

SOCIETÀ CONSORTILE OPERATORI
MERCATO CA' DE PITTA S.R.L.

Genova, 09/01/2016
Prot. n. 02/16



Spett.le
COMUNE DI GENOVA
Direzione Generale
C.A. Dott. Avv. Luca Uguccione
Via Garibaldi 9
16124 Genova

Oggetto: Proposta per la definizione della revisione dell'atto concessorio

Con la presente siamo ad esporre le nostre proposte, peraltro già analizzate con i Vostri uffici, per la definizione della revisione dell'atto concessorio tra il Comune di Genova e la Società Consortile Operatori Mercato Ca' De Pitta da me rappresentata in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione. L'operazione di esternalizzazione delle funzioni svolte nel compendio di Ca' de Pitta (mercato + macello) ha consentito al Comune di Genova:

- Eliminare una spesa strutturale di circa 600.000,00 € annui per 17 anni (periodo 2000-2016)
- Risparmiare investimenti per 6.385.216,00 € (così composti: 4.941.950,00€ mercato + 866.000,00€ mercato + 498.502,00€ macello + 78.764,00€ depuratore)
- Recuperare per altri scopi il premio assicurativo relativo all'incendio del macello del 2001 - 2.500.000,00 €
- Recuperare ad altre funzioni circa 20 dipendenti comunali
- Sgravarsi da ogni responsabilità in merito alla gestione

Il risparmio complessivo (per le casse comunali) può quindi calcolarsi in circa € $(600.000 \times 17) + 6.385.216,00 + 2.500.000,00 = 19.085.216,00$ (di cui 600.000,00 annui strutturali ai costi del 2000).

In conseguenza degli atti convenzionali il Consorzio ha assunto su di sé non soltanto la responsabilità della gestione e i relativi costi ma altresì un elevato rischio di impresa che è derivato dai lunghi periodi di fermo del macello e di parte della foranea. Un rischio facilmente misurabile se si pensa, ad esempio, che l'intera linea di macellazione occupava oltre 25 addetti, senza contare quelli dell'indotto, che hanno perso il lavoro e che solo in parte è stato possibile riconvertire, senza alcun rimborso e coinvolgimento da parte dell'Ente.

La crisi dell'attività di macellazione, peraltro denunciata dal Consorzio, fin dal primo anno di attività del nuovo macello, vedasi note annuali relative alla perdita di esercizio, non ha consentito lontanamente di raggiungere i livelli di lavorazione che costituivano i presupposti che avevano portato alla realizzazione del nuovo macello.

La media dei capi macellati nel periodo 2007/2014 è stata del 46% (calcolata sui 15.000 capi previsti) con una punta massima del 70% nel 2013 ed una minima del 26% nel 2014.

La situazione più volte denunciata ha pertanto costretto, giocoforza, il Consorzio a sospendere definitivamente l'attività del macello a partire dal 1

febbraio 2015, dandone comunicazione ai consorziati e per conoscenza al Comune di Genova, che peraltro non ha mai riscontrato tale comunicazione.

Conseguentemente il Consorzio si adoperava per trovare un diverso utilizzo del macello entrando in trattative per la realizzazione di un polo logistico del freddo e del secco del valore annuo pari all'incirca alla rata del mutuo.

Solo con il verificarsi della congiuntura legata alla ricollocazione del mercato ittico, il settore Commercio, nel chiedere una consegna temporanea e parziale degli spazi del macello, chiedeva un incontro al Consorzio, e manifestava nel contempo l'intenzione di procedere ad una revisione consensuale della Convenzione.

Lo scrivente in qualità di Presidente del Consorzio, nello spirito di collaborazione che ha contraddistinto in tutti questi anni la sua attività, aderiva prontamente mettendo il Comune in condizione di operare fin da subito collaborando in ogni modo possibile.

Il Consorzio, che aveva già dovuto operare la difficile congiuntura dovuta alla mancata macellazione, si vedeva costretto a congelare e poi abbandonare del tutto ogni ipotesi di riconversione del macello, situazione che ha portato il Consorzio ad una riduzione dei canoni di affitto ai propri consorziati del 26%. Successivamente quella che era iniziata come una sottrazione temporanea si è di fatto trasformata unilateralmente in una spogliazione definitiva.

Volendo, però, continuare sulla strada della collaborazione e del buon senso, il Consorzio ribadisce la volontà di operare per il raggiungimento degli scopi individuati dal Comune offrendo la Sua collaborazione.

Quanto sopra non può, ovviamente, tramutarsi in un ulteriore danno per i consorziati che a fine mese hanno l'obbligo di far quadrare i conti.

E' per questo che le richieste avanzate il giorno 21/07/2016 con le lettere di adesione all'istanza del Comune si devono oggi tradurre in un nuovo atto convenzionale che in ogni caso dovrà vedere almeno la sottoscrizione di un protocollo di intesa da firmarsi prima dell'immissione nel possesso agli operatori del pesce in nuovi spazi.

Al fine di favorire quanto sopra, il Consorzio, tenuto conto di tutte le partite contabili attive e passive, come desunte dalla lettura della vecchia convenzione, dei vari impegni presi e degli ulteriori investimenti che è disposto a sostenere, è disposto a sottoscrivere una nuova convenzione, che preveda ovviamente l'accollo in capo al Comune delle rimanenti rate relative alla ricostruzione del macello, che non esiste più e i cui spazi da oggi in poi saranno messi a reddito dal Comune; di un prolungamento della convenzione per ulteriori anni fino al 31/12/2033, e a riconoscere al Comune di Genova un nuovo canone concessorio di euro 55.295,00 in luogo degli attuali 27.000,00, come risulta dal documento allegato.

