REGIONE CAMPANIA - Giunta Regionale - Seduta del 14 dicembre 2006 - Deliberazione N. 2066 - Area Generale di Coordinamento N. 3 - Programmazione, Piani e Programmi - N. 10 - Demanio e Patrimonio - N. 11 - Sviluppo Attività Settore Primario - **Acquisto immobile da adibire ad ufficio pubblico della Giunta Regionale della Campania - Adempimenti.**

PREMESSO

- che la Regione Campania è proprietaria di un consistente patrimonio immobiliare costituito, per la maggior parte, da cespiti che, per caratteristiche, ubicazione, conformazione o destinazione d'uso, non sono suscettibile di utilizzo diretto, per uso Ufficio o sede Istituzionale, da parte dell'Ente;

- che, pertanto, al fine di una maggiore efficienza nella gestione del proprio patrimonio, la Regione sta procedendo, ai sensi delle LL.RR. 38/1993, 18/2000, 15/2003, 22/2003 e 8/2004, all'alienazione di parte del proprio patrimonio immobiliare disponibile, non direttamente utilizzato per fini istituzionali, al fine di reperire risorse per acquisire immobili da destinare a Uffici e sedi istituzionali regionali.

CONSTATATA

- la mancanza, nell'ambito del patrimonio regionale, di un sito, ubicato nella città di Napoli, nei pressi della sede regionale di Santa Lucia n° 81, che possa essere adibito a "spazio regionale istituzionale" per lo svolgimento di congressi e manifestazioni istituzionali, eventi di rappresentanza, mostre permanenti dei progetti e delle iniziative degli Assessorati, nonché a servizio, per iniziative analoghe, di altri soggetti istituzionali del territorio;

- che tale struttura potrà essere destinata anche ad ospitare la sede dell'Enoteca Regionale di Napoli, di cui alla deliberazione di G.R. n° 2239 del 10.12.2004, per la valorizzazione e promozione dell'immagine dei vini di qualità prodotti nel territorio campano, con particolare riferimento a quelli a denominazione di origine, nella quale esporre permanentemente i più pregiati vini campani, oltre che illustrare le caratteristiche ed i pregi dei prodotti enologici regionali ed il loro consumo appropriato, attraverso la presentazione delle caratteristiche dei vini e degustazioni guidate da effettuare anche in apposita sala attrezzata;

- che, pertanto, l'immobile dovrebbe essere suscettibile di soddisfare le seguenti macro-funzioni:

1. sala per auditorium di almeno 250/300 posti a sedere;

2. spazi per le attività di supporto per una superficie di circa 6000 mq, anche su due livelli, destinati a:

2.1) grande foyer con reception, guardaroba e spazi per la comunicazione multimediale, di almeno 800/900 mq;

2.2) sala stampa da 400/500 mq;

2.3) sale per meeting e briefing di circa 400/500 mq;

2.4) spazi per esposizioni, lunge bar, ecc. di ca. 400/500 mq;

2.5) sale attrezzate destinate ad ospitare l'Enoteca regionale, con spazi espositivi e sala degustazione di ca. 700/800 mq;

2.6) "store" regionale da 350/400 mq;

2.7) una control room;

2.8) spazi di servizio e tecnici.

CONSIDERATO

- che è opportuno, nell'ambito del perseguimento delle proprie finalità istituzionali, in considerazione del crescente ruolo, a livello nazionale ed internazionale, che le Regioni stanno assumendo, superare tale carenza nel pubblico interesse dotando il patrimonio regionale di un sito idoneo a tale funzione, con eventuale previa esecuzione dei lavori necessari per l'adeguamento dello stesso;

- che, al fine di contenere la spesa sostenuta dall'Ente a titolo di locazioni passive, appare opportuno procedere all'acquisto della proprietà di un immobile come precedentemente descritto;

- che, al fine di procedere all'acquisto dell'immobile di che trattasi, è necessario ricorrere alla individuazione degli offerenti mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 55 e ss. del D.Lgs. 12.04.2006 n° 163, previa pub-

blicazione di apposito avviso e capitolato d'oneri da approvare con decreto dirigenziale, da aggiudicare secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 e ss. del D.Lgs. 12.04.2006 n° 163;

