



Comune di Venezia  
Data: 20/06/2014, PG/2014/0259811

**CITTA' DI  
VENEZIA**



**Consiglio Comunale**

**DELIBERA N° 45**

**Seduta del 16 GIUGNO 2014**

**Partecipazione nella Newco, controllata pariteticamente con la Regione Veneto, incaricata di acquisire le aree di proprietà di Syndial S.p.A. in Porto Marghera funzionali alla riconversione industriale**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Su proposta del Sindaco di concerto con l'Assessore allo Sviluppo Economico**

**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



Comune di Venezia  
Data: 20/06/2014, PG/2014/0259811

CITTA' DI  
VENEZIA



#### Consiglio Comunale

aree libere e liberabili, preparando concretamente le alternative alle produzioni in crisi o nocive e attirando nuovi investimenti (Codice I.1.2);

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



Comune di Venezia  
Data: 20/06/2014, PG/2014/0259811

CITTA' DI  
VENEZIA



### Consiglio Comunale

- 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);

### Visti

- la Delibera n.166 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 funzionali alla riconversione industriale in Porto Marghera;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 159 dell'11.4.2014 ad oggetto "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" con la quale è stato dato mandato al Sindaco di procedere nella sottoscrizione del predetto Contratto preliminare di compravendita nel testo conforme a quello approvato dalla Giunta regionale del Veneto;
- il Contratto Preliminare di compravendita sottoscritto tra le parti in data 11 aprile 2014 che recepisce gli esiti della complessa negoziazione, condotta dal Comune di Venezia e della Regione Veneto in contraddittorio con i rappresentanti di Syndial, in cui sono stati concordemente definiti:
  - 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



Comune di Venezia  
Data: 20/06/2014, PG/2014/0259811

CITTA DI  
VENEZIA



#### Consiglio Comunale

- 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;

nonché i contenuti degli altri aspetti dell'intesa raggiunta tra le parti quali:

- l'identificazione catastale delle aree oggetto di compravendita e le schede descrittive dei fabbricati, degli impianti e dei sottoservizi presenti nelle medesime
- 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;

#### 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;
- la citata delibera di Giunta comunale n. 159/2014 ha espresso l'orientamento 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 una società controllata dal Comune di Venezia da



Comune di Venezia  
Data: 20/06/2014, PG/2014/0259811

CITTA' DI  
VENEZIA



#### Consiglio Comunale

individuarsi in IVE - Immobiliare Veneziana, per considerazioni sia di natura fiscale, con particolare riferimento alla detraibilità IVA delle spese per l'acquisto dei terreni per i successivi interventi di bonifica, sia per 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 alla preventiva 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, nelle forme giuridiche in seguito individuate d'intesa tra i due Enti, le aree in questione a imprenditori interessati a localizzare nuove iniziative industriali a Porto Marghera, nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica
  - garantire nel periodo di possesso la gestione delle aree e curare gli interventi di bonifica e risanamento ambientale che si ritenesse opportuno attivare anche prima della loro cessione, nel rispetto della normativa in materia ambientale;
  - 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;

#### Rilevato

- che nelle valutazioni economico-giuridiche condotte d'intesa tra i competenti Assessorati e Direzioni di Regione e Comune, è emersa una condivisa preferenza per utilizzare, per il ruolo predetto di Newco incaricata per l'acquisto delle aree Syndial, un veicolo societario già esistente ancorchè non operativo, evitando di costituirne uno nuovo, nel rispetto dell'indirizzo generale contrario alla creazione di nuove società pubbliche e comunque al fine di accelerare i tempi per perfezionare l'operazione di acquisto;
- che stante l'indisponibilità presso la Regione di società utilizzabili allo scopo, è stata condivisa con la Regione l'opportunità di utilizzare una società non operativa interamente controllata dal Comune di Venezia, la Lido di Venezia Eventi e Congressi (LIVE ) Spa, posta in liquidazione da fine 2012, in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale N. 68 del 13 settembre 2012, ad oggetto "Riorganizzazione delle società partecipate dal Comune di Venezia operanti nell'ambito del settore del marketing territoriale e della promozione culturale e turistica".
- che nel corso della sua liquidazione LIVE ha ceduto la propria azienda operante nel settore congressuale a Vela Spa trasferendovi i relativi dipendenti, ha realizzato gran parte dell'attivo sociale riuscendo con il ricavato a pagare tutti i debiti compresi quelli nei confronti del Comune per 190 mila euro, ed ha chiuso tutti i contenziosi ereditati dalla passata gestione, mentre il realizzo dei residui assets è seguito dall'attuale liquidatore, il professionista dott. Valentino Bonechi;
- che sulla base del Bilancio approvato al 31.12.2013, e tenuto conto anche di alcune operazioni deliberate dall'Assemblea dei soci già perfezionate, l'attivo sociale di LIVE, in gran parte liquido, ha un valore di circa 150 mila euro (salvo limitate variazioni derivanti dalle operazioni in corso di completamento), fronteggiato esclusivamente dal suo patrimonio netto, stante il citato integrale rimborso dei debiti;



