



ORIGINALI

Proposta al Consiglio

28 NOV. 2013

IX 1101

DIREZIONI CENTRALI:
PATRIMONIO - Servizio Demanio, Patrimonio e
Politiche per la Casa
SVILUPPO ECONOMICO - Servizio Mercati
~~SERVIZIO FINANZIARIO~~ Servizio Part. Comunali
ASSESSORATI:
al PATRIMONIO
al LAVORO e ATTIVITA' PRODUTTIVE
~~ALBARENCIO~~

Proposta di delibera prot. n° 5 del 25/11/2013

Categoria Classe Fascicolo

Annotazioni

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 904

OGGETTO: Proposta al Consiglio - Approvazione schema di concessione-contratto tra il Comune e il Centro Agro Alimentare di Napoli S.c.p.A. (C.A.A.N. S.c.p.a.), con sede in Volla (NA), alla Via Palazziello - Località Lufrano - C.F. 05888670634, relativa al servizio complessivamente inteso come Mercato Ittico all'ingrosso del fresco di Napoli, con la gestione, consistente nell'uso esclusivo e nella manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il restauro e risanamento conservativo, dei beni demaniali costituiti dalla intera struttura mercatale sita in Napoli alla Piazza Duca degli Abruzzi, 48.

Il giorno 29 NOV. 2013, nella residenza comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° 9 Amministratori in carica:

SINDACO:

Luigi de MAGISTRIS

P

ASSESSORI:

Tommaso SODANO

Mario CALABRESE

Alessandra CLEMENTE

Gaetano DANIELE

Alessandro FUCITO

Roberta GAETA

ASSENTE

P

P

P

P

ASSENTE

Francesco MOXEDANO

Annamaria PALMIERI

Salvatore PALMA

Enrico PANINI

Carmine PISCOPO

~~Giuseppe TOMMASIELLO~~

P

P

P

P

ASSENTE

—

(Nota bene: Per gli assenti viene apposto, a fianco del nominativo, il timbro "ASSENTE"; per i presenti viene apposta la lettera "P")

Assume la Presidenza: SINDACO LUIGI de MAGISTRIS

Assiste il Segretario del Comune: DR. GAETANO VIRIUSO

IL PRESIDENTE

Constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

SEGRETARIO GENERALE

LA GIUNTA, su proposta degli Assessori al Patrimonio, Dott. Alessandro Fucito, al Lavoro e alle Attività Produttive, Dott. Enrico Panini, e al Bilancio, Finanza e Programmazione, Dott. Salvatore Palma,

Premesso:

- che il Comune di Napoli è socio azionista di maggioranza della Società Consortile per Azioni Centro Agro Alimentare di Napoli (C.A.A.N. S.c.p.a.), con sede in Volla, la cui partecipazione è stata determinata con Deliberazione di C.C. n. 336 del 14/09/1994;
- che il CAAN, quale società con partecipazione maggioritaria di capitale pubblico deputata, tra l'altro, alla realizzazione e gestione in esclusiva del Centro Agro Alimentare di Napoli - Volla, è a tutti gli effetti una società per lo svolgimento di attività strumentali alle funzioni proprie dell'Ente secondo quanto fissato dal Comune con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 784 del 30/06/2011;
- che lo Statuto del CAAN (art. 2) prevede espressamente *"la costruzione e gestione del mercato agro-alimentare all'ingrosso, di interesse nazionale, di Napoli, nonché di altri mercati agro-alimentari all'ingrosso, comprese le strutture di trasformazione e condizionamento"* e, in particolare, alla lett. g), la possibilità *"di assumere la gestione di altri centri agro alimentari all'ingrosso, nonché [.....] la gestione in tutto o in parte, previa convenzione, delle strutture annonarie della Città di Napoli"* e che, pertanto l'affidamento al CAAN della gestione dei mercati cittadini è insito nella deliberazione di partecipazione alla stessa società;
- che il Comune, ha determinato e dato avvio al processo di delocalizzazione dei mercati all'ingrosso cittadini trasferendo nelle moderne strutture del Centro Agro Alimentare di Napoli - Volla sia il Mercato Ortofrutticolo e sia il Mercato Floro - Vivaistico;
- che, pur essendo inizialmente incluso anche il Mercato Ittico di Piazza Duca degli Abruzzi, 48 nell'ambito del processo di delocalizzazione nel Centro Agro Alimentare, il trasferimento, pur avviato nelle prime fasi, è risultato solo parziale, avendo riguardato soltanto al Mercato Ittico all'ingrosso del surgelato e non del fresco, per le vicende ben riassunte nella narrativa della deliberazione di C.C. 28 del 26/06/2013;
- che, infatti, il Comune con la citata deliberazione di C.C. 28 del 26/06/2013, ha deliberato:
 - 1) di prendere atto del mutato indirizzo del Consiglio Comunale, espresso nell'emendamento approvato in sede di adozione della deliberazione n. 58 del 30/11/2012 e confermato nell'ordine del giorno approvato, a maggioranza, nella seduta del 17/01/2013, circa il mantenimento, presso la struttura di Piazza Duca degli Abruzzi n. 48, del mercato del fresco all'ingrosso dei prodotti ittici";
 - 2) di stabilire che, al fine di dare attuazione al suddetto indirizzo, la struttura di piazza Duca degli Abruzzi passerà in gestione, una volta terminati i lavori di adeguamento di competenza dell'Amministrazione Comunale da effettuarsi in base alle prescrizioni di cui ai verbali dell'ASL NAI del 09/08/2012 e del 12/04/2013, al CAAN";
 - 3) di stabilire che, il mercato resterà temporaneamente chiuso a partire inderogabilmente dal 27/05/13, fino alla conclusione dei lavori necessari per ottemperare alle prescrizioni impartite dall'ASL NAI";
 - 4) di stabilire che, l'assegnazione dei magazzini-posteggi dovrà avvenire, secondo quanto stabilito dall'art. 24 del "Regolamento comunale per il commercio all'ingrosso dei prodotti ittici", in base alla presentazione delle domande che perverranno a seguito della pubblicazione di apposito avviso pubblico";
 - 5) di consentire agli attuali occupanti di fatto dei posteggi, di cui all'elenco allegato alla nota n. 793122 del 17/10/2012 del Servizio Mercati, l'esercizio temporaneo dell'attività di commercio all'ingrosso di cui alle concessioni in precedenza rilasciate e scadute, limitando tale possibilità al tempo strettamente necessario per l'espletamento della procedura pubblica di assegnazione di cui al punto che precede, al fine di garantire la continuità delle forniture che avvengono per il tramite del mercato, con le seguenti ulteriori precisazioni:
 - a) l'esercizio temporaneo dell'attività non potrà in ogni caso protrarsi oltre la fine del

corrente anno;

b) possono beneficiare di tale facoltà tutti coloro che, a seguito di apposita verifica che sarà condotta da parte del Servizio Mercati entro 30 giorni dall'esecutività del presente atto, risulteranno aver adempiuto a tutti i pagamenti previsti;

- 6) di dare mandato al Servizio Patrimonio e al Servizio Partecipazioni Comunali affinché diano esecuzione, nell'ambito delle rispettive competenze, a quanto riportato al precedente punto 2 subordinatamente all'approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale, relazionandosi, in base alle direttive che saranno impartite dall'Assessore al Commercio e Attività Produttive e dall'Assessore al Bilancio, direttamente con i rappresentanti del CAAN,
- 7) di dare mandato al Servizio Mercati affinché provveda, nella fase di chiusura temporanea della struttura di piazza Duca degli Abruzzi, all'effettuazione dei lavori necessari ad ottemperare alle prescrizioni impartite dall'ASL NA1 con i verbali del 09/08/2012 e del 12/04/2013, nonché ad adottare tutti gli atti necessari a dare esecuzione a quanto riportato ai punti 4 e 5";

➤ che, il Consiglio Comunale, con mozione di accompagnamento alla delibera di G.C. 384/2013, che si allega in copia sotto la lettera "A", approvata all'unanimità nella seduta del 26/06/2013, e allegata alla citata deliberazione di C.C. 28/2013, ha invitato il Sindaco e la Giunta, in attuazione della delibera di G.C. 384/2013 a:

- 1) "prevedere che il conferimento della gestione avvenga attraverso la formalizzazione di un contratto di affitto tra Comune e CAAN con canone che verrà determinato dai Servizi alla luce di valutazioni di mercato tenendo conto della sua durata e prevedendo che la manutenzione ordinaria e straordinaria sia a carico del conduttore";
- 2) "prevedere nel redigendo contratto di affitto, la risoluzione di diritto del contratto, in caso di scioglimento, liquidazione, fallimento ovvero di qualsivoglia altra causa di estinzione della società conduttrice, con diritto del Comune, in tal caso, a subentrare nei contratti in corso con i concessionari al fine di evitare la interruzione del pubblico servizio";
- 3) "prevedere forme di controllo sulla gestione dei mercati cittadini alla luce delle leggi e del regolamento sui controlli interni che garantiscano economicità, efficientamento ed efficacia della gestione".

➤ che, il Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale, procedeva ad effettuare delle stime per la determinazione del canone di locazione dell'immobile sito in Piazza Duca degli Abruzzi, le cui risultanze venivano comunicate con relativa nota PG/2013/608719 del 30/07/2013, che si allega in copia sotto la lettera "B", con la quale lo stesso Servizio ha ritenuto "richiedibile un canone medio mensile di € 13.450,00 circa", confermato dallo stesso Servizio con successiva nota PG/2013/858335 del 15/11/2013, che si allega in copia sotto la lettera "C", precisando "che il canone comunicato contempla altresì, che la manutenzione sia ordinaria sia straordinaria cedono a carico dell'assegnatario";

➤ che, successivamente il medesimo Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale con nota PG/2013/870309 del 20/11/2013, che si allega in copia sotto la lettera "D", ha rappresentato che "laddove la manutenzione straordinaria non dovesse cedere più a carico dell'interessato, ma a carico del Comune di Napoli, il canone annuo andrà maggiorato della percentuale del 18% (Diciottox100)";

➤ che, l'Avvocatura Municipale, con nota PG/2013/633569 del 09/08/13, che si allega in copia sotto la lettera "E", in riscontro al quesito posto dal Servizio Patrimonio con nota PG/2013/623887 del 05/08/13, avente ad oggetto le "modalità di selezione del soggetto locatario del Mercato Ittico" assumeva, sostanzialmente, che:

✓ è legittima la scelta operata dall'Amministrazione Comunale, "posto che il CAAN è a tutti gli effetti una società per lo svolgimento di attività strumentali alle funzioni proprie dell'Ente", secondo quanto fissato dal Comune con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 784 del 30/06/2011. "In quanto tale, quindi, esso è anche organismo soggetto al divieto ex art. 13 D.L. 04/07/2006 n. 223 convertito in Legge 248/06, in quanto soggetto che svolge servizi strumentali agli Enti pubblici da cui è partecipato. Trattasi, quindi di organismo consortile con influenza dominante dei soci pubblici costituito per svolgere attività strumentali rivolte essenzialmente alla Pubblica Amministrazione.";

✓ "pur in presenza di affidamento della gestione del bene a società strumentale sarà sempre necessario ricorrere allo strumento concessorio a titolo oneroso, costituendo quest'ultimo modello d'elezione e privilegiato connesso al regime di godimento dei beni medesimi", "appartenendo il Mercato Ittico al demanio comunale ex art. 824 c.c. resterebbe esclusa comunque l'ipotesi di locazione". "La diversa natura oggettiva dei beni, pur soggettivamente riferibili al titolare pubblico, determina conseguenze riguardo la individuazione degli strumenti giuridici utilizzabili per attribuire a soggetti terzi il diritto di utilizzazione. Tali mezzi non sono affatto fungibili per tutti i beni soggettivamente appartenenti all'amministrazione, ma devono risultare congruenti alle regole proprie di ciascuna categoria di beni. In tale prospettiva, il modulo pubblicistico della concessione appare l'unico pienamente compatibile con il regime dei beni pubblici in senso stretto (patrimonio indisponibile e demanio). Non sembra avere spazio, invece, lo schema normativo della locazione di diritto comune, se non nei limitati margini in cui la relativa disciplina sia puntualmente recepita nelle convenzioni accessive al provvedimento, oppure esprima alcuni principi di carattere generalissimo, idonei a colmare eventuali lacune di disciplina del rapporto."

✓ "Competerà, quindi, ad una concessione contratto, con fissazione di un canone, prevedere le condizioni di uso del bene, sotto il profilo dei reciproci obblighi e diritti, ivi compresa l'eventuale facoltà di sub-concessione";

➤ che, la medesima Avvocatura Municipale, con nota PG/2013/635050 del 12/08/13, che si allega in copia sotto la lettera "F", ad integrazione del citato parere espresso con nota PG/2013/633569 del 09/08/13, riteneva "preferibile l'opinione che lo schema della predisponenda concessione-contratto sia sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale" ai sensi dell'art. 42, lett. l) del d.lgs. 267/2000, ricordando "che la convenzione che accede al provvedimento unilaterale autoritativo della P.A. (contratto) è intimamente collegata a quest'ultimo, tant'è che si parla di concessione-contratto a proposito della combinazione tra atto autoritativo e strumento negoziale. Ne deriva in relazione alla deliberazione di C.C. n. 28 del 26 giugno 2013, che (punto 2 del dispositivo) ha statuito che la struttura di Piazza Duca degli Abruzzi "passerà in gestione al CAAN", ancorchè non indicando le modalità con cui trasferisce i poteri inerenti all'uso del bene demaniale de quo, che competa ancora al Consiglio - il quale non ha formalmente deliberato in materia di rapporto concessorio, pur esprimendo un palese indirizzo in tal senso - l'approvazione dello schema di concessione-contratto elaborato dai Servizi". Inoltre, assumeva che "alla luce della composizione mista della società strumentale affidataria, nell'ambito della concessione medesima, oltre a fissarsi un canone congruo in rapporto al conferimento del godimento del bene, vadano esclusi fattori di redditività e lucratività della gestione in capo al Consorzio (anche, se del caso, prevedendosi in tal senso modifiche statutarie da parte dell'Assemblea), così da limitare eventuali occasioni di profitto, a danno della concorrenza del mercato, ed a vantaggio della quota di capitale privato (anche se minoritaria). I quali imporrebbero, altrimenti, procedure competitive ispirate ai principi di trasparenza e non discriminazione, e non già l'affidamento al Consorzio in questione, quest'ultimo avvenuto in ragione della sua natura di ente strumentale, trattandosi di organismo rivolto a soddisfare bisogni delle Pubbliche Amministrazioni che ne costituiscono la governance".