- che per far fronte alla spesa derivante dall'acquisto dell'immobile di che trattasi, può trovare applicazione analogica la disposizione di cui all'art. 53 co. 6 del D.Lgs. 12.04.2006 n° 163 che così prevede: "in sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto, il bando di gara può prevedere il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili appartenenti all'amministrazione aggiudicatrice ...e che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico.. possono formare oggetto di trasferimento ai sensi del presente comma anche i beni immobili già inclusi in programmi di dismissione del patrimonio pubblico, purché non sia stato già pubblicato il bando o avviso per l'alienazione, ovvero se la procedura di dismissione ha avuto esito negativo".

RILEVATO:

- nell'elenco degli immobili da alienare, approvato con la legge regionale n. 18/2000 e s.m.i., risulta inserito l'intero fabbricato sito in Napoli alla Piazza Carità, denominato ex "Albergo Universo", acquistato dalla Regione con atto notarile del 02.03.1978, della superficie di circa 7.500 mq, costituito da piano interrato, quattro piani fuori terra e sottotetti al quinto livello con annesse terrazze di copertura, torrino dell'ascensore, comprensivo dei locali commerciali siti ai civici piazza S. D'Acquisto n° 13, Via S. Liborio n° 93, via Pignasecca nn° 5-6;

- che l'immobile di che trattasi è identificato al N.C.E.U.:

Partita	Sez	foglio	p.lla	sub	cat	Cons.	R.C.
14318	MON	4	58	4	C/1	55 mq	euro 4.005,12
14316	MON	4	58	19	C/1	27 mq	euro 585,66
14316	MON	4	58	5	C/1	56 mq	euro 2.591,37
14316	MON	4	58	24	C/2	770 mq	euro 6.322,98
14316	MON	4	58	25	D/2	6.544.72 mq	euro 165.627,73
1010386	MON	4	58	26	C/1	104 mq	euro 7.573,32

- che il predetto immobile, già sede dell'Avvocatura regionale e di altri uffici pubblici, non risulta attualmente utilizzato per Uffici regionali a causa delle gravi carenze strutturali ed impiantistiche che richiederebbero ingenti lavori di ristrutturazione per renderlo idoneo ai sensi delle normative vigenti in materia di sicurezza;

- che, l'alienazione del predetto immobile comporterà, ai sensi della normativa vigente, il subentro dell'acquirente in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, di cui l'Ente è titolare, inerenti l'immobile;

RITENUTO

- che il precitato fabbricato, ai sensi dell'art. 53 co. 6 del D.Lgs. 12.04.2006 n° 163, può costituire il corrispettivo totale o parziale a fronte dell'acquisto dell'immobile da destinare allo svolgimento di manifestazioni istituzionali come precedentemente descritto.

- che il valore dell'immobile di proprietà regionale da trasferire in proprietà all'aggiudicatario dell'asta pubblica sarà determinato ai sensi dell'art. 25 co. 4 della Legge regionale n. 18/2000 che disciplina le modalità di alienazione del patrimonio immobiliare.

- di procedere all'acquisto di un immobile come precedentemente descritto anche qualora il valore risultasse superiore a quello dell'immobile di proprietà regionale da alienare;

DATO ATTO

- che, nel caso di specie, si configura un contratto misto di acquisto immobiliare con esecuzione di lavori, con individuazione del miglior offerente mediante procedura aperta da aggiudicare secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 e ss. del D.Lgs. 12.04.2006 n° 163, laddove il corrispettivo è rappresentato, in tutto o in parte dal trasferimento della proprietà dell'immobile di proprietà regionale in precedenza descritto ai sensi dell'art. 53 co. 6 del codice dei contratti;

- che, al fine di garantire l'equivalenza della presente procedura rispetto all'alienazione dell'immobile ex

Albergo Universo mediante asta pubblica secondo la disciplina regionale vigente in materia di dismissioni del patrimonio regionale di cui alle LL.RR. n° 38/1993, 18/2000, 15/2003, 22/2003 e 8/2004, in sede di determinazione dei criteri di valutazione si dovrà tener conto anche dell'eventuale offerta al rialzo, rispetto al valore dell'immobile di proprietà regionale, come determinato dall'Agenzia del territorio.

