

Il Presidente propone ai componenti di anticipare, ai sensi dell'art. 15 co. 3 del vigente Regolamento di Giunta, la trattazione dell'argomento di cui all'integrazione dell'ordine del giorno. Essendo d'accordo tutti i componenti presenti si procede alla discussione del seguente argomento.

### **DELIBERAZIONE N. 53 DEL 19.09.2016**

#### **OGGETTO: Mercato Agricolo Alimentare Bari s.c.r.l. Determinazioni**

Il Presidente relaziona sull'argomento riferendo che è pervenuta dal MAAB la convocazione dell'assemblea straordinaria con all'ordine del giorno, tra l'altro, la proposta di aumento del capitale al fine di completare rapidamente la procedura espropriativa relativa ai terreni sui quali insiste la struttura, realizzata in parte e da completarsi per il pieno funzionamento della stessa.

In merito il Dr. Ambrosi riprende i contenuti della nota riepilogativa sull'Azienda in parola, già inviata ai Consiglieri e di seguito riportata.

Il Mercato Agricolo Alimentare Bari s.c.r.l. è una società consortile a responsabilità limitata costituita nel 1980 ed iscritta in CCIAA in data 19/02/1996, che ha come soci di riferimento la Camera di Commercio e il Comune di Bari.

La funzione primaria del mercato consiste nel dare una significativa opportunità agli operatori del settore orto-frutticolo di essere organizzati in una struttura che, nel rispetto dei requisiti di carattere igienico-sanitario, sia in grado di offrire i supporti logistici tipici di un centro di smistamento della merce fresca o conservata sui mercati locali, nazionale ed internazionali tramite terminali ferroviari, marittimi, aerei e stradali, facendone un polo di attrazione per l'agro-alimentare pugliese.

L'idea originaria intendeva offrire una opportunità anche per altri soggetti economici di utilizzare l'area circostante al PIP, definita "piano quadro", creando "massa critica" in grado di coinvolgere aziende appartenenti a settori complementari, quali trasporti e logistica, o di supporto (banche, istituzioni finanziarie, società di servizi di vario genere), interessate ad entrare nella rete di relazioni del mercato o ad intervenire in qualità di sponsor allo scopo di acquisire visibilità.

L'opera prevedeva la realizzazione di n. 3 Lotti:

1. I Lotto: opere di urbanizzazione primaria – Uffici e n.ro 16 box con cella frigorifera ed ascensore- realizzati.
2. II Lotto: a realizzarsi.
3. III Lotto: a realizzarsi.



# Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

Nel tempo, come inevitabilmente accade dinanzi a mutate condizioni economiche e di mercato, tale idea iniziale è andata modificandosi e adeguandosi ai nuovi scenari.

Lo studio condotto nel 2012 dal dipartimento di studi aziendali e giusprivatistici dell'Università degli Studi di Bari, con il coordinamento della Prof.ssa Angela Bergantino, aveva fornito importanti indicazioni e, in una certa misura, aveva tracciato la via per una proficua prosecuzione dell'investimento avviato anni prima.

In particolare, era stato posto l'accento su taluni aspetti non eludibili, per i quali si rendeva necessario:

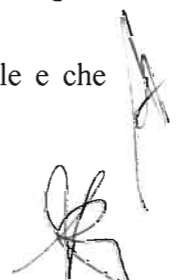
- acquisire le aree rimanenti del I e II Lotto, considerata l'elevata strategicità delle stesse;
- ridisegnare l'allocatione degli spazi delle superfici da acquisire, tentando di valorizzarle per preservare l'area a ridosso del collegamento ferroviario e quella di accesso diretto alla statale 16, per funzioni complementari ed integrative rispetto a quella di area mercatale;
- acquisire le autorizzazioni necessarie dal comune;
- ridefinire la dimensione, il numero dei box, la collocazione e la struttura degli stessi;
- preservare aree all'interno della struttura per le attività al servizio della manipolazione e del packaging dei prodotti e per i servizi di integrazione con il tessuto urbano;
- promuovere la valorizzazione dell'area con strutture al servizio dell'intermodalità che possano assumere, come in altre realtà del centro nord, il ruolo di volano della struttura, ampliando l'accessibilità del mercato e spalmandone i costi di gestione;
- acquisire le autorizzazioni comunali che rendano tale area idonea alla realizzazione del mercato ortofrutticolo della città.

Tali indicazioni sono state assunte come basi per un nuova idea di Maab, che riuscisse a dare risposte concrete alle esigenze del territorio e degli operatori, e che allo stesso tempo tenesse nella giusta considerazione il mutato quadro economico-finanziario ed intervenisse, dunque, in un'ottica di contenimento dei costi di completamento della struttura.