➤ che, il Comune con deliberazione di G.C. n. 644 del 13/08/2013, ha deliberato:

1. Demandare al Dirigente del Servizio Demanio, Patrimonio e Politiche della Casa ed al dirigente del Servizio Mercati, per quanto di rispettiva competenza, l'adozione di tutti gli atti necessari affinché si proceda alla consegna dell'immobile di Piazza Duca degli Abruzzi, 48, al Centro Agroalimentare di Napoli con sede a Volla.
2. Stabilire che la consegna debba avvenire mediante verbale con indicazione del termine e della consistenza, delle condizioni di seguito indicate oltre quelle previste dalla normativa vigente, per una durata di sessanta giorni decorrenti dalla data della consegna, decorsi i quali, in assenza del perfezionamento della concessione-contratto a titolo oneroso con il CAAN, il Servizio Demanio e Patrimonio, rientrerà in possesso dell'immobile che verrà riconsegnato al Servizio Mercati.
3. Precisare che la consegna temporanea è finalizzata a consentire il più rapido avvio della gestione del Mercato Ittico di Napoli, secondo gli indirizzi e le decisioni espresse dal C.C. con

la deliberazione n. 28/2013 e riguarderà sia l'immobile sia la documentazione tecnica (Documento della Valutazione dei Rischi) ed amministrativa (Fascicoli degli occupanti di fatto dei posteggi, di cui all'elenco allegato alla nota n. 793122 del 17/10/2012) relativa al precedente funzionamento del mercato, al fine di poter predisporre il più rapido avvio della gestione secondo gli indirizzi e le decisioni espresse dal C.C. con la deliberazione n. 28/2013.

4. Precisare che il CAAN, dopo l'immissione in possesso della struttura, potrà valutare l'opportunità di consentire agli occupanti di fatto dei posteggi, di cui all'elenco allegato alla nota n. 793122 del 17/10/2012, e che siano in regola con i pagamenti secondo quanto sarà accertato dal Servizio Mercati in esecuzione del punto 5., lett. b della Deliberazione di G.C. 384/13, l'accesso alla struttura finalizzato all'esecuzione delle operazioni di ripristino funzionale dei magazzini/posteggio. A tal fine, richiamato che l'assegnazione dei magazzini posteggi dovrà avvenire con le modalità previste dalla DGC 384/13, di cui in premessa e nel rispetto dell'art. 24 del "Regolamento comunale per il commercio all'ingrosso dei prodotti ittici", il CAAN è onerato dal dover preventivamente acquisire dagli operatori che intendano eseguire tali operazioni di ripristino funzionale, una liberatoria con la quale gli operatori che, in esito alla procedura di evidenza pubblica, non dovessero essere assegnatari di magazzini/posteggi, rinuncino preventivamente ed espressamente ad ogni pretesa economica a carattere risarcitorio od indennitario per gli interventi frattanto eseguiti";

- che, in esecuzione alla deliberazione di G.C. n. 644 del 13/08/2013, in data 16 agosto 2013 si è dato inizio alle operazioni di consegna dell'immobile e della documentazione tecnica e amministrativa, di Piazza Duca degli Abruzzi, 48, al CAAN, e nella successiva data del 28 agosto si sono ultimate tali operazioni, così come risulta dai relativi verbali che si allegano in copia, rispettivamente, sotto le lettere "G" e "H";
- che, gli Uffici, in ottemperanza a quanto stabilito con la citata deliberazione di C.C. 28 del 26/06/2013, e tenuto conto del parere reso dall'Avvocatura Municipale con le citate note PG/2013/633569 del 09/08/13 e PG/2013/635050 del 12/08/13, hanno elaborato lo schema di concessione-contratto tra il Comune e il C.A.A.N. S.c.p.a. relativo all'affidamento in concessione del servizio complessivamente inteso come Mercato Ittico all'ingrosso del fresco di Napoli, con la gestione, consistente nell'uso esclusivo e nella manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il restauro e risanamento conservativo, dei beni demaniali costituiti dalla intera struttura mercatale sita in Napoli alla Piazza Duca degli Abruzzi, 48, che si allega sotto la lettera "I";

Considerato

- che, in riferimento al contenuto della citata mozione di accompagnamento alla delibera di G.C. 384/2013 e, in particolare, ai punti 1) e 3) della stessa, si debba necessariamente tener conto:
 - 1) che l'immobile sito alla Piazza Duca degli Abruzzi, 48, è un bene demaniale, come da citato parere dell'Avvocatura e, pertanto, lo stesso non può essere soggetto al regime della locazione ma deve essere assoggettato a quello concessorio;
 - 2) che il richiamato controllo "sulla gestione dei mercati cittadini alla luce delle leggi e del regolamento sui controlli interni che garantiscano economicità, efficientamento ed efficacia della gestione", non possa che essere oggetto di successive e separate determinazioni, trattandosi di disciplina regolamentare relativa all'intero sistema dei mercati cittadini;
- che il C.A.A.N. S.c.p.a. è una società con partecipazione maggioritaria di capitale pubblico, di cui il Comune è socio azionista di maggioranza con oltre il 70% del capitale sociale;

Ritenuto

- di dover prendere atto del citato parere reso dall'Avvocatura Municipale con note PG/2013/633569 del 09/08/13 e PG/2013/635050 del 12/08/13, circa l'assoggettamento al regime concessorio dell'affidamento a C.A.A.N. S.c.p.a. della struttura mercatale in parola, escludendo che detto affidamento possa produrre lucro;
- che, in considerazione della citata natura di C.A.A.N. S.c.p.a., della natura demaniale del bene strumentale allo svolgimento della funzione mercatale, nonché della espressa previsione di assenza di lucro nella gestione del mercato, la prescrizione di cui al punto 1) della citata

mozione di accompagnamento alla delibera di G.C. 384/2013, nella parte in cui prevede che "la manutenzione ordinaria e straordinaria sia a carico del conduttore", deve essere interpretata come di seguito specificato:

- a) al C.A.A.N. è attribuito l'obbligo di eseguire, a sua cura, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi comprese quelle cui è tenuto per legge nell'ambito del D.V.R., compatibili con le caratteristiche anche dal punto di vista storico, edilizio e architettonico dell'immobile - che risulta peraltro vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004 - necessarie per garantire il normale funzionamento del Mercato, con la totale anticipazione a proprio carico dei relativi oneri finanziari;
 - b) le spese per gli interventi di manutenzione ordinaria cedono direttamente a carico del C.A.A.N.;
 - c) per gli interventi di manutenzione straordinaria e per quelli di restauro e risanamento conservativo, il C.A.A.N. è obbligato a presentare, entro i primi sei mesi della gestione, un piano di manutenzione straordinaria dell'intera struttura per tutta la durata della concessione, finalizzato esclusivamente al normale funzionamento del Mercato;
 - d) a seguito dell'approvazione, da parte dei competenti Servizi del Comune, del predetto piano e successivamente all'inserimento dei previsti lavori nell'ambito della programmazione annuale e triennale delle opere pubbliche del Comune, al C.A.A.N. medesimo, iniziata la materiale esecuzione degli stessi, è riconosciuta la facoltà di portare in deduzione la quota di ammortamento annuale dell'importo complessivo degli stessi dal canone dovuto per il medesimo periodo, entro il limite massimo del canone stesso.
- di dover rimandare a successive determinazioni l'individuazione delle modalità con le quali dare attuazione a quanto stabilito al punto 3) della mozione di accompagnamento alla delibera di G.C. 384/2013;
- di poter applicare quale canone concessorio annuale, l'importo di € 190.452,00, individuato sulla scorta del canone mensile di € 13.450,00 comunicato dal Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale con nota PG/2013/608719 del 30/07/2013 e confermato con nota PG/2013/858335 del 15/11/2013, e applicando la maggiorazione del 18% di cui alla richiamata nota del medesimo Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale PG/2013/870309 del 20/11/2013;
- di dover procedere, per le considerazioni di cui sopra, all'approvazione dello schema di concessione-contratto;
- che, nelle more del perfezionamento dell'iter di consegna in regime di concessione del mercato ittico in parola, il termine di sessanta giorni di cui al punto 2) del dispositivo della deliberazione n. 644 del 13/08/2013 debba essere prorogato fino al 31/12/2013;

Si allegano – quale parte integrante del presente atto – i seguenti documenti, composti complessivamente, da n.pagine, progressivamente numerate:

- A. mozione di accompagnamento del Consiglio Comunale approvata in sede di adozione della delibera di G.C. 384/2013;
- B. nota PG/2013/608719 del 30/07/2013 del Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale;
- C. nota PG/2013/858335 del 15/11/2013 del Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale;
- D. nota PG/2013/870309 del 20/11/2013 del Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale;
- E. nota PG/2013/633569 del 09/08/13 dell'Avvocatura Municipale;
- F. nota PG/2013/635050 del 12/08/13 dell'Avvocatura Municipale;
- G. verbale di consegna dell'immobile e della documentazione tecnica e amministrativa di Piazza Duca degli Abruzzi, 48 del 16 agosto 2013;
- H. verbale di consegna dell'immobile e della documentazione tecnica e amministrativa di Piazza Duca degli Abruzzi, 48 del 28 agosto 2013;
- I. schema di concessione-contratto tra il Comune e il C.A.A.N. S.c.p.a. relativo all'affidamento in concessione del servizio complessivamente inteso come Mercato Ittico all'ingrosso del fresco di Napoli;

Dirigenti dei Servizi sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, gli stessi dirigenti qui di seguito sottoscrivono:

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
DEMANIO, PATRIMONIO E
POLITICHE PER LA CASA
Dott. Fabio Piero Fracasso

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
MERCATI

Arch. Rosangela Broda

~~IL DIRIGENTE DEL~~
~~SERVIZIO PARTECIPAZIONI~~
~~COMUNALI~~
~~Dott. Raffaele Mucciariello~~

CON VOTI UNANIMI DELIBERA

Proporre al Consiglio:

1. Prendere atto dell'assoggettamento al regime concessorio dell'affidamento al C.A.A.N. S.c.p.a. della struttura mercatale sita alla Piazza Duca degli Abruzzi, 48.
2. Precisare che la gestione da parte di C.A.A.N. S.c.p.a. della struttura di cui al punto che precede non deve produrre lucro, nel senso che non potrà in alcun caso produrre utili da destinare alla remunerazione del capitale sociale.
3. Precisare che la previsione di cui al punto 1) della citata mozione di accompagnamento alla delibera di G.C. 384/2013, nella parte in cui prevede che "la manutenzione ordinaria e straordinaria sia a carico del conduttore", deve essere interpretata come di seguito specificato:
 - a. al C.A.A.N. è attribuito l'obbligo ad eseguire, a sua cura, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi comprese quelle cui è tenuto per legge nell'ambito del D.V.R., compatibili con le caratteristiche anche dal punto di vista storico, edilizio e architettonico dell'immobile - che risulta peraltro vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004 - necessarie per garantire il normale funzionamento del Mercato, con la totale anticipazione a proprio carico dei relativi oneri finanziari;
 - b. le spese per gli interventi di manutenzione ordinaria cedono direttamente a carico del C.A.A.N.;
 - c. per gli interventi di manutenzione straordinaria e per quelli di restauro e risanamento conservativo, il C.A.A.N. è obbligato a presentare, entro i primi sei mesi della gestione, un piano di manutenzione straordinaria dell'intera struttura per tutta la durata della concessione, finalizzato esclusivamente al normale funzionamento del Mercato.
 - d. a seguito dell'approvazione, da parte dei competenti Servizi del Comune, del predetto piano e successivamente all'inserimento dei previsti lavori nell'ambito della programmazione annuale e triennale delle opere pubbliche del Comune, al C.A.A.N. medesimo, iniziata la materiale esecuzione degli stessi, è riconosciuta la facoltà di portare in deduzione la quota di ammortamento annuale dell'importo complessivo degli stessi dal canone dovuto per il medesimo periodo, entro il limite massimo del canone stesso.
4. Riservare a successive determinazioni l'individuazione delle modalità con le quali dare attuazione a quanto stabilito al punto 3) della mozione di accompagnamento alla delibera di G.C. 384/2013, circa la previsione di forme di controllo sulla gestione dei mercati cittadini alla luce delle leggi e del regolamento sui controlli interni che garantiscano economicità, efficientamento ed efficacia della gestione.
5. Stabilire, quale canone concessorio annuale, l'importo di € 190.452,00, individuato sulla scorta del canone mensile di € 13.450,00, comunicato dal Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale con nota PG/2013/608719 del 30/07/2013 e confermato con nota PG/2013/858335 del 15/11/2013, e applicando la maggiorazione del 18% di cui alla richiamata nota del medesimo Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale PG/2013/870309 del 20/11/2013;
6. Approvare lo schema di concessione-contratto allegato sotto la lettera "I".
7. Dare mandato ai Dirigenti del Servizio Demanio, Patrimonio e Politiche per la Casa, del Servizio Mercati ~~e del Servizio Partecipazioni Comunali~~ affinché provvedano, ciascuno per la parte di rispettiva competenza, alla sottoscrizione della concessione-contratto.

REDAZIONE GENERALE
SOLLECITO

8. Precisare che, nelle more del perfezionamento dell'iter di consegna in regime di concessione del mercato ittico in parola, il termine di sessanta giorni di cui al punto 2) del dispositivo della deliberazione n. 644 del 13/08/2013 è prorogato fino al 31/12/2013.

Il Dirigente del Servizio Mercati
~~Arch. Rosangela Broda~~

Il Dirigente del Servizio Demanio,
Patrimonio e Politiche per la Casa
Dott. Fabio Fierro Fracasso

~~Il Dirigente del Servizio Partecipazioni
Comunali
Dott. Raffaele Mucciariello~~

L'Assessore al Lavoro e A.A.PP.

