
Ordine del giorno n. 84

del 23 aprile 2021

(collegato al dibattito su Prospettive ed indirizzi sul Centro Carni di Roma Capitale)

PREMESSO CHE

- con Deliberazione n. 314 del 22 dicembre 2004 il Consiglio Comunale ha disposto il conferimento all'allora Risorse RpR S.p.A. (oggi denominata Risorse per Roma S.p.A.) di una quota pro indiviso dell'area precedentemente destinata al Mercato dei Fiori sita all'interno del Mercato all'ingrosso delle Carni in Via Palmiro Togliatti n. 1026 e precisamente di una quota pari al 49% di detta area;
- in virtù dei suddetti conferimenti, AMA S.p.A. e Risorse per Roma S.p.A. sono allo stato intestatarie pro indiviso rispettivamente del 51% e del 49% dell'area iscritta catastalmente al foglio 638, particella n. 1516, categoria catastale D/7 e che l'Amministrazione comunale non ha ritenuto opportuno né conveniente procedere alla divisione della comunione al fine di incorporare la porzione immobiliare corrispondente alla quota pro indiviso ascrivibile a Risorse per Roma S.p.A. al fine di escludere detta porzione dal conferimento al Fondo Sviluppo del complesso denominato Centro Carni;
- al fine di procedere ad una razionalizzazione dei mercati all'ingrosso del settore alimentare in un unico polo, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 313 del 12 dicembre 2005, sono stati assunti gli indirizzi programmatici per la trasformazione, la riqualificazione e la valorizzazione del complesso edilizio del Centro Carni e per la delocalizzazione delle relative attività ivi svolte presso il C.A.R. di Guidonia Montecelio;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 7/8 ottobre 2009, con lo scopo di migliorare la solidità patrimoniale di AMA S.p.A., il Consiglio stesso ha disposto il conferimento ad AMA del complesso edilizio denominato "Centro Carni" e relative pertinenze, ai fini del successivo aumento di capitale sociale di AMA S.p.A. e autorizzato la sottoscrizione del comodato d'uso dell'immobile conferito, previa sdemanializzazione del citato compendio immobiliare;
- in data 23 dicembre 2009 AMA ha ristrutturato il proprio debito verso il sistema bancario sottoscrivendo un contratto di finanziamento con un Pool di otto banche per complessivi euro 647,75 milioni; a fondamento del contratto di finanziamento era stato redatto un Piano di ristrutturazione aziendale, con orizzonte temporale pari alla durata del finanziamento (2009-2021);
- con sentenza n. 14109 del 31 maggio 2010, il TAR Lazio ha accolto in parte il ricorso notificato in data 1 dicembre 2009 da parte della Italsuini s.a.s. ed altri contro il Comune di Roma e altri, teso ad annullare la deliberazione di cui sopra e ha annullato "per quanto di ragione e nei sensi di cui in motivazione", la deliberazione n. 85 del 7/8 ottobre 2009, "con salvezza dell'ulteriore attività in sede di riesame";
- alla luce delle suddette motivazioni, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno adottare un nuovo provvedimento che tenesse conto di quanto disposto dalla citata sentenza del TAR Lazio, permanendo inalterata l'esigenza di procedere al consolidamento patrimoniale della società in house providing AMA S.p.A. tramite conferimento del complesso edilizio denominato "Centro Carni", di riallocare le funzioni mercatali ivi attualmente svolte presso i nuovi e più efficienti locali del C.A.R. di Guidonia, di perseguire in tal modo l'ulteriore obiettivo della valorizzazione del complesso patrimoniale di Tor Sapienza attraverso interventi di riqualificazione e

trasformazione urbanistica;

