



Verbale per seduta del 18-03-2008 ore 12:00

CONSIGLIO COMUNALE
VII COMMISSIONE

Consiglieri componenti la Commissione: Ivano Berto, Claudio Borghello, Giampietro Capogrosso, Giorgio Chinellato, Danilo Corrà, Paolino D'Anna, Bruno Filippini, Maria Paola Miatello Petrovich, Carlo Pagan, Giorgio Reato, Piero Rosa Salva, Fabio Toffanin, Giuseppe Toso, Roberto Turetta, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Michele Zuin, Valerio Lastrucci, Alfonso Saetta, Raffaele Speranzon, Felice Casson, Alberto Mazzonetto, Sebastiano Bonzio, Diego Turchetto, Ezio Oliboni, Giacomo Guzzo, Giuseppe Caccia.

Consiglieri presenti: Ivano Berto, Claudio Borghello, Giampietro Capogrosso, Giorgio Chinellato, Paolino D'Anna, Bruno Filippini, Maria Paola Miatello Petrovich, Carlo Pagan, Giorgio Reato, Piero Rosa Salva, Fabio Toffanin, Giuseppe Toso, Roberto Turetta, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Valerio Lastrucci, Alfonso Saetta, Raffaele Speranzon, Alberto Mazzonetto, Sebastiano Bonzio, Diego Turchetto, Ezio Oliboni, Giacomo Guzzo, Daniele Comerci (sostituisce Danilo Corrà), Franco Conte (sostituisce Felice Casson).

Altri presenti: Assessore Mara Rumiz, Direttore Luigi Bassetto, Direttore Ivano Turlon, Dirigente Andrea Bellotto, Dirigente Roberto Ellero, Dirigente Alessandra Vettori, Presidente del comitato Luciano Pasinetti .

Ordine del giorno seduta

1. Esame della proposta di deliberazione: " Lavori di restauro e risanamento cinema Rossini-Venezia- Project financing. Dichiarazione di pubblico interesse della proposta presentata con contestuale approvazione del progetto preliminare in variante al P.R.G. ex art. 24 comma 2 bis L.R. 27/2003. (cod.proc. 10479)." PD n. 4414/2007 .
2. Illustrazione della proposta di deliberazione: " Alienazione alloggi di edilizia residenziale pubblica in Mestre, Favaro Veneto, chirignago e Zelarino." PD n. 244/2008
3. Audizione dei rappresentanti del comitato Nuovo volto per Mestre

Verbale seduta

Alle ore 12.10 il presidente Oliboni, constatata la presenza del numero legale dichiara aperta la seduta e propone di invertire la discussione dell'ordine del giorno ponendo al primo punto l'audizione del rappresentante del comitato Nuovo volto per Mestre.

La commissione approva e quindi il presidente Oliboni dà la parola al sig. Pasinetti portavoce del comitato.

PASINETTI dichiara che i cittadini aderenti al comitato esprimono la loro preoccupazione per il nuovo insediamento residenziale previsto nell'area dello stadio Baracca a Mestre, se questa fosse venduta. Evidenzia come il nuovo insediamento insisterà su un sistema viario molto delicato e comprimerà la possibilità dello smaltimento delle acque della zona in caso di piogge eccezionali. Rende noto di aver investito il Sindaco del problema e delle possibili soluzioni sulla destinazione dell'area. Concludendo l'intervento, ringrazia i consiglieri per l'attenzione prestata al problema.

OLIBONI prende atto di quanto affermato dal sig. Pasinetti e dà la parola all'assessora Rumiz per l'illustrazione del provvedimento riguardante il cinema Rossini.

RUMIZ premette che è stata insediata una commissione per valutare la proposta di project financing relativa al restauro e cambiamento d'uso del compendio del cinema Rossini che prevede la realizzazione di 3 sale cinematografiche ed un supermercato. Illustra la successione delle decisioni dell'Amministrazione per dichiarare di interesse pubblico il restauro del compendio in modo tale da poter approvare la variante urbanistica in assenza del PAT. Con la pubblicazione del progetto si verificherà se altri sono interessati alla realizzazione dell'opera e quale miglior beneficio può esserci per l'Amministrazione, dopodichè verrà assegnata la possibilità di realizzare il progetto al miglior offerente.

