Bur n. 89 del 03/07/2026

(Codice interno: 586362)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 585 del 24 giugno 2026

Autorizzazione ad alienare il compendio regionale denominato "ex C.F.P." situato in Fossalta di Portogruaro (VE) al Comune di Fossalta di Portogruaro (VE), ai sensi dell'art. 39 della L.R. n. 6/1980 e dell'art. 16 della L.R. 7/2011. Piano di valorizzazione e/o alienazione degli immobili di proprietà regionale. DGR n. 931/2025.

[Demanio e patrimonio]

Note per la trasparenza:
Con il presente provvedimento, si autorizza la vendita a favore del Comune di Fossalta di Portogruaro del compendio denominato ex "C.F.P." situato in Fossalta di Portogruaro (VE), Viale Venezia civ. 13, incluso nel Piano valorizzazione e/o alienazione degli immobili regionali.

L'Assessore Filippo Giacinti riferisce quanto segue.

La Regione del Veneto, in seguito alla soppressione dell'INAPLI (Istituto Nazionale per l'Addestramento e il Perfezionamento dei Lavoratori dell'Industria), con verbale di consegna sottoscritto in data 7 giugno 1973, trascritto in data 20 giugno 1973 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (R.G. n. 1824/R.P. n. 79694), è divenuta proprietaria del compendio denominato "ex Centro di Formazione professionale" (di seguito "ex C.F.P.") situato in Fossalta di Portogruaro (VE) in viale Venezia n. 13, catastalmente censito al NCEU al foglio 11, mappale 758, subalterni 2 e 3.

Il complesso è costituito da due corpi di fabbrica edificati su lotto di mq 6.930 catastali: il primo fabbricato, a tipologia edilizia scolastica, su due piani fuori terra, è costituito da aule e locali di servizio, utilizzate da associazioni culturali locali; il secondo, con tipologia a capannone, si sviluppa al piano terra, utilizzato dal Comune in parte a deposito merci ed in parte a museo etnografico.

Il Comune di Fossalta di Portogruaro (VE), infatti, ha in uso il predetto compendio in forza di un contratto di comodato sottoscritto con la Regione del Veneto in data 15 ottobre 2009, Repertorio n. 1508, registrato a Venezia in data 21 ottobre 2009 al n. 4790 – Atti Privati, approvato con Deliberazione della Giunta regionale n. 945 del 7 aprile 2009. Il contratto di comodato, ai sensi dell'art. 3, prevede che lo stesso sia rinnovato tacitamente di anno in anno e quindi è tuttora in corso di validità.

Con nota pervenuta a protocollo regionale in data 2 luglio 2025 n. 324593, il Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) ha manifestato l'interesse ad acquisire il citato immobile, urbanisticamente ricadente in area classificata come Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) Fb/08 (destinata ad "aree per attrezzature di interesse comune") e regolamentata dall'art. 50 delle N.T.O. (Norme Tecniche Operative).

L'Amministrazione comunale, con la nota citata, ha rappresentato l'intenzione di insediare stabilmente, all'interno del compendio immobiliare, servizi e attività con finalità sociali per il territorio, avviando un concreto percorso di rigenerazione urbana e di valorizzazione dell'immobile con funzione sociale, al fine di rispondere in modo adeguato alle esigenze della comunità locale. Attualmente, infatti, il compendio necessita di importanti interventi di manutenzione che lo rendono praticamente non usufruibile. Considerato il fine sociale e gli interventi necessari, il Comune ha ipotizzato un'offerta di Euro 200.000,00.

Il percorso amministrativo di alienazione di immobili regionali ad altri Enti pubblici trova il suo inquadramento normativo nel combinato disposto dell'art. 39 della Legge regionale 4 febbraio 1980, n. 6 che prevede che *"alla vendita di qualsiasi bene allo Stato, alle Provincie, ai Comuni ed agli altri enti pubblici non economici si provvede a trattativa privata*" e dell'art. 16 della Legge regionale 18 marzo 2011, n. 7, che prevede che gli immobili di proprietà regionale per i quali siano venuti meno la destinazione a pubblico servizio o l'interesse all'utilizzo istituzionale siano inseriti nel Piano di valorizzazione e/o alienazione (di seguito anche indicato con "PVA") appositamente approvato dalla Giunta regionale.

Con nota prot. n. 362160 del 23 luglio 2025 la Direzione Gestione del Patrimonio, nel prendere atto della manifestazione pervenuta dal Comune, ha riscontrato che il compendio, per essere inserito nel Piano di valorizzazione e/o alienazione, dovrà essere valutato dai tecnici regionali all'esito di una perizia di stima aggiornata alle attuali condizioni di degrado dell'immobile e con riferimento agli attuali valori di mercato.

