



Venezia, 15-12-2016

nr. ordine 558
Prot. nr.

Al Sindaco
Alla Presidente del Consiglio comunale
Ai Capigruppo consiliari
Al Capo di Gabinetto del Sindaco
Al Vicesegretario Vicario

MOZIONE

Oggetto: MOZIONE D'ORDINE ex art. 16 Regolamento C.C. pregiudiziale alla P.D. n. n. 528 del 24.11.2016 su: "attuazione del Piano di razionalizzazione e gestione delle partecipazioni di Veritas – fusione di Asi S.p.A. ed Alisea S.p.A. in Veritas S.p.A. - aumento di capitale di Veritas S.p.A. - patti parasociali – modifiche statutarie"

Premesso che

1. la proposta di delibera in esame prevede l'integrazione societaria, tramite fusione per incorporazione, tra le società Veritas S.p.A., Asi S.p.A. e Alisea S.p.A.
2. tra i vari punti di cui si compone l'operazione, il testo prevede anche quello relativo ad un "aumento di capitale sociale di Veritas S.p.A. riservato al socio Comune di Venezia, per un valore complessivo di euro 30.985.164, da realizzarsi mediante conferimento di beni immobili indicati in allegato sub 2 della presente";
3. nel prosieguo della delibera si precisa che "...sono stati individuati due immobili di proprietà del Comune che per le loro caratteristiche e dislocazione fisica potranno essere utilizzati da Veritas S.p.A. per lo sviluppo delle proprie attività industriali relative alla gestione del ciclo dei rifiuti; detti beni sono porzioni delle aree denominate "Area 43 ettari" sita a Fusina e area "Boschetto Sirma" sita a Marghera" e poi si aggiunge che "...su istanze proposte da parte del Sindaco di Venezia ai sensi dell'art. 2343 c.c. il Tribunale di Venezia ha nominato il perito Arch. Daniele Varisco, che ha provveduto a redigere le relazioni giurate di stima, in atti, al fine di determinare il valore dei beni oggetto di conferimento. Dalle relazioni giurate di stima è emerso che il valore dei beni immobili che complessivamente il Comune di Venezia conferirà in aumento di capitale di Veritas S.p.A. risulta pari a € 30.985.164,00 così suddivisi: € 24.547.824,00 relativamente alla porzione dell'area denominata "Area 43 ettari" sita a Fusina ed € 6.437.340,00 relativamente alla porzione dell'area denominata "Area Boschetto Sirma" sita a Marghera";

premesse inoltre che

4. entrambe le perizie giurate di stima immobiliare attestano all'inizio "che l'area oggetto di stima, in accordo con la parte ricorrente, non è stata oggetto di operazioni di rilievo, né è stata oggetto di alcun tipo di indagini, quali analisi dei terreni, indagini circa gli interventi di bonifica e studio di eventuale relativa documentazione";
5. la stima dei due terreni fornisce risultanze pari ad euro 6.437.340 (45.981 mq x 140 euro/mq) per la porzione d'area "ex Sirma – Boschetto" ed euro 26.024.880,00 (185.892 mq x Euro 140,00/mq) per la porzione d'area "43 ettari" al quale però va sottratto il deprezzamento, pari al 30%, per la presenza di un diritto di superficie su un'area di 15.072 mq. Il valore dell'area conclusivo, detratto tale deprezzamento, è pari ad euro 24.547.824,00 (26.024.880,00 – euro 1.477.056,00);
6. dopo aver precisato tali valori, l'architetto incaricato della stima dichiara, in entrambe le perizie, che "gli interventi di bonifica rappresentano una variabile significativa che può condizionare in negativo il valore individuato in precedenza. Lo scrivente non ha alcun dato relativo all'analisi dei terreni. Si ritiene comunque prudenzialmente di fornire alla parte ricorrente il valore di bonifica che può individuarsi nell'intorno di Euro 85,00/mq, considerando operazioni necessarie per utilizzare l'area per generiche attività industriali";