~~Dott. Enrico Panini~~

L'Assessore al Patrimonio

Dott. Alessandro Fucito

~~L'Assessore al Bilancio~~

~~Dott. Salvatore Palma~~

Visto, ai sensi e per gli effetti dell'art.38 Comma 5)
lettera K del Regolamento sull'Ordinamento degli
Uffici e dei servizi

Il Direttore Centrale
~~Dott.ssa Paola Sparano~~

Visto, ai sensi e per gli effetti dell'art.38 Comma 5)
lettera K del Regolamento sull'Ordinamento degli
Uffici e dei servizi

Il Direttore Centrale
Dott.ssa Maria Aprea

~~Visto, ai sensi e per gli effetti dell'art.38 Comma 5)
lettera K del Regolamento sull'Ordinamento degli
Uffici e dei servizi~~

~~Il Direttore Centrale
Dott. Raffaele Mucciariello~~

Visto: Il Vice Segretario Generale
Dott. Vincenzo Mossetti

Letto confermato e sottoscritto:
IL SINDACO
IL SEGRETARIO GENERALE



COMUNE DI NAPOLI

Parere tecnico allegato alla proposta di deliberazione prot. n. 5 del 25-11-2013, recante "Proposta al Consiglio - Approvazione schema di concessione-contratto tra il Comune e il Centro Agro Alimentare di Napoli S.c.p.A. (C.A.A.N. S.c.p.a.), con sede in Volla (NA), alla Via Palazziello - Località Lufrano - C.F. 05888670634, relativa al servizio complessivamente inteso come Mercato Ittico all'ingrosso del fresco di Napoli, con la gestione, consistente nell'uso esclusivo e nella manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il restauro e risanamento conservativo, dei beni demaniali costituiti dalla intera struttura mercatale sita in Napoli alla Piazza Duca degli Abruzzi, 48".

La presente proposta di delibera, individua le modalità operative per dare esecuzione a quanto determinato dall'Amministrazione, con la Deliberazione di C. C. n. 28 del 26/06/2013 e, in particolare, ai punti 2 e 6 del relativo deliberato, circa il passaggio in gestione del Mercato Ittico al CAAN, tenuto conto anche della mozione di accompagnamento alla delibera di G.C. 384/2013, approvata all'unanimità dal Consiglio nella seduta del 26/06/2013, e allegata alla citata deliberazione di C.C. 28/2013.

Essa segue alla già effettuata consegna provvisoria dell'immobile, e della documentazione tecnica e amministrativa, di Piazza Duca degli Abruzzi, 48, al CAAN, le cui operazioni sono iniziate data 16 agosto 2013 e si sono ultimate nella successiva data del 28 agosto, in esecuzione alla deliberazione di G.C. n. 644 del 13/08/2013.

In proposito, per ciò che attiene allo specifico aspetto del regime giuridico di concessione e non di locazione, nonché del relativo canone, si richiama il parere dell'Avvocatura, espresso con nota PG/2013/633569 del 09/08/13, allegata all'atto, con il quale, dopo aver "rassicurato" sulla legittimità della scelta operata dall'Amministrazione *"posto che il CAAN è a tutti gli effetti una società per lo svolgimento di attività strumentali alle funzioni proprie dell'Ente, secondo quanto fissato dal Comune con la Delibera di Giunta Comunale n. 784 del 30/06/2011"*, precisa che *"pur in presenza di affidamento della gestione del bene a società strumentale sarà sempre necessario ricorrere allo strumento concessorio a titolo oneroso, costituendo quest'ultimo modello d'elezione e privilegiato connesso al regime di godimento dei beni medesimi, appartenendo il Mercato Ittico al demanio comunale ex art. 824 c.c. resterebbe esclusa comunque l'ipotesi di locazione."* [.....] *Competerà, quindi, ad una concessione contratto, con fissazione di un canone, prevedere le condizioni di uso del bene, sotto il profilo dei reciproci obblighi e diritti, ivi compresa l'eventuale facoltà di sub-concessione".*

Si richiama, inoltre, anche quanto espresso dalla medesima Avvocatura Municipale, con nota PG/2013/635050 del 12/08/13, anch'essa allegata all'atto, ad integrazione del citato parere di cui alla richiamata nota PG/2013/633569 del 09/08/13, laddove, tra l'altro, si ritiene *"preferibile l'opinione che lo schema della predisponenda concessione-contratto sia sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale"* e che *"alla luce della composizione mista della società*

strumentale affidataria, nell'ambito della concessione medesima, oltre a fissarsi un canone congruo in rapporto al conferimento del godimento del bene, vadano esclusi fattori di redditività e lucratività della gestione in capo al Consorzio (anche, se del caso, prevedendosi in tal senso modifiche statutarie da parte dell'Assemblea), così da limitare eventuali occasioni di profitto, a danno della concorrenza del mercato, ed a vantaggio della quota di capitale privato (anche se minoritaria). I quali imporrebbero, altrimenti, procedure competitive ispirate ai principi di trasparenza e non discriminazione, e non già l'affidamento al Consorzio in questione, quest'ultimo avvenuto in ragione della sua natura di ente strumentale, trattandosi di organismo rivolto a soddisfare bisogni delle Pubbliche Amministrazioni che ne costituiscono la governance".

Di qui, la necessità di sancire con la presente proposta di deliberazione, tra l'altro, la presa d'atto dell'assoggettamento al regime concessorio dell'affidamento al C.A.A.N. della struttura mercatale sita alla Piazza Duca degli Abruzzi, 48, e di precisare che la gestione da parte di C.A.A.N. della struttura non deve produrre lucro, nel senso che non potrà in alcun caso produrre utili da destinare alla remunerazione del capitale sociale.

In considerazione della natura del C.A.A.N. S.c.p.a., che è una società con partecipazione maggioritaria di capitale pubblico, di cui il Comune è socio azionista di maggioranza con oltre il 70% del capitale sociale, della natura demaniale del Mercato Ittico, bene strumentale allo svolgimento della funzione mercatale, nonché della espressa previsione di assenza di lucro nella gestione del mercato, è stata riconosciuta al CAAN, nel caso di anticipazione di risorse economiche per l'effettuazione di opere di manutenzione straordinaria, previo assenso del Comune, di portare in deduzione la quota di ammortamento annuale dell'importo complessivo degli stessi dal canone dovuto per il medesimo periodo, entro il limite massimo del canone stesso.

Peraltro, il canone di concessione annuo di € 190.452,00, è stato individuato dal Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale, da ultimo con con nota PG/2013/870309 del 20/11/2013, sulla scorta della valutazione di diversi elementi, a suo tempo forniti dal Servizio Mercati, e sulla considerazione che i costi della manutenzione straordinaria cedono a carico del Comune.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO DEMANIO,
PATRIMONIO E POLITICHE PER LA

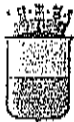
CASA
Dott. Fabio Piero Fracasso

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
MERCATI

Arch. Rosangela Orsola

~~IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO~~
~~PARTICIPAZIONI COMUNALI~~

~~Dott. Raffaele Mucciarillo~~



COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N.DEL....., AVENTE AD OGGETTO: **Proposta al Consiglio - Approvazione schema di concessione-contratto tra il Comune e il Centro Agro Alimentare di Napoli S.c.p.A. (C.A.A.N. S.c.p.a.), con sede in Volla (NA), alla Via Palazziello - Località Lufrano - C.F. 05888670634, relativa al servizio complessivamente inteso come Mercato Ittico all'ingrosso del fresco di Napoli, con la gestione, consistente nell'uso esclusivo e nella manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il restauro e risanamento conservativo, dei beni demaniali costituiti dalla intera struttura mercatale sita in Napoli alla Piazza Duca degli Abruzzi, 48.**

I Dirigenti dei Servizi Demanio, Patrimonio e Politiche per la Casa, Mercati ~~e Partecipazioni Comunali~~, esprimono, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: **PARERE FAVOREVOLE COME DA ALLEGATO.**

Addì.....

I DIRIGENTI
[Signature]

Pervenuta alla Direzione Centrale Servizi Finanziari il*22 NOV 2013*... Prot.*1X 1101*.....

Il Dirigente del Servizio di Ragioneria, esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità contabile in ordine alla suddetta proposta:

Addì.....

V.P.A.

IL RAGIONIERE GENERALE
[Signature]

ATTESTATO DI COPERTURA FINANZIARIA ED IMPEGNO CONTABILE

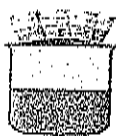
La somma di €viene prelevata dal Titolo.....Sez.....
 Rubrica.....Cap.....(.....) del Bilancio, che presenta
 la seguente disponibilità:

Dotazione	€
Impegno precedente	€
Impegno presente	€
Disponibile	€

Ai sensi e per quanto disposto dall'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, si attesta la copertura finanziaria della spesa di cui alla suddetta proposta.

Addì.....

IL RAGIONIERE GENERALE



COMUNE DI NAPOLI
Direzione Centrale Servizi Finanziari

OGGETTO: Parere di regolarità contabile reso ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000 , come modificato dal decreto legge 174/2012, convertito nella legge 213/2012 Proposta di deliberazione n. 5 del 25.11.2013 – IX 1101 del 28.11.2013

Letto l'art 147 bis comma 1 del decreto legislativo 267/2000, come modificato ed integrato dal decreto legge 174/2012, convertito in legge 213/2012;

Richiamata la circolare prot n. 957163 del 13.12.2012 a firma del Direttore dei Servizi Finanziari;

Visto il Piano di Riequilibrio Pluriennale ai sensi dell'artt. 243 bis, ter e quater del decreto legislativo 267/2000, così come integrato e modificato dal decreto legge 174/2012 convertito nella legge 213/2012 approvato con la deliberazione consiliare n. 3 del 28.01.2013 e aggiornato ai sensi dell'art. 1 comma 15 del decreto legge 35/2013, convertito nella legge 64/2013 con deliberazione n. 33 del 15.07.2013;

Con la presente proposta si prende atto dell'assoggettamento al regime concessorio dell'affidamento al C.A.A.N. S.c.p.a. della struttura mercatale sita alla Piazza Duca Degli Abruzzi 48, precisando che la gestione da parte di C.A.A.N. S.c.p.a delle struttura non produrrà lucro, nel senso che non potrà produrre utili da destinare alla remunerazione del capitale sociale.

Si approva lo schema di concessione – contratto allegato al presente schema

Si evidenzia che la proposta scaturisce in esecuzione alla mozione di accompagnamento alla deliberazione di Giunta Comunale n. 384/2013 approvata all'unanimità nella seduta del 26.06.2013 e della deliberazione di Giunta comunale n. 644 del 13.08.2013.

In particolare viene fissato, anche a seguito del parere dell'Avvocatura comunale di cui alla nota pg/2013/633569 del 13.08.2013 un canone concessorio mensile di € 13.450,00 , comunicato dai Servizi proponenti e maggiorato del 18% . , nel caso la manutenzione straordinaria non dovesse più cedere a carico del C.A.A.N.

Infatti, il canone contempla altresì che la manutenzione ordinaria e straordinaria cedano a carico dell'assegnatario. Si precisa in esecuzione alla mozione di accompagnamento approvata dal Consiglio Comunale che per gli interventi di manutenzione straordinaria e quelli di restauro conservativo e risanamento conservativo la Società dovrà presentare un piano di manutenzione straordinaria dell'intera struttura per tutta la durata della concessione .

Si precisa inoltre che a seguito dell'approvazione , da parte dei competenti Servizi del Comune del predetto piano e dell'inserimento dei lavori nella programmazione triennale è riconosciuta la facoltà di portare in deduzione del canone la quota di ammortamento dei lavori.

Nel richiamare i contenuti di cui all'art. 162 del decreto legislativo 267/2000, si rappresenta che occorrerà dalla definizione del Piano di investimenti, l'iscrizione in bilancio oltre che dell'entrata relativa al canone concessorio della spesa inerente la quota ammortamento lavori.

Con le osservazioni sopra indicate si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

Il Ragioniere Generale
dr. Raffaele Mucchiariello

Proposta di deliberazione del Servizio Demanio, Patrimonio e Politiche per la Casa e del Servizio Mercati prot. n. 5 del 25.11.2013, pervenuta al Servizio Segreteria della Giunta Comunale in data 29.11.2013 - SG 975

Osservazioni del Segretario Generale

Sulla scorta dell'istruttoria tecnica dei Servizi proponenti.

Letto il favorevole parere di regolarità tecnica, allegato al provvedimento in oggetto.

Letto il parere di regolarità contabile che recita: "[...] Nel richiamare i contenuti di cui all'art. 162 del decreto legislativo 267/2000, si rappresenta che occorrerà dalla definizione del Piano di investimenti, l'iscrizione in bilancio oltre che dell'entrata relativa al canone concessorio della spesa inerente la quota ammortamento lavori. Con le osservazioni sopra indicate si esprime parere di regolarità contabile favorevole."

Con il provvedimento in oggetto, pervenuto alla Segreteria Generale nell'immediatezza della seduta di Giunta e, dunque oggetto di una disamina solo sommaria degli elementi di cognizione forniti dagli uffici comunali e/o rilevabili dall'atto proposto, si intende proporre al Consiglio comunale di prendere atto dell'assoggettamento al regime concessorio dell'affidamento della struttura mercatale sita in piazza Duca degli Abruzzi n. 48 al C.A.A.N. s.c.p.a., di fornire alcune interpretazioni alla mozione di accompagnamento approvata dal Consiglio comunale in sede di adozione della deliberazione di G.C. n. 384/2013, di rinviare a successivi provvedimenti la previsione di forme di controllo sulla gestione dei mercati cittadini, di stabilire l'ammontare del canone concessorio e di approvare lo schema di concessione-contratto.

Richiamate le osservazioni espresse in ordine alla deliberazione di G.C. 644/2013, con la quale si prevedeva la consegna temporanea al C.A.A.N. s.c.p.a. dell'immobile sito in piazza Duca degli Abruzzi n. 48, in attuazione della deliberazione di C.C. n. 28/2013, di approvazione della deliberazione di G.C. n. 384/2013, le osservazioni in ordine alla quale, analogamente, si richiamano.

