



Verbale per seduta del 10-06-2010 ore 11:00

CONSIGLIO COMUNALE
VII COMMISSIONE

Consiglieri componenti la Commissione: Maurizio Baratello, Sebastiano Bonzio, Renato Boraso, Claudio Borghello, Cesare Campa, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Marco Gavagnin, Luigi Giordani, Giovanni Giusto, Giacomo Guzzo, Valerio Lastrucci, Bruno Lazzaro, Marta Locatelli, Alberto Mazzonetto, Jacopo Molina, Giorgio Reato, Emanuele Rosteghin, Alessandro Scarpa, Camilla Seibezzi, Davide Tagliapietra, Domenico Ticozzi, Giuseppe Toso, Simone Venturini, Alessandro Vianello, Michele Zuin.

Consiglieri presenti: Sebastiano Bonzio, Renato Boraso, Claudio Borghello, Cesare Campa, Giampietro Capogrosso, Saverio Centenaro, Marco Gavagnin, Luigi Giordani, Giovanni Giusto, Giacomo Guzzo, Bruno Lazzaro, Marta Locatelli, Alberto Mazzonetto, Giorgio Reato, Emanuele Rosteghin, Alessandro Scarpa, Camilla Seibezzi, Davide Tagliapietra, Giuseppe Toso, Simone Venturini, Alessandro Vianello.

Altri presenti: Assessore Bruno Filippini, Direttore Alessandra Vettori, Dirigente Paolo Diprima, Vice Direttore generale Luigi Bassetto.

Ordine del giorno seduta

1. Analisi del rendiconto 2009 dell'assessorato al Patrimonio e Politiche della residenza;
2. Fondo immobiliare: sintesi dello stato di avanzamento dell'operazione a Maggio 2010.

Verbale seduta

Alle ore 11.40 il presidente Mazzonetto constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta e propone di invertire la discussione dei punti all'ordine del giorno. La commissione approva e quindi il presidente Mazzonetto invita il dirigente Di Prima ad illustrare il secondo punto all'ordine del giorno.

SCARPA A. segnala alla commissione che esistono nel quartiere Zennari, a Pellestrina, delle case sfitte da anni e chiede venga fatta un'indagine.

Il presidente Mazzonetto prende atto delle dichiarazioni del consigliere e propone di discutere dell'argomento in una prossima riunione della commissione e dà la parola al dirigente Di Prima per l'illustrazione dell'argomento in discussione.

DI PRIMA rende noto che la costituzione del fondo immobiliare è stata la prima operazione di questo genere in Italia. Con la costituzione del fondo immobiliare si poteva sottoscrivere un finanziamento, infatti con la gara, la società di gestione doveva garantire anche questa possibilità per il Comune di Venezia. Da questa operazione l'Amministrazione ha potuto accendere un mutuo di 41,5 milioni di cui 36 sono già stati incassati nel 2009 e nel mese di Marzo sono stati incassati i rimanenti. Quando la Corte Costituzionale ha dichiarato incostituzionale l'articolo 32 del D.L. 78, una quota del fondo è stata sottoscritta da una società della stessa sgr. L'attività del fondo è finalizzata in una prima fase a pagare il debito e si pensa che ciò possa avvenire entro i primi 3 anni; dopo il Comune potrà decidere in da farsi, se vendere le quote o altro; il patrimonio conferito può essere valorizzato utilizzando le varianti urbanistiche per modificarne le destinazioni d'uso e qui c'è stato un contrattempo nella procedura in quanto l'urbanistica è competenza delle regioni e quindi con una tempestività notevole la Regione Veneto ha messo in condizione il Comune di proseguire l'iter per la piena operatività del fondo. Con le varianti sono pervenute delle osservazioni e si pensa che entro l'estate saranno formalizzate le risposte e di seguito si attenderà il parere della Commissione di Salvaguardia e l'approvazione definitiva della Regione. Tra gli edifici che costituiscono il patrimonio del fondo ci sono i due palazzi sedi giudiziarie e l'area dello stadio Baracca dove il Comune ha acceso un vincolo d'uso mentre altri 5 dovranno essere liberati entro fine anno.

MAZZONETTO individua nella esposizione del dirigente il fatto che il Comune è indebitato per 41,5 milioni e invita il consigliere Bonzio a sostituirlo nella conduzione dei lavori in quanto si deve assentare brevemente (ore 12.20 lascia la sala).

Assume quindi la presidenza il consigliere, vice presidente, Bonzio e dà la parola al consigliere Campa.

CAMPA chiede se sono state fatte delle modifiche dopo l'approvazione del fondo, cosa conferisce il fondo per aumentare il valore del patrimonio e considera che con tutti questi cambiamenti ed esigenze, risulta che ci sono dipendenti comunali

che non hanno un ufficio. Ritiene che il parere vincolante del comitato di assistenza alla gestione deve rimanere tale in quanto garantisce il Comune sulle decisioni che si dovranno prendere; a suo parere il fondo doveva avere un altro socio che conferiva altri soldi all'operazione.

Alle ore 12.30 rientra il consigliere Mazzonetto e riassume la presidenza dei lavori.

BORASO rimarca il fatto che con questa operazione si è proceduto ad un'auto finanziamento del Comune; tutte le opportunità su questo settore devono essere attentamente vagliate, sembra invece che il Comune si sia ulteriormente indebitato; chiede quale responsabilità abbia la società Est Capital in quanto sembra che questa società stia diventando il vero sindaco della città. Per concludere l'operazione ed incassare il dovuto, probabilmente bisognerà adire le vie legali. Invita quindi l'assessore Filippini a cambiare la politica dell'Amministrazione su questo settore.

