

CITTA' DI
VENEZIA



COMUNE DI VENEZIA

Estratto dal registro delle deliberazioni della **GIUNTA COMUNALE**

N. 159 SEDUTA DEL 11 APRILE 2014

Presenti	Assenti			
☒	☐	Giorgio	ORSONI	Sindaco
☒	☐	Sandro	SIMIONATO	V.Sindaco, Assessore
☒	☐	Tiziana	AGOSTINI	Assessore
☒	☐	Ugo	BERGAMO	Assessore
☒	☐	Gianfranco	BETTIN	Assessore
☒	☐	Alfiero	FARINEA	Assessore
☒	☐	Andrea	FERRAZZI	Assessore
☒	☐	Bruno	FILIPPINI	Assessore
☒	☐	Pier Francesco	GHETTI	Assessore
☒	☐	Alessandro	MAGGIONI	Assessore
☐	☒	Roberto	PANCIERA	Assessore
☒	☐	Carla	REY	Assessore
☒	☐	Angela Giovanna	VETTESE	Assessore

12

1

Presiede la seduta il Sindaco **GIORGIO ORSONI**

Partecipa il Segretario Generale **RITA CARCO'**

N.159:

Atto di indirizzo per l'acquisizione di aree di proprietà di Syndial Spa in Porto Marghera funzionali alla riconversione industriale: mandato al Sindaco per la stipula del Contratto preliminare di acquisto

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta del Sindaco di concerto con l'Assessore allo Sviluppo Economico e all'Assessore all'Ambiente

Premesso che

- l'Amministrazione Comunale, in linea con il dettato del proprio Programma di Mandato, si propone di promuovere:
 - politiche mirate allo sviluppo del polo industriale di Porto Marghera e della sua base occupazionale, garantendo la sostenibilità ambientale e la sicurezza dei cittadini e dei lavoratori;
 - processi di trasformazione e di valorizzazione delle potenzialità e delle specificità di Porto Marghera al fine di garantire il mantenimento della sua vocazione industriale;

Visti

- i contenuti delle Linee Programmatiche di Mandato 2010-2015 dell'Amministrazione comunale di Venezia, elaborate dal Sindaco in ottemperanza al comma 7 dell'art 5 bis dello Statuto, approvate dal Consiglio Comunale nella seduta del 19 luglio 2010, ed in particolare:
 - l'azione prioritaria 1.1.1 - recuperare una centralità decisionale dell'Amministrazione, cruciale nella riconversione di Porto Marghera e delle altre aree dismesse;
 - l'azione prioritaria 1.1.2 - avviare una riconversione capace di aumentare i livelli occupazionali di una delle più grandi aree industriali europee riconvertibili, bonificando e mettendo in sicurezza le aree libere e liberabili, preparando concretamente le alternative alle produzioni in crisi o nocive e attirando nuovi investimenti;
- il "Programma 1 – LAVORO" della Relazione Previsionale Programmatica per il triennio 2013 - 2015 (Allegata al Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario 2013 e Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 26-27 luglio 2013) in cui il Comune di Venezia si propone di:
 - Recuperare una centralità decisionale dell'amministrazione nella riconversione di Porto Marghera e delle altre aree dismesse (Codice 1.99.1);
 - Avviare una riconversione capace di aumentare i livelli occupazionali di una delle più grandi aree industriali europee riconvertibili, bonificando e mettendo in sicurezza le

aree libere e liberabili, preparando concretamente le alternative alle produzioni in crisi o nocive e attirando nuovi investimenti (Codice 1.1.2);

- promuovere e potenziare tutte le attività di gestione e di supporto per lo sviluppo del lavoro nell'area veneziana (Codice 1.1.3);

Rilevato che

- l'indisponibilità di aree industriali in cui realizzare nuove iniziative imprenditoriali è considerato uno dei principali fattori che condizionano lo sviluppo e la riconversione di Porto Marghera;
- l'immissione sul mercato di aree industriali a prezzi competitivi crea le condizioni per contrastare attese speculative sulle aree libere o liberabili presenti a Porto Marghera e per favorire l'avvio di processi di riconversione industriale e riqualificazione economica dell'area;

