



Venezia, 03-12-2021

Nr. ordine 480

All'Assessore Michele Zuin

**e per conoscenza**

Alla Presidente della VIII Commissione  
Alla Segreteria della VIII Commissione  
Alla Presidente del Consiglio comunale  
Al Sindaco  
Al Capo di Gabinetto del Sindaco  
Ai Capogruppo consiliari  
Al Vicesegretario Vicario

## INTERROGAZIONE

**Oggetto:** Locazione per 60 anni dell'Hotel Palladio da parte di I.R.E., facciamo chiarezza

**Tipo di risposta richiesto:** in Commissione

**Premesso che dagli articoli apparsi ne La Nuova Venezia del 16 novembre 2021 si apprende che:**

- L'IPAB Istituzioni di Ricovero e di Educazione I.R.E. ora confluita nell'IPAB Istituzioni Pubbliche di Assistenza Veneziane I.P.A.V. in seguito a fusione con l'IPAB Santa Maria dei Battuti, era proprietario del compendio immobiliare nell'isola della Giudecca denominato Zitelle, comprensivo di due fabbricati a uso alberghiero individuati rispettivamente come Bauer Palladio e Bauer Domus;
- che il compendio immobiliare Zitelle, comprensivo dei fabbricati Bauer Palladio e Bauer Domus, in seguito all'avvenuta fusione è ora di proprietà dell'IPAB Istituzioni Pubbliche di Assistenza Veneziane I.P.A.V.;
- che i fabbricati denominati Bauer Palladio e Bauer Domus, unitamente ad altri fabbricati e aree verdi già concessi in locazione alla società Bauer S.p.A., in seguito a richiesta di risoluzione anticipata e stipulazione di nuovo contratto da parte del conduttore, sono stati nuovamente concessi in locazione da I.R.E. alla predetta Bauer S.p.A. in data 6 agosto 2019 con contratto di durata trentennale dal 2019 al 2049 per il canone annuo di euro 1.000.050;
- che successivamente i medesimi fabbricati di cui sopra con contratto in data 9 agosto 2019 sono stati concessi in locazione da I.R.E. alla società di diritto lussemburghese Project Giudecca 2 Sarl con ulteriore contratto di durata trentennale dal 2049 al 2079 per il canone annuo di euro 1.123.000;
- che in seguito a scissione di Bauer S.p.A. in data 11 novembre 2019 la società Project Giudecca srl è subentrata nel contratto di locazione per il trentennio dal 2019 al 2049;
- che in data 9 aprile 2020 la società di diritto lussemburghese Project Giudecca 2 sarl ha ceduto alla società Nuova Giudecca srl il contratto di locazione per il trentennio dal 2049 al 2079;
- che in data 5 luglio 2021 la società Project Giudecca 2 srl ha acquisto il 99 per cento del capitale sociale della società Project Giudecca srl a propria volta proprietaria del 100 per cento del capitale di Nuova Giudecca srl;
- che alla conclusione dei passaggi che precedono la società Project Giudecca 2 srl, controllata al cento per cento da Project Venice Luxco sarl e a propria volta controllante diretta di Nuova Giudecca srl nonché, tramite quest'ultima, controllante di Project Giudecca srl, dispone formalmente e sostanzialmente dei due contratti di locazione dei fabbricati di proprietà IRE per il periodo locativo ininterrotto di 60 anni dal 2019 al 2079;

**premesse inoltre che dagli articoli apparsi ne La Nuova Venezia del 16 novembre 2021 si apprende che:**

- il 19 maggio 2019, prima di procedere alla stipulazione dei contratti di locazione, l'I.R.E. chiese una consulenza legale allo studio legale Pettinelli in merito alla richiesta di Bauer S.p.A. di ottenere la locazione dei fabbricati per il periodo di sessanta anni. Lo studio Pettinelli rispose a I.R.E. che la durata richiesta non poteva venire concessa per il divieto di locazione eccedente i trent'anni previsto dall'articolo 1573 del codice civile;

