



Verbale per seduta del 19-07-2012 ore 12:00

congiunta alla I Commissione, alla VI Commissione, alla VII Commissione e alla IX Commissione.

CONSIGLIO COMUNALE
IV COMMISSIONE

Consiglieri componenti le Commissioni: Maurizio Baratello, Gabriele Bazzaro, Pierantonio Belcaro, Sebastiano Bonzio, Renato Boraso, Claudio Borghello, Giuseppe Caccia, Cesare Campa, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Bruno Centanini, Saverio Centenaro, Pasquale Ignazio "Franco" Conte, Sebastiano Costalonga, Ennio Fortuna, Nicola Funari, Marco Gavagnin, Luigi Giordani, Giovanni Giusto, Giacomo Guzzo, Valerio Lastrucci, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Marta Locatelli, Michele Mognato, Jacopo Molina, Carlo Pagan, Andrea Renesto, Luca Rizzi, Emanuele Rosteghin, Gabriele Scaramuzza, Alessandro Scarpa, Renzo Scarpa, Camilla Seibezzi, Christian Sottana, Raffaele Speranzon, Davide Tagliapietra, Domenico Ticozzi, Giuseppe Toso, Gianluca Trabucco, Simone Venturini, Alessandro Vianello, Stefano Zecchi, Marco Zuanich, Michele Zuin.

Consiglieri presenti: Gabriele Bazzaro, Pierantonio Belcaro, Sebastiano Bonzio, Renato Boraso, Claudio Borghello, Giuseppe Caccia, Cesare Campa, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Sebastiano Costalonga, Ennio Fortuna, Marco Gavagnin, Luigi Giordani, Giovanni Giusto, Giacomo Guzzo, Valerio Lastrucci, Bruno Lazzaro, Jacopo Molina, Andrea Renesto, Luca Rizzi, Emanuele Rosteghin, Gabriele Scaramuzza, Alessandro Scarpa, Renzo Scarpa, Camilla Seibezzi, Gianluca Trabucco, Simone Venturini, Marco Zuanich.

Altri presenti: Assessore Alessandro Maggioni, Assessore Tiziana Agostini, Assessore Carla Rey, Direttore Luigi Bassetto, Direttore Roberto Ellero, Direttore Alessandro Martinini, Direttrice Alessandra Vettori, .

Ordine del giorno seduta

1. Esame della proposta di deliberazione n. PD 161/2012 con oggetto: "Accordo con il Gruppo Furlan s.n.c. per la realizzazione di un complesso multisala cinematografico nell'ambito dell'immobile denominato Centro Culturale Candiani, sito in Mestre, opzione d'acquisto o locazione del Teatro Corso, beneficio pubblico delle unità immobiliari oggetto dell'accordo"

Verbale seduta

Alle ore 12.30, il Presidente della IV Commissione Consiliare, Luigi Giordani, assunta la presidenza delle Commissioni congiunte e verificata la presenza del numero legale dichiara aperta la seduta, introduce l'argomento iscritto all'ordine del giorno e dà la parola all'Assessore Alessandro Maggioni per l'illustrazione della proposta di deliberazione n. PD161/2012 con oggetto: "Accordo con il Gruppo Furlan s.n.c. per la realizzazione di un complesso multisala cinematografico nell'ambito dell'immobile denominato Centro Culturale Candiani, sito in Mestre, opzione d'acquisto o locazione del Teatro Corso, beneficio pubblico delle unità immobiliari oggetto dell'accordo".

ASS. MAGGIONI illustra la proposta di deliberazione e spiega che si tratta di un'operazione cominciata diversi anni fa e che ha visto la firma dell'accordo. L'intervento al Candiani ha una valenza di riqualificazione per l'intera area, vitale per il centro di Mestre, in totale sintonia con la Piazza Ferretto e le zone limitrofe. Chiarisce che gli spazi sono inseriti nell'accordo in modo da lasciare alla P.A. tutte le strade aperte rispetto alla destinazione d'uso futura dei due edifici (Corso ed Excelsior). Il parere dato dai Lavori Pubblici a questa operazione è assolutamente positivo.

Alle ore 12.40 escono i Consiglieri Bazzaro, A. Scarpa e Rizzi.

ASS. AGOSTINI afferma che la parte culturale di questo progetto è del tutto evidente. Auspica che il progetto si realizzi per il bene di tutti e di Mestre, intesa come polo culturale.

BASSETTO il problema più grosso era di garantire la qualità del progetto e la percorribilità sul piano economico. Ricorda che era nato come project financing. Rispetto alla prima indicazione del Consiglio comunale, relativo alla precedente consiliatura, ciò che cambia è che il Comune di Venezia si riserva la possibilità di un cambio d'uso dei due edifici, Corso ed Excelsior. Il problema è stato regolamentare da subito il maggior valore che questi beni avrebbero avuto in virtù del cambio d'uso ma alla fine si è giunti ad un accordo. La possibilità che il privato potesse avere un vantaggio dal plusvalore degli immobili viene riportato nell'utilizzo per l'uso pubblico. Per ciò che concerne il beneficio pubblico si concorda di assegnare all'Amministrazione comunale la possibilità per la Città di continuare a fruire degli spazi del Teatro Corso.

