



CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

AREA TRASPORTI E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

Determinazione N. 2776 / 2022

Responsabile del procedimento: CAVALLARO ROBERTO

Oggetto: DETERMINAZIONE A CONTRATTARE PER LA VENDITA MEDIANTE TRATTATIVA PRIVATA, DELL'IMMOBILE DENOMINATO "CENTRO CONGRESSI KURSAAL JESOLO" SITO IN PIAZZA BRESCIA 13, JESOLO-LIDO (VE), DI PROPRIETA' DELLA CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA, AL PREZZO DI € 3.040.000,00

Il dirigente

Premesso che l'articolo 1 della legge 7 aprile 2014, n. 56, recante le "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni":

i al comma 16, tra l'altro, stabilisce che le città metropolitane, subentrando alle province omonime, ne esercitano le funzioni;

ii al comma 10 prescrive che lo statuto metropolitano, nel rispetto delle norme della stessa legge 7 aprile 2014, n. 56, stabilisce le norme fondamentali dell'organizzazione dell'ente, ivi comprese le attribuzioni degli organi nonché le articolazioni delle loro competenze;

iii al comma 50 dispone, tra l'altro, che alle città metropolitane si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni in materia di comuni di cui al testo unico (d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267);

visti:

i il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", in particolare l'articolo 107 che definisce le funzioni e le responsabilità della dirigenza;

ii lo statuto della Città metropolitana di Venezia, approvato con deliberazione della conferenza dei sindaci n. 1 del 20 gennaio 2016, in particolare l'art.28 afferente le funzioni dirigenziali;

iii il regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, approvato con decreto del Sindaco della Città metropolitana di Venezia n. 1 del 3 gennaio 2019 e ss.mm., in particolare gli artt. 12 e 13 che definiscono ruolo, funzioni e compiti dei dirigenti;

iv il decreto del Sindaco metropolitano n. 52 del 01.09.2022 con il quale è stato conferito all'arch. Loris Sartori l'incarico di dirigente dell'Area trasporti e valorizzazione del patrimonio - Servizio patrimonio;

visti altresì:

i la deliberazione del Consiglio metropolitano n. 2 del 18 gennaio 2022, ad oggetto *“Approvazione dell'aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (DUP) e del Bilancio di previsione per gli esercizi 2022-2023-2024”*;

ii il decreto del Sindaco metropolitano n. 5 dell'11 marzo 2022, dichiarato immediatamente eseguibile, con il quale sono stati approvati in via definitiva il *Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.)*, il *Piano degli Obiettivi (P.D.O.)* e il *Piano delle Performance 2022 – 2023- 2024*, ed è stato assegnato al Servizio patrimonio l'obiettivo *“OG0287 – Piano dismissioni immobiliari”*;

iii il decreto del Sindaco metropolitano n. 17 del 29 aprile 2022 con il quale è stato approvato il *Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (P.T.P.C.T.)* per gli esercizi 2022-2023-2024;

iv il Regolamento provinciale per la disciplina dei contratti, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 46 del 24 maggio 2011, che, nelle more di analogo regolamento da parte della Città metropolitana di Venezia e in virtù del principio di continuità amministrativa trova ad oggi applicazione, in quanto compatibile;

premessi che:

i la Città metropolitana di Venezia è proprietaria dell'immobile denominato *“Centro Congressi Kursaal Jesolo”* sito in Jesolo – Lido (Ve), Piazza Brescia 13, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesolo con foglio 70, mappale 347, subalterni 4 (già sub 2) e 5 (già sub 3);

