



## Verbale per seduta del 22-12-2010 ore 10:30

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:** Maurizio Baratello, Claudio Borghello, Cesare Campa, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Giovanni Giusto, Giacomo Guzzo, Bruno Lazzaro, Alberto Mazzonetto, Jacopo Molina, Alessandro Scarpa, Camilla Seibezzi, Davide Tagliapietra, Domenico Ticozzi, Giuseppe Toso, Simone Venturini, Alessandro Vianello, Michele Zuin, Carlo Pagan (sostituisce Giorgio Reato).

**Altri presenti:** Assessore Bruno Filippini, Direttore Piero Dei Rossi, Dirigente Paolo Diprima, Dirigente Maria Borin, Funzionario Paolo Nordio. .

### Ordine del giorno seduta

1. Audizione del Comitato consultivo del Fondo immobiliare del Comune di Venezia sulla situazione e gestione patrimoniale.

### Verbale seduta

Alle ore 10.45 il presidente Molina, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta e dà la parola al presidente del comitato consultivo del fondo immobiliare, Piero Dei Rossi.

DEI ROSSI annuncia che è stata preparata per i commissari la documentazione relativa alla costituzione ed attività del fondo. Il rendiconto riguarda i primi 6 mesi del 2010. Il comitato si è riunito 4 volte; la relazione riguarda la gestione dei cespiti con le procedure di valorizzazione, gli studi di fattibilità e le modalità di alienazione. Il regolamento è stato approvato dalla Banca d'Italia. Illustra quindi i punti principali e qualificanti dell'attività di controllo sull'attività del fondo. Alle ore 10.50 entrano i consiglieri Scarpa e Mazzonetto.

DI PRIMA rende noto che il fondo denominato "Città di Venezia" è stato costituito nel 2009 ma il regolamento è del 2008. Infatti alla gara per la costituzione hanno partecipato 12 società ed uno dei requisiti era quello di possedere un fondo già costituito perché il Comune aveva la necessità di garantire il bilancio del 2009. La sgr Est Capital ha vinto la gara così il conferimento del Comune è potuto avvenire e le notevoli modifiche apportate sono state approvate dalla Banca d'Italia l'11 maggio 2010.

Alle ore 11.05 entrano i consiglieri Baratello e Borghello.

CAMPA si sofferma sui poteri del comitato poiché nella prima stesura erano previsti dei poteri di controllo come la possibilità di emettere dei pareri vincolanti che nel nuovo testo è scomparsa. Stigmatizza inoltre l'assenza di Gidoni, Giroto e Bassetto che compongono il comitato e che così impediscono ai consiglieri di formulare delle domande alle quali i dirigenti presenti non possono dare risposte.

DI PRIMA precisa che all'articolo 13 del regolamento è previsto il parere vincolante ed obbligatorio del comitato per procedere alle vendite, acquisizioni e ristrutturazioni del valore superiore ai 2 milioni di euro. Afferma anche che è in itinere una modifica della normativa da parte della Banca d'Italia alla quale il fondo si adeguerà immediatamente. All'articolo 15 invece è prevista la durata, la possibile proroga e lo scioglimento del fondo che tutela il Comune riguardo alla buona conduzione dell'attività. Il fondo è costituito da 400 quote di proprietà del Comune ed 1 di una società di Est Capital. C'è anche una quota di categoria B di proprietà del Comune che permette di nominare 2 componenti del comitato con poteri di veto, dopo 36 mesi i soci possono vendere le loro quote.

Alle ore 11.15 esce il consigliere Centenaro.

DEI ROSSI riprende la spiegazione citando la relazione del primo semestre di attività e che comprende le tabelle numeriche della situazione, in questo periodo non erano previste vendite quindi le risultanze sono negative poiché

scontano l'acquisto degli immobili con i relativi oneri anche finanziari. Una nota finale descrive la valutazione sui rischi che si suddividono in rischi di mercato, rischi finanziari e rischi della proprietà. Del primo si prende atto che il mercato immobiliare è in crisi e lo sarà per molto tempo; dei finanziari si scontano la crisi in atto nel paese. Per ultimo, della crisi della proprietà si sconta le caratteristiche degli immobili, il loro stato di degrado ed il fatto che alcuni non sono ancora stati liberati e per i quali il fondo chiede la corresponsione di un canone di occupazione, ci sono poi 3 immobili estrapolati dal fondo e se non si chiarisce la destinazione, si rischia un notevole deprezzamento del valore del fondo. Dove ci sono interessi per l'acquisto, l'attenzione diventa massima ed il fondo è stato sollecitato a chiudere i possibili contratti anche se si tratta di immobili che necessitano di pesanti ristrutturazioni.