Preso atto della nota dell'Avvocatura comunale prot. 633569 del 9.8.2013, allegata al provvedimento, secondo cui si può "rassicurare sulla legittimità della scelta operata dall'Amministrazione, posto che il CAAN è a tutti gli effetti una società per lo svolgimento di attività strumentali alle funzioni proprie dell'Ente [...] nessuna necessità sussiste di procedere alla procedura di evidenza pubblica per conferire al CAAN la gestione del Mercato Ittico [...] Vale la pena precisare che [...] sarà sempre necessario ricorrere allo strumento concessorio a titolo oneroso [...]. Competerà, quindi, ad una Concessione contratto, con fissazione di un canone, prevedere le condizioni di uso del bene, sotto il profilo dei reciproci obblighi e diritti, ivi compresa l'eventuale facoltà di sub-concessione.". Con successiva nota prot. 635050 del 12.8.2013, aggiunge, inoltre, l'Avvocatura comunale che "si ritiene [...] preferibile l'opinione che lo schema della predisponenda concessione-contratto sia sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale [...] si è altresì dell'opinione che [...] nell'ambito della concessione medesima, oltre a fissarsi un canone congruo [...] vadano esclusi fattori di redditività e lucratività in capo al Consorzio".

Si pone in evidenza:

- che l'ammontare del canone concessorio risulta quantificato sulla base delle valutazioni del Servizio Progettazione Realizzazione e Manutenzione Patrimonio Comunale, di cui alle note prot. 608719 del 30.7.2013, prot. 858335 del 15.11.2013 e prot. 870309 del 20.11.2013 allegate, con la precisazione che tale canone è stato determinato tenendo conto che gli oneri per la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria cedono a carico del concessionario e che laddove la manutenzione straordinaria dovesse invece cedere a carico del Comune il canone andrà maggiorato del 18%;

VISTO:
Il Sindaco

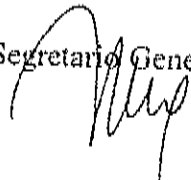
IL SEGRETARIO GENERALE

- la necessità che la dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. 267/2000, eserciti il proprio potere di vigilanza e controllo sull'attuazione del provvedimento in oggetto, anche mediante individuazione di un ufficio competente e di un direttore dell'esecuzione del contratto-concessione; in proposito si richiamano il Regolamento sul sistema dei controlli interni, approvato con deliberazione consiliare n. 4/2013, nella parte in cui si occupa delle modalità di controllo sugli organismi gestionali esterni, nonché le modalità per l'effettuazione del controllo analogo definite con deliberazione di G.C. n. 784/2011;
- l'obbligo, sancito dall'art. 32 del D. Lgs. 163/2006 per il soggetto concessionario, di provvedere agli affidamenti di lavori, forniture e servizi nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di contratti pubblici;
- l'obbligo per il concessionario di individuare gli assegnatari dei posteggi applicando la normativa sull'evidenza pubblica ed accertando la sussistenza dei requisiti di idoneità, etici e morali, sia previsti dalla normativa di settore sia dalla normativa di ordine generale vigente in materia di contratti pubblici, fra cui, in particolare, i requisiti antimafia.

Si ricorda che la responsabilità in merito alla regolarità tecnica viene assunta dalla dirigenza con il parere ex art. 49 TU, la quale, a mente del successivo art. 147 bis, verifica la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa nell'ambito del controllo di regolarità amministrativa e contabile assegnato alla dirigenza stessa nella fase preventiva della formazione dell'atto, al fine di garantire, ai sensi dell'art. 147, la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa medesima.

Richiamate le considerazioni espresse nel parere di regolarità contabile, spettano all'organo deliberante le valutazioni conclusive con riguardo al principio costituzionale di buon andamento e imparzialità cui si informa l'azione amministrativa.

Il Segretario Generale

 29.11.13

VISTO:
Il Sindaco

A

Del. P.C. n. 28
del 26/6/2013



COMUNE DI NAPOLI
Prot. 2013. 0514333 27/06/2013 11:58
N. 143. Dipartimento Consiglio Comunale DPCC4026
Ass. Direzione Centrale Sviluppo Economico, Rich.

COMUNE DI NAPOLI
CONSIGLIO COMUNALE



CONSIGLIO COMUNALE DI NAPOLI
Seduta del 26 giugno 2013

Mozione di accompagnamento alla Delibera di Giunta Comunale n. 384 del 20.05.2013, ai sensi dell'art. 42 del T.U.E.L. e dell'art. 54 del Regolamento del Consiglio Comunale.

Premesso che:

- 1.- Con la delibera di giunta in epigrafe si dà atto "degli indirizzi stabiliti dal Consiglio Comunale in ordine all'utilizzazione della struttura di Piazza Duca degli Abruzzi. Determinazione in ordine all'esercizio dell'attività di vendita all'ingrosso dei prodotti ittici";
- 2.- con la citata delibera, inoltre, si chiarisce che la "gestione" del cd. mercato ittico, svolto nel fabbricato Cosenza in Piazza Duca degli Abruzzi, passi al CAAN società consortile a partecipazione pubblica deputata alla gestione dei mercati.

...

Tanto premesso i sottoscritti Consiglieri Comunali ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 del T.U.E.L. e dell'art. 54 del Regolamento del Consiglio comunale,

INVITANO

il Sindaco e la Giunta, in relazione all'attuazione della delibera indicata in epigrafe a:

- I.- prevedere che il conferimento della gestione avvenga attraverso la formalizzazione di un contratto di affitto tra Comune e CAAN con canone che verrà determinato dai servizi alla luce delle valutazioni di mercato tenendo conto della sua durata e prevedendo che la manutenzione ordinaria e straordinaria sia a carico del conduttore;
- II.- prevedere nel redigendo contratto di affitto, la risoluzione di diritto del contratto, in caso di scioglimento, liquidazione, fallimento ovvero di qualsivoglia altra causa di estinzione della società conduttrice, con diritto del Comune, in tal caso, a subentrare nei contratti in corso con i concessionari al fine di evitare la interruzione del pubblico servizio;
- III.- prevedere forme di controllo sulla gestione dei mercati cittadini, alla luce delle leggi e del regolamento sui controlli interni che garantiscano economicità, efficientamento ed efficacia della gestione.

I Consiglieri

[Handwritten signatures of council members]
Via Verdi, 35 - 80133 - Napoli - Italia
F.L.I.



(B)

COMUNE DI NAPOLI
DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO
Servizio Progettazione, Realizzazione e
Manutenzione Patrimonio Comunale
U. O. C. - 3°, 4° e Acquisti, Valorizzazione,
Valutazioni e Vendite

COMUNE DI NAPOLI

Prot. 2013. 0608719 30/07/2013. 16, 17
Mitt. Progettazione, Realizzazione e Manutenzione...

Ass. Mercati DCSM089

Avvicinamento - 2013. 004. 183



Al Servizio Mercati
Al Servizio Demanio, Patrimonio e
Politiche della Casa
p.c. Al Direttore Centrale Patrimonio

OGGETTO: Determinazione del canone di locazione immobile sito in Piazza Duca degli
Abruzzi ex Mercato Ittico di proprietà del Comune di Napoli.

Con riferimento alla V.S. nota n°PG/2013/582866 del 19/7/13, afferente
la locazione in regime di libera contrattazione dell'immobile di cui all'oggetto, questo
ufficio, eseguiti gli accertamenti necessari, ha redatto la presente valutazione.

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato attraverso un
procedimento diretto o sintetico, che consiste nel confrontare il bene oggetto di stima
con altri analoghi della medesima zona, per i quali si siano eventualmente ottenuti
esperienze di mercato in epoche recenti, ragguagliando poi i valori e le superfici
ottenute all'effettivo stato d'uso, ai vari livelli di piano e alle varie caratteristiche
intrinseche e estrinseche del bene oggetto di fitto di produrre reddito.

Pertanto il valore dell'immobile di che trattasi, ricadente in zona con buona
commerciabilità a livello mercatale, data la sua vicinanza ai grandi assi viari, a
postazioni di mezzi pubblici e a trasporto su rotaie, è stato desunto mediante
comparazione con i valori del mercato immobiliare relativi alla suddetta zona e
pubblicati dall'Agenzia delle Entrate - Banca delle quotazioni Immobiliari relative al 2
semestre 2012.

Attraverso tale indagine di mercato svolta si è potuto rilevare che
l'intervallo dei prezzi, nell'ambito del quale con maggiore frequenza si sono realizzate
compravendite, sono quelli riportati nella scheda allegata alla presente valutazione.

Sulla scorta di tali indagini, si ritiene quindi richiedibile un canone medio
mensile di € #13.450,00# circa.

L'occasione è gradita per porgere Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DELL'U.O.C.
Geom. C. Amadeo F. JERVOLINO

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Ing. Roberto DI LORENZO

**U. O.C. ACQUISTI VALORIZZAZIONE VALUTAZIONI E VENDITE
Piazza Duca degli Abruzzi ex Mercato Ittico proprietà Comune di Napoli**

VALORE MINIMO

Piano	SUP. REALE	STATO C/USO	COEF. PIANO	SUP. VALUTATA	Valore/mq in €	Valore immobile in €	Tasso di reddito/100	Canone Annuo mq in €	Mesi	Valore Rito a mq in €	Canone in €	Mensile	Totale
Seminlerah	2.314,68	0,50	0,80	925,87	510,00	472.194,72	3,5%	16.526,83	12	0,60		1.317,23	
Piano Terra	436,83	0,90	1,00	393,15	1.400,00	550.405,80	3,5%	19.264,20	12	3,68		1.605,35	
Piano Rotalato	2.528,51	1,00	1,00	2.559,51	510,00	1.305.350,10	3,5%	45.087,25	12	1,49		3.807,27	
Piano	333,28	0,90	1,00	289,95	1.780,00	524.916,00	3,0%	15.747,48	12	3,94		1.312,29	
Sopracchi	453,12	1,00	0,50	226,56	510,00	115.545,60	3,5%	4.044,10	12	0,74		337,01	
Area Esterna	2.372,79	1,00	0,20	474,56	510,00	242.024,58	3,5%	8.470,86	12	0,50		705,91	€9.148,00

VALLORE MASSIMO

[illegible]

VALLORE MEDIO

Piano	SUP. REALE	STATO D'USO	COEFF. PAVO	SUP. VALUTATA	Valore in €	Valore immobiliare in €	Tasso di redditività	Canone annuo in €	Massi	Valore a mq in €	Canone Mensile in €	Totale
Sementale	2.314,68	0,50	0,80	925,87	767,50	710.606,76	3,5%	24.871,24	12	0,90	2.072,60	
Piano Tetti	436,83	0,90	1,00	393,75	2.100,00	625.608,70	3,5%	28.896,30	12	5,51	2.408,03	
Piano Plateato	2.559,51	1,00	1,00	2.559,51	767,50	1.964.423,93	3,5%	68.754,84	12	2,24	5.729,57	
Piano	333,28	0,90	1,00	299,95	2.212,50	663.643,80	3,0%	18.909,31	12	4,98	1.659,11	
Sopralci	453,12	1,00	0,50	226,56	767,50	173.884,80	3,5%	6.085,97	12	1,12	507,16	
Altra Estime	2.972,79	1,00	0,20	474,56	767,50	364.223,27	3,5%	12.747,81	12	0,45	1.062,32	€ 13.438,79
											Lire	26.021.125

La presente validazione è allegata alla nota n° 608719 del 30/11/13
Napoli 30/11/2013

Il Responsabile dell'U. O. C.

Geoff. Cabot Almeda & J. Rodin



P. n° 15-11-13

(C)



COMUNE DI NAPOLI
DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO
Servizio Progettazione Realizzazione e
Manutenzione Patrimonio Comunale
U.O.C. - 3°, 4° e Acquisti, Valorizzazione,
Valutazioni e Vendite

- MERCATI
- DIR. AULEO
- APPalti Comuni
- DOTT. ORSICELLI

COMUNE DI NAPOLI

2013 0858335 15/11/2013 13.04
Progettazione Realizzazione e Manutenzione
Dir. Direzione Centrale Sviluppo Economico Ricu
Fascicolo - 2013 004 193



Alla Direzione Centrale Sviluppo Economico
Ricerca e Mercato del Lavoro

p. c.
All' Assessore al Patrimonio
All' Assessore alle Attività Produttive
Al Vice Segretario Generale
Al Direttore Centrale Patrimonio
Al Dirigente Servizio Mercati
Al Servizio Demanio, Patrimonio e
Politiche della Casa

LORO SEDI

OGGETTO: Concessione in uso al CAAN della struttura mercatale sita in Piazza Duca degli Abruzzi 48 unitamente alla gestione della funzione Mercato Ittico.

Con riferimento alla sua nota n° PG/2013/846321 del 12/11/13, avente analogo oggetto, e alla riunione tenutasi in data 14/11/13 presso l'ufficio del Vice Segretario Generale, si comunica che il canone di locazione già comunicato Al Servizio Mercati con nota n° PG/2013/608719 del 6/8/2013 e utilmente allegato in copia, viene confermato nuovamente in quanto lo stesso già tiene in considerazione l'assegnazione della struttura ad una Società partecipata del Comune di Napoli.

Si precisa ulteriormente che il canone comunicato contempla altresì, che la manutenzione sia ordinaria sia straordinaria cedano a carico dell'assegnatario.

IL RESPONSABILE DELL'U.O.C.
Geom. C. Amedeo F. JERVOLINO

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Ing. Roberto Di LORENZO



COMUNE DI NAPOLI
DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO
Servizio Progettazione Realizzazione e
Manutenzione Patrimonio Comunale
U.O.C. 3° 4° e Acquisti, Valorizzazione,
Valutazioni e Vendite

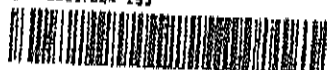
COMUNE DI NAPOLI

Prot. 2013. 0608719. 30/07/2013 15,17

Mitt. Progettazione Realizzazione e Manutenzione

Ricev. Mercati 06514288

Esadito : 2013.004 197



Al Servizio Mercati
Al Servizio Demanio, Patrimonio e
Politiche della Casa
p.c. Al Direttore Centrale Patrimonio

OGGETTO: Determinazione del canone di locazione immobile sito in Piazza Duca degli Abruzzi ex Mercato Ittico di proprietà del Comune di Napoli.

