



**REGIONE
PUGLIA**

**ASSESSORATO BILANCIO - AFFARI GENERALI
POLITICHE GIOVANILI, SPORT PER TUTTI**

CONTENZIOSO AMMINISTRATIVO, BILANCIO e RAGIONERIA
FINANZE, DEMANIO e PATRIMONIO, PROVVEDITORATO ed
ECONOMATO, CITTADINANZA SOCIALE

L'ASSESSORE



Consiglio Regionale
della Puglia
N. 20160022455
28/10/2016 15:22
450XW0
Sezione Informatica e Tecnica

ENTRATA

Trasmissione a mezzo fax e posta
elettronica ai sensi dell'art. 47 del
D.Lgs n. 82/2005

Regione Puglia
Segreteria Ass.to Bilancio e Programmazione

AOO_SP2/PROT
26/10/2016 - 0001033
Prot. - Uscita - Registro. Protocollo Generale

Gabinetto del Presidente Giunta Regionale
gabinetto.presidente@regione.puglia.it;

Presidente Consiglio Regionale
presidente@consiglio.puglia.it;

Consigliera Gruppo Consiliare Regionale
MOVIMENTO 5STELLE
Rosa BARONE
barone.rosa@consiglio.puglia.it;

e, p.c.

avv. Loredana **CAPONE**
Assessore allo Sviluppo Economico

avv. Giovanni **GIANNINI**
Assessore alla Mobilità

OGGETTO: Interrogazione urgente presentata dalla Consigliera Rosa **BARONE** – del Gruppo Consiliare Regionale MOVIMENTO 5STELLE rif. n. 474.

Con riferimento all'interrogazione, presentata dalla Consigliera Rosa BARONE del Gruppo Consiliare MOVIMENTO 5STELLE, in data 06.10.2016, avente ad oggetto: "Complesso immobiliare "BAIA DEI Campi" si allega per quanto di competenza, in uno alla presente, la nota prot. n. 15154 del 24.10.2016 ricevuta dal Dirigente della Sezione Demanio e Patrimonio, ing. Giovanni Vitofrancesco, contenente gli elementi di risposta.
Cordiali saluti,

avv. Raffaele Piemontese

SEGRETERIA PARTICOLARE ASSESSORE

Via Giovanni Gentile, 52 – 70126 Bari – Tel. 080- 540.3939 Fax 080-540.4103

segreteria.bilancio@regione.puglia.it;

assessore.bilancio@regione.puglia.it;

Barone

*L. 474
i. imp.*



REGIONE
PUGLIA

DIPARTIMENTO RISORSE FINANZIARIE E
STRUMENTALI, PERSONALE E ORGANIZZAZIONE

SEZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

SERVIZIO PATRIMONIO E ARCHIVI



Regione Puglia
Segreteria Ass.to Bilancio e Programmazione

ACO_SP2/PROT
24/10/2016 - 0001016
Prot. Ingresso - Registro Pubblici Generati

All'Assessore al Bilancio
avv. Raffaele Piemontese
SEDE

OGGETTO: Interrogazione urgente – Complesso immobiliare “Baia dei Campi” di Vieste (FG). Riscontro.

Con riferimento all'interrogazione in oggetto la Sezione Demanio e Patrimonio/Servizio Patrimonio e Archivi, per quanto di competenza, espone quanto segue.

La ricerca di una definitiva destinazione al compendio denominato “*Baia dei Campi*”, al pari della gestione dell'intero complesso dei beni immobili di proprietà regionale, ha tenuto conto delle seguenti esigenze fondamentali:

- obbligo di valorizzare, sotto il profilo economico-funzionale, il cespite;
- ridurre il più possibile, se non eliminare, gli ingenti costi derivanti dagli oneri fiscali e tributari gravanti sul bene;
- limitare il più possibile le responsabilità connesse allo stato in cui il cespite attualmente versa;
- escludere una conduzione diretta da parte della Regione che richiederebbe, fra l'altro, onerosi investimenti per ristrutturazioni e recuperi strutturali al fine di rendere agibile il compendio.

Proprio al fine di promuovere la valorizzazione economica, trattandosi di un bene non strumentale, sono state esperite, su autorizzazione della Giunta, due aste pubbliche tese alla vendita del cespite in esame, entrambe risultate deserte.

Il prezzo assunto a base d'asta, di €. 11.600.000,00, è stato determinato con apposita perizia di stima resa dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Foggia.

Constato il fallimento delle suddette offerte pubbliche di acquisto, la Giunta ha autorizzato, con DGR n. 1728/2014, la soluzione alternativa alla vendita, ossia di affidamento in locazione migliorativa del bene.

www.regione.puglia.it

Sezione Demanio e Patrimonio
Servizio Patrimonio e Archivi – via Gentile 52, 70126 Bari



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO RISORSE FINANZIARIE E
STRUMENTALI, PERSONALE E ORGANIZZAZIONE

SEZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

SERVIZIO PATRIMONIO E ARCHIVI

Quest'ultimo istituto, previsto dal Regolamento regionale n. 23/2011, "*Regolamento per l'uso dei beni immobili regionali*", si pone appunto quale strumento di partenariato pubblico-privato con la finalità di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione, con procedure di evidenza pubblica, a primari operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici, per un periodo di tempo determinato, a fronte della loro riqualificazione e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nonostante le finalità sopra illustrate, anche l'esperimento di tale procedura non ha prodotto offerte conseguenti.