- ii l'immobile, un tempo sede dell'Azienda Provinciale per il Turismo, a seguito del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 213 del 06.12.2013, non è più sottoposto al vincolo di destinazione alle finalità di promozione ed incentivazione turistica dei beni ex APT;
- iii l'immobile è stato edificato da meno di 70 anni e dunque non è sottoposto a vincolo di interesse culturale prevista dal D. Lgs. n. 42/2004;
- iv l'immobile è attualmente concesso in uso gratuito al Comune di Jesolo con contratto Rep. 6794 del 02.01.2016;
- v Il Comune ha proposto il rinnovo della concessione con nota prot n. 28338/2019;
- vi con nota prot. n. 19703 del 15.04.2020 la Città metropolitana di Venezia ha offerto al Comune di Jesolo, in alternativa alla concessione pluriennale, l'acquisto dell'immobile, per un prezzo di € 3.040.000,00 risultante dalla stima effettuata dall'Agenzia delle Entrate con perizia prot. n. 19180/2020;
- vii il Comune di Jesolo ha accettato la proposta con nota prot. n. 62363 del 01.12.2020, consenso successivamente formalizzato attraverso l'approvazione della deliberazione di Consiglio comunale n. 121 del 30.11.2021;
- viii a seguito di affidamento di incarico professionale, la Città metropolitana ha provveduto all'aggiornamento catastale dell'immobile anche per quanto riguarda l'area esterna di pertinenza dell'edificio, distinta al Catasto terreni con fg. 70, mapp. 347, ente urbano di mq 4768 (sn), e al Catasto fabbricati con fg. 70, mapp. 347, sub. 6, cortile comune (bene comune non censibile);

preso atto che il Consiglio Metropolitan, con delibera n. 1 del 26 febbraio 2021 ha inserito l'immobile denominato "Centro Congressi Kursaal Jesolo" sito in Jesolo – Lido (Ve), Piazza Brescia 13, tra gli immobili suscettibili di alienazione (scheda tecnica n. 13), aggiornando così il *Piano delle valorizzazioni e dismissioni di beni immobili considerati non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali* allegato al DUP 2021-2023 già approvato con deliberazione consiliare n. 18 del 18 dicembre 2020;

tenuto conto del Regolamento provinciale per la disciplina dei contratti di cui alla richiamata deliberazione del Consiglio Provinciale n. 46 del 24 maggio 2011, in particolare il Capo II "Compravendita, permuta e donazione", art. 24 "Alienazione e acquisto di beni" che prevede al comma 4 "*La cessione diretta dei beni immobili [...] è consentita solo se ricorrono circostanze*

eccezionali da indicare nella determinazione a contrattare, oppure se la cessione è effettuata a favore di un ente pubblico, o organismo pubblico con finalità di interesse generale purché nell'ambito di convenzioni o accordi dai quali emerga la coerenza della scelta con le funzioni della Provincia.”;

considerata la finalità perseguita dal Comune di Jesolo, di uso dell'immobile per l'organizzazione di eventi e di iniziative di interesse culturale e sociale per il territorio, sia a beneficio dei cittadini dell'area metropolitana, sia per incentivare il turismo, settore nevralgico per l'economia locale;

considerato altresì che, attraverso la cessione diretta al Comune di Jesolo, l'immobile permane nel circuito dei beni pubblici siti nell'area metropolitana;

preso atto:

- i del certificato di agibilità del 29.02.2016 concernente l'immobile in parola;
- ii della perizia di stima datata 07.04.2020 relativa all'edificio in argomento, acquisita a prot. n. 19180/2020 dall'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Venezia, che ha quantificato il più probabile valore di mercato immobiliare da trasferire in € 3.040.000,00;
- iii dell'attestato di approvazione dell'avvenuto aggiornamento catastale pervenuto con nota prot. n. 56625 del 19.10.2021;
- iv dell'attestato di prestazione energetica, emesso il 20.10.2021 con codice identificativo 98919/2021 dall'Area Lavori Pubblici – Servizio Edilizia della Città metropolitana di Venezia;
- v della comunicazione prot. n. 60274 del 17.10.2022 pervenuta dal Dirigente del Servizio Edilizia della Città metropolitana di Venezia in ordine alla documentazione tecnica relativa all'immobile in oggetto, in risposta alla nota prot. 25108/2021;

ritenuto pertanto di cedere a titolo oneroso al Comune di Jesolo, con sede legale in via Sant'Antonio 11, 30016 Jesolo (VE) - P.I./C.F. 00608720272, l'immobile denominato “Centro Congressi Kursaal Jesolo” sito in Jesolo – Lido (Ve), Piazza Brescia 13, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesolo con foglio 70, mappale 347, subalterni 4, 5 e 6, al prezzo di € 3.040.000,00;

precisato che, per poter procedere alla cessione di cui sopra, risulta necessario l'aggiornamento del sistema pubblicistico immobiliare relativo al bene in oggetto, dando conto preliminarmente del passaggio della titolarità da Provincia a Città metropolitana di Venezia, mediante I^ Convenzione per la Ricognizione patrimoniale, attestante la devoluzione del bene dal patrimonio provinciale a

quello della Città metropolitana di Venezia ai sensi del combinato disposto dell'art. 1, commi 16 e 47, della Legge n. 56/2016 e dell'art. 23, comma 1 ter, del D.L. n. 90/2014, convertito in Legge n. 114/2014;

preso atto che:

