



P.G. 2013/232786
del 15.5.2013

Interpellanza Consigliere Marta Locatelli Prot. 1809 del 24.4.2013

Oggetto: Palazzo San Cassiano.

Relazione del Comitato Consultivo del Fondo Immobiliare Città di Venezia

Come da richiesta contenuta nell'interpellanza in oggetto si riporta di seguito la relazione tecnica sull'operazione di cessione del Palazzo San Cassiano redatta dai membri del Comitato Consultivo del Fondo Immobiliare, composto dai 5 seguenti Dirigenti comunali nominati dall'Amministrazione: Piero Dei Rossi (Presidente), Luigi Bassetto, Paolo Diprima, Giulio Gidoni, Oscar Giroto.

Si ricorda che:

- il Fondo Immobiliare è gestito dalla SGR Est Capital aggiudicataria della gara pubblica esperita dall'Amministrazione comunale nel 2009
- le quote del Fondo sono possedute per oltre il 99% dal Comune di Venezia che vi ha trasferito 18 unità immobiliari di sua proprietà

L'operazione di cessione dell'immobile sito in Venezia, calle del Campaniel n. 1772 (Palazzo San Cassiano), di proprietà del Fondo Immobiliare Città di Venezia sin dalla costituzione del Fondo a dicembre 2009, è stata per la prima volta esaminata dal Comitato in occasione della riunione dell'1/03/2011.

In tale occasione i rappresentanti della SGR incaricata della gestione del Fondo, informarono il Comitato che la Società Gabetti (tramite Santandrea Luxury Houses - Venezia) aveva ricevuto una proposta preliminare di acquisto da parte della Società Errico Costruzioni Srl con sede in Venezia, San Marco 5124, per l'importo di Euro 9.600.000,00 (novemilioneisicentomila/00) oltre alle imposte di legge, condizionata all'atto di acquisto dalla sussistenza dei seguenti elementi:

- che l'immobile sia libero da persone o cose, vincoli, ipoteche ed usufrutti (e pertanto non occupato dagli Uffici Giudiziari allora ubicati nell'immobile);
- che vengano rilasciati il permesso a costruire per la ristrutturazione e il cambio di destinazione d'uso ad attività alberghiera.

Detta proposta di acquisto risultava conveniente in quanto coerente con le previsioni di business plan, garantendo le stesse risultanze finanziarie, oltre ad evitare al Fondo i previsti impegni economici per lo sviluppo sia progettuale che esecutivo della valorizzazione dell'immobile.

Nella riunione veniva confermato che, una volta ottenuta conferma di tale proposta, la SGR avrebbe proceduto, nel rispetto dell'art. 9 del Capitolato Tecnico del Bando di Gara per la selezione di una SGR per l'istituzione e gestione del Fondo Immobiliare - Città di Venezia, a proporre lo stesso immobile nel mercato chiedendo offerte migliorative.

Alla luce di tali elementi il Comitato espresse parere favorevole al proseguimento dei contatti per la vendita "as is" dell'immobile sito in Venezia, calle del Campaniel n. 1772 (Palazzo San Cassiano) per un prezzo di euro 9.600.000,00 (novemilioneisicentomila/00) oltre alle imposte di legge, e -



all'attivazione da parte della SGR delle più opportune procedure per dare alla dismissione adeguata pubblicità e per averne garantiti i criteri di trasparenza e concorrenzialità.

Nella successiva riunione del Comitato del 23/3/2011 si ribadì l'impegno della SGR a garantire che la dismissione del patrimonio del Fondo venga effettuata nel rispetto di principi generali di trasparenza e concorrenzialità, assicurando adeguata pubblicità alle procedure di vendita.

Pertanto si convenne che la SGR, attraverso un invito a manifestare pubblicato su due importanti quotidiani di tiratura nazionale e uno locale, avrebbe avvisato il pubblico dell'avvio di una procedura competitiva di vendita per il tramite di un advisor individuato in Gabetti per l'immobile denominato "Palazzo San Cassiano", sito in Venezia, Calle del Campaniel n, 1772.

