

COMUNE DI MUGNANO DI NAPOLI

PROVINCIA DI NAPOLI

piazza Municipio, n. 1 - cap 80018 tel. 081/5710111 fax 081/5712262

IV Settore- Area Urbanistica- Ambiente

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

OGGETTO: Gestione mercato ittico comunale. Procedimento per l'affidamento in concessione provvisoria. Relazione economica finanziaria.

Il Comune di Mugnano di Napoli è proprietario di un complesso edilizio, sito in via Pietro Nenni n. 26, che si sviluppa su di un'area complessiva di circa 25 mila mq, che ospita il Mercato Ittico all'ingrosso.

L'attività prevalente del mercato è rappresentata dalla commercializzazione dei prodotti ittici all'ingrosso. Essa viene svolta nella sala vendita da n.24 operatori pari agli spazi destinati alla vendita. Oltre a detta attività sono esercitate altre attività complementari e funzionali al servizio, comunque collegate alla filiera della pesca e del mare (produzione e vendita del ghiaccio, somministrazione alimenti e bevande, commercio di attrezzature e articoli per il mare e la pesca, vendita contenitori ed imballaggi) da n.5 soggetti che occupano locali circostanti alla sala vendita ma esterni ad essa.

Il complesso immobiliare da condurre in gestione è composto:

- dalla sala vendita ubicata al piano terra divisa in n. 24 spazi. Alla sala vendita sono collegati gli uffici per la Direzione ed altri per riunioni e di utilizzo da parte della Polizia Veterinaria ed Annonaria.

La struttura e' dotata di servizi igienici e spogliatoi per il personale operante ed abilitato all'accesso,

Esterni alla sala vendita sono n.5 locali utilizzati per i servizi complementari come sopra specificati.

Il complesso immobiliare, interamente recintato, cui si accede da apposito ingresso telecomandato affiancato da box prefabbricati per il governo degli accessi, è circondato da una vasta area per lo scarico dei prodotti agli operatori di vendita sulle apposite banchine e per il carico dei prodotti venduti.

— Sull'area interna alla recinzione del Mercato possono accedere e sostarvi negli orari di apertura del Mercato gli automezzi di scarico dei prodotti; e dall'apertura alla vendita, gli autoveicoli dei soggetti acquirenti idoneamente abilitati al trasporto dei prodotti ittici.

E' compresa nella gestione un'area esterna destinata a parcheggio per i veicoli ed automezzi non abilitati al trasporto dei prodotti ittici.

Sono compresi nella gestione in affidamento parte degli uffici presenti al primo piano della struttura mercatale e quelli al piano terra della stessa.

Sono inclusi nella gestione i beni strumentali, le attrezzature mobili necessarie alla gestione operativa del mercato ittico, nonché l'abitazione destinata al custode del mercato funzionale al servizio di custodia permanente della struttura.

— Sono esclusi dalla gestione le aree interrate, il lastrico solare nonché gli uffici ed immobili diversamente utilizzati dall'Amministrazione.

La controprestazione a favore del concessionario consisterà nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il complesso immobiliare, così come sopra descritto.

Competono al Concessionario le entrate per i canoni d'uso degli spazi utilizzati dai venditori e dai fornitori dei servizi complementari, i proventi dei parcheggi interni ed esterni e dei locali ad uso ufficio e le quote per lo smaltimento dei rifiuti se non già comprese nel canone d'uso.

I servizi funzionali connessi alla gestione del mercato, oltre a quelli indicati, sono: servizio di facchinaggio;

servizi di pulizia interna ed esterna, smaltimento rifiuti speciali e vigilanza;

custodia permanente dell'immobile fabbricato;

- manutenzione ordinaria degli impianti ed attrezzature di mercato di disponibilità

comunale facenti parte dei box di vendita;

— manutenzione ordinaria dello stabile e del depuratore a servizio del mercato

Il soggetto gestore, in particolare dovrà, con oneri a proprio carico:

— assumere la gestione integrale del Mercato Ittico di Mugnano di Napoli individuando un Direttore del Mercato, al quale competono le funzioni previste dalla legge e dal regolamento comunale vigente e che potrà essere coadiuvato da apposito personale;

— assicurare, nella gestione e funzionamento del Mercato Ittico, il rispetto della normativa comunitaria e nazionale in materia e garantire lo svolgimento di ogni attività finalizzata alla conservazione in capo al Mercato Ittico di Mugnano di Napoli del riconoscimento del Numero CEE quale struttura operativa conforme alla normativa vigente.

