SCHEDA

IL MERCATO TRIONFALE DI VIA ANDREA DORIA

Il mercato Trionfale di Via Andrea Doria è finalmente realtà: l'11 marzo 2009 è avvenuta l'inaugurazione dell'opera. Già un mese prima almeno un centinaio dei 273 commercianti interessati avevano potuto usufruire del proprio banco all'interno del mercato.

Il nuovo mercato Trionfale ha suscitato diverse polemiche sia tra i residenti del quartiere che tra i commercianti di via Andrea Doria, i quali lamentavano la presenza ingombrante dei banchi del mercato collocati "provvisoriamente" (per quattro anni) sul marciapiede. Oltre a portare disagi al traffico del quartiere, i lavori sembra che abbiano causato seri danni ai palazzi circostanti, gli abitanti dei condomini costruiti lungo queste arterie, dall'inizio dei lavori hanno visto comparire delle crepe nelle mura delle loro abitazioni. Ma dal Municipio fanno sapere che la correlazione fra la costruzione del mercato e le lesioni nelle palazzine non è stata accertata.

L'intervento ha previsto la demolizione e/o ristrutturazione delle opere esistenti; la realizzazione di parcheggi pubblici a rotazione e di 431 box auto cedibili a terzi; la realizzazione di due plateatici attrezzati (definitivo e temporaneo) per la vendita; la realizzazione di un complesso immobiliare rustico da destinare a servizi e ad attività direzionali; la realizzazione e/o il ripristino degli spazi comuni, degli impianti e dei servizi.

Tavola 1. – Il mercato Trionfale

Fonte: www.mercatotrionfale.it

Nello specifico il mercato è costituito da un plateatico, posto ad una quota di ml. -1 rispetto alla via Andrea Doria, della superficie pari a 8.882,80 mq e comprende 265 stands; i parcheggi sono distribuiti su tre piani entro terra e comprendono 391 posti auto; la piazza si sviluppa al livello posto a quota 4,5 ml raggiungibile attraverso scale o ascensori; infine l'edificio, composto da 6 piani per una superficie complessiva di mq. 5.715 , sarà destinato prevalentemente ad uffici amministrativi.

Ricostruzione storico procedurale:

Il progetto è stato inserito, ai sensi dell'art. 37 bis della Legge 109/94 e sue modifiche ed integrazioni, dal Comune di Roma **nel piano triennale delle OO.PP. 2000-2003, per l'annualità 2000** tra le opere di interesse pubblico da realizzarsi con il concorso finanziario, parziale o totale, di operatori privati.

Alla data del 30 giugno 2000, il Dipartimento XII, VII U.O., dopo aver pubblicato in data 21 e 26 **aprile l'avviso di selezione di proposte**, ha ricevuto tre proposte.

A **maggio 2002 la Giunta Comunale**, con delibera n. 266, **dichiara la proposta** dell'A.T.I. composta dalla C.M.B. S.r.l., in qualità di capogruppo, con DI.COS S.p.A., a IMPROGEST S.r.l. e Cooperativa Operatori Mercato Trionfale S.c.a.r.l. **di pubblico interesse.**

Nel mese di **Settembre 2002** è stata indetta la **gara a licitazione privata** che prevede la **Progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione del nuovo mercato comunale "Trionfale" di Via Andrea Doria in Roma, dei relativi parcheggi e spazi immobiliari. In particolare il progetto prevede la realizzazione di un mercato, un sistema di parcheggi a servizio del mercato e del sistema direzionale commerciale e una piazza.**
Il bando di gara indica un prezzo massimo pari a € 3.682.018,95 IVA esclusa, ai sensi del dell'art. 19, comma 2 della legge n.109/94 s.m.i., al fine di assicurare al concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico finanziario, ma considerato l'investimento finale (comprensivo di IVA e altri oneri), come indicato nel PEF allegato all'atto aggiuntivo alla convenzione, pari a € 49.173.000 il beneficio derivante dal contributo pubblico sarà in misura di € 6.340.000. Il corrispettivo per il Comune sarà di beneficiare del capitale privato in misura di € 42.829.000 IVA inclusa.

In data **23 Maggio 2003 la concessione**, a seguito di gara dichiarata deserta, **è stata aggiudicata al promotore**, integrato dal Consorzio Cooperative Costruzioni (C.C.C.). Nello stesso mese si sono tenute le Conferenze di Servizi sulla base del progetto preliminare presentato dal promotore sia con i diversi Uffici del Comune, che con gli Enti esterni all'Amministrazione Comunale. Successivamente l'aggiudicatario ha provveduto alla costituzione della **società di progetto** denominata **"Nuovo mercato Andrea Doria S.r.l."** avente un capitale sociale di 3.410.000,00 euro.

