



ROMA

ROMA
Seg. Gen. Roma
11 DIC 2017
N. RG/ 35618

MEMORIA DI GIUNTA CAPITOLINA

Oggetto: Istituzione di una Cabina di Regia per la valorizzazione e la riqualificazione del complesso edilizio denominato Centro Carni ubicato in Via Palmiro Togliatti, 1280 e la razionalizzazione dei servizi erogati al suo interno.

Premesso che

Il Centro Carni è un compendio immobiliare a carattere industriale, occupa un'area di circa 210000 mq ed è ubicato in località Tor Sapienza, con ingresso in Via Palmiro Togliatti 1280;

al suo interno viene svolto il Mercato all'ingrosso delle carni, istituito e disciplinato dal Regolamento di cui alle Del. C.C. n. 88/1991 e n. 151/1994:

al suo interno vengono inoltre erogati, mediante affidamento in concessione ad un soggetto privato, i seguenti servizi:

- Macello Pubblico (macellazione e servizi accessori);
- Pesa Pubblica;
- Lavaggio mezzi trasporto animali (c.d. Lavaggio Sporco);
- Lavaggio mezzi trasporto carne (c.d. Lavaggio Pulito);
- Recupero Carogne animali da reddito;
- Recupero Animali da reddito ignoti e vaganti in aree pubbliche o assimilate;

con Del. C.C. n. 314 del 22/12/2004 veniva conferita a Risorse per Roma Spa un'area della superficie di mq. 34900 circa, posta all'interno del Centro Carni, al fine di effettuare un aumento di capitale sociale mediante conferimento di beni immobili;

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 313 del 12 dicembre 2005, anche tenendo conto di uno studio di prefattibilità effettuato dalla società Risorse per Roma, sono stati assunti dall'Amministrazione Comunale gli indirizzi programmatici per la trasformazione, la riqualificazione e la valorizzazione del complesso edilizio del Centro Carni e per la delocalizzazione delle attività ivi svolte presso il Centro Agroalimentare Romano di Guidonia Montecelio, realizzando in tal modo una razionalizzazione dei mercati all'ingrosso con un unico polo del settore alimentare;

con deliberazione G.C. n. 397/2009 l'Amministrazione Comunale ha approvato lo schema di assetto preliminare del progetto urbano "Collatina" per la trasformazione e la riqualificazione del complesso immobiliare Centro Carni di Roma prevedendo un mix funzionale al fine di ottenere un equilibrato rapporto tra l'insediamento residenziale (92.000 mq. di SUL di cui 15000 mq. destinati ad housing sociale) e non residenziale (77.000 mq di SUL tra ricettivo, commerciale, artigianato-produttivo, servizi privati, servizi pubblici), oltre 51.000 mq di SUL di quota flessibile;

nel 2009 con Del C.C. n. 85/2009 il complesso edilizio denominato Centro Carni, al netto della porzione precedentemente assegnata a Risorse per Roma, è stato conferito ad AMA S.p.A, tenuto conto della situazione debitoria complessiva di AMA ed ai fini di un suo consolidamento patrimoniale ed aumento di capitale sociale, concordandosi che il Comune di Roma avrebbe mantenuto il godimento del bene a titolo di comodatario fino alla delocalizzazione delle attività svolte all'interno del Centro Carni al CAR di Guidonia, in vista della valorizzazione del complesso patrimoniale attraverso interventi di riqualificazione e trasformazione urbanistica;

a seguito di ricorso di alcuni operatori del Mercato all'ingrosso delle carni, il TAR Lazio, con sentenza n. 14109/2010, annullava la delibera C.C. n. 85/2009, censurando la carenza di motivazione dell'operazione del conferimento e l'inidoneità dello strumento contrattuale del comodato d'uso a garantire la permanenza degli operatori del mercato all'ingrosso all'interno del Centro Carni fino all'ipotizzata delocalizzazione al Centro agroalimentare romano di Guidonia;

conseguentemente con Del. C.C. n. 81/2010 il Comune di Roma reiterava il conferimento ad AMA spa del complesso edilizio Centro Carni, supportando il provvedimento con più ampia motivazione e subordinando l'efficacia del conferimento alla stipulazione di un contratto di locazione dell'immobile tra AMA spa (in qualità di locatore) ed il Comune di Roma (in qualità di conduttore), contratto contenente l'espresso assenso di AMA spa alla sublocazione agli operatori del Mercato all'ingrosso delle Carni fino al trasferimento del Mercato stesso al CAR di Guidonia;

che in base ad una perizia di stima giurata redatta ex art. 2433 c.c. in data 12/4/2011 il valore dell'immobile conferito è stato quantificato in € 116.213.000;

con Deliberazione del 4 luglio 2014, n. 30 Roma Capitale autorizzava il rappresentante dell'Amministrazione Capitolina ad esprimere il voto favorevole per la cessione dell'area di proprietà di Risorse per Roma ad AMA Spa e per il conferimento del Centro Carni ad un fondo immobiliare deputato alla gestione e successiva valorizzazione del Centro carni stesso;

successivamente, con atti pubblici del 16/10/2014 e del 22/12/2015 il complesso edilizio Centro Carni (valore stimato complessivo del bene in natura, compresa la cessione della quota di proprietà di Risorse per Roma, pari ad € 137.000.000) veniva conferito al "Fondo immobiliare sviluppo" istituito dalla BNP Paribas REIM, Società di gestione del Risparmio spa, le cui quote venivano interamente sottoscritte da AMA spa;

