

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 1029 del 23 settembre 2026

**Azienda Ulss n. 3 Serenissima. Autorizzazione alla alienazione del complesso immobiliare denominato "Villa Tevere" sito in Comune di Venezia. Art. 5 del D.Lgs. n. 502/1992. Deliberazione/CR n. 74 del 28 luglio 2026.**

*[Demanio e patrimonio]*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Note per la trasparenza:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Con il presente provvedimento, a seguito del parere della Quinta Commissione consiliare ai sensi dell'art. 13, comma 1 della Legge regionale 16 agosto 2007, n. 23, si autorizza l'Azienda Ulss n. 3 Serenissima ad alienare mediante asta pubblica il complesso immobiliare denominato "Villa Tevere" sito in Mestre, Via Tevere n. 25, in Comune di Venezia. |

L'Assessore Gino Gerosa riferisce quanto segue.

Gli atti di trasferimento a terzi di diritti reali su immobili del patrimonio disponibile delle Aziende sanitarie ed ospedaliere sono soggetti – ai sensi dell'art. 5 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 502 – al rilascio di autorizzazione da parte della Regione.

L'art. 13, comma 1 della Legge regionale 16 agosto 2007 n. 23 prevede, inoltre, che la suddetta autorizzazione sia rilasciata previa acquisizione del parere della Commissione consiliare competente in materia.

Con la Circolare regionale del 22 febbraio 2010 prot. n. 97641 la Segreteria regionale Sanità e Sociale ha fornito alle Aziende sanitarie e ospedaliere le indicazioni operative per la presentazione delle richieste di autorizzazione al fine di uniformare la procedura e chiedendo di comunicare l'esito ai competenti uffici regionali.

Con Deliberazione della Giunta regionale n. 425 del 10 aprile 2018 la Giunta regionale ha approvato i Piani straordinari delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile delle Aziende e degli Enti sanitari della Regione del Veneto classificati ai sensi dell'art. 20 della Legge regionale 14 settembre 1994, n. 55 in attuazione a quanto disposto dall'art. 39 della Legge regionale 30 dicembre 2016, n. 30 che ha previsto la trasmissione da parte delle Aziende e gli Enti del servizio sanitario regionale alla Giunta regionale entro il 31 marzo 2017, del Piano Straordinario delle alienazioni degli immobili classificati come beni del patrimonio disponibile e non utilizzati per i fini istituzionali.

Con la Circolare regionale del 20 agosto 2018 prot. n. 341751 l'Area Sanità e Sociale ha fornito alle Aziende sanitarie alcune precisazioni in merito all'attuazione della predetta DGR n. 425/2018 prevedendo un diverso iter autorizzativo regionale a seconda del valore peritato dei beni oggetto di alienazione:

- per i beni di valore superiore a € 150.000,00 l'autorizzazione viene rilasciata dalla Giunta regionale previo parere della Commissione consiliare competente; tali beni dovranno successivamente essere alienati mediante asta pubblica;
- per i beni di valore inferiore a € 150.000,00 l'autorizzazione viene rilasciata dalla Giunta regionale senza il preventivo parere della Commissione consiliare competente; per tali beni le Aziende potranno seguire le procedure semplificate di cui alla Deliberazione della Giunta regionale n. 339 del 24 marzo 2016.

Con nota prot. n. 5496 del 9 gennaio 2025 l'Azienda Ulss n. 3 Serenissima ha trasmesso ai competenti uffici regionali la richiesta di autorizzazione all'alienazione, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n. 502/1992, del complesso immobiliare denominato "Villa Tevere" sito in Mestre, Via Tevere n. 25, in Comune di Venezia allegando la Delibera del Direttore Generale n. 2257 del 30 dicembre 2024 unitamente alle planimetrie, alle visure catastali e alla perizia di stima redatta in data 19 dicembre 2024 da un professionista incaricato dall'Azienda sanitaria.

