



Verbale per seduta del 04-07-2006 ore 12:00

CONSIGLIO COMUNALE
VII COMMISSIONE

Consiglieri componenti la Commissione: Paolino D'Anna, Maria Paola Miatello Petrovich, Ivano Berto, Carlo Pagan, Alessandro Maggioni, Valerio Lastrucci, Claudio Borghello, Giorgio Chinellato, Giovanni Salviato, Anna Gandini, Roberto Turetta, Giorgio Reato, Bruno Filippini, Danilo Corrà, Fabio Toffanin, Franco Conte, Felice Casson, Diego Turchetto, Ezio Oliboni, Giacomo Guzzo, Michele Zuin, Saverio Centenaro, Antonio Cavaliere, Raffaele Speranzon, Alberto Mazzone, Sebastiano Bonzio, Gianfranco Bettin.

Consiglieri presenti: Paolino D'Anna, Maria Paola Miatello Petrovich, Claudio Borghello, Giorgio Chinellato, Giorgio Reato, Bruno Filippini, Franco Conte, Ezio Oliboni, Giacomo Guzzo, Alberto Mazzone, Sebastiano Bonzio.

Altri presenti: Assessore Mara Rumiz, Direttore Luigi Bassetto, Dirigente Vittorino Favaretto, Assiste il consigliere Vittorio Pepe.

Ordine del giorno seduta

1. Esame della proposta di deliberazione PD 2314 del 20/06/2006: Modifica delle procedure per la vendita degli immobili oggetto dell'operazione di cartolarizzazione del Comune di Venezia
2. Proseguimento dell'esame della proposta di deliberazione PD 1282 del 04/04/2006: Valorizzazione degli immobili da acquisire ed acquisiti dallo Stato a titolo gratuito
3. Esame della proposta di deliberazione PD 1964 del 29/05/2006: Dichiarazione d'inservibilità ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 327/2001 di area espropriata per la realizzazione del Peep di Favaro Veneto – nucleo "D", attualmente distinta in censo alla Sezione Favaro Veneto, fg. 14, mapp. 2159, dismissione della stessa dall'elenco dei beni comunali indisponibili, e retrocessione alla ditta espropriata

Verbale seduta

Alle ore 12.43, il Presidente della VII Commissione Consiliare, Ezio Oliboni, constatata la presenza del numero legale dichiara aperta la seduta di commissione.

OLIBONI comunica che la proposta di deliberazione iscritta al punto 1° dell'O.d.G. riveste carattere d'urgenza dato che modifica la procedura di vendita degli immobili oggetto di cartolarizzazione che il Comune di Venezia sta procedendo a vendere.

RUMIZ illustra la proposta di deliberazione relativa alla modifica della procedura di gara per gli immobili che il Comune di Venezia sta vendendo attraverso l'operazione di cartolarizzazione. Aggiunge che la modifica si è resa necessaria per dare la massima trasparenza all'operazione e per permettere la più ampia concorrenza possibile. Dettaglia le differenze tra la precedente possibilità di vendita e quella che si andrebbe a modificare con l'attuale proposta di deliberazione.

Alle ore 12.50 entra il consigliere Giacomo Guzzo.

OLIBONI chiede quali immobili verranno alienati attraverso la procedura di gara, e se esistono unità abitative nell'elenco delle dimissioni.

RUMIZ risponde elencando i 13 immobili oggetto di cartolarizzazione e specifica che esiste solo un immobile a Murano che però non può essere utilizzato a fini residenziali.

MIATELLO chiede, visto che la procedura di cartolarizzazione è iniziata l'anno scorso, se nel frattempo è stato venduto qualcosa.

BASSETTO risponde chiarendo la procedura di vendita degli immobili, nella quale la società Yard s.r.l. curerà la gestione della vendita degli immobili, e la funzione della società di cartolarizzazione Vecart s.r.l. che ha emesso l'importo di 29 milioni di Euro anticipato al Comune di Venezia. Aggiunge che la società Yard s.r.l. aspetta l'approvazione di questa proposta di deliberazione per bandire l'asta vera e propria con un prezzo presunto di base d'asta di circa 50 milioni di Euro.

MIATELLO chiede un confronto tra la procedura di gara precedente e quella proposta nella deliberazione

Alle ore 13.00 entra il consigliere Sebastiano Bonzio.

BASSETTO risponde che nella proposta di deliberazione, è stato riportato a confronto il vecchio e il nuovo criterio per la procedura di vendita. Aggiunge che contestualmente al nuovo criterio d'aggiudicazione si procederà a modificare anche tutti i contratti di vendita degli immobili e che tutti i soggetti coinvolti hanno preso visione, e condiviso, la proposta di deliberazione. Espone con un esempio numerico i due diversi criteri d'aggiudicazione.

MAZZONETTO domanda quali saranno i tempi per la realizzazione dell'operazione dopo l'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

RUMIZ auspica che nel prossimo Consiglio Comunale si approvi la proposta di deliberazione, e che sia approvata anche l'immediata eseguibilità della proposta di deliberazione in modo da poter bandire l'asta e chiudere la procedura per Settembre.

REATO argomenta in merito ai tempi di realizzazione della procedura di cartolarizzazione e alle successive modifiche dei contratti con la società, ponendo l'accento sul ritorno economico dell'operazione poiché i primi atti dell'Amministrazione Comunale risalgono al 2003. Aggiunge che bisogna tenere conto anche dei canoni di locazione degli stessi immobili, auspicando che in futuro bisogna prevedere tempi più veloci per l'operazione.

