



Verbale per seduta del 14-07-2009 ore 15:00
congiunta alla V Commissione e alla VIII Commissione.

CONSIGLIO COMUNALE
VII COMMISSIONE

Consiglieri componenti le Commissioni: Giovanni Azzoni, Maurizio Baratello, Patrizio Berengo, Ivano Berto, Sebastiano Bonzio, Claudio Borghello, Tobia Bressanello, Giuseppe Caccia, Cesare Campa, Giampietro Capogrosso, Felice Casson, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Giorgio Chinellato, Daniele Comerci, Danilo Corrà, Paolino D'Anna, Giorgio D'Este, Franco Ferrari, Bruno Filippini, Anna Gandini, Giacomo Guzzo, Valerio Lastrucci, Alessandro Maggioni, Alberto Mazzone, Maria Paola Miatello Petrovich, Jacopo Molina, Ezio Oliboni, Carlo Pagan, Giorgio Reato, Piero Rosa Salva, Alfonso Saetta, Giovanni Salviato, Raffaele Speranzon, Silvia Spignesi, Fabio Toffanin, Giuseppe Toso, Diego Turchetto, Roberto Turetta, Michele Zuin.

Consiglieri presenti: Maurizio Baratello, Patrizio Berengo, Sebastiano Bonzio, Cesare Campa, Giampietro Capogrosso, Saverio Centenaro, Giorgio Chinellato, Daniele Comerci, Giorgio D'Este, Anna Gandini, Giacomo Guzzo, Valerio Lastrucci, Alberto Mazzone, Jacopo Molina, Ezio Oliboni, Carlo Pagan, Giorgio Reato, Piero Rosa Salva, Alfonso Saetta, Silvia Spignesi, Fabio Toffanin, Giuseppe Toso, Diego Turchetto, Roberto Turetta, Franco Conte (sostituisce Maria Paola Miatello Petrovich), Bruno Lazzaro (sostituisce Felice Casson).

Altri presenti: Assessora Mara Rumiz, Assessore Michele Mognato, Assessore Gianfranco Vecchiato, Direttore Luigi Bassetto, Direttore Oscar Giroto, Direttore interdipartimentale Piero Dei Rossi, Dirigente Paolo Diprima, Direttore Generale Vincenzo Sabato.

Ordine del giorno seduta

1. Illustrazione della proposta di deliberazione "Approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari mediante costituzione di Fondo Immobiliare ad Apporto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008". PD 2365/2009

Verbale seduta

Alle ore 15:10 constatata la presenza del numero legale il presidente Oliboni cede la parola al dirigente Diprima per l'illustrazione della delibera e del quadro generale dell'operazione.

DIPRIMA premette che l'operazione in corso è finanziaria ma non solo, perché il fondo ha lo scopo di intervenire nel processo di valorizzazione del patrimonio immobiliare. Il fondo ha lo scopo di far concorrere ai benefici del fondo ma anche di gestire i processi di gestione delle alienazioni. Sarà una piattaforma da poter usare per la vendita anche dei prossimi immobili. Ricorda che l'esperienza del Comune di Milano era diversa dalla nostra in quanto gli immobili in vendita erano esclusivamente per uso residenziale. Nel nostro caso si sono individuati 18 immobili ad uso commerciale vuoti o quasi.

Alle ore 15:20 entrano Rumiz e Bassetto ed esce la consigliera Spignesi.

Spiega come il DL 112 del 25/6/08 al suo art. 58 favorisca la costituzione di fondi comuni di investimento immobiliare e che gli immobili che finiscono nel piano delle alienazioni e valorizzazione possono godere di un percorso agevolato per quanto riguarda la variazione di destinazione d'uso. Nel nostro caso per 11 degli immobili selezionati sarà necessario attivarsi per disporre la variante allo strumento urbanistico. La valutazione del portafoglio immobiliare sarà portata avanti dalla società K2Real selezionata su criteri tecnici ed economici. La società ha stimato, dopo l'indagine preliminare, un valore complessivo degli immobili pari a 84,5 milioni di €. Sarà applicato uno "sconto di portafoglio" calcolato in misura del 14%. Ricorda che il valore finale sarà quantificabile solo con l'effettiva vendita di tutti gli immobili. Sulla stima effettuata le banche anticiperanno il 50% del valore. Con l'assistenza della Cassa Depositi e Prestiti si è scelto di usare lo strumento del fondo immobiliare gestito da soggetto privato e individuato tramite gara. Nell'atto di apporto una prima porzione del portafoglio immobiliare (circa 50% del totale) sarà trasferita al fondo. Nel frattempo il Comune resterà proprietario delle quote sino alla compravendita definitiva. La gestione del fondo sarà controllata dai rappresentanti del Comune all'interno dello staff del fondo. Illustra che il futuro iter della delibera sarà il seguente: passaggio per approvazione in Consiglio; la Giunta deciderà il gestore del fondo; entro dicembre si effettuerà la compravendita con incasso del denaro liquido che proverrà dalla linea di credito aperta dal gestore. In futuro al fondo costituito potranno essere conferiti altri immobili.

Alle ore 15:45 escono i consiglieri Toso e Saetta, entrano i consiglieri Reato, Rosa Salva, D'Este e Comerci.