Al riguardo il Presidente rappresenta che con protocollo d'intesa sottoscritto con Regione e Ferrovie del Sud Est il passaggio di un binario all'interno del MAAB è una eventualità concreta e fattibile ed, inoltre, è stato avviato un fitto e costruttivo dialogo con il Comune di Bari, che ha condotto alla soluzione del trasferimento del MOI nelle aree del MAAB ricadenti nel II lotto.

Lo scenario attuale vede il MAAB alle prese con diverse questioni:

- delega agli espropri ottenuta dal Comune di Bari (in forza di fideiussione rilasciata dalla BPB per euro 14.000.000 ca.): necessaria per la formalizzazione degli accordi bonari già raggiunti.
- tra tali accordi il più rilevante attiene la proprietà su cui insiste già l'immobile e che consentirebbe di completare l'acquisizione del I lotto e di quasi tutto il II.



# Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

- La delega agli espropri consegnata *brevi manu* il 14/09 u.s. vede la propria scadenza naturale il 6/10/2016: tale data rappresenta il termine ultimo di scadenza del vincolo per pubblica utilità.
- Il Comune di Bari, giusta delibera di Giunta n. 572 del 13.9.2016, si sta adoperando per far sì che tale vincolo venga prorogato, così da consentire il completamento della procedura espropriativa e successivamente la realizzazione della struttura atta ad ospitare il Nuovo MOI.

Intervengono i consiglieri Pomarico, De Bartolomeo e Maldarizzi evidenziando le problematiche connesse alla rispondenza dell'opera alle esigenze degli operatori ed alla necessità di individuare i rischi che l'Ente potrebbe correre in tale operazione

Il Presidente rappresenta che non esiste altro scenario diverso da quello sopra descritto per diversi ordini di ragioni:

- Il MAAB è una struttura realizzata e collaudata per il I lotto, cui manca solo l'entrata in funzione per l'assenza dell'agibilità, strettamente connessa al completamento degli espropri.
- La realizzazione del MAAB/I Lotto ha comportato un investimento di euro 22.000.000 ca., dei quali circa 7.000.000 di contributo comunitario.
- Il MOI deve trovare una nuova collocazione entro settembre 2017, termine più volte indicato come data di chiusura dell'attuale mercato non più servibile.
- Il completamento della procedura espropriativa, il pagamento delle spese correnti (contenute al minimo) impongono al MAAB di dotarsi della capacità finanziaria per fare fronte (col Comune per la sua quota) agli impegni che verranno.
- Il precedente aumento di capitale di euro 15.000.000 (condizionato dall'esito del Bando per l'acquisizione dei box già realizzati – per i quali vi è stata la prenotazione per l'utilizzo di n. 9 box - e dall'approvazione di un nuovo piano d'investimenti: condizioni entrambe soddisfatte) era stato già approvato dall'assemblea dei soci il 30 novembre 2015, ma i ritardi nella concessione della delega agli espropri hanno fatto sì che il termine di sottoscrizione spirasse.

Pertanto viene proposto un aumento di capitale di euro 11.500.000 che garantisca il completamento della procedura espropriativa propedeutica all'entrata in funzione della struttura già realizzata. Un eventuale mancato completamento della procedura, per carenza di fondi o altra ragione, genererebbe un danno di considerevole entità, con aggravio finanziario più che doppio rispetto all'esigenza odierna, oltre che responsabilità personali degli amministratori e di tutti i soggetti coinvolti nella vicenda.

Il Presidente, quindi, invita ad intervenire l'avv. Fabrizio Lofoco, che sta curando per MAAB le procedure connesse all'acquisizione dei suoli, affinché possa relazionare ai componenti di Giunta.

Interviene in aula l'avv. Lofoco il quale fa presente che con riferimento al procedimento espropriativo relativo ai suoli oggetto di acquisizione per il MAAB, il 6 ottobre 2016

# Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

scadranno i termini di vigenza dell'atto amministrativo che ha legittimato a suo tempo l'inizio del ridetto procedimento, con la dichiarazione di pubblica utilità e l'immissione in possesso. Attualmente il MAAB è in possesso di buona parte del secondo lotto, e di quasi tutta la viabilità, asservita all'intero compendio, originariamente di circa 280.000 mq. ed è nelle condizioni di chiudere l'acquisizione in via bonaria dei suoli che compongono il primo lotto, così da poterne ottenere l'agibilità con piena soddisfazione dei soggetti che hanno prenotato i box già pronti e disponibili.