Ritenendo la proposta equa e conveniente per le parti, e sostanzialmente frutto di valutazioni contabili, si resta in attesa di riscontro e disponibili a sottoscrivere nei prossimi giorni la nuova intesa.

La suddetta proposta bonaria viene formulata unicamente nella speranza di una definizione completa ed immediata senza la quale il Consorzio si riserva ogni azione ritenuta più opportuna sia in sede civile che amministrativa, nonché ogni più opportuna iniziativa di salvaguardia dei diritti e del lavoro dei propri consorziati.

Nell'attesa di comunicazioni in merito da parte Vostra porgiamo Cordiali saluti

Il Presidente

Luigi Ballauri



DEFINIZIONE DI TUTTE LE POSTE CONTABILI RIFERITE ALL'IPOTESI TRANSATTIVA DI UNA NUOVA CONVENZIONE PER L'AREA MERCATALE DI CA' DE PITTA NEL PERIODO 2017/2033

Perizia 2004 - determinazione canoni per area mercato e macello:

mercato	8.034 mq	x 28,41 €	4.000 mq	x 28,41 €
macello				
fondi mercato	3.758 mq	x 12,91 €		
area scoperta mercato	12.000 mq	x 5,16 €	7.000 mq	x 5,16 €
area scoperta macello				
Affitto mercato	338.682,00 €			
Affitto macello			149.760,00 €	
Totale affitto	488.442,00 €			

Calcolo dei canoni dovuti sulla base della revisione del 2004 (Ing. Cozza) con esecuzione pagamento per i primi 28 mesi per macello e mercato (8 mesi 2003 + 11 anni pieni fino a tutto il 2014 compreso e gennaio 2015)

8 + 11 x 12 + 1 = 141 mesi $141/12 \times 488.442,00 = 5.739.194,00 \text{ €}$
 (non considerando i sei anni circa di mancato funzionamento del macello)

Canone solo mercato da febbraio 2015 a dicembre 2016 compreso, calcolato con abbattimento del 16% per minor valore area a seguito sottrazione macelli, (riduzione del 26% apportata ai contratti dei consorziati):

Canone mercato $338.682,00 \times 0,84 = 284.493,00$
 Canone feb 2015 - dic 2016 = $23/12 \times 284.493,00 = 545.278,00 \text{ €}$

Totale canone dovuto da inizio convenzione a tutto il 2016 = **6.284.472,00 €**

Canoni ed investimenti effettuati nell'intero periodo 2000-2016 (netto imponibile)

1 - investimento iniziale -	4.941.950,00 €
2 - ulteriori lavori mercato	866.000,00 €
3 - rate di mutuo pagate a tutto il 2016	2.648.728,00 €
4 - investimento su macelli -	- 498.502,00 €
5 - canoni versati (25.800 x 3 + 27.000 x 10)	347.400,00 €
6 - riconoscimento a capo macellato (1,5 x 54553)	81.829,00 €
7 - investimenti su depuratore -	- 78.764,00 €
Totale investimenti e canoni 2000/2016	9.463.173,00 €

6.815

9.463.173 -
 2668788
 68

Nuova determinazione canone area mercatale a seguito aggiunta spazi ex-macello

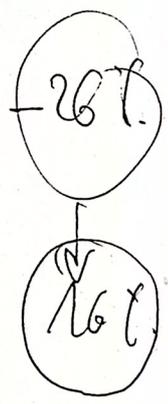
area coperta ex macello 753 mq x 28,41 € canone 21.393,00 €
 area scoperta ex macello 2.400 mq x 5,16 € canone 12.384,00 €

+ canone affitto area mercato totale 338.682,00 €

Totale nuovi affitti 372.459,00 €

Calcolo con abbattimento del 16% del valore
 (372.459,00 x 0.84) **nuovo totale affitto**

312.866,00€

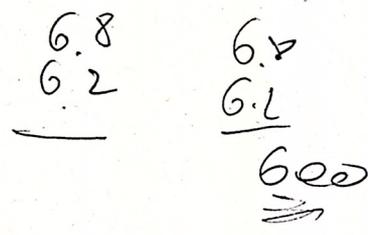


Canone dovuto per il periodo 2017/2030

14 anni x 312.866,00 € = 4.380.124,00 €
 3 anni x 312.866,00 € = 938.598,00 € (calcolo per prolungamento a 2033)
Totale canone dovuto 5.318.722,00 €

Differenziale tra investimenti e canoni versati nel periodo 2000/2016:

totale investimenti e canoni 2000/2016 - 9.463.173,00 €
 totale canone dovuto da inizio conv. a 2016 - 6.284.472,00 €
differenza a nostro credito - 3.178.701,00 €



→ 531

Determinazione del nuovo canone nel periodo 2017-2033 a seguito di ulteriori 1.200.000,00 di nuovi investimenti:

Canone dovuto periodo 2017/2033 5.318.722,00 €
 Differenza a nostro credito 2000/2016 -3.178.701,00 €
 Nuovi investimenti -1.200.000,00 €
CANONE 2017/2033 (canone annuale) 940.021,00 €
 55.295,00 €

