

Per finanziare la costruzione a Venezia di un nuovo Palazzo del Cinema da cento milioni (iniziali) è stata concepita una complessa operazione immobiliare con la dismissione di un vecchio ospedale, anomalie e procedure poco trasparenti, nomina di un commissario governativo e aste vinte dalle aziende che già costruiscono le dighe del Mose. Alla fine, in un crescendo dei costi e cambi di progetto, verrà cementificata l'intera isola del Lido. Senza che sia costruito alcun Palazzo del Cinema. Una storia esemplare di sprechi, ma con un probabile utile record per il fondo privato che ha realizzato l'operazione.

Sette anni fa la Biennale, allora presieduta da Davide Croff, lanciò un concorso internazionale per realizzare il nuovo Palazzo del Cinema al Lido di Venezia. Il progetto vincente sarebbe costato circa cento milioni di euro. L'anno successivo (era il 2006) il Governo si impegnò a cofinanziare l'opera nell'ambito delle celebrazioni dei 150 anni dell'Unità d'Italia con un contributo di circa 40 milioni. La cifra non finanziata dal Governo sarebbe stata a carico del Comune di Venezia e della Regione Veneto. A gestire tutta l'operazione venne chiamato non il sindaco di Venezia, ma un commissario governativo con poteri inizialmente limitati al nuovo palazzo del cinema e poi via via estesi a tutta l'isola del Lido.

## VECCHI OSPEDALI E NUOVI FONDI

Per reperire i fondi necessari, che Comune e Regione certo non avevano, si mise in piedi un'operazione immobiliare. Con la regia del commissario, il Comune (a quel tempo retto dal sindaco Massimo Cacciari) avrebbe acquistato dalla Ulss (Unità locale socio sanitaria) 12 del Veneto (e quindi dalla Regione) il vecchio ospedale del Lido. Una variante del piano regolatore, approvata in anni precedenti, già consentiva un cambio di destinazione di alcuni edifici del complesso ospedaliero. Il Comune avrebbe esteso questo cambio di destinazione a tutta l'area dell'ospedale e lo avrebbe venduto moltiplicandone il valore.

Così avvenne. Per arrivare alla vendita furono necessarie due gare delle quali la prima andò deserta, mentre la seconda - indetta con tempi brevissimi, meno di tre mesi, in modo da rendere pressoché impossibile la partecipazione di grandi gruppi immobiliari esteri - si concluse con un prezzo di circa 72 milioni di euro. L'acquirente è il fondo immobiliare Real Venice gestito dalla società EstCapital del quale sono azionisti alcune delle imprese che stanno costruendo le dighe del Mose: Mantovani e Condotte. Del prezzo di vendita, 32 milioni sarebbero andati alla Ulss, il resto al Comune, una cifra non lontana da quanto necessario per contribuire alla costruzione del nuovo Palazzo del Cinema, sebbene ancora insufficiente.

In base a queste premesse venne fatto l'appalto per la costruzione del Palazzo del Cinema.

## ERRORI PROCEDURALI

In questa semplice sequenza vi è già una serie di errori procedurali: (i) un commissario senza che vi sia nessun motivo di emergenza; (ii) l'estensione dei poteri del commissario (nel frattempo era stato nominato Vincenzo Spaziante, un funzionario della Protezione civile) cui vengono accordati pieni poteri su tutto il Lido, anche in deroga alla normativa vigente e nonostante l'opposizione del nuovo sindaco di Venezia Giorgio Orsoni; (iii) la distrazione di risorse Ulss per fini non sanitari: l'ospedale è stato venduto dall'Ulss al Comune per 32 milioni e da questi rivenduto per 72 - un'incauta vendita da parte dell'Ulss: infatti il piano regolatore già prevedeva, almeno in parte, il cambio di destinazione.