In seguito all'istruttoria regionale sul compendio, l'"ex C.F.P." di Fossalta di Portogruaro è stato inserito nel Piano di valorizzazione e/o alienazione (PVA) dei beni non più funzionali al perseguimento delle finalità regionali, aggiornato con Deliberazione della Giunta regionale n. 931 del 12 agosto 2025, che ha previsto il prezzo di vendita di Euro 200.000,00, oltre al costo di smontaggio di alcune tettoie, posto a carico dell'acquirente, e con vincolo di destinazione, della durata di 30 anni, debitamente trascritto per finalità sociali sul 20% del volume che verrà realizzata al termine dei necessari interventi di recupero e di valorizzazione.

Con nota datata 3 settembre 2025 prot. n. 426214, l'Amministrazione regionale ha inviato al Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) interessato l'aggiornamento del PVA.

Con successiva Deliberazione n. 141 del 30 settembre 2025, trasmessa e pervenuta a protocollo regionale il 7 ottobre 2025 con n. prot. 539125, la Giunta Comunale, ferma restando la competenza del Consiglio Comunale in materia di acquisti e alienazioni immobiliari prevista dall'art. 42, comma 2, lett. L) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, ha adottato un atto di mero indirizzo con il quale:

- ha dato mandato al Sindaco di rappresentare alla Regione del Veneto la volontà di acquisire l'immobile per l'importo indicato nel piano delle alienazioni della Regione, stimato in Euro 200.000,00;
- ha indicato ai responsabili degli uffici Lavori Pubblici e Finanziario di compiere tutti gli atti necessari e propedeutici all'acquisto dell'immobile individuato, provvedendo con propri atti all'attuazione del provvedimento e alla opportuna allocazione contabile in appositi capitoli di spesa.

Sempre sulla base degli accordi intercorsi, con nota prot. n. 242053 del 27 aprile 2026 la Direzione Gestione del Patrimonio ha trasmesso al Sindaco del Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) la relazione di stima pervenuta a prot. regionale n. 234403 del 22 aprile 2026, redatta dal perito incaricato, geom. Diego Rossetto. La perizia attesta il valore attuale di mercato dell'immobile in Euro 210.000,00 evidenziando, però, che "*per la natura del Compendio immobiliare oggetto di valutazione, la stima è da interpretare tenendo conto di un possibile range di oscillazione del valore quantificabile nel ± 10%, all'interno del quale un eventuale prezzo che venisse conseguito sarebbe da ritenersi di per sé congruo*".

Con la richiamata nota, gli Uffici regionali hanno ribadito altresì che il prezzo deve intendersi al netto del costo di smontaggio delle tettoie situate nel piazzale principale e con vincolo di destinazione per finalità sociali sul 20% del volume da realizzare della durata di 30 anni, apposto in sede di compravendita e debitamente trascritto e che il contratto sarà stipulato da Notaio di fiducia scelto dal Comune stesso.

Successivamente, con nota pervenuta al prot. regionale in data 11 maggio 2026 con il n. 264893, il Sindaco del Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) ha trasmesso alla Direzione Gestione del Patrimonio la Deliberazione n. 7 del 28 aprile 2026 con la quale il Consiglio Comunale ha assunto la volontà di acquistare l'immobile denominato "ex C.F.P." per l'importo di Euro 200.000,00 demandando al Responsabile dell'Area Tecnica Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzione l'adozione di tutti gli atti conseguenti.

Il Sindaco ha quindi proposto definitivamente l'importo di Euro 200.000,00, così come riportato nel Piano delle Alienazioni approvato con DGR n. 931/2025, accettando le condizioni riportate, comprensive del vincolo di destinazione per finalità sociali sul 20% della volumetria che verrà realizzata al termine dei necessari interventi di recupero e di valorizzazione, della durata di 30 anni, debitamente trascritto.

Sulla base di quanto sopra esposto, pertanto, si propone di prendere atto della volontà espressa con Deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) n. 7 del 28 aprile 2026 di acquistare il compendio regionale denominato "ex C.F.P." sito in viale Venezia n. 13, censito catastalmente al NCEU del Comune di Fossalta di Portogruaro, al foglio 11, mappale 758, sub 2 e 3 per l'importo di Euro 200.000,00 alle condizioni sopra riportate.