OLIBONI invita i presenti a formulare domande di carattere generale.

CAPOGROSSO chiede se il gestore sarà costretto all'acquisto del 50% o di tutto il fondo, se sono previsti ulteriori apporti di immobili, se il 50% del valore del fondo verrà incamerato subito all'atto della sua costituzione e ciò difformemente da quanto successo con la cartolarizzazione. Inoltre domanda in che modo la c.d. "legge casa" sia stata considerata.

CAMPA chiede conferma che la variante urbanistica rimanga in capo al fondo per tutta la sua durata e inoltre quale sia il trend delle stime.

LASTRUCCI precisa che per mettere in moto l'operazione siamo chiamati a delle spese, inoltre ultimamente i fondi non sono stati molto produttivi. Non crede che si otterranno dei benefici tangibili dall'operazione e dichiara che si rischia di imbarcarsi in un'operazione (vd. derivati) che poi alla fine non darà soddisfazione.

MAZZONETTO cita che nel bilancio di previsione questo passaggio era già previsto. Auspica che ci siano dei benefici reali dall'operazione. Si chiede se gli immobili in lista siano effettivamente appetibili e quali siano le stime effettive per ognuno di loro.

BARATELLO spiega che tutti i beni sono accompagnati da un processo di fattibilità, quindi si valorizzano in modo automatico e il Comune trattiene in casa queste valorizzazioni. Siamo attori di un progetto nuovo e molto qualificato.

BONZIO si associa alla precisazione che il Consiglio abbia già dato l'avvallo politico al progetto, nonostante ciò c'è bisogno di un serio approfondimento per alcuni edifici individuati come quello di via Portara che da poco tempo è stato grandemente ristrutturato e ora viene posto in vendita. Bisogna avere la certezza che abbia veramente perso il suo interesse per il Comune. Ricorda inoltre come la delibera manchi del parere delle Municipalità.

Alle ore 16:00 esce il consigliere Mazzonetto.

CENTENARO si chiede come siano stati individuati gli immobili se sino a poco tempo fa via delle Felci era ancora destinata ad uso pubblico. Chiede che lo stadio Baracca sia venduto solo a condizione che ci siano delle alternative già definite e ricorda come contestualmente all'approvazione della delibera si approvino anche le varianti urbanistiche richieste.

Alle ore 16:05 esce il consigliere Bonzio.

OLIBONI chiede che venga fornita sia l'analisi patrimoniale che quella urbanistica degli immobili.

MOLINA ricorda come per Palazzo Diedo manchi ancora della documentazione relativa agli accordi presi con l'amministrazione giudiziaria. Chiede di acquisire la stima fatta dalla società valutatrice.

PAGAN si domanda come sarà possibile esercitare il controllo sul fondo se non attraverso i rappresentanti del Comune all'interno di esso.

RUMIZ assicura che la documentazione richiesta verrà fornita quanto prima. Ricorda come l'accordo con l'amministrazione di giustizia preveda che si farà uno stralcio funzionale del secondo lotto della costruzione della Manifattura Tabacchi. Spiega che alcuni immobili non saranno subito trasferiti e come la cartolarizzazione abbia portato nelle casse comunali 62 milioni di € senza le maggiori possibilità date dall'applicazione dell'art. 58 della legge finanziaria. Assicura come non ci sia tra gli immobili alcun bene che possa essere utilizzato come alloggio ERP. In sintesi spiega che il fondo ha tre vantaggi: viene attribuito un anticipo in tempi brevi; esiste il beneficio della valorizzazione; i beni restano più a lungo proprietà dell'amministrazione. Riporta come i beni siano stati scelti con criterio in quanto l'operazione non è una svendita ma una riqualificazione del patrimonio comunale e ci aiuteranno a far fronte alla quadratura del bilancio.

CAMPA chiede se San Cassiano resti ad uso della città, di come gli albergatori abbiano protestato e che bisogna rispondere alle istanze della cittadinanza.

DIPRIMA precisa che: i beni in futuro potranno essere trasferiti a nostro piacimento precisando la destinazione d'uso la quale deve essere decisa con questa deliberazione; il fondo per partire non possa scendere sotto gli 80 milioni di € in quanto diverrebbe antieconomico; il fondo verrà gestito da una società che vedrà il Comune come sottoscrittore il quale ne controllerà l'operato; i costi per le manutenzioni sono serviti per valorizzare gli immobili; i soldi di legge speciale torneranno ad essere disponibili.

BASSETTO ricorda come nella cartolarizzazione tutti i beni erano trasferiti ad una società che poneva sul mercato delle obbligazioni. Precisa che le stime fatte sugli immobili in questione siano molto prudenti e da ritenere confidenziali e che il vero guadagno sarà ottenuto alla loro vendita.

MOGNATO ricorda che le alienazioni previste anche quest'anno serviranno per fare investimenti che altrimenti non potrebbero essere finanziati e portati a compimento. Precisa che anche nella variazione di bilancio è previsto un finanziamento di 2 milioni di € per sostituire il Baracca.

OLIBONI comunica che l'esame della proposta di deliberazione proseguirà in una prossima seduta.

Alle ore 16:45 il presidente Oliboni dichiara chiusa la commissione.