**premessò inoltre che dagli articoli apparsi ne La Nuova Venezia del 17 novembre 2021 si apprende che:**

- nella delibera n. 44 del 2 agosto 2019 del Consiglio di Amministrazione di I.R.E. il Presidente dott. Luigi Polesel - ora Presidente di I.P.A.V. - oltre a venire autorizzato alla stipulazione del contratto con Bauer S.p.A. per il periodo 2019/2049, viene inoltre autorizzato a "*compiere e porre in essere tutti gli atti necessari, inerenti e conseguenti a garantire la maggior durata del contratto nell'ambito della migliore valorizzazione degli immobili di IRE nel tempo*", concedendogli una ampia discrezionalità che ha portato alla stipulazione di un secondo contratto di locazione trentennale nell'assenza di apposita deliberazione collegiale, come peraltro osservato da alcuni membri dell'allora Consiglio di Amministrazione di I.R.E. intervistati in merito;

**considerato che:**

- malgrado non risulti violato il Codice dei contratti pubblici trattandosi di un contratto attivo che vede I.R.E. nella veste di locatore e non di conduttore, resta il fatto che le modalità di una locazione attiva, soprattutto di tale entità e durata, dovrebbero essere stabilite in un Regolamento dei contratti di locazione o altro regolamento dell'ente, specialmente nel caso di I.R.E. - e ora di I.P.A.V. - che possiede un patrimonio immobiliare enorme e anche di grande pregio;
- pur trattandosi di un contratto attivo, la scelta del contraente - in questo caso del conduttore - sarebbe dovuta avvenire nel rispetto del principio della concorrenza e nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità previsti dall'art. 4 del Codice dei contratti pubblici, risultando quindi necessaria la pubblicazione di un bando con tutte le condizioni contrattuali (soggetti ammessi, priorità, durata del contratto, criteri per l'affidamento);
- la scelta del contraente non poteva prescindere dall'analisi della situazione economico/finanziaria del contraente stesso, e che i bilanci della prescelta società Bauer S.p.A. evidenziavano una perdita di euro 10.741.147 nell'esercizio 2018 e una perdita di euro 3.967.791 nell'esercizio 2019;

**considerato inoltre che:**

- in data 28/2/2019 è avvenuta da parte del Consiglio di Amministrazione di I.R.E. l'approvazione del Piano triennale per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza relativo al periodo 2019-2021;
- nel predetto Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza (PTPC) 2019-2021, a pagina 9, nella sezione "Misure specifiche per il controllo e la prevenzione del rischio di corruzione" viene espressamente previsto che "*ogni decisione relativa alla gestione del patrimonio immobiliare viene sottoposta all'attenzione del CDA, che delibera le assegnazioni suggerite dal Dirigente dell'Area Patrimoniale e dai Funzionari competenti, oltre a proporre altre istanze autonomamente*";
- che nell'arco dei sette giorni successivi alla delibera del Consiglio di Amministrazione di I.R.E. del 4 agosto 2019 il Presidente Polesel ha stipulato in data 6 agosto 2019 il primo contratto trentennale e in data 9 agosto 2019 il secondo contratto trentennale con soggetti che, anche a un esame superficiale dell'accaduto, risultano avere posto in essere un meccanismo societario e finanziario volto al trasferimento della proprietà di società e dei contratti di locazione con I.R.E. a tali società pertinenti;
- che nell'arco dei sette giorni successivi alla delibera del Consiglio di Amministrazione di I.R.E. del 4 agosto 2019 il Presidente Polesel proceduto alla stipulazione del contratto di locazione per gli anni dal 2049 al 2079 attribuendo al contratto stesso una decorrenza distante trent'anni dalla data di sottoscrizione, concordando un canone (di fatto per il trentunesimo anno di locazione) superiore di soli 73.000 euro rispetto al canone iniziale del primo trentennio;
- che, salvo trattarsi di violazione contrattuale tollerata da I.P.A.V. già I.R.E. o salvo il richiesto e ottenuto consenso di I.P.A.V., il contratto di locazione 2049/2079 non prevedeva il divieto di cessione del contratto stesso poiché la società di diritto lussemburghese Project Giudecca 2 sarl ha ceduto il contratto alla società Nuova Giudecca srl;

