



GIUNTA COMUNALE
ASSESSORA MARA RUMIZ

*Politiche della residenza
Casa
Patrimonio
Lavori pubblici Venezia*

Venezia, 15-05-2006

Al Consigliere comunale Antonio Cavaliere

e per conoscenza

Al Presidente del Consiglio comunale

Al Capo di Gabinetto del Sindaco

Al Vicesegretario Generale

Oggetto: risposta all'interpellanza nr. d'ordine 258 (Nr. di protocollo 7) inviata il 19-01-2006 con oggetto:
Immobiliare Veneziana

Mi scuso per il ritardo con cui rispondo all'interrogazione del consigliere Cavaliere e, prima di rispondere ai quesiti posti, ritengo necessario ricordare come e con quali obiettivi è nata l'operazione di acquisizione degli immobili ex IMI San Paolo a Mestre.

Il Consiglio Comunale di Venezia, informato che la Società CIFIN, acquirente di alcuni immobili in Mestre appartenuti all'Istituto San Paolo IMI, aveva dichiarato la propria disponibilità a vendere in blocco tali immobili al Comune di Venezia, con ordine del giorno approvato all'unanimità il 7 febbraio 2005 ha affidato a La Immobiliare Veneziana (IVE) l'incarico di effettuare tutte le necessarie verifiche di ordine economico, finanziario, fiscale e quant'altro, al fine di valutare l'ipotesi di acquisire tali immobili da CIFIN.

L'obiettivo della iniziativa del Consiglio Comunale era quello della tutela della posizione degli inquilini nella convinzione che una gestione dell'operazione immobiliare da parte del Comune stesso, per tramite di una propria società, potesse assicurare condizioni di maggior attenzione per l'inquilinato.

IVE ha quindi effettuato le proprie verifiche interpellando tra l'altro tutti gli inquilini ed ha concluso la sua indagine presentando al Comune una proposta di positiva soluzione del mandato ricevuto articolata in tre parti:

- 1) circa un terzo delle unità immobiliari poteva essere acquistato direttamente dagli inquilini ad un prezzo leggermente inferiore rispetto alle valutazioni di mercato.
- 2) circa un terzo degli alloggi era occupato da inquilini non interessati all'acquisto e quindi avrebbe dovuto essere acquisito dal Comune che ne avrebbe gestito le locazioni
- 3) Le restanti unità immobiliari, alloggi ed altro, erano sfitte e quindi potevano essere poste in vendita con l'obiettivo di realizzare la valorizzazione migliore possibile al fine di compensare da un lato le condizioni di incentivo all'acquisto proposte agli inquilini e dall'altro di ridurre il costo finale a carico del Comune necessario alla acquisizione della quota di alloggi residui occupata da inquilini.

Nella sua relazione conclusiva IVE poneva ben in evidenza che la vendita delle unità libere mediante una azione molto rapida, efficace ed intesa alla massima era condizione necessaria per assicurare l'equilibrio complessivo dell'operazione immobiliare.

IVE ha sempre sottolineato che la effettiva capacità di vendita per complessivi 8 milioni di Euro era ed è condizione essenziale affinché l'intero programma mantenga l'equilibrio sopra delineato.

Senza tale equilibrio IVE non avrebbe potuto sostenere l'operazione e nel contempo assicurare il contenimento dei prezzi di cessione degli alloggi agli inquilini ed il minor costo possibile degli alloggi che rimarranno in locazione.

A tal fine IVE doveva essere posta nella condizione di vendere le unità immobiliari libere nel mercato con la massima flessibilità e rapidità.

Le indicazioni formulate da IVE sono state fatte proprie dalla Giunta Comunale che, con deliberazione 383 del 15 Luglio 2005, ha approvato la attività istruttoria e negoziale condotta da IVE. Le medesime determinazioni sono poi state assunte dalla Assemblea dei Soci di IVE tenuta il 22 Luglio 2005 che ha conferito mandato al Consiglio di Amministrazione di IVE di acquistare gli immobili ex IMI San Paolo.

Tutto ciò premesso ed entrando ora nel merito dell'interrogazione del Consigliere Cavaliere, dopo aver interpellato l'I.V.E., sembra in primo luogo di poter affermare che lo schema di offerta proposto alle società concorrenti non fosse affatto difficile da interpretare dal momento che ad esse è stato semplicemente richiesto di specificare:

- a) i mesi previsti dall'agenzia per concludere l'incarico di vendita dei beni loro affidati in esclusiva
- b) l'importo in investimenti pubblicitari che la agenzia intendeva effettuare

c) le percentuali per la intermediazione richieste dalla agenzia.

E' stato, inoltre, loro richiesto di allegare il curriculum in cui oltre ai consueti dati societari e di iscrizioni all'albo ed alla C.C.I.A.A., venivano chieste informazioni riguardo la dimensione operativa in termini di dipendenti e di sedi commerciali, gli investimenti pubblicitari effettuati nel precedente anno e la dimensione del portafoglio clienti.

Come si vede si tratta di richieste ben chiare e peraltro indispensabili per effettuare da parte di IVE una selezione di una agenzia capace di portare a positiva conclusione una operazione immobiliare certamente impegnativa e nei tempi più brevi possibili ed al minor costo. La operazione in argomento richiedeva infatti di individuare una società di intermediazione in grado di coniugare da un lato la necessità di concludere le vendite in tempi più rapidi possibili e dall'altro di ottenerne la massima valorizzazione, obiettivo, quest'ultimo, che al contrario richiederebbe tempo più lunghi.

A garanzia della serietà della formulazione delle offerta da parte delle agenzie interpellate è stata infine richiesta la prestazione di una adeguata fideiussione, fatto questo del resto assolutamente usuale nella prassi di IVE.

Per completare l'informativa circa le modalità di selezione delle agenzie invitate a presentare offerta va detto che il Presidente di IVE, prof. Micelli, ha ripetutamente invitato tutti i componenti il Consiglio di Amministrazione della società, sia Consiglieri che Sindaci, a segnalare nominativi di agenzie di fiducia alla commissione interna formata allo scopo di effettuare la selezione.

Infine va evidenziato che la vendita degli alloggi liberi è operazione assolutamente indispensabile per garantire l'equilibrio economico finanziario così come prospettata da IVE alla Amministrazione Comunale e dalla stessa approvata con la citata deliberazione 383 del 15 Luglio 2005.

Se così non fosse stato, la Amministrazione Comunale avrebbe dovuto farsi carico di reperire ulteriori finanziamenti per coprire il costo degli alloggi non venduti. E ciò a fronte di un prezzo unitario mediamente di circa 1.345 Euro che è ampiamente superiore ai circa 1.000 Euro che il Comune presume di sostenere nel programma del social housing.

Assessora Mara Rumiz