La procedura sarebbe stata svolta, previo invio da parte dei soggetti interessati di apposita manifestazione di interesse, sulla base di offerte irrevocabili e accompagnate da depositi cauzionali. Sui soggetti interessati sarebbero state compiute verifiche ai sensi della normativa 231/07 (antiriciclaggio), antiterrorismo e antimafia.

La documentazione informativa e la relativa modulistica concernente tale procedura sarebbe stata resa disponibile e inviata ai soggetti interessati da parte della Gabetti.

La raccolta delle proposte irrevocabili e redazione del verbale sarebbe stata affidata al Notaio Dott. Paolo Chiaruttini di Venezia, come pure i successivi adempimenti fino all'eventuale rogito.

Nell'occasione i rappresentanti della SGR riferirono che per lo svolgimento delle attività in relazione all'immobile denominato "Palazzo San Cassiano" era in corso una trattativa con la Gabetti che prevedeva i seguenti compensi:

- a) un compenso base pari all'1,25% (uno virgola venticinque per cento), oltre imposte come per legge, del prezzo effettivo di vendita;
- b) una success fee pari al 5,00% (cinque per cento), oltre imposte come per legge, del valore risultante dalla differenza fra il prezzo effettivo di vendita e il valore minimo a base d'asta;
- c) il compenso come sopra calcolato avrebbe dovuto essere corrisposto a Gabetti:
 - (i) in caso di vendita al migliore offerente senza che venga esercitata la prelazione da parte del proponente;
 - (ii) in caso di vendita al proponente a seguito di esercizio della prelazione;
 - (m) in caso di vendita al proponente alle condizioni originarie della proposta, per mancanza di offerte migliorative.

Il Comitato autorizzò la SGR a sostenere tali costi, in quanto in linea con il mercato per operazioni della specie e sostenuti nell'interesse dei sottoscrittori del Fondo di un realizzo dell'immobile per il valore indicato che avrebbe generato una consistente plusvalenza a beneficio del Fondo e quindi del Comune nella sua veste di sottoscrittore pressochè unico.

Nella riunione del Comitato del 4/5/2011 i rappresentanti della SGR informarono che la fase di raccolta delle manifestazioni di interesse affidata al Notaio Dott. Alberto Gasparotti di Venezia dello Studio Associato del Notaio Paolo Chiaruttini, si era conclusa il 29 aprile 2011 con esito negativo, come da verbale redatto dal Notaio medesimo datato 3 maggio 2011.

Gli stessi informarono, inoltre, che nella stessa data del 4/5(2011 veniva confermata la proposta d'acquisto da parte del Geom. Renato Errico per un corrispettivo di Euro 9.600.000,00 con la specificazione che la stessa sarebbe stata formalmente avanzata da una nuova società di cui lo stesso ha avviato la costituzione.

La proposta era condizionata al rilascio da parte del Comune di Venezia del cambio dell'attuale destinatario d'uso, nonchè del permesso a costruire ai fini della ristrutturazione edilizia e destinazione a strutture ricettive, sulla base di progetto predisposto a propria cura e spese, da presentare da parte del Fondo in quanto proprietario dell'immobile.



Nell'occasione il Comitato invitò la SGR ad analizzare tale progetto con attenzione e di verificarne preliminarmente la conformità alla particolare normativa e ai regolamenti del Comune di Venezia, onde evitare che possa essere respinto, suggerendo un esame preventivo con gli Uffici Edilizia e Ambiente del Comune.

Nella riunione del Comitato del 14.6.2011 i rappresentanti della SGR informarono che in data 20 maggio 2011 tale proposta irrevocabile era stata formalizzata dalla società Venezia Uno Srl, con sede in Treviso, via del Municipio, cod. fisc. 04457420265, tramite il suo legale rappresentante Sig. Renato Errico, alle stesse condizioni già anticipate nella precedente riunione.

La SGR aveva inoltre incaricato l'esperto indipendente K2Reai - KeytoReal Srl di Milano di predisporre una Relazione di Progetto datata 06/06/2011 contenente il giudizio di congruità predisposte su tale immobile, confermandone i valori di vendita.