MAZZONETTO chiede che venga programmata un'altra riunione su questo tema, domanda di poter verificare nel dettaglio lo stato di fatto di tutti i beni conferiti e pone la questione dell'area di via Porto di Cavergnago, come si inserisce o meno tra i beni del fondo, ricorda che ci sono edifici con vari vincoli tra cui quello scolastico per ultimo esempio chiede cosa succede per lo stadio Baracca di Mestre che è nel fondo ma la cui alienazione è vincolata alla realizzazione di un nuovo impianto sportivo. Sulla questione finanziaria cita la situazione derivante dall'anticipazione ricevuta dalle banche e sulla quale si pagano gli interessi e quindi con l'obbligo comunque di dover vendere al più presto per ripagare questo debito.

DEI ROSSI rende noto che la gara per la vendita dell'area di via Porto di Cavergnago è andata deserta e quindi gli uffici stanno valutando con il fondo il possibile conferimento che può avvenire tramite apporto che può aver luogo solo con una riapertura delle sottoscrizioni deliberate dalla sgr e previa autorizzazione dell'assemblea degli investitori oppure la compravendita può avvenire mediante reperimento di corrispondente finanziamento bancario, secondo i termini e le modalità stabilite dal regolamento.

CAMPA ritiene che l'uso del fondo immobiliare sia una grande opportunità per il Comune mentre si è risolta con solo la richiesta di un'anticipazione di cassa perché è lo stesso Comune che rallenta le procedure di potenziali vendite. Si deve fare chiarezza sulla gestione complessiva dell'aspetto patrimoniale comunale, è bene che venga chiarita la situazione degli immobili perché c'è il rischio di pagare salato questa operazione; si tratta di un'operazione sbagliata nei tempi e nei termini. Il conferimento degli immobili avviene con quali valori; c'era addirittura qualcuno che voleva fare il conferimento prima di fare la gara di assegnazione della gestione. Propone di rifare la gara perché come consigliere comunale non si ritiene garantito a sufficienza; dei 5 componenti del comitato ai quali attesta stima per la professionalità, solo 2 sono presenti e degli altri due che potrebbero essere nominati non c'è traccia. Questi dovrebbero essere delle persone altamente competenti su queste questioni perché hanno anche potere di veto sulle operazioni che il fondo intende fare. Ricorda anche che il valore dell'area di via Porto di Cavergnago veniva conferito con un valore alto e fuori mercato e solo una forte presa di posizione di alcuni consiglieri hanno impedito questa operazione.

BARATELLO afferma che la costituzione del fondo è un atto corretto perché permette al Comune di gestire il suo patrimonio al pari dei privati. Oggi il mercato immobiliare è in crisi ed è difficile vendere gli immobili, i componenti del comitato sono professionalmente capaci e solo la sentenza della Corte Costituzionale ha messo in discussione le competenze dell'ente locale trasferendole alle Regioni. La Commissione di Salvaguardia è reticente nel predisporre i suoi pareri e crea ulteriori difficoltà per la valorizzazione degli immobili.

Alle ore 11.55 entra il consigliere Cavaliere.

CAMPA interviene per fatto personale e chiarisce che nel suo intervento ha espresso la massima stima per i dirigenti componenti il comitato ma che a suo parere servono anche altre professionalità.

BORGHELLO dichiara che è compito della maggioranza fare le scelte e se ne assume le responsabilità. Il fondo immobiliare è uno degli strumenti posti dalla maggioranza al servizio del governo del comune; stante la situazione conviene nel considerare positivo l'aver prospettato la situazione dei possibili rischi. A parte il problema delle vendite e valorizzazioni, ritiene che siano stati messi in atto tutti gli strumenti per affievolire i rischi.

Alle ore 12.00 escono i consiglieri Cavaliere e Ticozzi.

DEI ROSSI prende atto della richiesta dei consiglieri Campa e Mazzonetto e si impegna a mettere a disposizione dei consiglieri la descrizione di tutti gli immobili conferiti al fondo, inoltre predisporrà una nota per spiegare le modalità che si possono attuare per diminuire i rischi enunciati.

DI PRIMA spiega che sul rischio finanziario per 44 milioni di euro di debito viene applicato un tasso di interesse al 4,5% pari ad un esborso di 2 milioni all'anno; bisogna fare presto a vendere perché l'indebitamento diventerebbe troppo alto e supererebbe la percentuale del 60% tra patrimonio e debito e comporterebbe sanzioni da parte della Banca d'Italia. A questo punto la società di gestione è già stata sollecitata dal comitato a vendere qualche immobile.

Alle ore 12.20 esce il consigliere Toso.

MAZZONETTO chiede se l'asta per la vendita dell'area di via Porto di Cavergnago è andata deserta.

CAMPA afferma che così l'area può essere conferita al fondo ma a quale valore e cosa comporta per il fondo questa ulteriore proprietà.

DEI ROSSI risponde che il fondo si era reso disponibile, qualora il bene venga conferito o compravenduto, a procedere alla vendita dell'area e che se non si realizza entro i termini di vita del fondo, rimane un bene invenduto.

Alle ore 12.22 il presidente Molina dichiara chiusa la seduta.