— assicurare il pieno svolgimento delle operazioni mercatali di contrattazione all'interno della struttura quale stabilimento riconosciuto, promuovendo, di concerto con l'Amministrazione Comunale, le iniziative finalizzate a garantire che ogni servizio connesso al funzionamento del Mercato sia reso solo ed esclusivamente all'interno del Mercato Ittico e relativamente al prodotto che viene conferito;

— farsi carico delle spese di gestione del Mercato Ittico e del relativo complesso immobiliare;

— fissare e riscuotere le tariffe per il parcheggio degli automezzi dei soggetti idonei all'acquisto dei prodotti presso i venditori abilitati acquisendo prima dell'accesso il documento di abilitazione dell'automezzo ed i dati identificativi del medesimo;

— rendere disponibili appositi spazi per il parcheggio di automezzi di trasporto di proprietà dei soggetti titolari di autorizzazione alla vendita a fronte di una corresponsione di apposita tariffa secondo quanto emerso dall'offerta in proporzione alla grandezza dell'automezzo;

— curare che negli spazi di sosta degli acquirenti e negli spazi resi disponibili per la sosta degli autocarri dei commissionari abilitati, non sostino autoveicoli, automezzi ed altri mezzi non abilitati, a garanzia della valida ed idonea tenuta del Mercato;

— garantire il servizio di vigilanza igienico-sanitaria-veterinaria, nonché l'accertamento dell'idoneità commerciale dei prodotti ittici conferiti al mercato, cui dovranno provvedere i competenti organi istituzionali, secondo le norme vigenti. Il servizio di riscossione e di versamento dei diritti sanitari potrà essere esercitato direttamente dal concessionario;

— il Concessionario potrà introdurre altre attività complementari e funzionali al servizio legate alla filiera della pesca e del mare integrative di quelle esistenti, nonché l'organizzazione di mostre e di altre iniziative promozionali di settore senza onere per l'Amministrazione e previo assenso della stessa qualora indicate in sede di gara,

I servizi oggetto della presente concessione dovranno essere svolti dal Concessionario mediante organizzazione definita dallo stesso ed a suo rischio.

Il Concessionario dovrà svolgere tutto quanto necessario per il corretto svolgimento delle operazioni di vendita dei prodotti ittici ed in particolare i servizi connessi alla soprintendenza e alla gestione della commercializzazione dei prodotti ittici di seguito elencati:

a) accertare il possesso dei requisiti di legge degli operatori attualmente fruitori degli spazi di vendita dei prodotti ittici e dei locali utilizzati per servizi complementari come risultanti dall'elenco fornito entro gg.15 dalla sottoscrizione del contratto di servizio o verbale di consegna anticipato. In caso di carenza di requisiti si provvederà a porre in essere gli atti necessari per rimettere il bene nella disponibilità del concessionario che informerà il Comune concedente. In tutti i contratti va evidenziato che gli operatori si debbano attenere alle regole di tracciabilità monetaria per scambi superiori ad € 3.000/00 e connesso divieto di frazionamento artificioso.

h) accertare il possesso, per l'ammissione alle vendite e agli acquisti, in base alla certificazione prevista dal Regolamento Comunale del Mercato Ittico all'ingrosso;

c) rispettare gli orari delle operazioni di mercato come definite secondo le disposizioni del Regolamento;

d) seguire il calendario dei giorni di chiusura del Mercato legate alle festività come da Regolamento;

e) curare l'esecuzione di tutte le disposizioni impartite dalla competente autorità sanitaria; f) accertare che tutte le operazioni di compravendita si effettuino in armonia con le norme previste dal Regolamento;

g) intervenire per dirimere equamente le eventuali divergenze sorte nell'ambito del Mercato;

h) accertare che le merci, i veicoli e gli imballi corrispondano ai requisiti prescritti dal Regolamento o da altre norme di carattere generale;

i) vigilare perché l'attività dei commissionari, dei mandatari e degli altri soggetti operanti, si svolga secondo le norme di legge e di regolamento;

D vigilare perché non vengano adoperati artifici tendenti ad aumentare fraudolentemente il peso delle derrate e reprimere altre eventuali frodi;

l) nei casi gravi e urgenti, disporre la sospensione degli operatori dal Mercato in conformità alle previsioni del Regolamento.

Il complesso, utilizzato nell'attualità, è costituito da:

nn. 24 box per la vendita all'ingrosso del pesce (ad oggi 2 risultano non assegnati per cui il gestore dovrà avviare una pubblica selezione)

2. nn. 5 negozi per attività varie

3. un'area parcheggio

4. locali utilizzati ad uso uffici del personale di controllo e del gestore

5. una casa per il guardiano del mercato

I box vengono dati in concessione ai singoli venditori all'ingrosso al canone mensile di € 1.500,00 oltre iva, incassato direttamente dal gestore che stipula appositi contratti.

I commercianti risultano sempre gli stessi da diversi anni come assegnatari a seguito pubblica selezione.

I nn. 5 negozi vengono locati, mi. 02 a € 1.807,60 al mese, due a € 413,17 e uno a € 435,02, il tutto oltre iva.

Il gettito mensile dei 22 box e negozi è di circa € 37.980, 96, quello annuale di circa € 455.770,00 oltre iva.

I canoni mensili sono garantiti da apposite polizze fideiussorie a favore del gestore

L'area parcheggio produce un gettito, dichiarato nel 2015, di € 216.605,00, comprensivo di iva (netto € 169.952,00) con previsioni

Il Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Gerardo Mantova