



**Verbale per seduta del 09-02-2010 ore 14:00**  
congiunta alla VII Commissione.

CONSIGLIO COMUNALE  
IV COMMISSIONE

**Consiglieri componenti le Commissioni:** Giovanni Azzoni, Maurizio Baratello, Patrizio Berengo, Ivano Berto, Sebastiano Bonzio, Claudio Borghello, Giuseppe Caccia, Cesare Campa, Giampietro Capogrosso, Felice Casson, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Giorgio Chinellato, Daniele Comerci, Franco Conte, Paolino D'Anna, Giorgio D'Este, Franco Ferrari, Bruno Filippini, Anna Gandini, Giacomo Guzzo, Valerio Lastrucci, Bruno Lazzaro, Alberto Mazzonetto, Maria Paola Miatello Petrovich, Giacomo Millino, Jacopo Molina, Ezio Oliboni, Carlo Pagan, Vittorio Pepe, Luciano Pomoni, Giorgio Reato, Alfonso Saetta, Giovanni Salviato, Fabio Toffanin, Giuseppe Toso, Diego Turchetto, Roberto Turetta, Michele Zuin.

**Consiglieri presenti:** Maurizio Baratello, Patrizio Berengo, Ivano Berto, Claudio Borghello, Cesare Campa, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Giorgio Chinellato, Daniele Comerci, Franco Conte, Giorgio D'Este, Bruno Filippini, Anna Gandini, Valerio Lastrucci, Alberto Mazzonetto, Maria Paola Miatello Petrovich, Giacomo Millino, Jacopo Molina, Ezio Oliboni, Carlo Pagan, Luciano Pomoni, Giovanni Salviato, Fabio Toffanin, Giuseppe Toso, Roberto Turetta, Tobia Bressanello (sostituisce Giorgio Reato), Fabio Muscardin (sostituisce Bruno Lazzaro), Silvia Spignesi (sostituisce Giovanni Azzoni).

**Altri presenti:** Assessore Laura Fincato, Assessora Mara Rumiz, Direttore Luigi Bassetto, Dirigente Paolo Diprima, Dirigente Anastassia Koulou, Direttore Generale Vincenzo Sabato, Dirigente Raffaele Pace, Funzionario Corrado Carraro.

**Ordine del giorno seduta**

1. Esame della proposta di deliberazione: Affidamento in concessione della progettazione, della costruzione e della gestione delle opere di completamento del Centro Culturale Candiani. C.I. 11053. Cessione del diritto di superficie. PD 2010/189.

**Verbale seduta**

Alle ore 14.25, il presidente della IV Commissione Fabio Toffanin, di concerto con il presidente della VII<sup>a</sup> Commissione consiliare Ezio Oliboni, assume la presidenza e, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta e dà la parola all'Assessore Fincato per l'illustrazione dell'ordine del giorno.

FINCATO comunica che questo provvedimento è la fine di un percorso complesso, rivisitato più volte e concertato con tutti gli uffici competenti e precisa che ha preparato un emendamento di Giunta. Per la riqualificazione del Centro Culturale Candiani a bilancio nelle OO.PP. è stato stanziato un milione di euro, sia per la manutenzione ordinaria che per quella straordinaria. Il riordino generale del centro di Mestre comporterà una nuova identità, sarà realizzata una multisala per il cinema con la previsione della costruzione con nuovi materiali compatibili con l'ambiente. Dichiara che un solo soggetto ha partecipato al bando di gara, il vincitore, per la difficoltà di trovare i finanziamenti necessari, solo in quest'ultimo periodo ha dichiarato la sua disponibilità a realizzare il progetto.

Alle ore 14.30 entrano i consiglieri Bressanello, Salviato e Campa.

CHINELLATO ritiene che la proposta di deliberazione sia importante e da dibattere in Consiglio comunale per due ordini di motivi: l'area del Candiani diventerà il "miglio della cultura di Mestre" e questo favorirà l'intervento della bonifica di tutta l'area interessata e inoltre si utilizzeranno materiali per un'architettura di pregio sia della piazza sia dei dintorni. Ricorda che per il vincitore ci sono state difficoltà economiche che adesso sembrano superate considerato la valenza di un progetto di qualità.

Alle ore 14.35, entrano i consiglieri Capogrosso, Conte, Molina, D'Este, Cavaliere e Pagan.

SALVIATO chiede chiarimenti sull'emendamento presentato e in particolare esprime perplessità sul valore stimato dagli uffici in 1.300.000 euro per 50 anni. Ritiene che il Candiani non abbia raggiunto grossi risultati pertanto propone di rivedere le cifre delle dilazioni rateali. Dichiara di non aver visto il progetto approvato dalla Giunta e fa richiesta di averne copia.