Il predetto bene immobile è pervenuto in proprietà all'ex Ulss n. 12 Veneziana (ora Azienda Ulss n. 3 Serenissima) in forza della DGR n. 3235 del 6 giugno 1995 (individuato in Allegato A).

Come esplicitato dal Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 3 Serenissima nella Delibera n. 2257/2024 precitata, con DGR n. 3368 del 29 ottobre 2004 la Giunta regionale aveva autorizzato l'ex Ulss n. 12 Veneziana (ora Ulss n. 3 Serenissima) ad alienare il complesso immobiliare in parola in quanto rientrante nel patrimonio disponibile non essendo più adibito all'esercizio delle funzioni istituzionali.

Con Deliberazione della Giunta regionale n. 2134 del 4 luglio 2006 la Giunta regionale ha approvato la variante urbanistica al Piano regolatore Generale per l'immobile "Villa Tevere" ai sensi dell'art. 44 della Legge regionale n. 61/1985.

Successivamente l'ex Ulss n. 12 Veneziana (ora Ulss n. 3 Serenissima) ha espletato due tentativi di vendita mediante asta pubblica dell'immobile in parola, entrambi dichiarati deserti non essendo pervenute alcune offerte e ha richiesto all'Agenzia

delle Entrate un aggiornamento della perizia di stima dell'immobile in questione, acquisita con prot. aziendale n. 1689/2014 e riportante un valore pari a € 1.950.000,00.

Con Delibera n. 753 del 31 marzo 2017 l'Azienda Ulss n. 3 Serenissima ha preso atto che la terza asta pubblica indetta per l'alienazione del bene immobile "Villa Tevere" era andata deserta.

Il complesso immobiliare denominato "Villa Tevere" è stato in seguito ricompreso nell'Allegato A della DGR n. 425/2018 anzidetta dove è risultato individuato catastalmente al Foglio 135, Mappale 3064, Categoria B/2.

In data 20 luglio 2021 l'Azienda Ulss n. 3 Serenissima ha affidato all'Agenzia delle Entrate l'incarico per l'aggiornamento della perizia di stima dell'immobile in parola il cui valore è stato determinato in € 1.952.000,00.

Con Delibera n. 1475 del 7 settembre 2021 l'Azienda Ulss n. 3 Serenissima ha indetto la quarta asta pubblica per l'alienazione del predetto complesso immobiliare ponendo a base d'asta il nuovo valore definito dall'aggiornamento anzidetto, ma anche questo tentativo di alienazione è stato dichiarato deserto.

Con Delibera n. 226 del 16 febbraio 2022 l'Azienda ha indetto una quinta asta pubblica per l'alienazione del bene immobile in parola con base d'asta corrispondente al valore di stima dell'Agenzia delle Entrate pari a € 1.952.000,00 ma ancora una volta la procedura non è andata a buon fine, in quanto l'asta pubblica è stata dichiarata deserta.

Con Delibera n. 271 del 15 febbraio 2023 l'Azienda Ulss n. 3 Serenissima ha indetto una sesta asta pubblica per l'alienazione del complesso immobiliare denominato "Villa Tevere" con un valore a base d'asta diminuito del 10% rispetto al valore determinato dall'Agenzia delle Entrate - vale a dire € 1.756.800,00 - ma ancora una volta la procedura di vendita è stata dichiarata deserta.

Alla luce dei numerosi tentativi di vendita mediante asta pubblica non andati a buon fine in data 5 maggio 2023 l'Azienda Ulss n. 3 Serenissima ha ritenuto di consultare il mercato attraverso un'indagine esplorativa mediante bando pubblico per acquisire ulteriori elementi istruttori tra cui le possibili valutazioni da parte degli operatori economici che operano nell'ambito del mercato immobiliare potenzialmente interessati all'acquisto.

Alla predetta indagine esplorativa hanno risposto tre operatori economici con valori di stime d'acquisto sensibilmente inferiori al valore dell'ultima stima posta a base d'asta dall'Azienda sanitaria la quale ha ritenuto necessario affidare ad un professionista esterno l'incarico di redigere una nuova perizia di stima del valore di pronto realizzo dell'immobile in parola.