La SGR ha analizzato il progetto con attenzione e ha verificato preliminarmente la conformità alla particolare normativa e ai regolamenti del Comune di Venezia anche con gli uffici, da cui è emerso che per tale immobile è già ammessa la destinazione d'uso sia ricettiva che commerciale.

Pertanto, anche alla luce di quanto sopra espresso in relazione alla correttezza della procedura di vendita competitiva e preso atto della relazione dell'esperto indipendente, il Comitato espresse pertanto parere favorevole all'accettazione da parte della SGR in qualità di gestore del fondo della proposta irrevocabile di acquisto formalizzata dalla Venezia Uno Srl, con sede in Treviso, via del Municipio, cod. fisc. 04457420265, tramite il suo legale rappresentante Sig. Renato Errico per il corrispettivo proposto pari a euro 9.600.000,00 oltre a imposte di trasferimento e iva e ai termini e condizioni nella medesima contenuti

Nella riunione del 14.7.2011 i rappresentati della SGR informarono il Comitato che in data 20.6.2011 la SGR, in qualità di gestore del Fondo, aveva accettato la proposta irrevocabile d'acquisto (di seguito "Proposta") avanzata dalla società VeneziaUno Srl, con sede in Treviso, via del Municipio, cod. fisc. 04457420265, tramite il suo legale rappresentante Sig. Renato Errico e relativa all'immobile denominato Palazzo "San Cassiano", sito in Venezia) Calle del Campaniel n.1772 (di seguito "immobile").

La sottoscrizione del contratto preliminare d'acquisto è avvenuta il 21.7.2011.

Nella riunione del 10/02/2012, i rappresentanti della SGR informarono il Comitato che era emersa l'esigenza di prorogare il termine originariamente stabilito per la stipula del rogito di acquisto, per la necessità di alcuni approfondimenti tecnici in ordine alla fattibilità del progetto presentato, con alcune richieste di modifica, anche su richiesta dell'ULSS. IL Comitato autorizzò la proroga richiesta.

Nella seduta del 26/10/2012 i rappresentanti della SGR informarono il Comitato che in data 24/10/2012 è stato stipulato con il promissario acquirente Venezia Uno srl l'atto definitivo di compravendita dell'immobile denominato Palazzo "San Cassiano" al prezzo di euro 9.600.000 previsto nel preliminare stipulato con la medesima.

A fronte di un valore di trasferimento dal Comune al Fondo di circa euro 7.702.000, l'utile netto generato dall'operazione a beneficio del Fondo, e quindi dei suoi sottoscrittori (e quindi del Comune) è pari a circa euro 1.780.000. Con la vendita è stato rimborsato il finanziamento senior ("Linea A" del Finanziamento) per un importo pari a circa euro 3.865.000, riducendo così l'importo di detta Linea e il residuo è stato utilizzato quasi interamente per il rimborso della linea B di liquidità, tirabile in qualsiasi momento secondo necessità, riducendo così l'esposizione agli interessi passivi.

CITTA' DI
VENEZIA



In conclusione l'operazione di cessione di Palazzo San Cassiano è stata gestita dalla SGR con costante informativa al Comitato consultivo, nell'esclusivo interesse del Fondo e dei suoi sottoscrittori, e quindi del Comune che ne possiede oltre il 99% delle quote, ed assicurando in particolare il pieno rispetto dei principi di trasparenza ed oggettività.

Le modifiche nella compagine societaria del promissario acquirente Venezia Uno Srl, intercorse tra il momento della stipula del preliminare e il momento della stipula del rogito, non potevano essere eccipite dal promissario venditore in quanto i contenuti del rogito erano esattamente conformi a quanto previsto nel preliminare e comunque tali modifiche non hanno comportato alcun danno per il Comune.

Piero Dei Rossi

Luigi Bassetto

Paolo Diprima

Giulio Gidoni

Oscar Giroto

A series of handwritten signatures in black ink, corresponding to the names listed on the left. The signatures are written in a cursive style. The first signature is the largest and most prominent, followed by four smaller signatures stacked vertically below it.