



GIUNTA COMUNALE
ASSESSORE BRUNO FILIPPINI

*Politiche della residenza
Casa
Patrimonio*

Venezia, 17-11-2010

Prot. nr. 496881

Al Consigliere comunale Raffaele Speranzon

e per conoscenza

Al Presidente del Consiglio comunale

Ai Capigruppo

Al Capo di Gabinetto del Sindaco

Al Vicesegretario Vicario

Oggetto: risposta all'interrogazione nr. d'ordine 110 (Nr. di protocollo 53) inviata il 29-06-2010 con oggetto: Ca' Vendramin venduta al Casino'.

L'amministrazione comunale, in accordo con la società Casinò Municipale di Venezia S.p.A., ha deciso di procedere al trasferimento alla società stessa della proprietà di Palazzo Loredan Vendramin Calergi.

Ai sensi delle procedure previste dal Codice Civile per l'acquisizione/cessione di immobili pubblici, il Presidente del Tribunale di Venezia ha individuato il perito a cui affidare l'incarico di stima del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto.

Il perito, nella propria stima datata giugno 2006, indica quale più probabile valore di mercato di Palazzo Loredan Vendramin Calergi l'importo di € 51.281.086.

Tuttavia, viene riscontrata una passività legata alle opere necessarie a rendere funzionale il bene immobile all'utilizzo. Tali opere consistono in interventi urgenti (sistema antincendio e consolidamento statico di alcuni solai). I costi di tali interventi sono stimati pari a € 3.287.200.

Sulla base di tali considerazioni, il più probabile valore di mercato di Palazzo Loredan Vendramin Calergi è stimato, con gli arrotondamenti, pari a € 48.000.000.

Successivamente, alcune compravendite concluse tra il 2006 e il 2008 (Fondaco dei Tedeschi, Cà Dario, Palazzo Bernardo Favaro, Palazzo Nani, Palazzo Bonfadini e Palazzo Pemma) hanno evidenziato come, in controtendenza rispetto al mercato immobiliare ordinario, ci sia stato un significativo aumento dei valori dei beni appartenenti al segmento di mercato a cui appartiene Palazzo Loredan Vendramin Calergi.

In accordo con il Socio, la società Casinò Municipale di Venezia S.p.A. ha ritenuto utile rivalutare il bene, sulla base della facoltà concessa dal D.L. 185/2008 convertito in L. 2/2009.

La Società ha provveduto quindi a nominare un perito con l'incarico di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile.

La seconda perizia, redatta nel mese di maggio 2009, ha stimato il più probabile valore di mercato del bene pari a € 61.867.222.

Alla data della seconda stima le opere di adeguamento risultano completate, pertanto tale valore non è più soggetto a passività.

La differenza tra il valore di mercato stimato nel 2006 e quello stimato nel 2009 è pari a circa 10.500.000 euro.

Si evidenzia come tale scarto, pari a circa il 17% del valore totale, rientra nel range fisiologico di variabilità dei valori di mercato a cui sono soggetti immobili analoghi al bene in oggetto.

Assessore Bruno Filippini