### **ritenuto che:**

- i fatti e le circostanze sopra descritti possano avere l'effetto, nell'esito finale dei passaggi societari e dei trasferimenti dei contratti, di eludere il divieto di locazione eccedente i trent'anni previsto dall'articolo 1573 del codice civile, sottraendo alla disponibilità pubblica per generazioni taluni beni pubblici che vengono di fatto riservati a soggetti scelti discrezionalmente;
- il vantaggio per IRE riportato sulla stampa ovvero l'assenza di indennità di avviamento al termine della prima locazione non possa considerarsi eccezionale in contratti come i contratti in questione rientranti nella categoria delle cosiddette "grandi locazioni" per le quali il terzo comma dell'articolo 79 della legge 27 luglio 1978 n. 92, aggiunto dall'articolo 18 del decreto-legge n. 133 del 12 settembre 2014, prevede la facoltà delle parti di concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga alle disposizioni della legge 392/1978; si osserva inoltre che tale supposto vantaggio non risulterebbe - stranamente - riprodotto nel secondo contratto;
- sarebbe stato opportuno, se non doveroso, che IRE avesse indetto una procedura di evidenza pubblica quanto meno per l'individuazione del conduttore del secondo trentennio (2049/2079), consentendo così di avere contezza dell'operato dell'ente il quale, lungi dall'operare in modo secretato e inaccessibile da parte dei privati, deve dare la più ampia pubblicità al percorso seguito per individuare il contraente privato in applicazione dei principi regolanti l'azione amministrativa riconducibili, in ultimo, al principio di imparzialità;
- appare quantomeno irrituale per un soggetto privato e ancor più per un ente pubblico come I.R.E. procedere alla stipulazione di un contratto di locazione commerciale di durata trentennale con decorrenza iniziale a trent'anni dalla data di stipulazione;

### **tutto ciò premesso e considerato,**

premesse inoltre che l'IPAB Istituzioni di Ricovero e di Educazione I.R.E. era un ente pubblico vigilato dal Comune di Venezia e l'IPAB Istituzioni Pubbliche di Assistenza Veneziane I.P.A.V., nato dalla fusione di I.R.E. con altro IPAB, è un ente pubblico vigilato dal Comune di Venezia avendo l'Amministrazione il potere di nomina degli amministratori degli enti,

### **si interrogano il Sindaco e gli Assessori competenti per materia per**

- sapere se approvino l'operato di I.R.E. e del suo Presidente dott. Luigi Polese in merito alle modalità di stipulazione dei due contratti di locazione dianzi citati;
- chiedere di fare intervenire il Presidente del Consiglio di amministrazione di I.R.E. - ora I.P.A.V. - nella Commissione consiliare competente, anche in risposta alla presente interrogazione, per chiedere se, visto che da quanto appare dalla stampa I.R.E. aveva chiesto una consulenza per poter stipulare un contratto di locazione con durata di sessant'anni, egli fosse a conoscenza o fosse in grado di essere a conoscenza che i due contratti trentennali sarebbero confluiti nel medesimo gruppo societario aggirando di fatto il vincolo massimo trentennale per i contratti di locazione;
- chiedere di fare intervenire il Presidente del Consiglio di amministrazione di I.R.E. - ora I.P.A.V. - nella Commissione consiliare competente, anche in risposta alla presente interrogazione, per chiedere come egli possa ritenere di aver determinato la "*migliore valorizzazione degli immobili di Ire nel tempo*" avendo proceduto alla stipulazione del contratto di locazione per gli anni dal 2049 al 2079 dopo soli sette giorni dalla delibera del 2 agosto 2019 e attribuendo al contratto stesso una decorrenza distante trent'anni dalla data di sottoscrizione, concordando un canone (di fatto per il trentunesimo anno di locazione) superiore di soli 73.000 euro rispetto al canone iniziale del primo trentennio;
- chiedere di fare intervenire il Presidente del Consiglio di amministrazione di I.R.E. - ora I.P.A.V. - nella Commissione consiliare competente, anche in risposta alla presente interrogazione, per chiedere su quali basi e con quali criteri siano stati stabiliti i canoni delle due locazioni e se siano state in merito eseguite perizie o consulenze tecniche e con quali risultati;
- chiedere di fare intervenire il Presidente del Consiglio di amministrazione di I.R.E. - ora I.P.A.V. - nella Commissione consiliare competente, anche in risposta alla presente interrogazione, per chiedere le ragioni della

stipulazione del secondo contratto trentennale;