## ...E ANOMALIE

Comunque, fatto l'appalto, iniziano i lavori per il nuovo Palazzo del Cinema e il commissario, in attesa che il Comune incassi, comincia l'opera utilizzando i fondi destinati dallo Stato. Rapidamente, ma non prima di aver speso 37 milioni, come dichiarato da Spaziante il 16 giugno scorso (nessuno sembra stupirsi di come sia stato possibile spendere 37 milioni di euro per fare un buco, se pur grande) si scoprono, nel sottosuolo dell'area, dei rifiuti in amianto. Evidentemente, le cose erano state fatte così in fretta che nessuno aveva pensato di fare delle verifiche. I costi lievitano al di là dei 100 milioni inizialmente previsti. Poiché i soldi nessuno li ha, il commissario abbandona il progetto. "Non c'è altra via, con la sola finanza pubblica non saremmo riusciti ad arrivare alla fine, visti i costi aggiuntivi dovuti alla presenza dell'amianto - spiega all'Ansa il ministro Galan - finora sono stati spesi 37 milioni e quello che è stato realizzato con quei 37 milioni dovrà essere ricompreso nel nuovo progetto". Non mi è ovvio come, dato che verrà costruita una sala cinematografica, invece di un grande Palazzo del Cinema. Sacaim, l'impresa che si vede cancellare i lavori per il Palazzo del Cinema, chiede al commissario un risarcimento di 50 milioni. Come scrive La Nuova Venezia l'impresa "non ci sta a fare da capro espiatorio per il grande pasticcio del PalaCinema".

## IL PROGETTO CAMBIA ANCORA

Le disavventure del progetto non finiscono qui. La cubatura promessa al fondo di EstCapital consentiva la costruzione di due grandi torri: nessuno aveva osservato che dietro all'ospedale c'è un aeroporto, che con quelle torri avrebbe dovuto esser chiuso. Conclusione: le torri non si possono fare. EstCapital chiede di essere compensata. Il commissario, interpretando in modo un po' lato i suoi poteri, acconsente alla costruzione di una darsena per imbarcazioni turistiche,

lungo una delle bocche di porto del Lido - proprio là dove si sta costruendo il Mose, con evidenti economie di scala, essendo gli azionisti di EstCapital, e quindi le imprese che presumibilmente costruiranno nell'area del vecchio ospedale, le stesse che stanno costruendo il Mose. Una darsena per un migliaio di barche, la cui dimensione sarebbe analoga all'isola della Giudecca. La rinegoziazione del contratto consente al commissario di alzare il prezzo e ottenere una cifra più vicina a quella di cui il Comune avrebbe dovuto disporre se si fosse costruito il Palazzo del Cinema. Dai 72 milioni iniziali il prezzo di vendita dell'area dell'ospedale lievita a 81 milioni: alla Ulss sempre 32, al Comune 49.

Ma agli acquirenti la compensazione non basta: chiedono al commissario di poter acquistare ed edificare anche il bel parco della Favorita, adiacente all'ospedale. Il commissario fissa un prezzo, 20 milioni, che EstCapital ritiene troppo elevato: quell'asta va deserta (per ora).

Conclusione: l'isola del Lido verrà stravolta senza alcun motivo perché non si costruirà alcun palazzo del cinema. Il Comune (se la Corte dei Conti non obietterà) incasserà 49 milioni, dai quali occorre detrarre i 37 pagati dai contribuenti per fare il buco. Potrebbe andare a finire che l'isola del Lido è stata cementificata per un incasso netto di soli 12 milioni - o con una perdita netta di 38 milioni, se il giudice obbligherà il commissario a pagare alla Saicam il risarcimento chiesto dall'impresa.

#### QUANTO GUADAGNA L'IMMOBILIARISTA PRIVATO?

La cosa straordinaria è che queste cifre sono briciole rispetto all'utile presumibile del fondo che ha fatto l'operazione immobiliare. Azzarderò un calcolo, premettendo che i numeri sono solo stime, ma non credo lontanissime dal vero. I metri quadrati realizzabili nell'area dell'ospedale sono, come detto, circa 70mila; il valore atteso della vendita è stimabile intorno ai 7mila euro/mq, il che porta ad un valore lordo complessivo della vendita vicino a 500 milioni di euro; il costo di realizzazione è stimabile in 140 milioni di euro (2mila euro/mq), ai quali si possono aggiungere oneri vari per 20 milioni di euro, per un totale di 160 milioni di euro; il costo di acquisto dell'area, come detto, è stato 81 milioni di euro; il costo complessivo dell'operazione è quindi 240 milioni di euro circa; l'utile atteso dell'ordine di 260 milioni di euro, senza contare la darsena e i profitti delle imprese che costruiranno.

Signor sindaco, non sarebbe opportuno che Lei usasse i poteri autorizzativi in capo al Comune per impedire questa operazione disastrosa per Venezia?