Preso atto

- dell'Accordo ex art. 11 della L. 241/90 sottoscritto il 15 maggio 2012 dai rappresentanti di Comune di Venezia, Regione Veneto, Syndial S.p.A. e, per presa visione, dall'Amministratore Delegato di Eni S.p.A. e dal Ministro dell'Ambiente, della Tutela del Territorio e del Mare in cui sono definiti i principi per l'acquisto in blocco da parte di Comune di Venezia e Regione Veneto di aree di proprietà di Syndial S.p.A. in Porto Marghera di estensione pari a circa 120 ettari, come ratificato dalla Giunta Comunale con la Delibera n. 223 del 24 maggio 2012;

Richiamata

- la Delibera n. 93 del 30 novembre 2013 con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il Referto sullo stato di attuazione dei programmi della Relazione Previsionale Programmatica 2013-2015 per l'annualità 2013, nel cui ambito sono state illustrate anche le iniziative attivate per promuovere e sostenere processi di trasformazione e di valorizzazione delle potenzialità e delle specificità di Porto Marghera al fine di garantire il mantenimento della sua vocazione industriale e la salvaguardia dei livelli occupazionali. In tale Delibera del Consiglio Comunale è stato precisato che nell'ambito delle attività svolte per la finalità in questione si è proceduto nelle *valutazioni tecnico-giuridiche e negoziazioni con le controparti finalizzate all'attuazione dell'Accordo ex art. 11 L. 241/1990 sottoscritto il 15 maggio 2012 tra Comune di Venezia, Regione Veneto e Syndial S.p.A. per la cessione in blocco delle aree di proprietà di quest'ultima ad una società di scopo controllata da Regione Veneto e Comune di Venezia*;

Preso atto:

- degli esiti dell'intensa attività di verifica e di valutazione promossa, dai tecnici del Comune di Venezia e della Regione Veneto in contraddittorio con quelli di Syndial, sulla base della documentazione tecnica fornita da questi ultimi e di un'analitica ricognizione della situazione ambientale delle singole aree oggetto di trasferimento, al fine di:
 - determinare gli oneri ambientali, i vincoli e gli obblighi che gravano sulle singole aree;
 - verificare i costi stimati di bonifica come risultanti dai Decreti del Ministero dell'Ambiente di approvazione dei relativi progetti, nonché i costi di gestione e

monitoraggio degli interventi di bonifica effettuati nelle aree predette, sulla base dei Certificati rilasciati dalla Provincia di avvenuto completamento dei lavori di bonifica;

- individuare i fabbricati, gli impianti dismessi e i sottoservizi non funzionali alla riconversione industriale di Porto Marghera e per i quali Syndial si è dichiarata disponibile alla rimozione e smaltimento;
 - effettuare la ricognizione delle servitù, attive o passive, gravanti sulle aree;
- che, a seguito di tali attività, sono stati individuati 2 lotti con caratteristiche diverse:
 1. un “LOTTO A”, di circa 50 ha, costituito da aree destinabili a iniziative di riconversione industriale dopo l'esecuzione di progetti di bonifica già approvati con costi già definiti nei decreti ministeriali di approvazione;
 2. un “LOTTO B”, di circa 58 ha, costituito da aree non destinabili, almeno in questa fase, a iniziative di riconversione industriale, in quanto interessate da interventi di messa in sicurezza permanente, già realizzati o in fase di ultimazione, o di destinazione d'uso a scopi non industriale (tra cui in particolare l'area di Malcontenta C inserita nell'Accordo di Programma “Vallone di Moranzani” sottoscritto da Comune di Venezia, Regione Veneto, Ministero Ambiente e altri Enti);

Ricordato che

- Il citato Accordo del 15 maggio 2012 prevedeva che la regolazione economica tra le parti del trasferimento delle aree sarebbe stato determinato in base al saldo netto delle due seguenti componenti:
 - A - valore a corpo delle Aree al lordo degli oneri per gli interventi ambientali;
 - B - valore totale degli oneri e delle passività ambientali interessanti le Aree medesime;