Alle ore 12.20 entra il consigliere Mazzonetto.

ELLERO considera che la città di Venezia si è impoverita anche per la mancanza di sale cinematografiche; ricorda che nel 1999 hanno chiuso tutte le sale private e dil Comune ha iniziato la politica di sopperire a questa mancanza che nel tempo ha prodotto risultati confortanti soprattutto perchè ha coinvolto la grande massa studentesca universitaria. Si pensa che con questo intervento si vada a coprire una nicchia del mercato rappresentata dalla massiccia presenza

turistica; tutto questo rappresenta una scommessa che si ha la ragionevole certezza di vincere.

BELLOTTO descrive lo stato dell'immobile e il possibile risultato dell'intervento che prevede la realizzazione di 3 sale cinematografiche, un bar ed un supermercato con 700 mq di superficie. Il tutto prevede un intervento per circa 8 milioni di euro, l'erogazione di 100.000 euro annui per 24 anni per compensare l'impossibile vendita dei 500 mq che rimarranno di proprietà del Comune, sono previste entrate per 40.000 euro per la gestione del bar ed il chiosco ed inoltre verranno erogati 40.000 euro all'anno per 24 anni per la manutenzione dell'edificio e degli arredi.

OLIBONI chiede se è prevista la realizzazione di alloggi e per quanta superficie.

CENTENARO solleva la presenza, nel parere positivo del dirigente Ellero, una serie di considerazioni che non trovano riscontro nelle prescrizioni descritte nel provvedimento all'esame della commissione.

PAGAN prende atto che il provvedimento ed il suo iter fa riferimento alla legislazione precedente e pertanto l'Amministrazione non è obbligata a rispettare le recenti norme in materia.

Alle ore 12.55 escono i consiglieri D'Anna e Chinellato.

CAPOGROSSO premette di aver già votato favorevolmente nel precedente mandato amministrativo ed in questo attuale, i provvedimenti proposti dall'Amministrazione e connessi alla proposta di deliberazione in oggetto. Entra quindi nel merito evidenziando come i lavori previsti dal progetto prevedano un costo di 3390 euro a mq per 1906 e per un importo complessivo di circa 6.500.000 euro. Da quanto descritto pensa che nessuno sia in grado di valutare se gli importi proposti siano congrui e quindi ai consiglieri si chiede un atto di fiducia verso chi ha firmato il provvedimento. Ribadisce che la valutazione è di 3390 euro a mq per realizzare il cinema e le pertinenze e circa da 500 a 1000 euro a mq per la rimanente superficie. Esamina quindi lo stato di fattibilità riguardo i costi ed i valori unitari, legge un passo del documento dove evidenzia le considerazioni riguardo la redditività media degli interventi a Venezia e riconosciuta equa intorno al 5%. Precisa che la proposta per rendere equilibrato complessivamente la trasformazione del compendio il Comune invece deve intervenire con l'erogazione di 100.000 annui per 24 anni e 40.000 euro nei 24 anni per le manutenzioni. Se la remunerazione fosse concordata al 7%, il diritto di superficie dell'area di proprietà comunale avrebbe la durata di 24 anni e riconoscendo una percentuale pari al 5%, la durata di 18 anni anziché 90 anni come previsto, riconoscendo una redditività dell'8,7%. Ricapitola quindi la documentazione allegata alla proposta di deliberazione e sottolinea il riconoscimento al proponente di una redditività dell'intervento pari al 8,7%. Suggerisce che a conclusione delle trattative con il privato proponente si giunga a determinare una concessione di 24 anni anziché dei 90 previsti per la superficie di proprietà comunale ed alla corresponsione di una cifra inferiore ai 100.000 euro sempre per i 24 anni previsti dalla convenzione. Precisa che riguardo la manutenzione questa si riferisce solo all'immobile (opere murarie) e non per gli impianti che, eventualmente dovranno essere pagate a parte. Pone infine un'ultima questione che riguarda la gestione del condominio che sarà in capo al proponente il progetto.

Alle ore 13.00 escono i consiglieri Pagan, Saetta, Turchetto, Turetta, Reato.