- con Deliberazione n. 81 del 5 agosto 2010, il Consiglio Comunale ha approvato il conferimento ad AMA S.p.A. del complesso edilizio denominato "Centro Carni" e relative pertinenze, con ingresso in Viale Palmiro Togliatti 1204, ai fini del successivo aumento di capitale sociale di AMA S.p.A., subordinando l'efficacia del conferimento alla sottoscrizione di un contratto di locazione dell'immobile medesimo tra il Comune (in qualità di conduttore) e AMA S.p.A. (in qualità di locatore), con l'espresso assenso da parte di AMA alla sub-locazione;
- con la richiamata Deliberazione n. 81/2010 è stato inoltre autorizzato il passaggio del complesso Centro Carni e relative pertinenze dalla categoria inventariale demanio a patrimonio disponibile, con permanenza dell'attuale destinazione d'uso sino al completamento del processo di trasferimento del mercato come individuato nel punto precedente;
- la suddetta Deliberazione n. 81/2010 statuisce che il complesso immobiliare di Tor Sapienza, pur cessando di appartenere al demanio comunale, una volta conferito ad AMA S.p.A., continuerà ad essere destinato alla funzione pubblica mercatale fino a quando il processo di riallocazione del mercato all'ingrosso delle carni non sarà stato completato, e pertanto è ai soli fini del conferimento ad AMA che il bene in parola assumerà la natura di bene disponibile, restando impregiudicata, tuttavia, la facoltà del Comune, ove ricorressero tutti i presupposti prescritti dalla legge, di adottare un nuovo e diverso provvedimento di dismissione delle funzioni mercatali in questione;
- in data 11 ottobre 2011 l'Assemblea dei Soci di AMA S.p.A. ha conformemente deliberato l'aumento di capitale sociale mediante conferimento del complesso edilizio denominato "Centro Carni" e relative pertinenze, per un valore pari ad Euro 116.213.000,00 quale risultante dalla stima redatta ai sensi dell'art. 2343 cod. civ.;
- con Deliberazione n. 30 del 4 luglio 2014, l'Assemblea Capitolina ha deliberato, inter alia, i seguenti indirizzi e autorizzazioni che, peraltro, hanno già avuto piena e puntuale attuazione:
 - di autorizzare il rappresentante dell'Amministrazione capitolina in seno alla prima Assemblea utile di Risorse per Roma S.p.A. ad esprimere il voto favorevole di Roma Capitale in merito all'autorizzazione della decisione del Consiglio di Amministrazione di cedere ad AMA S.p.A. la quota pro indiviso, pari al 49% dell'area censita al Catasto Fabbricati al foglio 638, particella n. 1516, del complesso denominato Centro Carni, e altresì di autorizzare il rappresentante dell'Amministrazione capitolina in seno alla prima Assemblea utile di AMA S.p.A. a esprimere il voto favorevole di Roma Capitale in merito all'autorizzazione della decisione del Consiglio di Amministrazione di acquistare da Risorse per Roma S.p.A. la medesima quota pro indiviso;
 - di autorizzare il rappresentante dell'Amministrazione capitolina in seno alla prima Assemblea utile di AMA S.p.A. a esprimere il voto favorevole di Roma Capitale in merito all'autorizzazione della decisione del Consiglio di Amministrazione di AMA di costituire due fondi immobiliari per la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare aziendale, costituiti rispettivamente da n. 56 immobili (Fondo Gestione) e n. 1 immobile (Fondo Sviluppo) per un valore totale pari, al 31 dicembre 2012 (data dell'ultimo Bilancio approvato), a 269 milioni di Euro, come meglio dettagliato nelle premesse e negli allegati;
- l'11 dicembre 2017 è stata costituita una Cabina di Regia avente il compito, elaborando strategie e formulando indirizzi, di approfondire e analizzare le diverse soluzioni adottabili per la valorizzazione e la trasformazione urbanistica del complesso Centro Carni;

