



Venezia, 20-12-2010

nr. ordine 369

Prot. nr. 84

All'Assessore Bruno Filippini

e per conoscenza

Al Sindaco

Al Presidente del Consiglio comunale

Al Presidente della O

Ai Capigruppo consiliari

Al Capo di Gabinetto del Sindaco

Al Vicesegretario Vicario

INTERPELLANZA

Oggetto: Acquisto e vendita dell'ex CA.RI.VE. da parte del Comune di Venezia

Tipo di risposta richiesto: in Commissione

Premesso

che il Comune di Venezia ha acquistato in data 19 dicembre 2003 l'immobile situato in Piazzetta G. Bruno n. 7 a Mestre, noto anche come "ex uffici CA.RI.VE.", per l'importo di euro 4.983.927,00 più IVA (euro 996.785,40) per un valore complessivo di euro 5.980.712,40 (oltre ad imposte fisse di registro, ipotecarie e catastali a carico dell'acquirente come dispone il rogito notarile);

che il valore dell'immobile, stimato dalla Direzione Centrale Patrimonio del Comune di Venezia (come riferisce anche la delibera del c.c. n. 175 del 10.11.2003), era in realtà ben più alto (euro 7.649.827,25) di quello sopraindicato ma da esso sono stati detratti i costi di ristrutturazione, bonifica (dall'amianto presente in tutti i piani) e messa a norma ammontanti ad euro 2.665.900,13;

che in quel periodo l'amministrazione comunale (Sindaco Paolo Costa ed assessore al Patrimonio Giorgio Orsoni) aveva deciso quest'operazione immobiliare al fine di riunificare e riorganizzare presso quella sede ed altri palazzi limitrofi (ex Provvederia e Municipio di Mestre) buona parte degli uffici comunali di terraferma;

che con il cambio di amministrazione nel 2005 (ma stessa maggioranza politica), il progetto di cui sopra è stato però completamente abbandonato e si è deciso, a seguito di un lungo iter, di acquistare l'ex Carbonifera di viale Ancona, al prezzo di 20 milioni di euro più IVA, nonostante le pesanti ombre di abusivismo edilizio (ricorso al TAR da parte dello stesso Comune per tal motivo ed abbandono del giudizio di secondo grado già pendente) e la successiva dichiarazione di inagibilità degli spazi dichiarata dallo SPISAL (con precedente rilascio "anomalo" della dichiarazione di agibilità da parte dello stesso Comune); che l'immobile di cui sopra è stato posto in vendita dall'amministrazione comunale, nel mese di settembre 2008 (assessore al Patrimonio Mara Rumiz), attraverso un'asta pubblica, al prezzo base di € 6 milioni e 700 mila, la quale però è andata deserta;

che, nel frattempo, il Comune decideva la costituzione di un fondo immobiliare presso il quale conferire gli immobili da valorizzare, ovvero da dismettere, secondo la normativa di cui all'art. 58 del D.L. n. 112-2008 (il cosiddetto "decreto Brunetta sulla competitività") e che, in considerazione della mancata vendita, gli ex uffici dell'ex Ca.ri.ve. sono stati ceduti alla società gestrice del fondo per un controvalore di euro 4.530.750,00;

che il rogito di vendita alla società Est Capital SGR porta la data del 29 dicembre 2009 e che quindi l'edificio è rimasto in proprietà del Comune di Venezia per ben sei anni;

che infine nella Relazione illustrativa della gestione finanziaria ed economico-patrimoniale per l'esercizio finanziario 2009 del Comune, nella parte dedicata alle immobilizzazioni materiali (pag. 72 e ss.), si attribuisce un valore all'immobile in questione di euro 5.088.924,18 (al netto, sembra di capire, delle quote di ammortamento maturate) e lo si raffronta con il valore di vendita sopraindicato dal quale scaturisce così una minusvalenza di euro 558.174,18;

considerato

che, in aggiunta all'eventuale minusvalenza o plusvalenza, l'investimento improduttivo va anche valutato per i suoi costi in termini di impiego del capitale dell'Ente. E che quindi, a meno di operazioni di finanziamento specificamente dedicate al cespite o all'operazione (che codesta amministrazione potrà dettagliare nella risposta), e vista l'incidenza dei debiti nel patrimonio del Comune, si potrebbe stimare approssimativamente un costo del capitale investito nell'operazione pari al 4% per un onere annuo di circa 239.000 euro (per i sei anni la spesa per interessi ammonterebbe così ad euro 1.434.000 euro);

che inoltre, al fine di considerare compiutamente la valenza economica di un investimento come quello in esame, occorre calcolare sul capitale speso nel 2003 la relativa rivalutazione monetaria, in base all'indice annuo ISTAT, che ammonta ad euro 687.438,21;

che sulla base delle cifre indicate e di calcoli approssimativi (i famosi "conti della serva") sembra che il Comune e perciò i suoi cittadini abbiano perso con quest'operazione di "finanza immobiliare" una somma che va da euro 2.679.612,39 fino a 3.571.400,61 (a seconda che si consideri il valore di acquisto o il minor valore assoggettato già ad ammortamento);

che è certamente ammissibile l'acquisto di beni immobili da parte del Comune per lo svolgimento dei compiti ad esso attribuiti dalla legge ma, è altrettanto argomentabile che, sulla base dei dati sopra forniti, l'operazione immobiliare interessante gli uffici dell'ex Ca.ri.ve. appare indubbiamente sbagliata, visto il mancato utilizzo, e pure piuttosto azzardata, in considerazione della mancata tempestiva sistemazione e bonifica dell'edificio (la spesa relativa stimata nel 2003 è sicuramente cresciuta in sei anni) e della perdita di denaro pubblico (non giustificabile certo con il normale deprezzamento degli immobili legato alla concomitante crisi economico-finanziaria e che, peraltro, non dovrebbe aver inciso più di tanto su un immobile ad uso direzionale di 3500 mq che si trova in una posizione centralissima e che è pure dotato di parcheggi sotterranei);

si chiede al Sindaco, all'assessore competente ed alla Giunta tutta

- di apprendere innanzitutto se le cifre indicate nella presente interrogazione sono confermate o, in subordine, di specificare quali siano quelle ritenute corrette da parte dell'amministrazione;
- di comunicare allo scrivente ed agli altri consiglieri comunali la presenza di eventuali responsabilità tecniche e/o professionali di dirigenti, revisori dei conti, ecc. (quelle politiche sono già palesi in base alla mera descrizione dei fatti) e le misure sanzionatorie o risarcitorie che si intendono avviare in ordine al danno economico patito dalla collettività nell'ipotesi, naturalmente, di conferma della sua esistenza

Marco Gavagnin