PRECISATO

- che, nell'ipotesi in cui il valore dell'immobile da acquistare, individuato con procedura di evidenza pubblica, comprensivo dei lavori a farsi, dovesse essere inferiore rispetto al valore dell'immobile di proprietà regionale ex "Albergo Universo", così come descritto in premessa, la differenza sarà introitata al Bilancio regionale, alla U.P.B. 12.39.85, e destinato al finanziamento degli acquisti di immobili da adibire a Uffici e sedi istituzionali;

- che, diversamente, se il valore dell'immobile da acquistare, individuato con procedura di evidenza pubblica, comprensivo dei lavori a farsi, dovesse essere superiore rispetto al valore dell'immobile di proprietà regionale ex "Albergo Universo", così come descritto in premessa, la differenza sarà finanziata, con successivo atto di Giunta regionale, con le risorse attribuite all'Intesa Istituzionale della Campania dal CIPE con la propria deliberazione 22 marzo 2006, n. 3, recante "Ripartizione delle risorse per interventi nelle aree sottoutilizzate - Rifinanziamento legge n. 208/1998 - periodo 2006- 2009 (legge finanziaria 2006)" e da programmare nell'ambito dell'Accordo di Programma Quadro "Infrastrutture per i Sistemi Urbani";

- che, pertanto, in tale ultimo caso, l'aggiudicazione definitiva sarà subordinata all'adozione dei necessari provvedimenti amministrativi finalizzati all'assunzione del relativo impegno di spesa;

PRECISATO, altresì

- che per la valutazione delle offerte di vendita e per il successivo collaudo dell'immobile acquistato, all'esito dell'espletamento della procedura di che trattasi, sarà necessario nominare due distinte commissioni di tre membri ciascuna, da nominarsi con decreto dirigenziale;

- che tutte le attività connesse al presente atto di indirizzo saranno curate, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n° 24/2005, dall'A.G.C. 10 Demanio e Patrimonio-Settore Demanio e Patrimonio.

VISTE :

- la propria Delibera n. 1999 del 1/12/06 con la quale si procede alla programmazione strategica e al riparto settoriale delle risorse assegnate dal CIPE con la citata delibera n. 3/06, che individua tra i settori di intervento il settore "Sistemi Urbani - Città";

- le Leggi regionali nn° 38/1993, 18/2000, 15/2003, 22/2003 e 8/2004;

- il D.Lgs. 12.04.2006 n° 163;

- l'art. 4 della Legge regionale 24/2005

RITENUTO

- - che, in assenza delle direttive di cui all'art. 4, comma 4 della L.R. n. 24/2005, si possa procedere nel rispetto dei principi legislativi nello stesso contenuti, che attribuiscono alla Giunta Regionale "nell'ambito dell'indirizzo politico-programmatico determinato dal Consiglio Regionale, le funzioni di indirizzo politico-amministrativo per la definizione degli obiettivi da realizzare e l'adozione degli atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni", e ai "dirigenti di settore l'adozione degli atti amministrativi e di diritto privato, nonché la gestione finanziaria, tecnica e amministrativa".

PROPONE e la Giunta a voto unanime

DELIBERA

Per le motivazione espresse in narrativa che qui di seguito si intendono integralmente riportate:

1- AUTORIZZARE l'acquisto di un immobile per uffici pubblici o di uso pubblico, ubicato nella città di Napoli, nei pressi della sede regionale di Santa Lucia n° 81, con eventuale esecuzione di lavori al fine di renderlo utilizzabile quale "spazio regionale istituzionale" per lo svolgimento di congressi e manifestazioni istituzionali, eventi di rappresentanza, mostre permanenti dei progetti e delle iniziative degli Assessorati, idoneo nel complesso a soddisfare le macro-funzioni descritte in narrativa, spazio che sarà disponibile anche degli altri soggetti istituzionali del territorio, nell'ambito di un proficuo scambio e collaborazione interistituzionale;