Con riferimento alla V.S. nota n°PG/2013/582866 del 19/7/13, afferente la locazione in regime di libera contrattazione dell'immobile di cui all'oggetto, questo ufficio, eseguiti gli accertamenti necessari, ha redatto la presente valutazione.

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato attraverso un procedimento diretto o sintetico, che consiste nel confrontare il bene oggetto di stima con altri analoghi della medesima zona, per i quali si siano eventualmente ottenuti esperienze di mercato in epoche recenti, ragguagliando poi i valori e le superfici ottenute all'effettivo stato d'uso, ai vari livelli di piano e alle varie caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene oggetto di fitto di produrre reddito..

Pertanto il valore dell'immobile di che trattasi, ricadente in zona con buona commerciabilità a livello mercatale, data la sua vicinanza ai grandi assi viari, a postazioni di mezzi pubblici e a trasporto su rotaie, è stato desunto mediante comparazione con i valori del mercato immobiliare relativi alla suddetta zona e pubblicati dall'Agenzia delle Entrate - Banca delle quotazioni Immobiliari relative al 2 semestre 2012.

Attraverso tale indagine di mercato svolta si è potuto rilevare che l'intervallo dei prezzi, nell'ambito del quale con maggiore frequenza si sono realizzate compravendite, sono quelli riportati nella scheda allegata alla presente valutazione.

Sulla scorta di tali indagini, si ritiene quindi richiedibile un canone medio mensile di € #13.450,00# circa.

L'occasione è gradita per porgere Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DELL'U.O.C.
Geom. C. Amedeo P. JERVOLINO

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Ing. Roberto DI LORENZO

COMUNE DI NAPOLI
SERVIZIO P. R. M. PATRIMONIO COMUNALE
U.O.C. ACQUISTI VALORIZZAZIONE VALUTAZIONI E VENDITE
Piazza Duca degli Abruzzi ex Mercato Ittico proprietà Comune di Napoli

VALORE MINIMO

Piano	SUP. REALE	STATO D'USO	COEF. PIANO	SUP. VALUTATA	Valore mq in €	Valore immobile in €	Tasso di redditività	Canone Annuo mq in €	Mesi	Valore fido a mq in €	Canone Mensile in €	Totale
Seminterrati	2.314,68	0,50	0,80	925,87	510,00	472.194,72	3,5%	16.526,82	12	0,80	1.377,23	
Piano Terra	436,83	0,90	1,00	393,15	1.400,00	550.405,80	3,5%	19.264,20	12	3,68	1.605,35	
Piano Rialzato	2.559,51	1,00	1,00	2.559,51	510,00	1.305.350,10	3,5%	45.667,25	12	1,49	3.807,27	
Piano	333,28	0,90	1,00	299,95	1.750,00	524.916,00	3,0%	15.747,48	12	3,94	1.312,29	
Soppalchi	453,12	1,00	0,50	226,56	510,00	115.545,60	3,5%	4.044,10	12	0,74	337,01	
Area Esterna	2.372,79	1,00	0,20	474,56	510,00	242.024,58	3,5%	8.470,86	12	0,30	705,91	
												€ 2.145,08
												17.707,303 Lire

VALORE MASSIMO

Piano	SUP. REALE	STATO D'USO	COEF. PIANO	SUP. VALUTATA	Valore mq in €	Valore immobile in €	Tasso di redditività	Canone Annuo mq in €	Mesi	Valore a mq in €	Canone Mensile in €	Totale
Seminterrati	2.314,68	0,50	0,80	925,87	1.025,00	949.018,00	3,5%	33.215,66	12	1,20	2.767,97	
Piano Terra	436,83	0,90	1,00	393,15	2.800,00	1.100.811,60	3,5%	38.528,47	12	7,35	3.210,70	
Piano Rialzato	2.559,51	1,00	1,00	2.559,51	1.025,00	2.623.487,75	3,5%	91.822,42	12	2,99	7.651,87	
Piano	333,28	0,90	1,00	299,95	2.675,00	892.371,60	3,0%	24.071,15	12	6,02	2.005,93	
Soppalchi	453,12	1,00	0,50	226,56	1.025,00	232.224,00	3,5%	8.127,84	12	1,49	677,32	
Area Esterna	2.372,79	1,00	0,20	474,56	1.025,00	406.421,95	3,5%	17.024,77	12	0,60	1.418,73	
												€ 17.732,52
												34.334,947 Lire

VALORE MEDIO

Piano	SUP. REALE	STATO D'USO	COEF. PIANO	SUP. VALUTATA	Valore mq in €	Valore immobile in €	Tasso di redditività	Canone Annuo mq in €	Mesi	Valore a mq in €	Canone Mensile in €	Totale
Seminterrati	2.314,68	0,50	0,80	925,87	767,50	710.556,76	3,5%	24.817,24	12	0,90	2.072,80	
Piano Terra	436,83	0,90	1,00	393,15	2.100,00	825.608,70	3,5%	28.896,30	12	5,51	2.408,03	
Piano Rialzato	2.559,51	1,00	1,00	2.559,51	767,50	1.964.422,93	3,5%	68.754,84	12	2,24	5.729,57	
Piano	333,28	0,90	1,00	299,95	2.212,50	663.643,80	3,0%	19.909,31	12	4,98	1.659,11	
Soppalchi	453,12	1,00	0,50	226,56	767,50	173.884,80	3,5%	6.085,97	12	1,12	507,16	
Area Esterna	2.372,79	1,00	0,20	474,56	767,50	364.223,27	3,5%	12.747,81	12	0,45	1.062,32	
												€ 13.438,73
												28.021.125 Lire

La presente valutazione è allegata alla nota n° **608719** del **30/11/13**
 Napoli **30/11/2013**

Il Responsabile dell'U. O. C.
 Geom. **Capo Anedda E. J. J. J. J.**



COMUNE DI NAPOLI
DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO
Servizio Progettazione Realizzazione e
Manutenzione Patrimonio Comunale
 U.O.C. 37 4° e Acquisti, Valorizzazione,
 Valutazioni e Vendite

COMUNE DI NAPOLI

Prot. 2013 0870305 20/11/2013 09.39
 Data: Progettazione Realizzazione e Manutenzione
 Alla: Direzione Centrale Sviluppo Economico Rilev
 Fascicolo 2013 004 192



Ud 20-11-2013



Sal. Ocedichella

Sal. Amedeo

20-11-13

[Handwritten signature]

**Alla Direzione Centrale Sviluppo Economico
 Ricerca e Mercato del Lavoro**

p.c. All' Assessore al Patrimonio
 All' Assessore alle Attività Produttive
 Al Vice Segretario Generale
 Al Direttore Centrale Patrimonio
 Al Servizio Mercati
 Al Servizio Demanio, Patrimonio e
 Politiche della Casa

LORO SEDI

OGGETTO: Concessione in uso al CAAN della struttura mercatale sita in Piazza Duca degli Abruzzi 48 ex Mercato Ittico.

Di seguito alle intese telefoniche con il Direttore Centrale Sviluppo Economico e Mercato del Lavoro, e alla successiva trasmissione della convenzione da stipularsi con il Centro Agro Alimentare di Napoli (CAAN), si rappresenta che laddove la manutenzione straordinaria non dovesse cadere più a carico dell'interessato, ma a carico del Comune di Napoli, il canone annuo andrà maggiorato della percentuale del 18% (Diciotto su 100).

L'occasione è gradita per porgere Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DELL'U.O.C.
Geom. E. Amedeo F. JERVOLINO

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Ing. Roberto DI LORENZO

[Handwritten signature]

E

COMUNE DI NAPOLI
AVVOCATURA
Area Legale Amministrativa

Prot. n. 633569 del 9/8/13

Ns. r.f.

CLA 1013

Al Servizio Demanio, Patrimonio e Politiche della Casa
e p.c. Al Direttore della direzione Patrimonio dott. Ssa Maria Aprea

OGGETTO: parere su "formulazione quesito sulle modalità del soggetto locatario del Mercato Ittico".

La richiesta del parere di cui in oggetto, così come formulato dallo stesso servizio richiedente, impone immediatamente una necessaria precisazione relativamente al fatto che nella fattispecie in esame non è rinvenibile alcuna locazione, sia perché quest'ultima, giuridicamente, è istituto contrattuale riferibile esclusivamente e semplicemente a cose, che siano esse mobili od immobili (art. 1571 c.c.), sia perché appartenendo il Mercato Ittico al demanio comunale ex art. 824 c.c. resterebbe esclusa comunque l'ipotesi di locazione.

D'altronde lo stesso richiedente, nel chiarire quali siano i dubbi che lo hanno indotto a ricorrere al parere dell'Avvocatura, corregge il tiro parlando di gestione del Mercato, che, terminologicamente, è cosa ben diversa dalla locazione: *"L'incertezza da dissipare, pertanto, attiene alla possibilità di contemperare il precetto comunitario, e nazionale, di applicazione della procedura ad evidenza pubblica, da un lato, e dall'altro, la scelta giuntale e consiliare di ravvisare nel CAAN soggetto idoneo alla gestione del Mercato..."*

Ciò premesso, quindi, è possibile dissipare l'incertezza del richiedente, potendo l'Avvocatura rassicurare sulla legittimità della scelta operata dall'Amministrazione, posto che il CAAN è a tutti gli effetti una società per lo svolgimento di attività strumentali alla funzioni proprie dell'Ente, secondo quanto fissato dal Comune alla lettera C.d. della Delibera di giunta Comunale n° 784 del 30 giugno 2011, che si allega.

In quanto tale, quindi, esso è anche organismo al divieto ex art. 13 D.L. 4.07.2006 n° 223, convertito in Legge 248/06, in quanto soggetto che "che svolge servizi strumentali agli Enti pubblici da cui è partecipato". Trattasi, quindi di organismo consortile con influenza dominante dei soci pubblici costituito per svolgere attività strumentali rivolte essenzialmente alla Pubblica Amministrazione (cfr. TAR Lazio - Roma, Sez. II, 5. 01.2010 n° 36).

Di conseguenza, nessuna necessità sussiste di procedere alla procedura di evidenza pubblica per conferire al CAAN la gestione del Mercato Ittico: *"...Vengono in tal modo a delinearsi due categorie di società a partecipazione pubblica. La prima è quella delle società « strumentali » degli enti territoriali - ad oggetto sociale esclusivo perché costituite o partecipate da tali enti specificamente per lo svolgimento di un'attività agli enti medesimi funzionale - delle quali le Amministrazioni potranno avvalersi « direttamente », senza attivare alcuna procedura ad evidenza pubblica..."* (T.A.R. Valle d'Aosta Aosta, sez. I, 23/04/2009, n. 35)

Vale la pena precisare che pur in presenza di affidamento della gestione del bene a società strumentale sarà sempre necessario ricorrere allo strumento concessorio a titolo oneroso, costituendo quest'ultimo modello d'elezione è privilegiato connesso al regime di godimento dei beni medesimi: *"La diversa natura oggettiva dei beni, pur soggettivamente riferibili al titolare pubblico, determina conseguenze riguardo la individuazione degli strumenti giuridici utilizzabili per attribuire a soggetti terzi il diritto di utilizzazione. Tali mezzi non sono affatto fungibili per tutti i beni soggettivamente appartenenti all'amministrazione, ma devono risultare congruenti alle regole proprie di ciascuna categoria di beni. In tale prospettiva, il modulo pubblicistico della concessione appare l'unico pienamente compatibile con il regime dei beni pubblici in senso stretto (patrimonio indisponibile e demanio). Non sembra avere spazio, invece, lo schema normativo della locazione di diritto comune, se non nei limitati margini in cui la relativa disciplina*

COMUNE DI NAPOLI
AVVOCATURA

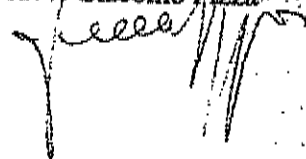
Area Legale Amministrativa

sia puntualmente recepita nelle convenzioni accessive al provvedimento, oppure esprima alcuni principi di carattere generalissimo, idonei a colmare eventuali lacune di disciplina del rapporto. Al contrario, invece, per i beni del patrimonio disponibile, l'attribuzione del godimento a soggetti terzi deve essere effettuata secondo gli schemi del diritto comune (salvo il rispetto delle norme pubblicistiche e di contabilità riguardanti la formazione del contratto), a meno che non siano presenti, nell'ordinamento, apposite regole che sottraggano l'amministrazione dall'applicazione di una o più disposizioni civilistiche." (Consiglio di Stato, sez. V, 06/12/2007, n. 6265). In tal senso anche la Suprema Corte: "L'attribuzione a privati dell'utilizzazione di beni del demanio o del patrimonio indisponibile dello Stato o dei Comuni, ancorché la relativa convenzione presenti profili privatistici, è sempre riconducibile, ove non risulti diversamente, alla concessione-contratto, atteso che il godimento di beni pubblici, stante la loro destinazione alla diretta realizzazione di interessi pubblici, può essere legittimamente attribuito ad un soggetto diverso dall'ente titolare del bene - entro certi limiti e per determinate attività - solo mediante concessione amministrativa, per sua natura revocabile e quindi incompatibile con la disciplina propria delle locazioni degli immobili urbani. Il rapporto che da tale atto deriva, in ragione della natura pubblicistica del bene che ne costituisce l'oggetto, non ha natura privatistica, mantenendo l'amministrazione una posizione di supremazia e difettando quindi il requisito della posizione paritetica delle parti." (Cassazione, Sezioni Unite, 5/02/2008 n° 2653).

Competerà, quindi, ad una concessione contratto, con fissazione di un canone, prevedere le condizioni di uso del bene, sotto il profilo dei reciproci obblighi e diritti, ivi compresa l'eventuale facoltà di sub-concessione.