Comune di Venezia  
Data: 20/06/2014, PG/2014/0259811



### Consiglio Comunale

- che, ove si convenisse sull'utilizzo del veicolo LIVE per le funzioni di Newco per l'acquisto delle aree di Marghera, il capitale della società (comprese le azioni proprie possedute dalla società stessa) verrebbe interamente trasferito ad una società comunale, già individuata in IVE Srl dalla delibera di Giunta Comunale n. 159/2014, che procederebbe poi a cederne il 50% alla Regione (o a società da essa designata) ad un valore risultante da apposito parere di congruità di esperto nominato congiuntamente dalle parti;
- che, in un'Assemblea di LIVE da tenersi in sede ordinaria e straordinaria subito dopo la costituzione della predetta nuova compagine sociale, verrebbero di conseguenza deliberati:
  - la revoca dello Stato di liquidazione;
  - la modifica dello Statuto adottando un testo che nel frattempo Comune e Regione andrebbero a condividere, con una nuova denominazione, sede, oggetto sociale, regole di governance, regime di circolazione delle azioni, etc.
  - l'eventuale modifica della forma societaria, trasformandosi in Srl, anche al fine di recepire alcune patteggiamenti tra i soci nello Statuto, più flessibile nelle Srl rispetto alle Spa;
  - la nomina dei nuovi amministratori della società scelti di comune intesa tra Comune di Venezia e Regione Veneto, nel rispetto della normativa sulle società pubbliche;
  - la nomina del nuovo Collegio sindacale, in quanto quello in carica scade il 30.6. 2014
  - ogni altro deliberato utile allo scopo;

### 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 e Partecipate e di regolarità contabile del Direttore della Direzione Finanza Bilancio e Tributi;

### Visto

il Regolamento sul sistema dei controlli interni approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 28 febbraio 2013;

### Visto

che la II, la VII e la IX Commissione Consiliare nelle sedute del \_\_\_\_\_ hanno espresso parere

### DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni espresse nelle premesse, di avvalersi di una Newco partecipata pariteticamente dal Comune di Venezia e dalla Regione Veneto che provvederà all'acquisto, in proprio, da Syndial S.p.A. delle aree funzionali alla riconversione industriale di Porto Marghera, già oggetto del contratto preliminare di compravendita sottoscritto l'11 aprile 2014;



Comune di Venezia  
Data: 20/06/2014, PG/2014/0259811

CITTA DI  
VENEZIA



**Consiglio Comunale**

2. di autorizzare l'utilizzo della società non operativa LIVE S.p.A. in liquidazione, interamente controllata dal Comune di Venezia, per il ruolo di Newco incaricata di acquisire le aree di proprietà di Syndial Spa in Porto Marghera di cui al precedente punto 1)
3. di autorizzare, conseguentemente, il trasferimento dell'intera partecipazione in LIVE S.p.A. (comprese le azioni proprie possedute dalla società stessa) a IVE Srl, controllata dal Comune di Venezia, ad un valore provvisorio corrispondente al patrimonio netto contabile al 31.05.2014, salvo conguaglio sulla base del parere di congruità di cui al successivo punto 4);
4. di dar mandato al rappresentante del Comune nell'Assemblea di IVE Srl di approvare la cessione del 50% della sua partecipazione in LIVE Spa alla Regione Veneto o a società da essa designata, ad un valore risultate da apposito parere di congruità di esperto nominato congiuntamente dalle parti, nonché di autorizzare la revoca dello stato di liquidazione, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3, commi 27-32, della legge n. 244 del 2007, e le modifiche allo Statuto di Live Spa funzionali al nuovo ruolo della società, ed ogni altro deliberato utile allo scopo, come descritto nelle premesse;
5. di incaricare la Direzione Sviluppo economico e Partecipate, in collaborazione con le competenti strutture della Regione Veneto, dell'esecuzione delle attività inerenti e conseguenti alla presente deliberazione;