L'Amministrazione regionale, alla luce dei predetti tentativi (di vendita e di concessione) risultati infruttuosi, e avendo l'obbligo, come sopra enunciato, di valorizzare, soprattutto ai fini economici, il proprio patrimonio immobiliare, ha recentemente riconsiderato l'ipotesi di dismissione a titolo oneroso del bene.

Con DGR n. 858/2016 è stato autorizzato l'avvio di una nuova procedura di vendita, questa volta al prezzo inferiore base di 9,4 milioni di euro (giusta nuova stima dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio provinciale del Territorio di Foggia del 31 marzo 2016, prot. 30761/2016).

L'opportunità di acquisire una nuova perizia si è profilata tenendo conto di una serie di fattori, ossia:

- 1) il notevole lasso temporale intercorso dal primo tentativo di vendita;
- 2) l'attuale e perdurante situazione depressiva del mercato immobiliare;
- 3) la necessità per l'investitore potenziale di dover inevitabilmente sopportare un altrettanto costo di ristrutturazione del complesso immobiliare per renderlo agibile;
- 4) l'attuale stato di conservazione e manutenzione del cespite, che nel corso degli anni ha subito un inevitabile deperimento.

Ad oggi, nonostante l'ampia pubblicità conferita all'avviso di vendita, anche tale ultima procedura è andata deserta, non risultando infatti pervenute offerte di acquisto.

www.regione.puglia.it

Sezione Demanio e Patrimonio
Servizio Patrimonio e Archivi – via Gentile 52, 70126 Bari



In merito all'aspetto procedimentale si fa presente che l'alienazione dei beni è disciplinata dalla L.r. 26 aprile 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 (comma 3, art. 24);
- ✓ 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 (comma 1, art. 27);
- ✓ 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 (comma 3, art. 27).

Pertanto, sulla base di quanto stabilito dalla richiamata normativa e dell'autorizzazione già contenuta nel precitato provvedimento giuntale, la Sezione Demanio e Patrimonio, senza indugio, provvederà a predisporre e pubblicare un secondo avviso di vendita, da espletarsi allo stesso prezzo (€ 9,4 milioni) indicato nella DGR n. 858/2016.

In caso di asta deserta si provvederà ad esperire un terzo tentativo di vendita con riduzione, da norma, del prezzo base del 10%.

Come innanzi riferito, dunque, non potendo gestire il bene in via diretta – anche a fronte degli ingenti ed insostenibili costi di ristrutturazione da sopportare, peraltro in evidente conflitto non solo con i moniti di compressione promananti dalle Sezioni di controllo della Corte dei Conti, ma anche con i recenti orientamenti nazionali volti al contenimento dei costi (*spending review*) e all'eliminazione dei cd. "rami secchi" – l'Amministrazione ha dovuto far ricorso al mercato per valorizzare il cespite: purtroppo, nessun riscontro ha ricevuto da parte degli investitori privati.

Il bene, lo si ricorda, è stato acquisito al patrimonio regionale nel 2011 e, a partire da tale data, non risultano intervenuti finanziamenti di alcun tipo.

In merito alla destinazione d'uso del bene, si fa presente che la stessa è determinata dallo strumento urbanistico comunale vigente ed è perfettamente compatibile con lo sviluppo economico - produttivo del territorio interessato. Pertanto, una eventuale diversa destinazione comporterebbe modifiche all'attuale



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO RISORSE FINANZIARIE E
STRUMENTALI, PERSONALE E ORGANIZZAZIONE**

SEZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

SERVIZIO PATRIMONIO E ARCHIVI

strumentazione di pianificazione del territorio, senza avere, peraltro, la certezza di pervenire a una migliore commerciabilità del bene sul mercato immobiliare.

Come si evince da quanto sin qui illustrato, l'Amministrazione regionale, nel corso degli anni, ha sistematicamente mirato alla valorizzazione del cespite, sperando numerosi tentativi di dismissione e locazione migliorativa, nell'ambito degli spazi consentiti dalla normativa regionale vigente. E continuerà a compulsare il mercato auspicandone un positivo riscontro, sì da evitare l'ulteriore deprezzamento del cespite e il suo inevitabile perimento.

La Dirigente del Servizio
Patrimonio e Archivi
(*avv. Costanza MOREO*)

Il Dirigente della Sezione
Demanio e Patrimonio
(*ing. Giovanni VITOFRANCESCO*)

www.regione.puglia.it

Sezione Demanio e Patrimonio
Servizio Patrimonio e Archivi - via Gentile 52, 70126 Bari