L'Avvocato estensore

Avv. Giacomo Pizzi



L'Avvocato Dirigente

Avv. Fabio Maria Ferrari





COMUNE DI NAPOLI
SERVIZIO AUTONOMO AVVOCATURA

COORDINAMENTO

protocollo n.

del 12/08/13

PG/2013/635050

1013/CLA

AL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO, DEMANIO e POLITICHE PER LA CASA
AL DIRETTORE CENTRALE PATRIMONIO
AL DIRETTORE CENTRALE SVILUPPO ECONOMICO, RICERCA E MERCATI
E P.C. ASSESSORE AL LAVORO, Gestione delle CRISI, Politiche di SVILUPPO

OGGETTO: PARERE SU AFFIDAMENTO GESTIONE MERCATO ITTICO DI NAPOLI IN FAVORE DEL
C.A.A.N. (INTEGRAZIONE).

In riferimento al parere reso con la ns. del 9.8.13, protocollo n.633569, si rendono le precisazioni che seguono, a riguardo della concessione-contratto che dovrà regolare il rapporto concessorio tra CAAN e Comune di Napoli per l'uso e la gestione del bene demaniale affidato (Mercato Ittico di Napoli).

Si ritiene, innanzitutto, preferibile l'opinione che lo schema della predisponenda concessione-contratto sia sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale di Napoli, per effetto della competenza dell'organo predetto, come fissata dall'art. 42 lett. 1.) del d.lvo 267/2000, in tema di "appalti e concessioni" su beni pubblici.

Al riguardo, va rammentato che la convenzione che accede al provvedimento unilaterale autoritativo della P.A. (contratto) è intimamente collegata a quest'ultimo, tant'è che si parla di concessione-contratto a proposito della combinazione tra atto autoritativo e strumento negoziale. Ne deriva - in relazione alla deliberazione di C.C. n.28 del 26 giugno 2013, che (punto 2 del dispositivo) ha statuito che la struttura di Piazza Duca degli Abruzzi "passerà in gestione al CAAN", ancorchè non indicando le modalità con cui trasferire i poteri inerenti all'uso del bene demaniale de quo, che compete ancora al Consiglio-il quale non ha formalmente deliberato in materia di rapporto concessorio, pur esprimendo un palese indirizzo in tal senso- l'approvazione dello schema di concessione-contratto emanato dai Servizi.

Orò premesso, si è altresì dell'opinione che- alla luce della composizione mista della società strumentale affidataria- nell'ambito della concessione medesima, oltre a fissarsi un canone congruo in rapporto al conferimento del godimento del bene, vadano esclusi fattori di redditività e lucratività della gestione in capo al Consorzio (anche, se del caso, prevedendosi in tal senso modifiche statutarie da parte dell'Assemblea); così da limitare eventuali occasioni di profitto, a danno della concorrenza nel mercato, ed a vantaggio della quota di capitale privato (anche se minoritaria). I quali imporrebbero, altrimenti, procedure competitive ispirate ai principi di trasparenza e non discriminazione, e non già l'affidamento al Consorzio in questione, quest'ultimo avvenuto in ragione della sua natura di ente strumentale, trattandosi di organismo rivolto a soddisfare bisogni delle Pubbliche Amministrazioni che ne costituiscono la *governance*.

In tali sensi l'integrazione al parere già reso.

(Avv. Fabio Maria Ferrari)

(G)

VERBALE DI CONSEGNA MERCATO ITTICO DI NAPOLI

L'anno 2013 il giorno 16 del mese di agosto in Napoli in Piazza Duca degli Abruzzi, presso il Mercato Ittico di Napoli, sono convenuti, in ottemperanza alla proposta di Deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 13/08/13 della Direzione Sviluppo Economico, Ricerca e Mercato del Lavoro, approvata in pari data, i seguenti sigg.:

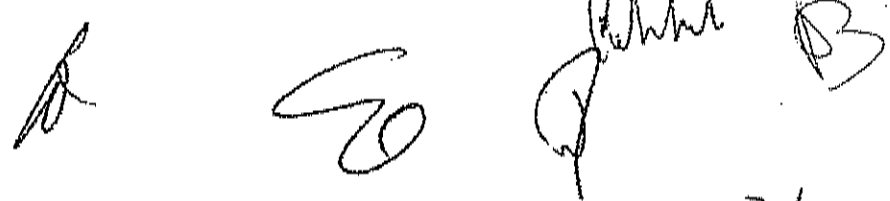
1. Sabino Casciello in rappresentanza della Direzione Sviluppo Economico, Ricerca e Mercato del Lavoro;
2. Bruno Gianni in rappresentanza del Servizio Mercati;
3. Domenico Abet e Rosario Postiglione in rappresentanza del Servizio Demanio, Patrimonio e Politiche per la casa;
4. LORENZO DIANA in rappresentanza del C.A.A.N.;

Lo scopo dei convenuti è quello della consegna al Servizio Demanio, Patrimonio e Politiche per la casa della struttura comunale sita in Piazza Duca degli Abruzzi "Mercato Ittico di Napoli" da parte del Servizio Mercati nonché alla contestuale consegna della predetta struttura dal Servizio Demanio, Patrimonio e Politiche per la casa al C.A.A.N., per sessanta giorni a decorrere da oggi 16/08/2013, nelle more del perfezionamento dell'Atto concessorio, come previsto dalla proposta di Deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 13/08/13 della Direzione Sviluppo Economico, Ricerca e Mercato del Lavoro, approvata in pari data;

Alla presenza continua di tutti i convenuti si è proceduto ad un attento sopralluogo della struttura e si è riscontrato l'inagibilità dei piani scantinato e primo, attualmente chiusi con catenacci e tompagnatura.

Nei locali oggetto di consegna sono presenti suppellettili e materiale cartaceo di competenza del Servizio Mercati. Pertanto, in data successiva, il Servizio Mercati, previo accordo con il consegnatario, provvederà al ritiro delle suppellettili e del materiale cartaceo.

Si allega elenco documenti consegnati.



LE PARTI HANNO EFFETTUATO UNA SOMMARIA RICOGNIZIONE
DEL PIANO "CAMPAGNA", DEL SEMINTERRATO E DELLE AREE
DI PERTINENZA. DALLA RICOGNIZIONE SONO EMERSI,
RELATIVAMENTE ALLE STRUTTURE DELLO SCANTINATO, ALLE
COPERTURE ED ALL'UNICO BOX APERTO, PROBLEMI DI
OBSOLESCENZA TECNICA DA VALUTARE ALL'ATTO DELLO
STATO DI CONSISTENZA CHE SARA' ~~DE~~ EFFETTUATO ENTRO
IL 28 AGOSTO P.A. IN TALE OCCASIONE SI PROCEDERA'
ANCHE ALLA RICOGNIZIONE DEL PRIMO PIANO, ANNUALMENTE
CHIUSO. A TAL FINE IL CAAN CHIEDE L'ACQUISIZIONE DI
TUTTA LA DOCUMENTAZIONE DEGLI UFFICI COMUNALI
CIRCA LA STATICITA', L'AGIBILITA' E LA SICUREZZA DELLA
STRUTTURA, NONCHE' IL CERTIFICATO DI REGOLARE
ESECUZIONE DEI LAVORI REALIZZATI NEGLI ULTIMI
MESI NELLA STRUTTURA, IL QUALE SARA' CONSEGNATO
ENTRO IL 6 SETTEMBRE P.A.
GLI UFFICI COMUNALI TRASMETTERANNO AL CAAN ANCHE
TUTTA LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE PRESCRIZIONI
DELL'ASL E DI TUTTI GLI ALTRI UFFICI COMPETENTI,
NONCHE' LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE CONCESSIONI
DEL BOX AGLI OPERATORI ITTICI.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

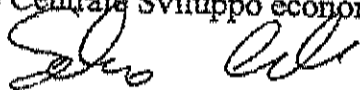
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

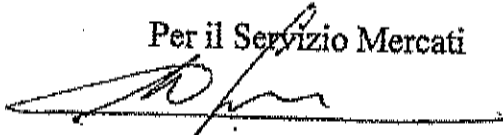
CONCORDA CHE IL RITIRO DI TUTTO IL MATERIALE AVVENGA
ENTRO IL 15 SETTEMBRE P.A. FINO AL RITIRO DEL MATERIALE
IL COAN E' ESONERATO DA QUALSIASI RESPONSABILITA'

Del che è verbale, letto e sottoscritto dai convenuti

Per la Direzione Centrale Sviluppo economico, Ricerca e Mercato del lavoro



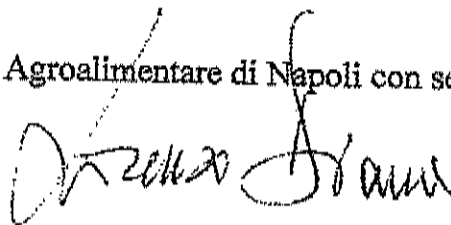
Per il Servizio Mercati



Per il Servizio Demanio, Patrimonio e Politiche per la Casa



Per il Centro Agroalimentare di Napoli con sede in Volla





COMUNE DI NAPOLI

Elenco documenti consegnati al Centro Agroalimentare di Volla in esecuzione della proposta di deliberazione prot. n. 2 del 13/08/2013, avente ad oggetto "Consegna temporanea dell'immobile sito in Piazza Duca degli Abruzzi, 48, nelle more della stipula dell'atto di concessione, per la durata di sessanta giorni, al Centro Agroalimentare di Napoli con sede in Volla.", approvata dalla Giunta Comunale in data 13/08/2013

- Nota PG/2013/620203 del 02/08/13 del Direttore della Direzione Sviluppo Economico, Ricerca e Mercato del Lavoro avente ad oggetto: "Ottemperanza al verbale prescrittivo del 09/08/12. Mercato Ittico di Napoli." con allegato il relativo verbale.
- Disposizione Dirigenziale n. 16 del 02/08/13 del Direttore della Direzione Sviluppo Economico, Ricerca e Mercato del Lavoro avente ad oggetto: "Mercato ittico di Napoli, sede di Piazza Duca degli Abruzzi, 48. Documento della Valutazione dei Rischi ex art. 25 del D.Lgs. 81/08. Approvazione."
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 28/06/13, con relativa mozione di accompagnamento.
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 384 del 20/05/13.
- Nota PG/2012/793122 del 17/12/2012 del Servizio Mercati.

Il ricevente:

(H)

Verbale delle operazioni di perfezionamento della consegna al CAAN del Mercato Ittico sito piazza Duca degli Abruzzi n. 48

Il giorno 28 agosto 2013 alle ore 11.30 sono intervenuti presso la struttura del Mercato Ittico sito piazza Duca degli Abruzzi n. 48:

- il Servizio Demanio, Patrimonio e Politiche per la Casa, nelle persone di: dott. Fabio Piero Fracasso, geom. Domenico Abet, dott. Rosario Postiglione, ing. Marino Marotta;
- il CAAN, nelle persone di: dott. Lorenzo Diana, arch. Antonio Munno, dott. Giuseppe Palma;
- il Servizio Mercati, nelle persone di: arch. Rosangela Broda, p.a. Gianni Bruno;
- la Direzione Centrale Sviluppo Economico, ricerca e Mercato del Lavoro, nelle persone di: dott.ssa Paola Sparano, dott. Sergio Aurino, sig. Sabino Casciello.

Con la deliberazione n. 644 del 13/08/2013, recante "Consegna temporanea dell'immobile sito in piazza Duca degli Abruzzi 48, nelle more della stipula dell'atto di concessione, per la durata di 60 giorni, al Centro Agroalimentare di Napoli con sede in Volla", la Giunta Comunale ha disposto di demandare ai dirigenti del Servizio Demanio, Patrimonio e Politiche per la Casa e del Servizio Mercati "l'adozione di tutti gli atti necessari affinché si proceda alla consegna" dell'immobile in questione al CAAN. A tal fine, è stata prevista una prima fase temporanea, della durata di 60 giorni dalla sottoscrizione di apposito verbale di consegna, finalizzata "a consentire il più rapido avvio della gestione del Mercato Ittico di Napoli".

Due sono i punti fondamentali che vengono evidenziati nella deliberazione sopra richiamata:

1. la consegna temporanea è finalizzata a consentire "il più rapido avvio della gestione" e comporta non solo la cessione dell'immobile ma anche della documentazione tecnica ed amministrativa relativa al precedente funzionamento del mercato;
2. viene posta in capo al CAAN la facoltà di "valutare l'opportunità di consentire agli occupanti di fatto dei posteggi ... l'accesso alla struttura finalizzato all'esecuzione delle operazioni di ripristino funzionale dei magazzini/posteggi", avendo cura (punto 4 della deliberazione, che si intende ivi integralmente trascritto) di acquisire preventivamente dagli stessi una dichiarazione di rinuncia ad ogni pretesa economica per gli interventi effettuati.

A seguito dell'adozione della predetta deliberazione, il giorno 16 agosto è stata avviata la procedura finalizzata alla consegna temporanea dell'immobile al CAAN. In tale occasione, i convenuti hanno (testualmente) "riscontrato l'inagibilità dei piani scantinati e primo, attualmente chiusi con catenacci e compagnatura". A seguito della "sommatoria ricognizione" effettuata dai convenuti, sono emersi problemi di "obsolescenza tecnica da valutare all'atto dello stato di consistenza che sarà effettuato entro il 28 agosto c.a.. In tale occasione, si procederà anche alla ricognizione del primo piano attualmente chiuso".

Il presente verbale viene pertanto redatto in prosieguo e a chiusura del precedente verbale del 16 agosto.

Per ciò che attiene alla documentazione di cui il CAAN ha richiesto la produzione, il Servizio Mercati provvede a consegnare:

1. il certificato di regolare esecuzione dei lavori effettuati per corrispondere alle prescrizioni dell'ASL NA1 di cui al verbale del 9 agosto. Al momento, si è ancora in attesa della visita di controllo ASL in ordine alla verifica del rispetto delle prescrizioni impartite;

PT P M A B

15

2. i fascicoli relativi agli occupanti di fatto, unitamente all'elenco riepilogativo;
3. planimetrie dei tre livelli della struttura, nonché prospetti che saranno trasmessi via e-mail.