Con nota prot. n. 199153 del 2 novembre 2023 l'Azienda Ulss n. 3 Serenissima ha trasmesso all'Area Sanità e Sociale l'aggiornamento del Cronoprogramma aziendale delle alienazioni previste per il periodo 2023-2025 comprendente il complesso immobiliare denominato "Villa Tevere".

In data 19 dicembre 2024 l'Azienda Ulss n. 3 Serenissima ha acquisito agli atti la perizia di stima giurata del complesso immobiliare anzidetto predisposta dall'arch. Stefano Barbazza di San Donà di Piave (VE) dalla quale si evince quanto segue.

Il complesso immobiliare denominato "Villa Tevere" risulta identificato catastalmente come di seguito riportato:

Catasto Fabbricati del Comune di Venezia - Sezione Urbana di Mestre

Foglio 135, Mappale 3064, Categoria B/2 (casa di cura - ospedale con scoperto esclusivo), Zona Censuaria 9, Classe U, Consistenza 8.146 mc., Superficie Catastale 2.479 mq., Piani T-1-2-3-4-5, R.C. € 23.138,79;

Catasto Terreni del Comune di Venezia - Sezione Urbana di Mestre

Foglio 135, Mappale 3064, Ente Urbano di 1.750,00 mq.

La perizia di stima dà evidenza che il complesso immobiliare in parola è un ex Ospedale situato a Mestre, in Comune di Venezia, Via Tevere n. 25, all'angolo con Via Metauro. La posizione è semi-centrale, in un'area consolidata a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzata da una buona accessibilità e vicinanza ai servizi. Il complesso è costituito da due corpi di fabbrica interconnessi che si sviluppano su sei piani fuori terra: il primo blocco, a pianta rettangolare, risale al 1950; il secondo, a pianta quadrata, è stato realizzato nel 1967 come ampliamento. Entrambi hanno struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, gli impianti tecnologici esistenti (idrico, elettrico, di riscaldamento, condizionamento, antincendio ed elevatori) risultano non funzionanti, obsoleti e non conformi alla normativa vigente. Entrambi i corpi edilizi nel passato erano adibiti a sezione distaccata dell'ex Ospedale Umberto I di Mestre (Divisione di Otorinolaringoiatria). Attualmente i due corpi di fabbrica versano in uno stato manutentivo scadente e risultano dismessi.

Gli immobili oggetto di stima costituiscono un unico complesso immobiliare funzionalmente correlato di cui non è praticabile la divisione in lotti.

Il complesso immobiliare "Villa Tevere" è identificato catastalmente nella Categoria B/2 (Casa di cura - Ospedale), tuttavia il complesso è attualmente dismesso dall'attività sanitaria e non più utilizzato. La perizia di stima inoltre specifica che l'attuale destinazione a struttura ospedaliera non è più ritenuta compatibile con il contesto in cui l'immobile è inserito in quanto la zona circostante è caratterizzata da un consolidato tessuto urbano residenziale, dotato di servizi collettivi e buona accessibilità, rendendo la funzione ospedaliera non più idonea al contesto attuale; inoltre, la tipologia costruttiva non è più compatibile per un eventuale recupero edilizio in quanto obsoleta e non più funzionale.

Secondo lo strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi del Comune di Venezia), l'immobile ricade in "Zona Territoriale Omogenea di tipo B – Sottozona B2.1 residenziale di completamento". Tale classificazione ammette interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione con destinazione d'uso residenziale, ricettiva extralberghiera o per attrezzature collettive.

La superficie commerciale del complesso immobiliare (omogeneizzata) è stata calcolata in complessivi 2.488 mq. Il volume fuori terra complessivo è di circa 8.146 mc.