Alle ore 13.10 escono i consiglieri Conte, Cavaliere e Toffanin ed entrano i consiglieri Saetta, Borghello.

Alle ore 13.25 entra il consigliere Reato.

ROSA SALVA rende noto che il gruppo consiliare del Partito Democratico si avvale del contributo del consigliere Capogrosso nell'esame del provvedimento ed invita l'assessora ed i tecnici a considerare in modo positivo le osservazioni fatte nel corso del dibattito. Sottolinea l'importanza che l'Amministrazione riserva a questo intervento per la città di Venezia poiché offre alcuni servizi per i cittadini che oggi sono mancanti. Ritiene che con la pubblicazione del bando sarà garantita e la congruità e la trasparenza dell'operazione.

Alle ore 13.30 entrano i consiglieri Lastrucci e Filippini ed alle ore 13.35 esce il consigliere Rosa Salva.

GUZZO ritiene che le osservazioni svolte dal consigliere Capogrosso siano condivisibili quanto la necessità di realizzare questo intervento. Raccomanda l'assessora ed i dirigenti a mantenere il comportamento sin qui tenuto e ad operare con sempre maggior trasparenza negli atti necessari al completamento dell'iter per l'assegnazione dei lavori previsti.

RUMIZ spiega che si tratta di un provvedimento molto complesso, c'è stata una forte concertazione tra gli uffici interessati al progetto, se fosse stato possibile vendere tutta la proprietà, il piano finanziario sarebbe stato molto più semplice, fa presente che ci sono delle peculiarità nei rapporti con le banche che necessitano delle garanzie. Ritiene valido il progetto e ricorda che con la pubblicazione del bando per l'assegnazione dei lavori sarà realizzata quella trasparenza che molti consiglieri si augurano venga tenuta. Le osservazioni presentate nei pareri sono state ampiamente accolte nella relazione del RUP e saranno recepite nella stesura della convenzione da stipulare. Annuncia che la trattativa continua per cercare di migliorare la qualità del tornaconto pubblico e dichiara la disponibilità a confrontarsi con il consigliere Capogrosso per trovare eventuali soluzioni migliorative al progetto ed alla convenzione.

BELLOTTO precisa che la normativa di riferimento è quella contenuta nella legge 109, che sarà realizzato un alloggio di 60 mq circa ed accoglie la disponibilità del consigliere Capogrosso riguardo i contenuti della convenzione.

Il presidente Oliboni dichiara chiuso il dibattito sul secondo punto ed invita l'assessora Rumiz ad illustrare il terzo ed ultimo punto all'ordine del giorno.

RUMIZ rende noto che questo provvedimento rappresenta la seconda fase del programma di alienazioni dei beni comunali. Dichiara di aver resistito 2 anni prima di acconsentire alla vendita degli alloggi comunali, e l'operazione servirà ad attuare il turn over degli inquilini; a tal proposito ricorda i contributi ricevuti dallo Stato per migliorare la situazione abitativa comunale; annuncia anche l'acquisto di 34 alloggi a Zelarino. Riguardo la vendita afferma che chi non acquisterà l'alloggio continuerà ad abitarci e sottolinea che il piano riguarda abitazioni risultanti da un'attenta ricognizione del patrimonio abitativo.

LASTRUCCI chiede di conoscere i prezzi di base d'asta ed i canoni pagati dagli inquilini interessati alla vendita. BASSETTO risponde che non possono essere utilizzate le entità degli affitti per fissare il prezzo di vendita, precisa che saranno applicate le norme di legge.

BERTO chiede se è possibile prevedere l'impossibilità di rivendere l'appartamento una volta acquistato dal Comune.

BASSETTO rende noto che per gli alloggi comunali si possono prevedere norme più restrittive al riguardo, mentre per gli alloggi di acquisiti con contributi regionali bisognerà attendere il nulla osta della Regione.

CENTENARO rileva che il parere della municipalità di Favaro contiene delle osservazioni e chiede all'assessora di presentare le controdeduzioni quando la commissione discuterà nuovamente del provvedimento.

Alle ore 14.05 il presidente Oliboni dichiara chiusa la seduta.