Considerato che

con nota prot. n. QI/168670 del 10 ottobre 2017 è stato commissionato a Risorse per Roma spa dagli Assessori all'Urbanistica e allo Sviluppo Economico, Turismo e Lavoro uno studio di settore sul mercato delle carni, al fine di verificare l'opportunità del mantenimento del servizio di macellazione all'interno del Centro Carni sia sotto l'aspetto economico che sotto l'aspetto della funzionalità del servizio di macellazione al Mercato all'ingrosso delle Carni e in generale della sua fruibilità come servizio pubblico;

che dallo studio di Risorse per Roma S.p.A. acquisito con prot. n. QHH/63752 del 24/11/2017 emerge che l'intera struttura del Centro Carni ha comportato per Roma Capitale una perdita economica per il 2016 quantificabile in circa -2,36 mln €, secondo un trend in linea con i due anni precedenti nei quali le perdite sono quantificabili rispettivamente in -2,5 e -2,95 milioni di Euro, con una stima dell'incidenza dei costi di gestione del solo servizio di macellazione oscillante tra 1,15 e 1,72 milioni di Euro, a fronte di ricavi, per l'annualità del 2016, pari ad Euro 343.000;

che per quanto riguarda la relazione tra le due funzioni principali svolte all'interno del Centro Carni, ovvero macellazione e mercato all'ingrosso, lo studio ha evidenziato che le stesse funzionano separatamente, senza un particolare sfruttamento sinergico;

che dallo studio emerge che l'impianto di macellazione è ad oggi sovradimensionato rispetto alla domanda di macellazione servita e che la gestione di impianti di macellazione pubblici risulta quasi fisiologicamente incapace di competere in termini di produttività e profitto con impianti privati, ravvisando la sua unica ragion d'essere nella possibilità di fornire un servizio di pubblica utilità per la comunità;

che, altresì, lo studio evidenzia che gli utenti del servizio di macellazione sono n. 40 imprese e che il 68,5% del fatturato complessivo è riconducibile a n. 4 imprenditori;

che con la su indicata nota prot. QI/168670 del 10 ottobre 2017 è stato inoltre commissionato a Risorse per Roma dagli Assessori all'Urbanistica e allo Sviluppo Economico, Turismo e Lavoro un'attività di supporto al Municipio V per l'elaborazione di un programma per l'area del Centro Carni in grado di coinvolgere il territorio attraverso un percorso di partecipazione, al fine di condividere le complesse scelte che il programma implica;

che tuttavia, come risulta dal resoconto conclusivo redatto da Risorse per Roma e acquisito da Roma Capitale con prot. n. QHH/63752 del 24/11/2017, sono emerse varie criticità in ordine alla possibile conduzione del percorso di partecipazione stesso, i cui risultati sono stati conseguentemente considerati non significativi da parte di Risorse per Roma;

Ritenuto che

l'area del complesso immobiliare Centro Carni ad oggi è sottoutilizzata dal punto di vista dimensionale e non valorizzata attraverso processi di riqualificazione e progetti di trasformazione urbanistico-edilizia;

il valore attribuito al complesso immobiliare Centro Carni nell'ambito dell'operazione di conferimento all'AMA Spa ai fini del suo consolidamento patrimoniale, risultava subordinato alla valorizzazione dello stesso;

le decisioni in merito alla valorizzazione del complesso edilizio Centro Carni, alla luce della complessità organizzativa della struttura e delle specificità tecniche dei progetti che lo interessano, coinvolgono diversi Uffici dell'Amministrazione Capitolina;

pertanto, appare necessario istituire una Cabina di Regia con il compito di approfondire e analizzare congiuntamente, anche sulla base di quanto emerso dallo studio di settore sul servizio di macellazione e dalle risultanze del processo partecipativo, le varie soluzioni adottabili, elaborando indirizzi strategici e formulando direttive per la valorizzazione e la trasformazione urbanistica del complesso Centro Carni che tengano altresì conto delle finalità dei provvedimenti con i quali l'Amministrazione Capitolina ha conferito il complesso ad AMA S.p.A.;

Atteso che

la Cabina di regia sarà presieduta dall'Assessore al Bilancio o suo delegato e costituita da:

l'Assessore allo Sviluppo Economico, Turismo e Lavoro o suo delegato;

l'Assessore all'Urbanistica o suo delegato;

l'Assessore al coordinamento strategico delle Partecipate o suo delegato;

l'Assessore alla Sostenibilità Ambientale o suo delegato;

il Presidente del Municipio V o suo delegato;

il Presidente e Amministratore delegato AMA S.p.A. o suo delegato;

il Presidente della Commissione Capitolina Permanente I – Bilancio;

il Presidente della Commissione Capitolina Permanente VI – Cultura, Politiche Giovanili e Lavoro;

il Presidente della Commissione Capitolina Permanente Bilancio VIII – Urbanistica;

il Presidente della Commissione Capitolina Permanente Bilancio IX – Commercio;

tale organismo, anche con il supporto dell'Avvocatura Capitolina e con l'assistenza degli Uffici del Segretario Generale, provvederà alla formulazione degli indirizzi, criteri e linee guida da impartire ai Dipartimenti competenti *ratione materiae* diretti ad elaborare progetti in grado di valorizzare e riqualificare l'area del Centro Carni, di ottimizzare l'utilizzo degli spazi e di razionalizzare i servizi erogati al suo interno.

Tutto ciò premesso, considerato e rilevato

LA GIUNTA CAPITOLINA

nel concordare con le finalità e gli obiettivi illustrati in premessa, formula valutazione positiva sull'istituzione della Cabina di Regia sopra descritta.

L'Assessore al Bilancio
Gianni Lemmetti

L'Assessore allo Sviluppo Economico,
Turismo e Lavoro
Adriano Meloni