Per la valutazione del complesso immobiliare dell'ex Ospedale "Villa Tevere" il professionista incaricato ha adottato il procedimento del valore di trasformazione (metodo indiretto) che consiste nel determinare il valore di mercato del bene ipotizzando la sua trasformazione in un nuovo edificio a uso residenziale precisando che, a causa delle caratteristiche specifiche dell'immobile (ubicazione, obsolescenza fisica e funzionale), non è stato possibile utilizzare il procedimento sintetico-comparativo diretto poiché non vi erano dati di mercato recenti per beni simili che consentissero un confronto immediato.

In sintesi, la perizia evidenzia che la trasformazione dell'immobile in un edificio a uso residenziale (previa demolizione e ricostruzione) sarebbe l'opzione più coerente con la normativa urbanistica e molto più attraente per il mercato data l'incompatibilità della funzione ospedaliera originale con l'attuale vocazione della zona.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate e del metodo di stima utilizzato, la perizia di stima ha determinato il più probabile valore di mercato del bene immobile in parola in € 750.000,00 quale valore di pronto realizzo (€ 301,44/mq.).

Nella Delibera n. 2257/2024 succitata il Direttore Generale ha esplicitato che la perizia di stima anzidetta ha evidenziato elementi tecnico-economici non compresi nelle precedenti perizie che hanno inciso in modo importante sulla diminuzione del valore complessivo del bene che, qualora venissero trascurati, farebbero fallire ulteriori tentativi di alienazione. Tra questi il vincolo importante della presenza di una centrale ENEL di trasformazione in esercizio da parte di e-Distribuzione S.p.a. in forza di contratto di affitto con afferenti linee in cavo di media e bassa tensione a servizio di tutto il vicinato che incidono negativamente sullo sviluppo edificatorio, la necessità di procedere a bonifiche, una minore superficie commerciale, il forte aumento dei costi di costruzione degli ultimi anni, l'importante aumento dei principali indici che impattano sull'aumento degli oneri finanziari e tassi di attualizzazione dell'operazione.

Il Direttore Generale ha precisato inoltre che, nonostante i numerosi tentativi di alienazione dell'immobile in parola espletati negli anni senza esito, è stato comunque valutato conveniente procedere con l'alienazione in luogo della valorizzazione tenuto conto dei costi non trascurabili di mantenimento che l'immobile continua a generare (quota assicurativa, manutenzioni, disinfezioni, tasse) senza produrre alcuna redditività.

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 39, comma 4 della L.R. n. 30/2016, il Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 3 Serenissima ha precisato che i proventi che deriveranno dalla alienazione del predetto bene immobile saranno destinati al finanziamento degli interventi sul patrimonio immobiliare utilizzato a fini istituzionali e per investimenti esclusivamente in sanità.

Si rappresenta che il complesso immobiliare denominato "Villa Tevere" è ricompreso nei Piani straordinari delle alienazioni dei beni immobili disponibili delle Aziende e degli Enti Sanitari della Regione del Veneto di cui alla DGR n. 425/2018 e che l'Azienda Ulss n. 3 Serenissima ha ricompreso detto bene all'interno del Piano di alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà – anno 2025 su cui la Commissione Regionale per l'Investimento in Tecnologia ed Edilizia (CRITE) si è espressa favorevolmente nella seduta del 2 aprile 2025.

Con Deliberazione della Giunta regionale n. 1163 del 30 settembre 2025 la Giunta regionale ha preso atto del predetto Piano di alienazione dell'Azienda Ulss n. 3 Serenissima autorizzando l'alienazione mediante asta pubblica di alcuni beni immobili disponibili inseriti nel predetto Piano e demandando a successivo e specifico atto della Giunta regionale l'autorizzazione alla alienazione dei restanti beni immobili disponibili dell'Azienda Ulss n. 3 Serenissima tra i quali il complesso immobiliare denominato "Villa Tevere".