CAPOGROSSO dichiara di essere stato e di esserlo ancora oggi, favorevole alla costituzione del fondo, probabilmente si poteva vendere direttamente il patrimonio ma i tempi sarebbero stati più lunghi; gli uffici comunali hanno fatto un buon lavoro con la stesura delle varianti urbanistiche; chiede il perché non si sia proceduto con le cartolarizzazioni degli immobili ed infine prende atto che da parte di alcuni consiglieri vengono espresse delle riserve su questi risultati frutto dell'espletamento di gare pubbliche.

LOCATELLI chiede se effettivamente ci sono tre anni di tempo per vendere il patrimonio, se ci sono trattative in corso e quale percentuale sulla vendita è di diritto della società di gestione. Quale potere dà al Comune la proprietà delle quote di classe B; se sono previsti ulteriori conferimenti patrimoniali al fondo da parte del Comune. Alla fine invita tutti a riesaminare compitamente la situazione ed eventualmente proporre delle soluzioni che limitino l'indebitamento del Comune.

Alle ore 12.40 entra il consigliere Borghello.

GUZZO afferma che il Comune di Venezia ha sempre utilizzato le opportunità che il governo sempre di centro destra, ha dato ai comuni: prima i prodotti derivati e poi i fondi immobiliari. Chiede cosa avverrà con la costituzione del federalismo demaniale, ritiene che la dirigenza sia in grado di lavorare con grande professionalità.

Alle ore 12.55 escono i consiglieri Lazzaro e Gvagnin.

BONZIO ritiene positiva questa discussione perché ha fugato alcuni dubbi sulla costituzione e finalità del fondo immobiliare. Ora è necessario seguire attentamente le operazioni di valorizzazione e vendita per incassare più denari possibile.

DEI ROSSI dichiara che il risultato di questa operazione si svilupperà nel corso del 2010 ma che l'eventuale mancato introito dalla vendita dell'ex Pilsen creerebbe comunque delle grandi difficoltà al bilancio comunale.

BASSETTO rende noto che il rogito per la vendita dell'ex ospedale al mare del Lido è stato spostato a Luglio perché il commissario ha chiesto la verifica dei costi della bonifica che potrebbero essere notevoli. La società di gestione del fondo non è da confondere con i finanziatori, nell'operazione al Lido ci sono anche altri soci. Si è scelto di non fare le cartolarizzazioni perché ci sono molte difficoltà economiche e la costituzione del fondo permette di approfittare delle eventualità finanziarie senza incorrere nella necessità di vendere comunque. Nel comitato di garanzia ci sono dirigenti con molte competenze professionali. Quanto conferito al fondo è stato stimato in 120 milioni, il valore fissato per la costituzione è pari a 80 milioni e la sua realizzazione ha permesso di incassare subito 41 milioni; l'augurio è che si riesca ad incassare la somma pari al valore stimato dal Comune.

MAZZONETTO propone di rimandare la discussione sul rendiconto del bilancio al lunedì successivo e di continuare la discussione sul fondo immobiliare. Dà pertanto la parola al dirigente Di Prima per le risposte alle domande fatte dai consiglieri.

DI PRIMA precisa che il fondo è stato costituito con l'assistenza della Cassa DDPP, altri comuni si stanno informando sull'operazione del Comune. Rispetto al mercato immobiliare la Cassa ha dichiarato lo strumento del fondo quale miglior modo di valorizzare il patrimonio perché la vendita diretta presuppone la vendita del bene nello stato in cui si trova al momento mentre il fondo non ha vincoli temporali. Fare tutte le vendite nel 2009 avrebbe comportato lo svilimento finanziario del patrimonio; il Comune non ha alcun vincolo su quanto verrà fatto dal fondo; le quote ricevute in cambio del conferimento non sono state acquisite dal bilancio comunale. Qualora si decidesse di chiudere il fondo bisogna pensare anche alla chiusura del finanziamento ricevuto, le spese sostenute e tutti gli oneri conseguenti alla chiusura. Le varianti urbanistiche sono vincolate esclusivamente alla valorizzazione del patrimonio da vendere: La Sgr guadagnerà dall'operazione sia lo 0,37% del valore degli immobili che una percentuale sulla commissione di rendimento. Tali importi saranno erogati esclusivamente quando sarà ultimata la vendita degli immobili. La sgr Est Capital è presieduta dal professor Mossetto; la costituzione del fondo è avvenuta prima della vendita dell'ex ospedale al mare e la necessità del Comune nell'operazione fondo immobiliare era anche di avere la certezza del finanziamento oltre che la minor percentuale di commissione da pagare. Ci sono state 11 offerte per il fondo di cui 4 rispondevano alla richiesta posta dall'Amministrazione.

Alle ore 13.25 esce il consigliere Giusto ed alle ore 13.35 esce il consigliere Bonzio.

CAMPA invita l'Amministrazione a far sì che il parere del comitato di assistenza al fondo ritorni ad essere vincolante

oltreché obbligatorio.

DI PRIMA afferma che il potere di programmazione è in capo a chi è proprietario delle quote, dopo l'eventuale vendita e raggiungimento degli obiettivi il Comune può valutare la possibilità di vendere le quote in suo possesso perché allora diventa reale il possibile guadagno di eventuali investitori.

Alle ore 13,45 il presidente Mazzonetto dichiara chiusa la riunione.