Alle ore 12.50 esce il Consigliere Fortuna.

BORASO chiede di intervenire sull'ordine dei lavori per far notare l'assenza del Sindaco e auspica che questa non sia l'unica seduta per la trattazione del presente provvedimento. Chiede un incontro con tutte le organizzazioni sindacali di categoria ed una relazione per capire i risvolti che questo provvedimento avrà sull'occupazione. Chiede il coinvolgimento dell'Avvocatura Civica per evitare successive cause e contenziosi contro il Comune.

Alle ore 12.55 esce il Consigliere Renesto.

CENTENARO chiede come mai si sia mantenuto il tasso d'interesse calcolato nel 2008. chiede se il Gruppo Furlan parli a nome proprio o della Solengo, visto che nel provvedimento è definito come dimissionario. Chiede chi siano gli altri soggetti rappresentati. Chiede se esista una stima del valore del cinema/teatro Corso. Chiede se il teatro verrà trasferito al Candiani se il beneficio pubblico sarà relativo al solo teatro oppure al cinema/teatro. Chiede se ci sono garanzie affinché il teatro Corso rimanga tale. Spera che non finisca come la vicenda dell'Ospedale Umberto I. prosegue con l'analisi dettagliata del deliberato. Chiede quali sono gli standard a parcheggio di questo progetto. Rileva che oggi si fa una convenzione col Gruppo Furlan e questo, poi, sarà libero di cedere i diritti a qualsiasi altro. Chiede vengano messe per iscritto le garanzie che il lavoro verrà terminato. Rileva la mancanza dell'indicazione del "fine lavori". Chiede una precisazione sugli oneri di urbanizzazione relativi agli spazi commerciali. Si dice favorevole a questo provvedimento solo se verranno fugati tutti questi dubbi.

Alle ore 13.00 escono i Consiglieri Boraso e Costalonga.

ROSTEGHIN ritiene anomalo paragonare questo intervento a quello del "Palais Lumiere". Non è convinto sulla stima al valore odierno del cinema/teatro perché il Comune ci rimetterebbe. Chiede maggiori dettagli sull'impegno del Comune di mutare lo strumento urbanistico entro tre mesi e sul fatto che possa attuare il diritto di recesso entro 180 giorni. Chiede vengano inseriti nel provvedimento maggiori dettagli ed i tempi di realizzazione dell'intervento stesso.

Alle ore 13.05 escono i Consiglieri Lazzaro e Giusto.

BASSETTO ogni passo della trattativa è stato valutato sotto tutti i profili della legittimità. Non si può escludere che gruppi privati possano ricorrere all'autorità giudiziaria per recuperare più di quanto è stato pattuito (si veda la vicenda dell'Ospedale al Mare). La gara non parlava di diritto di superficie e non si poteva dichiarare valida. C'è, da una parte, l'interesse del privato a gestire il nuovo multisala e, dall'altra, l'interesse del Comune di entrare in possesso dei due immobili. Non si poteva fare una gara perché c'era già il Gruppo Furlan. Il privato non è un'unica persona e pertanto, quando tratta, tratta attraverso dei mandati e l'operazione si concretizzerà solo davanti ad un notaio e solo se tutti i proprietari saranno d'accordo. Così come si dice "fatto salvo l'approvazione del Consiglio comunale". Per ciò che concerne il beneficio pubblico le parti si rimettono al giudizio di un ente terzo (Agenzia del Territorio) e ciò è garanzia di trasparenza.

CENTENARO eccepisce che nella proposta di deliberazione c'è scritto che l'Agenzia del Territorio subentra nel caso in cui non si trovi un accordo.

BASSETTO risponde che si usa sempre la frase "fatto salvo l'accordo fra le parti... ecc" in quanto la mediazione è onerosa. Per quanto riguarda l'insieme delle garanzie, quella più grande è che il vincolo ad attività cinematografica viene trascritto. Se dovesse venir meno l'attuazione del progetto viene meno il diritto di superficie. La garanzia dell'operazione sta dentro la dinamica dell'operazione stessa. Il quadro economico non è stato riportato in quanto immutato rispetto al precedente provvedimento. C'è un'ulteriore garanzia fideiussoria a copertura del rischio che i lavori non vengano terminati in un determinato tempo. Il problema del beneficio pubblico che può essere rateizzato è un elemento legato alla trattativa. Ricorda che, normalmente, il beneficio pubblico viene corrisposto al Comune al termine dei lavori. Il privato, quando tratta con Enti pubblici, lamenta il fatto che non vi è certezza della fine dell'iter del progetto e perciò mette dei paletti che lo possano tutelare.