- chiedere di fare intervenire il Presidente del Consiglio di amministrazione di I.R.E. - ora I.P.A.V. - nella Commissione consiliare competente, anche in risposta alla presente interrogazione, per sapere quali garanzie e di quale entità siano state contrattualmente previste a favore del locatore I.R.E. ora I.P.A.V.;
- chiedere di fare intervenire il Presidente del Consiglio di amministrazione di I.R.E. - ora I.P.A.V. - nella Commissione consiliare competente, anche in risposta alla presente interrogazione, per sapere se e quando la seconda locazione dal 2049 al 2079 sia stata sottoposta all'attenzione del Consiglio di amministrazione di I.R.E. e se sia stata effettivamente assunta una specifica delibera visto che nel Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza (PTPC) 2019-2021, nella Sezione "Misure specifiche per il controllo e la prevenzione del rischio di corruzione" è chiaramente previsto che *"ogni decisione relativa alla gestione del patrimonio immobiliare viene sottoposta all'attenzione del CDA, che delibera le assegnazioni suggerite dal Dirigente dell'Area Patrimoniale e dai Funzionari competenti, oltre a proporre altre istanze autonomamente"*;
- chiedere di fare intervenire il Responsabile della. Prevenzione della Corruzione di I.R.E. nella Commissione consiliare competente, anche in risposta alla presente interrogazione, per precisare e chiarire se e perché abbia o non abbia assunto provvedimenti relativamente al secondo contratto di locazione qualora questo non sia stato deliberato esplicitamente dal Consiglio di Amministrazione secondo quanto previsto nel Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza (PTPC) 2019-2021;
- chiedere di fare intervenire il Presidente del Consiglio di amministrazione e il Responsabile della. Prevenzione Corruzione di I.R.E. nella Commissione consiliare competente, anche in risposta alla presente interrogazione, per rispondere al fatto se esistesse in I.R.E. un regolamento per le locazioni oppure se queste fossero lasciate alla discrezionalità del Consiglio di Amministrazione;
- chiedere di fare intervenire il Presidente del Consiglio di amministrazione e il Responsabile della Prevenzione della Corruzione di I.P.A.V. nella Commissione consiliare competente, anche in risposta alla presente interrogazione, per precisare se esista oggi in I.P.A.V. un Regolamento dei contratti di locazione;
- chiedere di fare intervenire il Presidente del Consiglio di amministrazione di I.R.E. - ora I.P.A.V. - nella Commissione consiliare competente, anche in risposta alla presente interrogazione, per chiedergli se ritiene di aver agito nel rispetto dei principi della concorrenza e di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità previsti dall'art. 4 del Codice dei contratti pubblici, senza avere provveduto a indire una procedura di evidenza pubblica con tutte le condizioni contrattuali (soggetti ammessi, priorità, durata del contratto, criteri per l'affidamento) per la concessione in locazione dei fabbricati;
- chiedere di fare intervenire il Presidente del Consiglio di amministrazione di I.R.E. - ora I.P.A.V. - nella commissione consiliare competente, anche in risposta alla presente interrogazione, per conoscere quali migliorie i conduttori si siano impegnati a eseguire, quale ne sia l'entità e se l'esecuzione di tali migliorie risulti da vincolo contrattuale o sia lasciata alla discrezionalità dei conduttori stessi.

**Allegati:** [Piano triennale IRE per la prevenzione della corruzione e del programma per la trasparenza, periodo 2019-2021](#)

**Paolo Ticozzi**

Monica Sambo  
Alberto Fantuzzo  
Giuseppe Saccà