CONSIDERATO CHE

- l'area del Centro Carni rappresenta una delle poche grandi aree di proprietà pubblica di Roma Capitale;
- all'interno di suddetta area sono presenti realtà imprenditoriali artigianali ben strutturate nel contesto che danno occupazione a oltre 1.000 persone garantendo la sicurezza alimentare delle carni e un buon rapporto qualità prezzo ai cittadini romani;
- la struttura del Centro Carni, che presenta al suo interno diversi fabbricati di varia natura e svolge compiti del tutto peculiari rispetto agli altri settori dell'Amministrazione paragonabili a quelli di uno stabilimento industriale, ha registrato negli ultimi anni una sostanziale ripresa nel mercato della macellazione, passando dai circa 17 mila capi macellati nel 2013 agli oltre 72 mila del 2016, che rappresentano il 75% dei capi complessivamente macellati nella Provincia di Roma e l'8% di quelli macellati nell'intera Regione Lazio;
- i cittadini si sono consociati in un Coordinamento popolare per la Difesa del Centro Carni al fine di evitare una speculazione edilizia nel territorio e che questo movimento ha portato alla presentazione di una proposta di delibera di iniziativa popolare (n. 133/2013) per la revoca della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 5 agosto 2010 concernente il "Conferimento ad AMA S.p.A. del complesso edilizio denominato "Centro Carni" e relative pertinenze ai fini del successivo aumento di capitale sociale di AMA S.p.A." ai sensi dell'art. 8 dello Statuto del Comune di Roma;
- il Consiglio del Municipio Roma V, nella seduta dell'8 giugno 2017, ha approvato un Ordine del Giorno che impegna la Sindaca a provvedere con gli atti necessari a riportare la proprietà del Centro Carni nell'ambito del patrimonio di Roma Capitale e ad avviare un percorso con le Istituzioni municipali e con i cittadini del territorio per elaborare una nuova proposta di utilizzo dell'area;
- secondo la Cabina di Regia, il conferimento al "Fondo Immobiliare Sviluppo" e contestuale sottoscrizione del 100% delle quota da parte di AMA S.p.A. non fa perdere al bene le caratteristiche di "bene pubblico", il processo di valorizzazione avrebbe dovuto quindi prevedere il rispetto di tutta la normativa inerente l'evidenza pubblica, e che quindi le attività svolte da parte di AMA S.p.A. potrebbero essere considerate elusive di tali norme. La Cabina di Regia aggiunge che tale operazione, eseguita all'interno del piano di ristrutturazione del debito, di fatto non completamente eseguito, si configurava specificatamente come un'operazione che, stante la crisi latente della società mai rilevata né dagli Organi amministrativi né dagli Organi di controllo, aggravava la posizione dell'Azienda sempre più dentro la spirale dell'indebitamento;
- durante gli incontri della CdR, in ottemperanza e nei limiti di quanto stabilito nella memoria di costituzione, innumerevoli sono state le richieste del Presidente e degli intervenuti volti a sollecitare AMA S.p.A. nella scelta, rappresentazione, elaborazione e presentazione di soluzioni progettuali idonee a consentire la veritiera valorizzazione del bene "Centro Carni";
- l'approvazione dell'ordine del giorno n. 15 del 20 febbraio 2020 collegato all'Assemblea Straordinaria sul Centro Carni;
- nella proposta a cura di BNP Paribas Real Estate, del 10 giugno 2020, è emersa con evidenza la consapevolezza da parte del soggetto proponente sia dello stato arretrato della procedura urbanistica sia della modifica necessaria al SAP al fine di rendere attuabile la valorizzazione del Comparto;
- nella stessa occasione è stato presentato alla Cabina di Regia un ulteriore progetto di valorizzazione del Complesso Immobiliare Centro Carni, nel quale sono stati riscontrati elementi di interesse, in coerenza con quanto indicato nella deliberazione della Giunta Capitolina n. 106/2020, emerso nella CdR del 19 febbraio 2020;

