affari regionali, autonomie e sport) e fornisce per la prima volta a tutti i soggetti che operano nel *real estate* un quadro completo dei metodi e degli strumenti legislativi in vigore per incrementare il valore economico, finanziario e sociale degli immobili pubblici e per innescare politiche efficaci di rigenerazione urbana.

Rileva così l'esigenza di acquisire e condividere informazioni relative al contesto economico, sociale, ambientale nel quale sono collocati gli immobili. In tal senso, è importante individuare strumenti omogenei per l'acquisizione delle necessarie informazioni tecniche, economiche e amministrative relative ai beni per lo svolgimento delle *due diligence* immobiliari, per le valutazioni tecnico-estimative e finanziarie e per le analisi di fattibilità delle proposte. In questo quadro, il patrimonio deve essere considerato come strumento strategico di sviluppo e risorsa per il perseguimento delle finalità d'erogazione di servizi e di promozione economica, sociale e culturale della collettività di riferimento.

In ambito regionale assume rilevanza la circostanza che vede insistere nel patrimonio degli Enti e Organismi partecipati, controllati e vigilati dall'Ente Regione, ivi inclusi gli Enti del SSR, immobili rispetto ai quali sarebbe utile procedere ad una ricognizione puntuale, nel più vasto ambito degli interventi finalizzati al monitoraggio ed al controllo sugli Enti medesimi. La ricognizione andrebbe altresì estesa agli immobili degli Enti disciolti o posti in liquidazione (a mero titolo esemplificativo e comunque non esaustivo si richiama il patrimonio immobiliare già facente capo al ex ERSAP, patrimonio già di proprietà delle Comunità Montane, patrimonio delle ex-IPAB e ASP, ecc.). Le risultanze della ricognizione, oltre a costituire una banca-dati esaustiva

dei beni e delle loro caratteristiche, sarebbero utile base per l'attivazione di eventuali ipotesi di ottimizzazione dell'uso, di riuso, di valorizzazione o di dismissione.

In esecuzione alle disposizioni di manovra di copertura del disavanzo sanitario 2006, di cui alla Legge Regionale n. 16 del 5 giugno 2007, che ha previsto, tra l'altro, la dismissione del patrimonio immobiliare non strumentale delle ASL regionali per un importo minimo di Euro 60 milioni, la Giunta Regionale con Deliberazione n. 2427 del 15 dicembre 2009, ha approvato l'elenco dei beni non strumentali all'epoca dichiarati disponibili dalle ASL pugliesi, 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.

Va a tale proposito evidenziato che, di recente, da parte di diversi Enti SSR è stato segnalato alla Società, anche in linea con quanto previsto dal DPGR 191/2015, che il suddetto elenco andrebbe aggiornato in considerazione dei risultati di rilevazioni effettuate dagli uffici dei medesimi Enti, con la connessa esigenza di trasferire la proprietà di altri immobili non strumentali o di particelle che fanno parte di immobili già ricompresi nell'elenco di cui alla DGR n. 2427/2009.

Per altro verso, la Società in parola ha avviato ormai da tempo le attività di competenza, effettuando, a seguito di Aste pubbliche, operazioni di vendita di immobili per un valore complessivo di oltre 2 milioni di Euro. Sono attualmente in corso operazioni di vendita per un valore di circa 800mila Euro ed è imminente l'avvio di un ulteriore procedura di evidenza pubblica funzionale alla dismissione di un ulteriore lotto di immobili.

La Società ha quindi ormai maturato apposite specifiche competenze, in ragione del costante svolgimento di attività di monitoraggio dello stato del compendio immobiliare, di cura e aggiornamento di apposito archivio documentale/informativo propedeutico alla dismissione dei beni, di *property management* e di controllo sulla gestione affidata alle ASL, di 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 titulo*, espropri, sondaggi ANAS, servitù ENEL, prelazioni, rapporti con Enti Locali, ecc.); la medesima Società è altresì attivamente impegnata, *a latere* delle attività di dismissione, in operazioni finalizzate alla valorizzazione degli immobili di maggior pregio storico ed architettonico.

In considerazione della circostanza che Puglia Valore Immobiliare è a totale partecipazione regionale e tenuto conto delle peculiari finalità alla medesime attribuite e dell'esperienza acquisita, si ritiene che potrebbe essere utilmente impiegata al fine di realizzare le attività di ricognizione del patrimonio immobiliare indirettamente facente capo all'Ente Regione, in quanto di proprietà di Enti ed Organismi partecipati o sottoposti a vigilanza e controllo dalla Regione stessa, o direttamente, a seguito del conferimento a patrimonio regionale a seguito di scioglimento, soppressione o messa in liquidazione.

La realizzazione di detta attività di ricognizione affidata alla Società - da svolgersi, ove necessario, in collaborazione con i Servizi regionali a diverso titolo competenti - rientrando a pieno titolo tra quelle istituzionalmente svolte dalla medesima, non comporterà onere alcuno a carico della Regione.

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., 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.

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale

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. disporre la ricognizione straordinaria, comprensiva di valutazione tecnico-giuridica ed estimativa del patrimonio immobiliare nel più vasto ambito degli interventi finalizzati al monitoraggio, all'indirizzo ed al controllo sugli Enti;
2. affidare le correlate attività funzionali alla Società "Puglia Valore Immobiliare Srl" Società di scopo, a socio unico Regione Puglia;
3. formulare indirizzo agli organi di amministrazione di Enti e Organismi partecipati, controllati e vigilati dall'Ente Regione, ivi inclusi gli Enti del SSR, a prestare ogni utile collaborazione per la realizzazione della ricognizione straordinaria di che trattasi;
4. demandare alla Società Puglia Valore Immobiliare, a valle delle attività ricognitive, la definizione di un report sulla consistenza e sullo stato degli immobili, ed un piano di valorizzazione dei medesimi;
5. riservare ogni successiva determinazione in merito alla valorizzazione a seguito della presentazione del suddetto report, stabilendo che le attività dovranno concludersi entro 12 mesi dall'adozione del presente provvedimento;
6. demandare al Dirigente della Sezione Controlli ogni adempimento connesso e consequenziale, ivi inclusa la notifica della presente deliberazione alla Società Puglia Valore Immobiliare Srl;
7. pubblicare la presente Deliberazione sul BURP.

Il segretario della Giunta
dott.a Carmela Moretti

Il Presidente della Giunta
dott. Michele Emiliano