Il CAAN richiede la consegna della seguente documentazione, in parte già richiesta in occasione del precedente verbale del 16 agosto, qualora esistente:

1. piano di sicurezza del fabbricato;
2. certificato di prevenzione incendi;
3. collaudo originario della struttura, nonché collaudi riferiti a lavori effettuati nel corso degli anni;
4. acquisizione della documentazione relativa all'inagibilità dei piani primo e seminterrato;
5. documentazione relativa alla rete degli impianti a servizio della struttura;
6. deliberazione di approvazione del progetto per la banchina di carico e scarico merci posta in adiacenza alla struttura;
7. documentazione relativa alla richiesta, al rilascio e alla sospensione della registrazione CE relativa alla struttura mercatale.

Il Servizio Mercati comunica che provvederà a verificare presso il proprio archivio la presenza della documentazione richiesta, facendo presente quanto segue:

- non risulta rilasciato il certificato di prevenzione incendi, come peraltro chiarito nel DVR già consegnato al CAAN;
- non risulta presente il certificato di collaudo complessivo del fabbricato, mentre sarà verificata l'esistenza agli atti di certificati di collaudo / regolare esecuzione per lavori svolti nel tempo, con particolare riguardo alle opere di rinforzo del solaio di realizzazione della banchina esterna.

Per ciò che attiene all'inagibilità dei piani primo e seminterrato, il servizio Mercati precisa che per il piano primo la chiusura è dovuta al rispetto delle prescrizioni ASL, mentre il piano interrato è stato a suo tempo chiuso dal dirigente *pro-tempore* per impraticabilità a causa di distacco di intonaci. In ogni caso, gli uffici comunali si impegnano a verificare la presenza di eventuale documentazione giacente presso il servizio sicurezza abitativa e difesa idrogeologica.

Ai fini della redazione dello stato di consistenza, il Servizio Mercati precisa inoltre che, costituendo la chiusura del primo piano adempimento per equivalente a prescrizioni ASL, al momento non è possibile effettuare lo stato di consistenza su tale parte del fabbricato.

Il CAAN ribadisce la necessità di acquisire documentazione sulla staticità del fabbricato.

I convenuti, fermo restando che la consegna definitiva dell'immobile avviene nella giornata di oggi, concordano sulla necessità che i servizi comunali accertino, entro venerdì 30 agosto 2013, la presenza di eventuale documentazione giacente presso gli archivi degli stessi servizi, nonché presso il servizio sicurezza abitativa e difesa idrogeologica, provvedendo nel medesimo termine alla trasmissione della stessa al CAAN.

I convenuti concordano altresì che, decorso infruttuosamente il predetto termine, la documentazione richiesta dal CAAN sarà ritenuta irreperibile.

Il CAAN, a sua volta, precisa che, in caso di mancata trasmissione della documentazione richiesta per irreperibilità della stessa, provvederà ad avviare gli atti necessari al rilascio *ex novo* della documentazione mancante nel più breve tempo possibile, peraltro necessaria per il rilascio della

prescritta certificazione CE indispensabile per la riapertura della struttura.

I convenuti concordano sul fatto che, con la consegna che avviene oggi, il CAAN è posto nelle condizioni di poter formalmente accedere alla documentazione dei fascicoli dei precedenti occupanti di fatto, al fine di poter procedere nel più breve tempo possibile alle pre-assegnazioni dei box.

Tanto premesso, il Servizio Mercati consegna la struttura in parola al Servizio Demanio, Patrimonio e Politiche per la Casa, che a sua volta provvede alla contestuale temporanea consegna al CAAN, unitamente alle chiavi della struttura. Pertanto, a partire da oggi decorre il termine della consegna temporanea di 60 giorni, come specificato dalla deliberazione n. 644/2013.

Il CAAN accetta formalmente la consegna della struttura, fermo restando il rispetto degli adempimenti a carico degli uffici precisati nel presente verbale.

Allegati al verbale:

1. nota prot. 649635 del 28/08/2012 di consegna dei fascicoli degli occupanti di fatto di cui alla precedente al servizio mercati, con relativo elenco e fascicoli allegati;
2. certificato di regolare esecuzione dei lavori effettuati per corrispondere alle prescrizioni dell'ASL NAI di cui al verbale del 9 agosto;
3. deliberazione di G.C. n. 644 del 13 agosto 2013;
4. redazione dello stato di consistenza dell'immobile, redatto in contraddittorio tra i tecnici del CAAN e quelli del Comune di Napoli, ad eccezione del primo piano, attualmente interdetto ai fini del rispetto delle prescrizioni impartite dall'ASL NAI.

LCS

[Handwritten signatures and initials]

Top left: *Roberto Spurio*
Below it: *Severino*
Below that: *Esposito*
Below that: *Marino*
Below that: *P. M. M.*
Below that: *Am. R.*
Below that: *G. P.*

Right side: *Luca*
Below it: *Am. R.*
Below that: *Am. R.*

Bottom right: *[Signature]*

Concessione-contratto relativa alla gestione, conduzione e manutenzione del bene demaniale costituito dal Mercato Ittico all'ingrosso del fresco di Napoli sito alla Piazza Duca degli Abruzzi, 48.

TRA

Il Comune di Napoli, con sede in Napoli, Piazza Municipio Palazzo San Giacomo C.F. 80014890638, Partita IVA 01207650639, rappresentato da:

1) nato a....., nella qualità di Dirigente del Servizio Patrimonio;

~~2) nato a....., nella qualità di Dirigente del Servizio Partecipazioni Comunali;~~

2) nato a....., nella qualità di Dirigente del Servizio Mercati, tutti domiciliati per la carica presso la sede comunale, a questo atto autorizzati in virtù della delibera di Consiglio Comunale n., che si allega in copia sotto la lettera "A";

E

Il Centro Agro Alimentare di Napoli S.c.p.A., con sede in Volla (NA), alla Via Palazziello - Località Lufrano - C.F. 05888670634, rappresentato da nato a, nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della Società, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione n., che in estratto autentico, si allega sotto la lettera "B";

PREMESSO

➤ che, il Comune di Napoli (di seguito definito "Comune") è proprietario di una struttura ubicata alla Piazza Duca degli Abruzzi, 48, Napoli, che risulta tutta funzionalmente destinata a Mercato per il commercio all'ingrosso dei prodotti ittici, comprese le aree di pertinenza, così come indicata nella planimetria che allegata alla presente sotto la lett. "C" ne costituisce parte integrante e sostanziale;

➤ che, l'edificio in parola, fu progettato dall'Arch. Luigi Cosenza tra il 1929 e il 1930, realizzato dallo stesso e completato nel 1935, risulta sottoposto a vincolo della Soprintendenza ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

➤ che, il Comune è socio azionista di maggioranza della Società Consortile per Azioni Centro Agro Alimentare di Napoli (C.A.A.N. S.c.p.a.), con sede in Volla, (di seguito definito "CAAN"), la cui partecipazione fu disposta con Deliberazione di C.C. n. 336 del 14/09/1994;

➤ che, il CAAN, quale società con partecipazione maggioritaria di capitale pubblico deputata, tra l'altro, alla realizzazione e gestione in esclusiva del Centro Agro Alimentare di Napoli - Volla risulta, a tutti gli effetti, una società per lo svolgimento di attività strumentali alle funzioni proprie dell'Ente secondo quanto fissato dal Comune con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 784 del 30/06/2011;

➤ che, lo Statuto del CAAN all'art. 2 prevede espressamente "la costruzione e gestione del mercato

[Handwritten signature]

agro-alimentare all'ingrosso, di interesse nazionale, di Napoli, nonché di altri mercati agro-alimentari all'ingrosso, comprese le strutture di trasformazione e condizionamento" e, in particolare, alla lett. g), la possibilità "di assumere la gestione di altri centri agro alimentari all'ingrosso, nonché [...] la gestione in tutto o in parte, previa convenzione, delle strutture annonarie della Città di Napoli" e che, pertanto l'affidamento al CAAN della gestione dei mercati cittadini è insito nella deliberazione di partecipazione alla stessa società;

➤ che, il Comune ha dato avvio al processo di delocalizzazione dei mercati all'ingrosso cittadini trasferendo nelle moderne strutture del Centro Agro Alimentare di Napoli - Volla sia il Mercato Ortofrutticolo e sia il Mercato Floro - Vivaistico;

➤ che, invece, la delocalizzazione del Mercato Ittico di Piazza Duca degli Abruzzi, 48, nel Centro Agro Alimentare, anche programmata dall'Amministrazione, ed avviata nelle prime fasi, è stata, però solo parziale, ossia, relativa soltanto al Mercato Ittico all'ingrosso del surgelato e non del fresco, avendo l'Amministrazione, con deliberazione di C.C. 28 del 26/06/2013, determinato, tra l'altro, di mantenere presso la citata struttura di Piazza Duca degli Abruzzi il mercato all'ingrosso del fresco, e di passare la relativa gestione al CAAN, una volta terminati i lavori di adeguamento di competenza dell'Amministrazione Comunale da effettuarsi in base alle prescrizioni di cui ai verbali dell'ASL NA1 del 09/08/2012 e del 12/04/2013;

➤ che, il Consiglio Comunale, con mozione di accompagnamento alla delibera di G.C. 384/2013, approvata all'unanimità nella seduta del 26/06/2013, e allegata alla citata deliberazione di C.C. 28/2013, ha invitato il Sindaco e la Giunta, in attuazione della delibera di G.C. 384/2013 a :

1. "prevedere che il conferimento della gestione avvenga attraverso la formalizzazione di un contratto di affitto tra Comune e CAAN con canone che verrà determinato dai Servizi alla luce di valutazioni di mercato tenendo conto della sua durata e prevedendo che la manutenzione ordinaria e straordinaria sia a carico del conduttore";
2. "prevedere nel redigendo contratto di affitto, la risoluzione di diritto del contratto, in caso di scioglimento, liquidazione, fallimento ovvero di qualsivoglia altra causa di estinzione della società conduttrice, con diritto del Comune, in tal caso, a subentrare nei contratti in corso con i concessionari al fine di evitare la interruzione del pubblico servizio";
3. "prevedere forme di controllo sulla gestione dei mercati cittadini alla luce delle leggi e del regolamento sui controlli interni che garantiscano economicità, efficientamento ed efficacia della gestione".

➤ che, l'Avvocatura Municipale, con nota PG/2013/633569 del 09/08/13, in riscontro al quesito posto dal Servizio Demanio, Patrimonio e Politiche per la casa con nota PG/2013/623887 del 05/08/13, avente ad oggetto le "modalità di selezione del soggetto locatario del Mercato Ittico" riteneva, sostanzialmente, legittima la scelta operata dall'Amministrazione Comunale "posto che il CAAN è a tutti gli effetti una società per lo svolgimento di attività strumentali alle funzioni proprie dell'Ente". Riteneva, inoltre, che "pur in presenza di affidamento della gestione del bene a società strumentale sarà sempre necessario ricorrere allo strumento concessorio a titolo oneroso" e che "competerà, quindi, ad una concessione contratto, con fissazione di un canone, prevedere le condizioni di uso del bene, sotto il profilo dei reciproci obblighi e diritti, ivi compresa l'eventuale facoltà di sub-concessione";

➤ che, la medesima Avvocatura Municipale, con nota PG/2013/635050 del 12/08/13, ad integrazione del citato parere espresso con nota PG/2013/633569 del 09/08/13, riteneva sostanzialmente "preferibile l'opinione che lo schema della predisponenda concessione-contratto

sia sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale [.....] il quale non ha formalmente deliberato in materia di rapporto concessorio, pur esprimendo un palese indirizzo in tal senso [.....]". Inoltre, con la medesima nota, assumeva che "alla luce della composizione mista della società strumentale affidataria, nell'ambito della concessione medesima, oltre a fissarsi un canone congruo in rapporto al conferimento del godimento del bene, vadano esclusi fattori di redditività e lucratività della gestione in capo al Consorzio (anche, se del caso, prevedendosi in tal senso modifiche statutarie da parte dell'Assemblea), così da limitare eventuali occasioni di profitto, a danno della concorrenza del mercato, ed a vantaggio della quota di capitale privato (anche se minoritaria). I quali imporrebbero, altrimenti, procedure competitive ispirate ai principi di trasparenza e non discriminazione, e non già l'affidamento al Consorzio in questione, quest'ultimo avvenuto in ragione della sua natura di ente strumentale, trattandosi di organismo rivolto a soddisfare bisogni delle Pubbliche Amministrazioni che ne costituiscono la governance";

➤ che, il Comune con deliberazione di G.C. n. 644 del 13/08/2013, ha deliberato, in sintesi, di procedere alla consegna temporanea, per una durata di sessanta giorni, dell'immobile di Piazza Duca degli Abruzzi, 48, al CAAN, e della relativa documentazione tecnica (Documento della Valutazione dei Rischi) e amministrativa (Fascicoli degli occupanti di fatto dei posteggi, di cui all'elenco allegato alla nota del Servizio Mercati n. 793122 del 17/10/2012), per consentire a questi il più rapido avvio della gestione del Mercato Ittico di Napoli, secondo gli indirizzi e le decisioni espresse dal C.C. con la deliberazione n. 28/2013;

➤ che, in esecuzione alla citata deliberazione di G.C. n. 644 del 13/08/2013, in data 16 agosto 2013 si dava inizio alle operazioni di consegna dell'immobile e della documentazione tecnica e amministrativa, di Piazza Duca degli Abruzzi, 48, al CAAN, e nella successiva data del 28 agosto si ultimavano tali operazioni, così come risulta dai relativi verbali che si allegano in copia, rispettivamente, sotto le lettere "D" e "E";

➤ che, il Consiglio Comunale, con deliberazione n. del, sulla scorta dei citati pareri resi dall'Avvocatura Municipale, ha determinato, in ragione della natura di bene demaniale del Mercato Ittico, di procedere all'affidamento del medesimo Mercato al CAAN, approvando lo schema di concessione-contratto sulla cui base è stato formulato il presente atto;

➤ che, pertanto, allo stato, è necessario procedere al perfezionamento della concessione-contratto a titolo oneroso con il CAAN.