BERTO precisa che pur essendo componente della VII commissione, non conosce il progetto ma di averlo appreso dalle notizie di stampa. Chiede chiarimenti sull'area, dove sorgerà il nuovo cinema e in che cosa consiste esattamente il progetto in esame; chiede inoltre di avere copia dello stesso prima della discussione in Consiglio comunale. Auspica che si migliorino le condizioni di cessione del diritto di superficie perché in un primo momento si parlava di concessione per la costruzione.

KOULOU ricorda che si sta parlando di un provvedimento per la stipulazione di un contratto di convenzione e che, come tale, non rientra nella materia urbanistica.

LASTRUCCI interviene chiedendo di avere almeno l'illustrazione del progetto.

POMONI spiega che con la nuova costruzione si avranno necessariamente problemi di mobilità e viabilità attorno all'area Candiani e dichiara che altri progetti di una nuova sala cinematografica non siano necessari se prima non si rivede anche la situazione dei parcheggi che sono carenti.

MAZZONETTO chiede chiarimenti sull'oggetto della delibera che riconosce a chi costruisce di avere anche la cessione del diritto di superficie e questo non va bene. Ritiene il progetto interessante e concorda che manca uno studio di fattibilità per nuova viabilità e i parcheggi, forse i cittadini si serviranno di un nuovo parcheggio in Piazza Barche. Chiede se gli immobili che sono vicini alla nuova costruzione saranno interessati a un abbellimento o lasciati così come sono adesso, in stato precario. Propone che si rinvi l'approvazione del provvedimento alla prossima amministrazione.

CAMPA elogia il lavoro delle Assessorato Fincato (progetto "Candiani") e Rumiz (progetto "Vaschette") ricorda, però, che i consiglieri non possono esprimere un giudizio e una valutazione di merito semplicemente perché non hanno visto il progetto di Giunta. Chiede di sapere di quale sala cinematografica si parla oggi per riqualificare il centro di Mestre, sarebbe opportuno fermarsi un attimo per verificare bene le cose. Chiede inoltre, perché allegato al provvedimento non c'è il parere espresso dall'ufficio Patrimonio.

Alle ore 15.00, entrano i consiglieri Baratello, Comerci, Borghello e Toso.

CAPOGROSSO chiede di sapere da quando decorrono i 50 anni della durata della cessione del diritto di superficie che non coincidono con la durata di concessione pari a 55 anni e 5 mesi.

Alle ore 15.15, entra il consigliere Filippini.

KOULOU risponde che il progetto preliminare è stato illustrato in pubblico alla cittadinanza al Candiani in occasione della presentazione del Piano delle OO.PP. e sono state accolte le osservazioni dei cittadini. Ricorda che il progetto è stato approvato in Giunta nel Gennaio 2008 e, nel Luglio 2008, è stato approvato il piano economico finanziario che ha consentito l'indizione della gara e assegnato l'affidamento dei lavori alla società che ha partecipato al bando. Dichiara che su questo provvedimento ora non si possono apportare modifiche, ora si approva solo l'affidamento. Illustra brevemente il progetto nel suo complesso: 6 sale cinematografiche, 1100 posti a sedere, una hall, uno snack-bar, un bookshop e biglietteria; la piazza sarà risistemata sotto il profilo morfologico e visivo; le altezze saranno idonee per ospitare gli uffici con superficie di 300 mq. che saranno restituiti all'Amministrazione comunale. Sono state previste due scadenze a seguito dell'ipotesi di accordo con il vincitore, la data di decorrenza partirà dalla stipulazione del contratto. Annuncia che presenterà un nuovo emendamento con alcune correzioni al testo della proposta di deliberazione.

RUMIZ precisa che l'intervento progettuale è di pertinenza dei Lavori Pubblici, il Patrimonio ha avuto un ruolo marginale per la gestione del solo diritto di superficie dell'area.

BASSETTO spiega che il procedimento normativo è di competenza dei LL.PP. e pertanto l'ufficio Patrimonio non ha espresso parere ma solo è intervenuto per la definizione della concessione per 50 anni. Il vincitore può ritenere eccessivo l'importo proposto ma l'ufficio Patrimonio alla fine conferma sia la durata sia l'importo di 1.300.000 euro.

LASTRUCCI ricorda che in cinque anni sono stati fatti molti interventi importanti, ritiene questo contratto migliore di quello fatto per il cinema ex Rossini di Venezia; forse manca qualcosa a livello urbanistico e cita il passaggio vicino al Toniolo, il supermercato Alì nell'area Santon e il Piruea Cel-Ana. Bisogna prestare attenzione perché qualcuno non chieda delle varianti urbanistiche e lasciare più discrezionalità ai progettisti. Auspica che si tenga in considerazione il piano dei parcheggi perché sono carenti nelle vicinanze del Candiani.