Esaminati

- gli esiti economici della complessa negoziazione, condotta dal Comune di Venezia e della Regione Veneto in contraddittorio con i rappresentanti di Syndial, in cui è stato concordemente definito:
 - a. il valore a corpo delle aree al lordo degli oneri per gli interventi ambientali, quantificato complessivamente in € 31.500.000 per entrambi i lotti;
 - b. il valore omnicomprensivo delle passività ed oneri ambientali interessanti le aree, quantificato in complessivi € 69.500.000 sulla base dei costi risultanti dai Decreti di bonifica approvati, integrati da una stima forfettaria degli oneri per:
 - interventi aggiuntivi per la bonifica dei suoli
 - interventi per la bonifica delle acque di falda
 - costi di gestione e monitoraggio delle aree;
 - c. il saldo netto delle suddette voci a) e b), quantificato in complessivi € 38.000.000, che Syndial dovrà corrispondere all'acquirente all'atto della stipula del rogito;

i contenuti degli altri aspetti dell'intesa raggiunta con Syndial Spa, da Comune e Regione Veneto, come formalizzata nello schema di Contratto Preliminare di compravendita descritto nell'Allegato A che definisce in modo puntuale:

- l'identificazione catastale delle aree oggetto di compravendita e le schede descrittive dei fabbricati, degli impianti e dei sottoservizi presenti nelle medesime, come descritte all'Allegato B della presente deliberazione,

- le modalità e le tempistiche relative alla demolizione, a cura e spese di Syndial, dei fabbricati, impianti e sottoservizi ubicati nelle predette aree che sono stati considerati non funzionali alla reindustrializzazione di Porto Marghera;
- le modalità di subentro dei promissari acquirenti nei contratti in essere e nella titolarità dei Decreti del Ministero dell'Ambiente di approvazione dei progetti di bonifica e dei Certificati rilasciati dalla Provincia di avvenuto completamento dei lavori di bonifica, relativi a ciascuna area;
- le condizioni e i termini delle manleve e delle garanzie, a favore di Syndial e dei promissari acquirenti;
- le modalità previste per gestione della bonifica della falda e dell'Impianto di Trattamento delle Acque di Falda;

Preso atto che

- secondo quanto previsto dal predetto Contratto Preliminare di compravendita la stipula del rogito definitivo di acquisto delle aree predette è condizionata:
 - al completamento del rilascio dei Certificati di bonifica da parte della Provincia,
 - all'avvenuta volturazione dei Decreti di approvazione dei progetti di bonifica da parte del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e delle altre autorità competenti a seconda dell'iter e provvedimento amministrativo di riferimento,
 - all'autorizzazione dei rispettivi organi di Syndial e degli Enti, secondo la competenza prevista dagli Statuti interni delle Parti, le quali peraltro si liberano da ogni responsabilità precontrattuale, contrattuale ed extracontrattuale nel caso di mancato rilascio delle suddette autorizzazioni;

Vista

- la Delibera n.116 del 20.02.2014 della Giunta Regionale del Veneto, ad oggetto "*Atto di indirizzo per l'acquisizione di aree di proprietà della società Syndial Spa in Porto Marghera Venezia, finalizzata alla loro riconversione industriale e al risanamento ambientale e conseguente approvazione dello schema di Contratto preliminare*", che recepisce le intese raggiunte con Syndial, dal Comune di Venezia e dalla Regione Veneto, per l'acquisto in blocco delle suddette aree industriali in Porto Marghera.

Considerato che

- il Contratto Preliminare di compravendita prevede all'art. 8 la facoltà di perfezionare l'acquisto delle Aree in oggetto anche per il tramite di una società dedicata (cosiddetta "Newco"), di nuova costituzione o comunque non operativa, partecipata pariteticamente da società controllate dal Comune di Venezia e dalla Regione Veneto;
- i tecnici dei due Enti hanno condiviso l'orientamento ad avvalersi di tale facoltà di perfezionare l'acquisto delle aree in oggetto per il tramite di una NewCo partecipata al 50% da società controllata dalla Regione Veneto e per il residuo 50% da una società controllata dal Comune di Venezia da individuarsi in IVE – Immobiliare Veneziana;
- l'opportunità di avvalersi di tale facoltà nasce sia da considerazioni fiscali, con particolare riferimento alla detraibilità IVA delle spese per l'acquisto dei terreni per i successivi interventi di bonifica, sia da considerazioni di maggior snellezza operativa consentita da un veicolo societario rispetto ad un Ente di diritto pubblico