- i in data 29.09.2022 il Comune di Jesolo, in qualità di obbligato al pagamento delle spese relative all'atto di trasferimento, ha comunicato di volersi avvalere, per la stipula dell'atto, del notaio dott.ssa Benedetta Bordieri, con studio in viale Ancona 22, Venezia – Mestre;
- ii interpellata dalla Città metropolitana di Venezia, la dott.ssa Bordieri con nota prot. n. 59173 dell'11.10.2022 ha inviato un preventivo per la ricognizione patrimoniale così strutturato: € 4,60 di spese per tassa di Archivio Notarile, ed € 350,00 oltre ad IVA per onorari;

ritenuto opportuno, in ragione del predetto preventivo di spesa di affidare l'incarico al Notaio dott.ssa Benedetta Bordieri con studio in viale Ancona 22, Venezia – Mestre, partita Iva 03800820288;

dato atto che l'incarico conferito dalla Città metropolitana di Venezia risulta disciplinato dalle direttive espresse in occasione della richiesta di preventivo di spesa, e che interesserà l'aggiornamento del sistema pubblicistico immobiliare relativo al bene in oggetto, conseguente il subentro nella titolarità della Città metropolitana di Venezia all'omonima Provincia (ai sensi del combinato disposto dell'art. 1, commi 16 e 47, della Legge n. 56/2016 e dell'art. 23, comma 1 ter, del D.L. n. 90/2014, convertito in Legge n. 114/2014) da effettuare in occasione dell'atto di cessione della proprietà al Comune di Jesolo, mediante I^ Convenzione per la Ricognizione patrimoniale;

dato atto altresì che, in conformità a quanto previsto dall'articolo 3 della legge n. 136 del 13 agosto 2010, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, è stato acquisito lo SMART CIG Z70382FE48;

visti:

- i. il decreto legislativo n.118 del 26.6.2011 che reca le “Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro enti ed organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della Legge 42/2009” ed introduce nell'ordinamento giuridico i nuovi principi contabili destinati agli enti territoriali;
- ii. il principio applicato della contabilità finanziaria, contenuto nell'allegato 4/2 al citato decreto legislativo 118/2011, che stabilisce i nuovi criteri di registrazione ed imputazione

delle obbligazioni giuridiche e, in particolare, sancisce che *“Le obbligazioni giuridiche perfezionate sono registrate nelle scritture contabili al momento della nascita dell’obbligazione, imputandole all’esercizio in cui l’obbligazione viene a scadenza”* e altresì che *“Nella cessione di beni immobili, l’obbligazione giuridica attiva nasce al momento del rogito”*;

- iii il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali” in particolare il Titolo III° che regola il procedimento d’Entrata e di Spesa;
- iv il regolamento di contabilità della Città metropolitana di Venezia approvato con deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 18 del 24.09.2019, che disciplina le modalità d’impegno degli stanziamenti di spesa;
- v il bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2022 approvato con deliberazione del Consiglio metropolitano n. 2 del 18 gennaio 2022 e, in particolare il capitolo/articolo 1010503111884541/0 “Prestazioni di servizi per attività connesse alla gestione del patrimonio” che presenta la necessaria disponibilità;

dato atto che il dirigente arch. Loris Sartori, ed il responsabile del procedimento geom. Roberto Cavallaro, funzionario incaricato con posizione organizzativa giusta determina n. 2739 dell’11.10.2022 prot. n. 59156 di pari data e individuato quale responsabile del procedimento ai sensi dell’art. 5, c. 2, L. n. 241/1990, hanno dichiarato di non trovarsi in posizione di conflitto d’interessi rispetto ai contenuti del presente atto e, pertanto, di non essere tenuti all’obbligo di astensione così come stabilito dall’art. 6 bis della L. 241/90 nonché dagli artt. 6 e 7 del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici (rif. Mis Z10 e Mis Z20A del PTPCT 2022-2024);

dato altresì atto che il presente provvedimento sarà pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente sul sito istituzionale dell’Ente, nel rispetto degli obblighi di pubblicazione vigenti (rif. Mis. Z02 del PTPCT 2022-2024);