MIATELLO interviene chiedendo cosa succede se non è approvato il progetto in questa consiliatura.

RUMIZ risponde che il privato ha urgenza stante l'impegno economico assunto.

POMONI chiede di sapere come si comporterà l'Amministrazione comunale dopo la scadenza dei 50 anni nei confronti del vincitore che sosterrà notevoli spese e non vorrà lasciare libero il manufatto; se il concessionario potrà chiedere delle varianti di cambio d'uso durante tutto il periodo di assegnazione e se realizzerà degli abusi.

MAZZONETTO chiede di sapere com'è stata consentita l'assegnazione della gara alla quale ha partecipato un solo concorrente. Chiede inoltre di avere copia della nuova bozza di convenzione che dovrebbe essere approvata dal Consiglio comunale e non dalla Giunta e ricorda nuovamente il problema dei parcheggi, infine chiede il ritiro della proposta di deliberazione.

LASTRUCCI chiede notizie sul mutuo a tasso fisso e perché non si è preferito quello variabile.

DIPRIMA risponde che l'opera è stata approvata nel bilancio 2008-2010 valutando anche gli aspetti eco-finanziari a carico sia del privato che dell'Amministrazione. La banca ha chiesto l'accensione di un diritto di garanzia per il prestito ventennale e che ha individuato nella costituzione del diritto di superficie. Il piano di pagamento di 1.300.000 euro è stato ritenuto congruo dalla società che gestirà la concessione. L'Amministrazione comunale avrà quindi un incasso certo di 1.300.000 euro tramite il piano di ammortamento a partire dall'ultimazione dei lavori, di cui le prime tre di importo ridotto.

CAMPA ricorda che il vincitore è una persona conosciuta in Italia per il suo lavoro e chiede quali sono le forme di garanzia per l'Amministrazione comunale sul diritto di superficie che è un diritto reale sul bene, e inoltre perché non si è utilizzata la forma di fidejussione com'è stato fatto con le piscine comunali gestite dalle società sportive.

LASTRUCCI chiede di sapere come si volgeranno i lavori, dalla logistica, al cantiere, alla chiusura della piazza e pertanto chiede di fare chiarezza sul programma dei lavori.

MAZZONETTO interviene ricordando che non ha ancora ricevuto risposta sulla destinazione degli immobili vicini alla nuova costruzione e sui modi di pagamento. Ritiene insufficienti le risposte ricevute.

Alle ore 16.00 esce il consigliere Muscardin.

FINCATO comunica che tutta la documentazione è consultabile nell'ufficio della dirigente, riconferma che per il riordino del Candiani bisogna fare un ragionamento con tutte le problematiche emerse nella riunione. Questa discussione ha evidenziato il significato del recupero del Candiani, il riconoscimento del lavoro fatto dall'Amministrazione comunale. Dichiaro che il recupero e la rivalutazione del Candiani sono stati condivisi dalla Giunta e concorda nel presentare un ulteriore nuovo emendamento.

Alle ore 16.03, il presidente Toffanin dichiara di sospendere per un breve momento la seduta per permettere l'apertura dei lavori della X Commissione consiliare convocata per le ore 15.30.

Alle ore 16.06, il presidente Toffanin, riprende i lavori e dà la parola al dirigente Diprima.

DIPRIMA risponde al consigliere Campa che l'Amministrazione comunale non ha nessuna responsabilità se il concessionario non paga e cosa farà la banca per recuperare il credito, conferma che la struttura sarà a uso esclusivamente cinematografico e alla scadenza dei 50 anni ritornerà l'opera sarà acquisita al patrimonio immobiliare del Comune.

CAMPA chiede che le garanzie siano scritte chiaramente e che il Comune di Venezia sia tutelato in caso di un eventuale sequestro da parte della Magistratura per inadempienze del concessionario.

KOULOU dichiara che il contratto prevede una serie di garanzie non solo costruttive ma anche per la manutenzione, s'impegna a far pervenire ai consiglieri della commissione copia delle polizze di garanzia del contratto.

Alle ore 16.10, il presidente Toffanin riassume in sintesi quanto emerso dalla riunione con la disponibilità della dirigente Koulou a far pervenire alla Commissione per la trasmissione ai consiglieri lo schema di contratto in esame e propone di licenziare la proposta di deliberazione per la discussione in Consiglio comunale, con il solo voto contrario del consigliere Mazzonetto, e dichiara chiusa la seduta.

Le Commissioni approvano.