➤ che, a garanzia dell'esatto pagamento del canone concessorio e di eventuali danni causati all'immobile valutati al momento di restituzione dello stesso, è stata presentata dal Concessionario con polizza fideiussoria bancaria costituita dalla Banca in data con il n., di importo pari ad € 500.000,00 (importo in lettere cinquecentomila/00), per tutta la durata della concessione, da non aggiornarsi, che sarà messa a disposizione del Concedente per le finalità indicate.

Tutto ciò premesso, tra le parti come in epigrafe rappresentate e domiciliate

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE



Art. 1
(Premessa)

La premessa, tutti gli atti richiamati e gli allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente concessione-contratto.

Art. 2
(Oggetto della concessione-contratto)

La presente convenzione regola i rapporti concernenti l'affidamento in concessione da parte del Comune di Napoli (di seguito "Concedente") al Centro Agro Alimentare di Napoli S.c.p.A. (di seguito "Concessionario"), del servizio complessivamente inteso come Mercato Ittico all'ingrosso del fresco di Napoli, con la gestione, consistente nell'uso esclusivo e nella manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il restauro e risanamento conservativo, dei beni demaniali costituiti dalla intera struttura mercatale sita in Napoli alla Piazza Duca degli Abruzzi, 48.

Art. 3
(Consegna)

Le parti danno atto che la consegna della struttura, della documentazione tecnica, e di quella amministrativa (Fascicoli degli occupanti di fatto dei posteggi, di cui all'elenco allegato alla nota n. 793122 del 17/10/2012 del Servizio Mercati), relativa al precedente funzionamento del mercato, è già avvenuta come dagli appositi verbali richiamati in premessa sottoscritti in data 16 e 28 agosto 2013, nonché, con specifico riferimento al D.V.R., con nota PG/734712/2013 del 03/10/2013, e allegati in copia sotto le lettere "D", "E" e "F".

Art. 4
(Durata della concessione)

Salvo i casi di decadenza o revoca, la concessione viene stipulata per un periodo di anni venti successivi, continui e decorrenti dalla data di inizio dell'attività gestionale del Mercato da parte del Concessionario con la riapertura dello stesso.

Qualora al termine della concessione persistano le finalità originarie e non ostino superiori ragioni di pubblico interesse, la concessione potrà essere rinnovata previo formale provvedimento del Concedente.

In mancanza di rinnovazione, così come nei casi di decadenza e revoca, il Concedente ha diritto di ritenere, senza compenso o indennità alcuna, tutte le opere, gli impianti e le attrezzature necessarie al funzionamento dell'area mercatale, comprese le eventuali migliorie e le addizioni, che verranno acquisite gratuitamente.

Art. 5
(Canone concessorio)

Per la gestione in concessione di quanto specificato all'art. 2, il Concessionario si impegna a versare un canone concessorio annuale, di € 190.452,00 (Centonovantamilaquattrocentocinquanta due/00), individuato sulla scorta del canone mensile di € 13.450,00 comunicato dal Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale, con nota PG/2013/608719 del 30/07/2013, e confermato con nota PG/2013/858335 del 15/11/2013, e applicando la maggiorazione del 18% di cui alla successiva nota del medesimo Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale PG/2013/870309 del 20/11/2013, che verrà versato in rate trimestrali da corrispondere entro il giorno 10 del mese successivo alla scadenza di ciascun trimestre.

Tale canone sarà annualmente ed automaticamente indicizzato sulla base del 100% dell'indice

Art. 6

(Obblighi del concessionario relativi alla struttura)

Il Concessionario si obbliga:

- 1) a provvedere a propria cura e spesa, a partire dall'inizio dell'attività e per tutta la durata della concessione, all'assicurazione dei beni costituenti il complesso mercatale sia dai rischi di incendio che dai rischi di responsabilità nei riguardi dei terzi. Le polizze già accese sui beni in concessione potranno rimanere a carico del Comune, che provvederà ad addebitare i relativi premi;
- 2) a versare il canone concessorio secondo le modalità indicate nell'art. 5, fatto salvo quanto previsto al successivo n. 6;
- 3) a provvedere, tempestivamente, alla voltura a suo carico dei contratti relativi a tutte le utenze (acqua, luce, gas, telefonia, ecc.), nonché ad assicurare il puntuale pagamento delle stesse;
- 4) ad eseguire, a sua cura, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi comprese quelle cui è tenuto per legge nell'ambito del D.V.R., compatibili con le caratteristiche anche dal punto di vista storico, edilizio e architettonico dell'immobile - che risulta peraltro vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004 - necessarie per garantire il normale funzionamento del Mercato. In particolare:
 - a) la manutenzione ordinaria, così come identificata dalla vigente normativa, il cui costo è posto a carico della società concessionaria, comprende, attraverso la metodica ed assidua azione di vigilanza dell'intera struttura mercatale e di tutti gli impianti, ed a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, l'esecuzione a regola d'arte di tutte le opere e delle operazioni periodiche finalizzate ad assicurare il normale e perfetto funzionamento del mercato;
 - b) per manutenzione straordinaria, così come identificata dalla vigente normativa, si intende la realizzazione di opere e modifiche per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli immobili, nonché la realizzazione e l'integrazione di servizi igienico sanitari e tecnologici e comprendono, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, le superfici interne ed esterne, pavimentazioni interne al Mercato e aree asfaltate o con manto bituminoso all'esterno nonché le coperture, inclusi eventuali miglioramenti delle stesse.
- 5) ad eseguire a sua cura, inoltre, il restauro e risanamento conservativo, consistenti in interventi edilizi rivolti alla conservazione e al recupero della struttura, nel rispetto dei relativi elementi tipologici, formali e strutturali, compresi gli interventi di consolidamento, di ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, nonché di inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso istituzionale della struttura e l'eliminazione degli elementi estranei alla stessa.
- 6) ai fini della realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria della struttura finalizzati esclusivamente al normale funzionamento del Mercato, il Concessionario dovrà presentare appositi piani, prevedendo la totale anticipazione a proprio carico dei relativi oneri finanziari. A seguito dell'approvazione, da parte del Concedente, dei predetti piani, e successivamente all'inserimento dei previsti lavori nell'ambito della programmazione annuale e triennale delle opere pubbliche del Comune, al Concessionario, iniziata la materiale esecuzione dei lavori, è riconosciuta la facoltà di portare in deduzione la quota di ammortamento annuale dell'importo complessivo degli stessi dal canone dovuto per il medesimo periodo, entro il limite massimo del canone stesso. Analoga facoltà è riconosciuta al Concessionario per gli oneri finanziari sostenuti per eventuali interventi di restauro e risanamento conservativo della struttura, nel rispetto della medesima procedura.

Art. 7

(Obblighi del concessionario relativi al mercato)

Il Concessionario nella gestione del Mercato Ittico si obbliga ad applicare e a far rispettare il

Regolamento Comunale per il Commercio all'ingrosso dei prodotti ittici, approvato con deliberazione consiliare n. 421 del 21/04/1980 e modificato con deliberazione consiliare n. 12 del 22/03/1988 (di seguito "Regolamento").

In particolare, il Concessionario è obbligato:

- 1) a dare piena attuazione a quanto riportato all'articolo 4 del Regolamento, nella parte in cui prevede che *"i proventi della gestione devono essere commisurati a sostenere esclusivamente le spese necessarie al funzionamento del mercato e all'ammortamento e al miglioramento degli impianti e dei servizi comuni"*. E' pertanto espressamente esclusa qualsiasi forma di lucratività della gestione del mercato, che non potrà in alcun caso produrre utili volti alla remunerazione del capitale; a dimostrazione del rispetto dell'obbligo precedentemente indicato, al Concessionario è fatto, altresì, specifico obbligo di presentazione di apposita relazione, nell'ambito della nota integrativa al bilancio annuale, riferita alla gestione del Mercato Ittico.
- 2) a gestire tutti i servizi ausiliari del mercato, riportati all'articolo 13 del Regolamento, con le modalità di cui al punto 1);
- 3) ad effettuare l'assegnazione dei magazzini-posteggi secondo quanto stabilito dall'art. 24 del Regolamento, in base alla presentazione delle domande che perverranno a seguito della pubblicazione di apposito avviso pubblico.

Art. 8

(Obblighi del concessionario in fase di prima applicazione della presente concessione-contratto)

In fase di prima applicazione della presente concessione-contratto, il Concessionario è obbligato:

- 1) a consentire agli occupanti di fatto dei posteggi di cui all'elenco allegato alla nota n. 793122 del 17/10/2012 del Servizio Mercati, l'esercizio temporaneo dell'attività di commercio all'ingrosso di cui alle concessioni in precedenza rilasciate e scadute, limitando tale possibilità al tempo strettamente necessario per l'espletamento della procedura pubblica di assegnazione di cui al punto 3 dell'Art. 7, e, in ogni caso, non oltre il termine del 31/12/2013, al fine di garantire la continuità delle forniture che avvengono per il tramite del mercato. Tale facoltà potrà essere riconosciuta solo nei confronti di coloro che, dall'apposita verifica effettuata dal Servizio Mercati, risulteranno aver adempiuto a tutti i pagamenti previsti;
- 2) ad acquisire, preventivamente, dai citati operatori che intendano eseguire operazioni di ripristino funzionale dei magazzini/posteggio, una liberatoria con la quale gli operatori che, in esito alla procedura di evidenza pubblica, non dovessero essere assegnatari di magazzini/posteggi, rinuncino preventivamente ed espressamente ad ogni pretesa economica a carattere risarcitorio od indennitario per gli interventi frattanto eseguiti.

Art. 9

(Conservazione degli impianti e delle attrezzature e dei beni mobili e immobili con restituzione degli stessi al termine della concessione)

Al termine della convenzione, da qualsiasi evento sia determinato, salvo il caso di rinnovo esplicito con specifico atto del Concedente, il Concessionario dovrà restituire al Concedente gli immobili, le attrezzature e quanto concesso col presente atto, in perfetta efficienza e, tenuto conto del normale degrado, idonei all'uso, senza riconoscimento di alcuna indennità (avviamento, addizioni, migliorie, ecc...).

L'accertamento dello stato di conservazione della struttura mercatale, degli impianti e delle attrezzature di proprietà del Concedente, anche ai fini di un'eventuale risarcimento dei danni da parte del Concessionario o ai fini di un'eventuale stima di beni mobili e attrezzature trasferite al Concedente, sarà compiuto di comune accordo in contraddittorio dai tecnici nominati dai contraenti.

Art. 10
(Responsabilità del Concessionario rispetto al Concedente)

Il Concessionario resta responsabile nei confronti del Concedente dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dalla presente convenzione e dal Regolamento. Inoltre, il Concessionario si obbliga a tenere indenne il Concedente da ogni pretesa, azione, ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza dell'esecuzione di lavori o di servizi connessi alla presente convenzione o per il mancato adempimento di obblighi contrattuali tra la società concessionaria e i terzi o per altre circostanze comunque connesse con la gestione degli immobili e di tutte le sue pertinenze, aree esterne ed interne, inclusi danni cagionati dalla cattiva manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili, dei mobili e degli impianti del Mercato.

Il Concedente resta estraneo ai rapporti tra il Concessionario e suoi appaltatori, fornitori, prestatori d'opera e terzi in genere e non assume alcuna responsabilità inerente tali rapporti.

Art. 11
(Decadenza dalla concessione)

Senza pregiudizio di ogni maggior ragione, azione o diritto che possa al Concedente competere anche a titolo di risarcimento danni, il Comune si riserva la facoltà di avvalersi, nei confronti del Concessionario, della pronuncia di decadenza dalla concessione, previa diffida adeguatamente motivata, anche per una sola delle seguenti cause:

- 1) mancato pagamento, previa diffida, della rata trimestrale del canone di concessione annuale, secondo le modalità di cui all'Art. 5;
- 2) chiusura del Mercato per un periodo consecutivo di mesi due per causa imputabile al Concessionario;
- 3) violazione del divieto di affidare a terzi con atto di sub-concessione l'intero immobile;
- 4) grave negligenza negli obblighi di manutenzione dell'immobile che abbia causato danni ingenti a terzi con conseguente chiusura dell'area mercatale;
- 5) mancato adeguamento degli impianti alla normativa esistente in tema di mercati all'ingrosso che impedisca l'apertura o la continuità dell'attività commerciale da parte degli standisti, dei produttori o di altri concessionari o affidatari per un periodo corrispondente a sei mesi;
- 6) violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato da cui derivi l'inidoneità dell'immobile all'uso destinato, con grave danno per l'economia e per i sub-concessionari, per un periodo di due mesi;
- 7) in caso di scioglimento, liquidazione, procedura concorsuale, del concessionario o qualora la partecipazione azionaria del Concedente scenda al di sotto del cinquanta per cento più uno delle azioni, ovvero, per qualsiasi altra causa di estinzione della società.


Nell'ipotesi prevista al precedente n. 7), il Comune si riserva di subentrare nei contratti in corso con i concessionari al fine di evitare la interruzione del pubblico servizio.

La pronuncia di decadenza da parte del Comune produce i seguenti effetti:

- a) automatica ed immediata risoluzione del presente atto;
- b) obbligo del Concessionario alla riconsegna, entro novanta giorni dalla data della pronuncia, dell'immobile con tutte le sue opere e addizioni, con espressa rinuncia a qualsiasi pretesa.

Art. 12
(Spese)

Tutte le spese relative al presente contratto sono poste a carico del Concessionario che ai fini fiscali per l'imposta di registro, dichiara che il presente atto, soggetto ad IVA, viene registrato a tassa fissa.



Art. 13
(Foro competente)

Per eventuali controversie che potessero insorgere tra le parti, in dipendenza del presente atto, contraenti dichiarano di riconoscere quale foro competente quello del Tribunale di Napoli.

PER IL COMUNE DI NAPOLI

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO DEMANIO,
PATRIMONIO E POLITICHE PER LA CASA



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO MERCATI

~~IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PARTECIPAZIONI
COMUNALI~~

PER IL CAAN

IL PRESIDENTE