- la governance della suddetta Newco sarà disciplinata da appositi Accordi che Ive Srl dovrà sottoporre all'approvazione del socio Comune di Venezia in sede di Assemblea;
- la Newco procederà pertanto a:
 - acquisire in blocco le aree di proprietà di Syndial;
 - cedere per lotti le aree in questione a soggetti imprenditoriali interessati a localizzare nuove iniziative industriali a Porto Marghera,
 - garantire nel periodo di possesso la gestione delle aree e curare gli interventi di risanamento ambientale che si ritenesse opportuno attivare anche prima della loro cessione;
 - promuovere, d'intesa con Comune e Regione, ogni iniziativa utile per avere accesso a opportunità di finanziamento straordinario che si rendessero disponibili per la realizzazione di interventi connessi alla bonifica e alla valorizzazione delle aree;

Ritenuto necessario

- dar mandato al Sindaco per la sottoscrizione del Contratto preliminare di trasferimento delle aree di proprietà di Syndial S.p.A. in Porto Marghera, a cui far seguito, dopo l'approvazione di apposita Delibera del Consiglio Comunale, con la stipula del rogito definitivo di acquisto delle aree predette;

Acquisiti

- i pareri di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, del Direttore della Direzione Sviluppo Economico, del Direttore della Direzione Ambiente e Politiche giovanili e del Direttore dell'Avvocatura Civica e di regolarità contabile;

A voti unanimi

DELIBERA

1. di prendere atto e condividere i contenuti delle intese raggiunte, da parte del Comune di Venezia insieme con la Regione Veneto, per l'acquisto in blocco di aree in Porto Marghera di proprietà di Syndial Spa funzionali alla riconversione industriale, come formalizzate nello schema di Contratto preliminare di compravendita descritto nell'Allegato A;
2. di dare atto che, con la sottoscrizione del citato Contratto, la Regione del Veneto ed il Comune di Venezia si impegnano ad acquisire, anche per il tramite di apposita NewCo, le aree di proprietà della società Syndial S.p.A. in Porto Marghera, come identificate negli allegati tecnici allo schema di Contratto preliminare (Allegato B), con il riconoscimento a favore dei promissari acquirenti della somma forfettaria di 38 (trentotto) milioni di euro, quale differenza tra il valore lordo delle predette aree e gli oneri ambientali ad esse connessi;
3. di dare mandato al Sindaco alla sottoscrizione del predetto Contratto preliminare di compravendita;
4. di condividere l'orientamento, per le motivazioni indicate in premessa, ad avvalersi della facoltà, prevista dall' art.8 del Contratto Preliminare, di perfezionare l'acquisto delle aree in oggetto per il tramite di una NewCo partecipata al 50% da società controllata dalla Regione

Veneto e per il residuo 50% da IVE – Immobiliare Veneziana società controllata dal Comune di Venezia;

5. di dare atto che, conseguentemente all'orientamento di cui al punto precedente, la stipula del rogito definitivo di acquisto delle aree predette da parte della Newco è condizionata ad apposita delibera del Consiglio Comunale di autorizzazione alla controllata IVE ad acquisire la partecipazione nella Newco medesima, ai sensi dell'art. 26 del Regolamento comunale sul sistema dei controlli interni;
6. di incaricare la Direzione Sviluppo economico e Partecipate e la Direzione Ambiente e Politiche giovanili, in collaborazione con le competenti strutture della Regione Veneto, delle attività necessarie per dar seguito alle incombenze derivanti dalla sottoscrizione del citato Contratto preliminare, nonché per la predisposizione della proposta di Delibera del Consiglio Comunale di cui al punto 5
7. di dare immediata eseguibilità al presente provvedimento ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267,

La presente deliberazione non comporta impegni di spesa.

Allegato A – Schema di Contratto preliminare di compravendita
Allegato B - Allegati tecnici allo schema di Contratto preliminare

Presiede la seduta il Sindaco **GIORGIO ORSONI**

Partecipa il Segretario Generale **RITA CARCO'**

La presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune il **22.04.2014**
per la prescritta pubblicazione ai sensi di legge.

L'incaricato

per copia conforme all'originale

IL SEGRETARIO GENERALE

Divenuta ESECUTIVA PER DECORSO DEL TERMINE IL _____

Trasmessa per gli adempimenti di esecuzione alla Direzione _____

Venezia, _____

IL SEGRETARIO GENERALE