La **convenzione**, atto che regola integralmente i rapporti tra il Comune di Roma (concedente) e la predetta società (concessionario) viene stipulata nel **dicembre 2003** e poi, su richiesta del concedente, **integrata definitivamente nel luglio 2005**.
Le attività incluse nella convenzione di luglio 2005 sono: la progettazione definitiva ed esecutiva; la demolizione e/o ristrutturazione delle opere esistenti; la realizzazione di parcheggi pubblici a rotazione (362 posti auto) e di 431 box auto cedibili a terzi; la realizzazione di due plateatici attrezzati (definitivo e temporaneo) per la vendita; la realizzazione di un complesso immobiliare rustico da destinare a servizi e ad

attività direzionali; la realizzazione e/o il ripristino degli spazi comuni, degli impianti e dei servizi; la manutenzione di tutte le opere realizzate; la gestione dei parcheggi di uso pubblico, dei box auto, del mercato e del complesso immobiliare. Le opere oggetto della convenzione vengono suddivise in opere principali e opere accessorie. Fanno parte delle opere principali i posti auto a rotazione, il mercato, gli spazi comuni destinati ad uso pubblico e un'area riservata a servizi AMA per le quali si stabilisce una durata della concessione di 32 anni di cui 4 per la realizzazione e 28 di gestione. Sono incluse invece tra le opere accessorie i 431 box auto e gli uffici direzionali e commerciali per i quali viene stabilita una durata di 92 anni di cui 4 anni per l'esecuzione delle opere e di 88 per la gestione.
Le integrazioni rispetto alla convenzione di dicembre 2003 hanno comportato l'aggiornamento del Piano Economico Finanziario che in origine prevedeva investimenti per un valore di 22,75 milioni di euro. Il Nuovo Piano Economico Finanziario, prevede il raddoppio degli investimenti (41 milioni di euro) e poiché le opere principali dovranno essere gestite applicando tariffe amministrate, il Comune di Roma, al fine di assicurare alla società di progetto il perseguimento dell'equilibrio economico e finanziario, contribuirà con 6,3 milioni di euro oltre IVA, valore quest'ultimo corrispondente al valore del diritto di superficie.

L'11 marzo 2009 è avvenuta l'inaugurazione ufficiale della struttura.

L'investimento complessivo IVA esclusa previsto nel bando di gara è di € 22.725.000 (di cui € 15.801.000,00 per i lavori). L'investimento finale comprensivo di IVA e altri oneri, come indicato nel PEF allegato all'atto aggiuntivo alla convenzione, è di € 49.173.000.

Di seguito si presentano i **principali parametri economico-finanziari inclusi nel nuovo PEF** allegato all'atto aggiuntivo alla convenzione

Fonti finanziarie *(migliaia di euro)*

Capitali di rischio	3.410
Prestito	6.200
Contributo pubblico	6.344
Finanziamento a L/T	
Per box	*12.708*
Per uffici	*6.307*
Debiti commerciali	9.539
Sbilancio movimenti finanziari	4.623*
Ammortamento	42
Totale	**49.173**

* Sbilancio movimenti finanziari = 4.740-35-607+522 vedi P.E.F. allegato

Garanzie

Fidejussione	6.344

Fabbisogni

Immobili ed impianti (mercato e parcheggi)	15.089
Attrezzature (gestione)	174
Attività immobiliare	25.794
Totale investimento	**41.057**
Oneri finanziari capitalizzati	806
Oneri pluriennali	757
IVA su investimenti	6.553
Totale fabbisogni	**49.173**

Parametri di inflazione (annua)

Inflazione investimento	0,00%
Inflazione ricavi	2,00%
Inflazione costi	2,00%

I TEMPI

- **2000** - Inserimento del progetto nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2000-2003
- **Giugno 2000** - Presentazione della proposta
- **Maggio 2002** - Dichiarata di pubblico interesse la proposta dell'A.T.I. composta dalla C.M.B. S.r.l., in qualità di capogruppo, con DI.COS S.p.A., a IMPROGEST S.r.l. e Cooperativa Operatori Mercato Trionfale S.c.a.r.l.
- **Settembre 2002** - Pubblicato il bando di gara a licitazione privata per l'affidamento della concessione
- **Maggio 2003** - Aggiudicazione della concessione al promotore
- **Dicembre 2003** - Stipula della Convenzione
- **Luglio 2005** - Stipula atto aggiuntivo di convenzione
- **2006** - Inizio dei lavori
- **2008** - Termine ultimazione lavori previsto
- **11 marzo 2009** – inaugurazione ufficiale del Mercato trionfale

I NUMERI

- **22.725.000,00 euro** – investimento complessivo esclusa IVA
- **49.173.000,00 euro** – investimento finale comprensivo di IVA e altri oneri
- **6.340.000,00 euro** – importo contributo pubblico
- **30 anni** – durata della concessione
- **99 anni** - concessione accessoria per il diritto di superfice dei box
- **8.882,80 mq** – superfice del Mercato
- **265 stands** – numero dei banchi per gli operatori commerciali
- **431 –** box auto cedibili
- **362** – parcheggi pubblici a rotazione