- il progetto “Mobilità Intelligente”, prevede la realizzazione di un hub di mobilità sostenibile per Roma Capitale, in grado di generare impatto ambientale e sociale positivo e prevede nelle sue declinazione la permanenza delle attuali attività del Centro Carni;
- in data 14 dicembre 2020, è stato ricevuto da AMA un aggiornamento della perizia valutativa del Centro Carni, dove è emerso un valore della partecipazione pari ad euro 23,65 milioni;
- tale valutazione riflette in modo più veritiero il valore del conferimento che allora fu fatto ed ha richiesto l'aggiornamento della valutazione già effettuata in sede di redazione del IV progetto di Bilancio per ulteriori euro 68,1 milioni (da 91,79 milioni ad euro 23,65 milioni) portando a complessivi euro 115,8 milioni l'effetto negativo sul conto economico del 2017;
- la Cabina di Regia, ha provveduto a formulare degli indirizzi, criteri e linee guida alle Strutture competenti ratione materiae in grado di procedere con le deliberazioni necessarie a valorizzare e riqualificare l'area del Centro Carni, di ottimizzare l'utilizzo degli spazi e di razionalizzare i servizi erogati al suo interno nel rispetto dei criteri di efficacia, efficienza, economicità e corretta amministrazione delle risorse pubbliche dell'intera operazione;
- nel Bilancio di previsione 2021-2023 approvato da Roma Capitale, l'Amministrazione ha stanziato i fondi necessari alla riacquisizione del complesso immobiliare al valore di perizia aggiornato;
- Roma Capitale con apposita memoria n. 48 del 28 agosto 2020 ha approvato il Piano di Sviluppo Resiliente e Sostenibile di Roma Capitale che rappresenta il documento trasmesso ad ottobre 2020 al Governo e ai Ministri competenti di tutti gli interventi di Roma Capitale finanziabili con il Recovery Plan;
- in particolare, la scheda progetto n. 2 atenzionata dal MISE riporta la denominazione “Mobilità Intelligente” e propone il progetto dell'HUB, validato secondo il regolamento europeo n. 408 e tutte le direttive governative sul Recovery Plan indicando una richiesta di finanziamento per euro 300 milioni per la realizzazione del progetto entro 7 anni;
- è interesse di Roma Capitale procedere ad una valorizzazione del complesso del Centro Carni, anche attraverso il coinvolgimento economico e progettuale degli attuali operatori e del Municipio, mediante la definizione di una nuova proposta di utilizzo dell'area che preveda nuovi spazi per attività produttive, sociali e culturali;

**L'ASSEMBLEA CAPITOLINA IMPEGNA
LA SINDACA, LA GIUNTA E GLI ASSESSORI COMPETENTI**

in coerenza con quanto effettuato ad oggi dall'Amministrazione,

- a predisporre tutti gli atti necessari per procedere con l'acquisizione dell'area del compendio immobiliare denominato “Centro Carni” conferendolo nuovamente al patrimonio di Roma Capitale;
- in continuità con lo studio finanziario di fattibilità, redatto da Unitelma Sapienza - Università degli Studi di Roma School of Finance, Cooperation and Development - sfide, Center for Positive Finance, dal titolo “Progetto finanza sostenibile per Roma Capitale” - “Mobilità intelligente” a prevedere lo sviluppo di un progetto, che coinvolga i cittadini e il Municipio, affinché tale progetto mantenga (come previsto anche dagli studi effettuati) e valorizzi il servizio pubblico delle attività di macellazione e trasformazione delle carni presso il compendio immobiliare denominato “Centro Carni”, tenendo conto del progetto redatto dagli operatori del Centro Carni;

- a valutare la possibilità, vista l'importanza del sito, di predisporre un bando di progettazione di livello europeo.

F.to: Guadagno, Chiossi, Simonelli e Allegretti.

Il suesteso ordine del giorno è stato approvato dall'Assemblea Capitolina con 20 voti favorevoli, 2 contrari e l'astensione dei Consiglieri De Vito e Ficcardi, nella seduta del 23 aprile 2021.