Si dà atto che, alla luce della perizia di stima redatta dal perito geom. Diego Rossetto che prevede un'oscillazione del valore dell'immobile, la Direzione Gestione del Patrimonio ritiene congruo l'importo offerto dal Comune di Fossalta di Portogruaro (VE), alla luce degli impegni assunti dal Comune e del vincolo di destinazione per finalità sociali sul 20% della volumetria che verrà realizzata al termine dei necessari interventi di recupero e di valorizzazione, della durata di 30 anni, debitamente trascritto.

Si propone, pertanto, di autorizzare la vendita del compendio al prezzo di Euro 200.000,00 da intendersi al netto del costo di smontaggio delle tettoie situate nel piazzale principale e con apposizione del vincolo di destinazione per finalità sociali sul 20% del volume da realizzare, della durata di 30 anni, apposto in sede di compravendita e debitamente trascritto.

Si propone, infine, di autorizzare il Direttore della Direzione Gestione del Patrimonio all'esecuzione del presente atto, all'approvazione dello schema di contratto di compravendita predisposto da Notaio di fiducia del Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) e alla relativa sottoscrizione.

Il relatore conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta regionale il seguente provvedimento.

LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato, con i visti rilasciati a corredo del presente atto, l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale, e che successivamente alla definizione di detta istruttoria non sono pervenute osservazioni in grado di pregiudicare l'approvazione del presente atto;

VISTO l’art. 39 della L.R. n. 6/1980;

VISTO l’art. 16 della L.R. n. 7/2011;

VISTA la DGR n. 931 del 12 agosto 2025;

VISTO l’art. 2, comma 2 della L.R. n. 54 del 31 dicembre 2012;

delibera

1. di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di prendere atto dell'inserimento, avvenuto con Deliberazione della Giunta regionale n. 931 del 12 agosto 2025, del compendio regionale denominato “ex C.F.P.” sito in Fossalta di Portogruaro (VE) viale Venezia n. 13, censito catastalmente al NCEU foglio 11, mappale 758, sub. 2 e 3, nel Piano di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare regionale;
3. di prendere atto che, alla luce della perizia di stima pervenuta a prot. regionale n. 234403 del 22 aprile 2026, redatta dal perito geom. Diego Rossetto, professionista incaricato dalla Direzione Gestione del Patrimonio, il valore attuale di mercato dell’immobile di cui al punto 2 è determinabile in Euro 210.000,00 evidenziando, però, che “*per la natura del Compendio immobiliare oggetto di valutazione, la stima è da interpretare tenendo conto di un possibile range di oscillazione del valore quantificabile nel ± 10%, all'interno del quale un eventuale prezzo che venisse conseguito sarebbe da ritenersi di per sé congruo*”;
4. di prendere atto della volontà espressa con Deliberazione n. 7 del 28 aprile 2026 del Consiglio Comunale del Comune di Fossalta di Portogruaro (VE), di acquistare il compendio regionale descritto al punto 2, per l’importo di Euro 200.000,00, accettando le condizioni indicate in premessa del presente provvedimento;
5. di prendere atto che la Direzione Gestione del Patrimonio ritiene congruo, per l'acquisizione del compendio regionale di cui al punto 2, l’importo offerto dal Comune di Fossalta di Portogruaro (VE), alla luce degli impegni assunti dal Comune e del vincolo di destinazione per finalità sociali sul 20% della volumetria che verrà realizzata al termine dei necessari interventi di recupero e di valorizzazione, della durata di 30 anni, debitamente trascritto;
6. di autorizzare la vendita del compendio regionale “ex C.F.P.” sito in Fossalta di Portogruaro (VE) viale Venezia n. 13, censito catastalmente al NCEU foglio 11, mappale 758, sub. 2 e 3, a favore del Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) ai sensi dell’art. 39 della L.R. n. 6/1980 per l’importo di Euro 200.000,00 e alle seguenti condizioni:

    - il prezzo deve intendersi al netto del costo di smontaggio delle tettoie situate nel piazzale principale;
    - deve essere costituito vincolo di destinazione per finalità sociali sul 20% del volume da realizzare, della durata di 30 anni, apposto in sede di compravendita e debitamente trascritto;

7. di prendere atto che la stipula del contratto di compravendita di cui al punto 6 avverrà a rogito di Notaio di fiducia del Comune di Fossalta di Portogruaro (VE);
8. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa a carico del bilancio regionale;
9. di autorizzare il Direttore della Direzione Gestione del Patrimonio all’approvazione dello schema di atto di compravendita e alla relativa sottoscrizione;
10. di incaricare la Direzione Gestione del Patrimonio dell’esecuzione del presente atto;
11. di pubblicare il presente atto nel Bollettino ufficiale della Regione.