considerato che

7. la presenza di un diritto di superficie in una porzione di terreno di circa un ettaro e mezzo sui circa 18,6 attribuiti dell'area "43 ettari" dovrebbe esser considerata in maggior misura, rispetto al 30% di deprezzamento calcolato, posto che per 60 anni (a decorrere dal 2008), l'area sarà praticamente inutilizzabile;
8. la stima relativa al terreno della "ex Sirma – Boschetto" considera già edificabili le aree cedute nonostante l'iter di approvazione della delibera GC n. 154 del 30.04.2015 non si sia ancora concluso costituendo lo standard secondario a verde dell'intero compendio, e lasciando aperta la questione della destinazione finale delle imprese di autotrasporto che, a seguito di contenzioso giudiziario vinto nei confronti dell'amministrazione, avrebbero diritto ad ottenere aree per circa 4 ettari in concessione per 60 anni;
9. il dato fornito nelle stime, di 85,00 euro/mq per l'espletamento delle bonifiche sui terreni oggetto di conferimento a

Veritas, lascia presumere che il costo complessivo di tale operazione potrebbe aggirarsi intorno ai 19.709.805 euro con ovvio abbattimento del valore reale delle aree che ammonterebbe dunque a soli euro 11.275.989, tralasciando le altre questioni (diritti di superficie, concessione 4+4 rinnovabile, imprese di autotrasporto, ecc.);

10. una conferma alle valutazioni del perito, circa la necessità di considerare nella stima anche il costo di bonifica, può trovarsi nella delibera CC n. 124 del 11.10.2010 con cui è stato approvato il P.d.R. dell'area "43 ettari" la cui relazione tecnica illustrativa attesta che: *"con due interventi finanziati quasi interamente con risorse comunitarie sono stati bonificati ed urbanizzati (...), quei terreni che risultavano meno compromessi sotto l'aspetto geologico ed ambientale (...). In sintesi, sono stati bonificati ed urbanizzati 10 ha dei 43 ha che compongono l'area. E' però doveroso sottolineare che detta bonifica si è limitata alla "messa in sicurezza" ante D.M. n. 471/99, così che l'area si presta ad un uso limitato, perché la vigente legislazione consente l'insediamento esclusivamente di fabbricati con fondazioni "a platea", in cemento armato, di spessore non superiore a 50 cm ed esclude qualsiasi tipo di palificazione"*;

11. nella Relazione, allegato C1 della stessa delibera, si descrive inoltre come, nell'ambito degli accordi per il Vallone Moranzani, nel 2004 il Comune di Venezia e l'ex Magistrato alle Acque *"hanno stipulato un accordo di Programma, prevedendo che il Comune di Venezia conceda per 14 anni una porzione di circa 23 ettari dell'area comunale denominata "43 ettari", oggetto del presente studio, e che il Magistrato alle Acque provveda a:*

- mettere in sicurezza tale area, realizzando lungo la fascia spondale demaniale l'opera di marginamento e messa in sicurezza verso il canale industriale sud;

- caratterizzare l'area ricevuta in concessione...".

Di seguito si aggiunge che *"nel 2008 il Comune di Venezia si impegna a confermare la concessione al Magistrato alle Acque di Venezia della porzione denominata "23 ha" (della superficie reale di 23,5 ha) dell'area denominata "43 ettari" avvenuta con l'accordo bilaterale del 3 dicembre 2004, fino al raggiungimento degli obiettivi previsti dall'Accordo di Programma per la gestione dei sedimenti di dragaggio dei canali di grande navigazione e la riqualificazione ambientale, paesaggistica, idraulica e viabilistica dell'area di Venezia – Malcontenta – Marghera" ... e ha confermato la volontà di mettere successivamente a disposizione parte dell'area 23 ettari per consentire il trasferimento della San Marco Petroli (area di circa 16 ha)"*;

**tutto ciò premesso e considerato,
il Consiglio comunale di Venezia:**

rinvia la discussione della proposta di deliberazione alle competenti commissioni consiliari, per un approfondito esame di tutti gli aspetti sopra descritti e una sua eventuale rielaborazione.

Davide Scano