BASSETTO risponde che di fatto il Comune di Venezia è l'unico che sta portando a termine l'operazione, portando ad esempio i Comuni di Milano e Roma dove tale operazione non è andata a buon fine. Sottolinea l'importanza dell'operazione con l'introito da parte del Comune di Venezia di circa 29 milioni di Euro anticipati dalla società quando la stima degli immobili era di circa 36 milioni, quando invece attualmente le stime si aggirano su circa 50 milioni di Euro.

MAZZONETTO chiede chiarimenti in merito alle successive modifiche urbanistiche degli immobili per rimuovere alcuni vincoli e sullo stato di fatto degli immobili.

MIATELLO argomenta in merito agli interessi che l'Amministrazione Comunale dovrà corrispondere sull'anticipazione ricevuta.

BASSETTO risponde che il tasso da calcolare per gli interessi delle anticipazioni è di circa 3%, e che un conteggio esatto potrà essere fornito dagli uffici della Ragioneria non appena arriverà a conclusione l'operazione.

Alle ore 13.10 esce il consigliere Franco Conte e alle ore 13.15 entrano i consiglieri Giorgio Chinellato e Bruno Filippini.

RUMIZ risponde che è prevista la possibilità di cambio di destinazione d'uso, portando l'esempio che immobili come Ca Nani ha ancora il vincolo scolastico che di fatto è venuto meno, e che per alcuni immobili le richieste sono di una trasformazione in residenziale. Aggiunge che l'Amministrazione è disponibile a renderli gli immobili vuoti per il futuro acquirente. Specifica che nel sito del Comune di Venezia si può accedere a tutta l'operazione di cartolarizzazione

BASSETTO aggiunge che in molti immobili i vincoli sono già scaduti da qualche tempo.

OLIBONI propone di licenziare la proposta di deliberazione in allegato A. Su richiesta della consigliera Maria Paola Miatello la proposta di deliberazione viene licenziata in discussione per il Consiglio Comunale.

Ore 13.20 – Punto 2° dell'O.d.G.

OLIBONI ricorda ai componenti della commissione che la proposta di deliberazione è già stata esaminata in commissione il 23 Maggio 2006, e che in data 21 Giugno 2006 c'è stata l'audizione del Presidente e del Direttore dell'ATER.

RUMIZ aggiunge alle spiegazioni che si tratta d'alloggi demaniali cui sarà affidata la gestione all'ATER che prevede di alienarne una parte, circa 50 alloggi con scarsa manutenzione, prevalentemente a Mestre e nelle Isole escludendo immobili a Venezia. Tale alienazione servirà per effettuare le manutenzioni negli altri alloggi.

MAZZONETTO chiede se nel programma d'alienazioni sono previsti immobili a Pellestrina, argomentando l'emergenza abitativa presente nell'isola.

REATO argomenta che la Legge Regionale vieta all'ATER di vendere alloggi pubblici a Venezia, e che l'ente provvede a pubblicare il piano vendita delle dismissioni.. Ricorda che nelle ultime aste le aggiudicazioni erano circa un + 25%

rispetto al prezzo di base d'asta e chiede di capire come verrà svolta la partita di dismissione di questi immobili.

RUMIZ risponde che nella proposta di deliberazione è previsto che gli stessi inquilini possano acquistare l'alloggio avendone le disponibilità finanziarie, e nell'allegato 2 è meglio dettagliato l'elenco degli alloggi e le relative stime. Su Pellestrina argomenta che è una situazione delicata e gli alloggi che verranno messi in vendita sono in uno stato di manutenzione abbastanza precario e che il Comune potrà farsi carico delle manutenzioni solo una volta che ne è stata determinata l'effettiva proprietà.

REATO argomenta in merito alla normativa regionale in materia citando la L.R. 560/94 e 513/77 sulle stime degli alloggi, sottolineando come la percentuale degli immobili che verranno posti in vendita è inferiore alla percentuale prevista dalla Legge, secondo le previsioni dell'ATER.

RUMIZ risponde che le alienazioni saranno effettuate secondo quanto previsto dalla Legge in materia, e che la normativa è differentemente per le vendite come di San Paolo IMI e delle Generali, che possono prevedere delle percentuali di ribasso del valore. Argomenta in merito ai futuri piani patrimoniali del Comune di Venezia che sta valutando la possibilità di acquistare blocchi d'edifici da adibire ad alloggi pubblici per ridurre i problemi gestionali ed amministrativi.

OLIBONI propone di licenziare la proposta di deliberazione in allegato A. Su richiesta del consigliere Sebastiano Bonzio la proposta di deliberazione viene licenziata in discussione per il Consiglio Comunale.

Ore 13.45 – Punto 3° dell'O.d.G.

FAVARETTO illustra la proposta di deliberazione relativa alla retrocessione di un'area espropriata per la realizzazione del Peep di Favaro Veneto. I successori degli ex proprietari hanno chiesto la retrocessione che è stata stimata in un importo di 7.760 Euro, cifra accettata dai futuri acquirenti. Specifica le caratteristiche del terreno e che i futuri acquirenti sono i confinanti del terreno.

OLIBONI propone di licenziare la proposta di deliberazione in allegato A. La commissione approva.

Alle ore 13.50, il Presidente della VII Commissione Consiliare, Ezio Oliboni, in assenza di altre richieste d'intervento ed esaurito l'ordine del giorno dichiara chiusa la seduta.