La Giunta regionale con Deliberazione/CR n. 74 del 28 luglio 2026 ha approvato la proposta di autorizzazione alla alienazione mediante asta pubblica del complesso immobiliare denominato "Villa Tevere" sito in Mestre, Via Tevere n. 25, in Comune di Venezia, incaricando la Segreteria della Giunta regionale della trasmissione del provvedimento al Consiglio regionale per l'acquisizione del parere della competente Commissione consiliare.

La competente Commissione consiliare, ai sensi dell'art. 13, comma 1 della Legge regionale 16 agosto 2007, n. 23 nella seduta del 9 settembre 2026 ha esaminato la Deliberazione/CR n. 74 del 28 luglio 2026 e ha espresso il parere n. 54 favorevole a

maggioranza, formalizzato con nota prot. n. 16774 del 11 settembre 2026.

Per quanto sopra esposto, con il presente provvedimento si propone di autorizzare, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n. 502/1992, l'Azienda Ulss n. 3 Serenissima all'alienazione del complesso immobiliare denominato "Villa Tevere" sito in Mestre, Via Tevere n. 25, in Comune di Venezia, mediante asta pubblica vincolando i proventi derivanti dall'alienazione al finanziamento degli interventi sul patrimonio immobiliare utilizzato a fini istituzionali e per investimenti esclusivamente in sanità, come previsto dall'art. 39, comma 4 della L.R. n. 30/2016.

Si incarica la Direzione Programmazione e controllo SSR dell'esecuzione del presente atto.

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. 5 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 502;

VISTO l'art. 20 della Legge regionale 14 settembre 1994, n. 55;

VISTA la DGR n. 3235 del 06/06/1995;

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";

VISTA la Circolare regionale prot. n. 97641 del 22/02/2010;

VISTO l'art. 13, comma 1 della Legge regionale 16 agosto 2007, n. 23;

VISTO l'art. 2, comma 2 della Legge regionale 31 dicembre 2012, n. 54;

VISTO l'art. 39 della Legge regionale 30 dicembre 2016, n. 30;

VISTA la DGR n. 425 del 10/04/2018;

VISTA la Circolare regionale prot. n. 341751 del 20/08/2018;

VISTA la Delibera n. 2257 del 30/12/2024 del Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 3 Serenissima;

VISTA la DGR n. 1163 del 30/09/2025;

VISTA la DGR n. 74/CR del 28/07/2026;

VISTO il parere n. 54 della quinta Commissione consiliare rilasciato in data 09/09/2026;

delibera

1. di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di prendere atto della Delibera n. 2257 del 30 dicembre 2024 del Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 3 Serenissima avente ad oggetto la richiesta di autorizzazione, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n. 502/1992, alla alienazione mediante asta pubblica del complesso immobiliare denominato "Villa Tevere" sito in Mestre, Via Tevere n. 25, in Comune di Venezia, identificato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Venezia - Sezione Urbana di Mestre

Foglio 135, Mappale 3064, Categoria B/2 (casa di cura - ospedale con scoperto esclusivo), Zona Censuaria 9, Classe U, Consistenza 8.146 mc., Superficie Catastale 2.479 mq., Piani T-1-2-3-4-5, R.C. € 23.138,79;

Catasto Terreni del Comune di Venezia - Sezione Urbana di Mestre

Foglio 135, Mappale 3064, Ente Urbano di 1.750,00 mq.

3. di autorizzare, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n. 502/1992, l'Azienda Ulss n. 3 Serenissima alla alienazione mediante asta pubblica dell'immobile di cui al punto 2 dando atto che i proventi derivanti dall'alienazione verranno destinati al finanziamento degli interventi sul patrimonio immobiliare utilizzato a fini istituzionali e per investimenti esclusivamente in sanità, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 39, comma 4 della Legge regionale n. 30/2016;
4. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa a carico del bilancio regionale;
5. di incaricare la Direzione Programmazione e controllo SSR dell'esecuzione del presente atto;
6. di pubblicare il presente atto nel Bollettino ufficiale della Regione.