DETERMINA

1. di procedere alla sottoscrizione del contratto di compravendita, in forma di atto pubblico, per la cessione diretta dell’immobile denominato “Centro Congressi Kursaal Jesolo” sito in Jesolo – Lido (Ve), Piazza Brescia 13, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesolo con foglio 70, mappale 347, subalterni 4, 5 e 6 al prezzo di € 3.040.000,00 da trasferire in proprietà al Comune di Jesolo con sede in via Sant’Antonio 11, Jesolo (VE), C.F e P.IVA 00608720272;

2. di indicare, ai soli fini contabili, che l'immobile di proprietà della Città Metropolitana di Venezia oggetto della cessione, è così classificato nello Stato Patrimoniale dell'Ente:

<i>Denominazione</i>	<i>Classificazione</i>	<i>Scheda tecnica</i>
Area e sede Kursaal – piazza Brescia 13, Jesolo – fg.70 mapp. 347 sub. 2 (ora sub. 4)	22.01 Fabbricati ad uso strumentale	Id. 1407
Area e sede Kursaal – piazza Brescia 13, Jesolo – fg. 70, mapp. 347, sub. 3 (ora sub. 5)	22.01 Fabbricati ad uso strumentale	Id. 1408
Area e sede Kursaal – piazza Brescia 13, Jesolo – fg.70 mapp. 347 sub. 2 (ora sub. 6)	21.06 Altri Terreni n.a.c.	Id. 24617
Area e sede Kursaal – piazza Brescia 13, Jesolo – fg. 70, mapp. 347, sub. 3 (ora sub. 6)	21.06 Altri Terreni n.a.c.	Id. 24618

3. di dare atto che saranno a carico della parte acquirente le spese di trasferimento (fiscali e notarili) relative alla compravendita immobiliare, ad eccezione di quelle obbligatoriamente a carico del venditore, che rimarranno di spettanza della Città metropolitana;

4. di affidare l'incarico notarile concernente la I^ Convenzione descrittiva del fatto che la Città Metropolitana è subentrata nella titolarità del patrimonio immobiliare della Provincia di Venezia, da redigere in occasione della sottoscrizione del contratto di compravendita immobiliare con il Comune, e la successiva Trascrizione Immobiliare e Voltura Catastale relativamente all'immobile individuato precedentemente al punto 1) al notaio dott.ssa Benedetta Bordieri con studio in viale Ancona 22, Venezia - Mestre, P.IVA 03800820288, verso il corrispettivo per onorario e spese € 361,60 (compresa Iva, ma al netto della ritenuta d'acconto) da liquidarsi una volta assolto l'incarico e previa emissione fattura a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato al Notaio Benedetta Bordieri come comunicato in data 13.10.2022;

5. di costituire l'impegno di spesa complessiva di € 431,60 per competenze e spese, oneri fiscali inclusi, alla voce di bilancio dell'Esercizio Finanziario 2021 corrispondente alla Missione 01, Programma 05, Titolo 1, macroaggregato 03, capitolo/articolo 1010503111884541/0 "Prestazioni di servizi per attività connesse alla gestione del patrimonio" conto finanziario 1.03.02.10.001;

6. di trasmettere all'interessata dott.ssa Benedetta Bordieri il presente provvedimento, divenuto esecutivo, per l'esecuzione del servizio in affidamento secondo le modalità e i termini qui riportati.

Si dichiara che l'operazione oggetto del presente provvedimento non presenta elementi di anomalia tali da proporre l'invio di una delle comunicazioni previste dal provvedimento del Direttore dell'Unità di informazione finanziaria (U.I.F.) per l'Italia del 23 aprile 2018.

Si attesta, ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del d.lgs n. 267/2000, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa relativa al presente provvedimento.

IL DIRIGENTE
SARTORI LORIS

atto firmato digitalmente