Alle ore 13.30 esce il Consigliere Scaramuzza.

Per ciò che concerne lo standard a parcheggio il problema non sussiste in quanto viene assorbito dal venir meno delle licenze che oggi consentono l'operatività nei due edifici (Corso ed Excelsior). Per la gestione dei costi della parte in condominio pubblico/privato questi verranno contabilizzati in seguito. Non vi è la garanzia che verrà continuata l'attività teatrale. Si può solo garantire la non variazione della destinazione d'uso. Il ridiscutere il tasso d'interesse avrebbe portato il privato a ridiscutere la base di 1,3 milioni di euro. Si sarebbero dovute riaprire le trattative, con tutte le conseguenze del caso.

Alle ore 13.35 esce il Consigliere Campa.

CAPOGROSSO auspica che a completamento di tutto questo progetto di riqualificazione si possa mettere mano all'edificato che c'è fra il Candiani e la Galleria Barcella. Condivide quanto detto dal Consigliere Boraso che si è in assenza di un piano economico/finanziario, e anche se il Direttore Bassetto afferma che è rimasto invariato rispetto alla

precedente delibera, quello era riferito ad una durata di 30 anni. Si deve far redigere un piano economico/finanziario che faccia comprendere meglio questa proposta di deliberazione. Si poteva rendere più snello il provvedimento ed aggiungere questo allegato. Si chiede se ci sia la reale necessità di collegarsi ad un evento che è stato del tutto superato o se ciò crei ulteriori equivoci. È perplesso riguardo alcune modifiche nella trattativa diretta, quando si concede la possibilità di cedere ad altri, che non siano il Gruppo Furlan.

Alle ore 13.40 esce il Consigliere Caccia.

È d'accordo sul fatto che si cerchino dei benefici per la P.A. relativamente ai due edifici che verranno dismessi. Chiede se le licenze del Cinema Palazzo decadano. E, se sì, perché non vengono inglobate nell'accordo.

Alle ore 13.45 escono i Consiglieri Rosteghin e Trabucco.

Chiede se gli oltre mille posti siano comprensivi del 20% o se questo sia escluso. Per quanto riguarda la proprietà con patto di riservato dominio chiede delle precisazioni sul perché ci siano due diverse fattispecie.

Alle ore 13.50 escono i Consiglieri R. Scarpa e Gavagnin.

BORGHELLO è sconvolto dalla durata di questo procedimento che è cominciato nel 2008. ci si deve abituare sempre più ad atti deliberativi che contengono delle trattative e su tutte le ricadute che queste comportano. Rileva l'attuale stato di degrado dell'area del Candiani. Ritiene che in assenza di questo investimento ci si troverebbe, nel giro di pochi anni, senza alcun cinema in Città. Il fatto che un privato, oggi, riesca ad ottenere un finanziamento è già da considerarsi un fatto positivo. Questa significherebbe una riqualificazione di tutto il centro di Mestre. Ritiene che alcune richieste sortite oggi possano essere messe, nere su bianco, nel provvedimento.

PRES. GIORDANI prende atto delle richieste giunte da alcuni Consiglieri e annuncia che il provvedimento verrà esaminato ulteriormente in una prossima Commissione congiunta che si terrà a Mestre.

LASTRUCCI ritiene questa operazione molto più vantaggiosa rispetto a quella del Cinema Rossini e il privato ha tutta la convenienza affinché i lavori comincino e terminino presto. Conviene col fatto che gli Uffici di Urbanistica non abbiano chiesto gli "standard". Il problema si presenterà quando verrà richiesto il cambio della destinazione d'uso dei due edifici. Chiede lumi sulla cantierizzazione per tutti i problemi che ne conseguiranno. A questo proposito chiede che l'Amministrazione si attivi per chiedere un passaggio nell'area del cantiere dell'Umberto Primo, in modo da non dover accedere da Via Manin o da Via Einaudi. Il Sindaco è il responsabile di questa proposta di deliberazione.

Alle ore 14.15 esce il Consigliere Borghello.

BASSETTO non c'è un nuovo piano economico perché non si è di fronte ad un project financing. I 60 anni si riferiscono al milione e trecentomila euro, che sono nulla se paragonati al costo complessivo dell'opera. Il patto di riservato dominio è possibile qui e non dall'altra parte, dove insisterà il mutuo della banca. dove il bene già c'è chiedono, come garanzia, il patto di riservato dominio.

VETTORI si tratta di un contratto di garanzia autonoma. Se non pagano escutono direttamente dal garante del Gruppo Furlan. È, appunto, un contratto di garanzia autonoma che evita lungaggini dovute a eccezioni formulate dal privato.

PRES. GIORDANI alle ore 14.20, esaurito l'ordine del giorno, dichiara chiusa la seduta.