2- DARE ATTO che all'acquisto si procederà mediante procedura aperta da aggiudicare secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 e ss. del D.Lgs. 12.04.2006 n° 163, laddove, ai sensi dell'art. dell'art. 53 co. 6 del codice dei contratti, il corrispettivo sarà rappresentato, in tutto o in parte dal trasferimento della proprietà dell'intero fabbricato sito in Napoli alla Piazza Carità, denominato ex "Albergo Universo", acquistato dalla Regione con atto notarile del 02.03.1978, della superficie di circa 7.500 mq, comprensivo dei locali commerciali siti ai civici piazza S. D'Acquisto n° 13, Via S. Liborio n° 93, via Pignasecca nn° 5-6, come descritto in narrativa;

3- DARE ATTO che il valore dell'immobile di proprietà regionale da trasferire in proprietà all'aggiudicatario sarà determinato ai sensi dell'art. 25 co. 4 della Legge regionale n. 18/2000 che disciplina le modalità di alienazione del patrimonio immobiliare;

4- PRECISARE che, al fine di garantire l'equivalenza della presente procedura rispetto all'alienazione dell'immobile ex Albergo Universo mediante asta pubblica secondo la disciplina regionale vigente in materia di dismissioni del patrimonio regionale di cui alle LL.RR. n° 38/1993, 18/2000, 15/2003, 22/2003 e 8/2004, in sede di determinazione dei criteri di valutazione si dovrà tener conto anche dell'eventuale offerta al rialzo rispetto al valore dell'immobile come determinato dall'Agenzia del Territorio;

5- PRECISARE, altresì, che:

- nell'ipotesi in cui il valore dell'immobile da acquistare, comprensivo dei lavori a farsi, dovesse essere inferiore rispetto al valore dell'ex "Albergo Universo", così come descritto al punto 2, la differenza sarà introitata al Bilancio regionale, alla U.P.B. 12.39.85, e destinato al finanziamento degli acquisti di immobili da adibire a Uffici e sedi istituzionali;

- che, diversamente, se il valore dell'immobile da acquistare, comprensivo dei lavori a farsi, dovesse essere superiore rispetto al valore dell'immobile di proprietà regionale ex "Albergo Universo", così come descritto in premessa, la differenza sarà finanziata, con successivo atto di Giunta regionale, con le risorse attribuite all'Intesa Istituzionale della Campania dal CIPE con la propria deliberazione 22 marzo 2006, n. 3, recante "Ripartizione delle risorse per interventi nelle aree sottoutilizzate - Rifinanziamento legge n. 208/1998 - periodo 2006- 2009 (legge finanziaria 2006)" e da programmare nell'ambito dell'Accordo di Programma Quadro "Infrastrutture per i Sistemi Urbani", entro le risorse a tal fine destinate con Delibera di Giunta Regionale n. 1999 del 1/12/06;

- che, pertanto, in tale ultimo caso, l'aggiudicazione definitiva sarà subordinata all'adozione dei necessari provvedimenti amministrativi finalizzati all'assunzione del relativo impegno di spesa;

6- DEMANDARE all'A.G.C. Demanio e Patrimonio- Settore Demanio e Patrimonio l'adozione di tutti gli atti connessi all'acquisto dell'immobile di cui al presente atto di indirizzo, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2005, ivi compresi i decreti di nomina delle Commissioni deputate alla valutazione delle offerte di cui al precedente punto 2 e al collaudo dell'immobile;

7- INVIARE il presente atto, per l'esecuzione, all'A.G.C. Demanio e Patrimonio - Settore Demanio e Patrimonio,, all'AGC Gabinetto del Presidente della Giunta, all'AGC Programmazione - Piani e Programmi, all'A.G.C. Sviluppo Attività Settore Primario e al Settore Stampa e Documentazione per la pubblicazione sul B.U.R.C. per gli adempimenti di rispettiva competenza.

Il Segretario
D'Elia

Il Presidente
Bassolino