L'acquisizione in via bonaria dei suoli chiuderà anche in via transattiva un contenzioso in essere e pendente innanzi alla Corte d'Appello. Gli ulteriori accordi di cessione bonaria, tacitazione, saldo e stralcio anche delle quote dovute per indennità, danni, interessi ed ogni altro onere, permetteranno l'acquisizione di tutte le aree inficiate da manufatti e/o opere di urbanizzazione già realizzate e l'avvio delle attività del MAAB, dando impulso al completamento delle opere pubbliche anche attraverso il trasferimento del MOI così come previsto dal nuovo piano industriale. Altri accordi sono in itinere per le ulteriori superfici, e si conta di ottenere l'acquisizione di quasi tutta l'area, restando eventualmente i residui interessati al deposito delle somme presso la Cassa Depositi e Prestiti, ai fini del successivo completamento del procedimento di esproprio. Il consiglio di amministrazione del MAAB ha, infatti, a seguito di uno studio da parte dell'Università degli studi di Bari, definito una nuova strategia per il completamento dell'opera che tenesse conto delle mutate condizioni macro e microeconomiche e del venir meno delle prospettive di fatturato indicate nel precedente studio. Ciò ha comportato una sensibile diminuzione della somme necessarie al completamento della piattaforma logistica, e l'esclusione della opportunità di costruire altri lotti uguali a quello già completato e collaudato. La intrinseca difficoltà del procedimento, oltre alle innumerevoli variabili dello stesso hanno determinato numerose ma superate difficoltà di natura economico-finanziaria, oltre all'impiego di risorse e di tempi non facilmente preventivabili. In questa prospettiva, ed essendo ormai a ben oltre la metà dell'intera operazione, la procedura di costruzione e messa in opera del MAAB diventa un imperativo, prima che una sfida istituzionale.

Al fine di proseguire nel progetto condiviso con il Comune di Bari per l'utilizzo del secondo lotto per l'edificazione del Mercato Ortofrutticolo Comunale, così trasferendo il MOI da via Caracciolo al MAAB, è necessaria la reiterazione del potere del Comune di acquisire in via bonaria o espropriare i suoli facenti parte dell'originario complesso.

Sul punto fa osservare le argomentazioni sottoposte al Comune a implementazione delle ragioni per la reiterazione del vincolo:

- la sussistenza di acclerate ragioni di pubblico interesse allo spostamento del MOI nel secondo lotto; la qual cosa si potrà realizzare solo con la reiterazione del vincolo espropriativo in favore del comune;

# Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

- la persistenza dell'interesse a rendere non solo il primo lotto, ma anche gli altri, funzionali alla creazione della piattaforma logistica come a suo tempo progettata, anche con l'intervento di una sottostazione ferroviaria, per la migliore ottimizzazione del sito dal punto di vista commerciale;

- la necessità di non impiegare risorse di enorme portata per la "restituzione" dei suoli a suo tempo appresi, visto che le somme per la "restituzione" sarebbero estremamente vicine, se non superiori, a quelli sinora utilizzate per ottenere le cessioni bonarie in proprietà e con saldo e stralcio dei danni.

Al termine l'avv. Lofoco si allontana dall'aula.

Il Presidente invita, quindi, l'Organo collegiale ad esprimersi in merito facendo presente, altresì che nel bilancio 2016 risulta adeguata copertura sul Conto 112004 "Altre Partecipazioni".

## LA GIUNTA

- Sentita la relazione del Presidente, gli interventi dei consiglieri Pomarico, De Bartolomeo e Maldarizzi e l'intervento dell'avv. Lofoco;
- Visto l'art. 14, comma 5, lett. b), della Legge 29 dicembre 1993, n. 580 e s.m.i "Riordinamento delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura";
- Visto l'art. 17, comma 2, lett. f) del vigente Statuto della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Bari;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 2 novembre 2005 n. 254 "Regolamento per la disciplina della gestione patrimoniale e finanziaria delle Camere di Commercio";
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio n. 5 dell'11.12.2015 recante approvazione della Relazione Previsionale e Programmatica anno 2016 della C.C.I.A.A. di Bari;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio n. 6 del 22.12.2015 recante approvazione del Preventivo economico 2016 della C.C.I.A.A. di Bari;
- Vista la lettera di convocazione dell'assemblea straordinaria del MAAB con all'ordine del giorno la proposta di aumento del capitale;
- Considerato che l'Ente camerale, nel corso degli anni, pur con alterne vicende, si è impegnato affinché la realizzazione del M.A.A.B., sia sotto l'aspetto strutturale che di organizzazione e gestione, divenisse una realtà fortemente competitiva quale importante piattaforma logistica della città di Bari;
- Ritenuto, anche alla luce della recente crisi di mercato che ha investito l'intero mondo produttivo, doversi individuare dinamiche strategiche e strutturali che consentono nuove forme di integrazione nell'ambito dell'intero sistema economico di riferimento;
- Rilevato che l'Ente camerale, in qualità di socio di maggioranza e titolare dell'85,66% del capitale della società in parola, deve tener conto dei potenziali rischi derivanti dall'andamento del M.A.A.B. S.c.r.l. e del complesso progetto di realizzazione del



# Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

manufatto che, nel contesto attuale, sono notevolmente accresciuti in considerazione della prevista riduzione del diritto annuale imposto dalla normativa vigente e del complessivo quadro legislativo contingente caratterizzato da molteplici vincoli di finanza pubblica riservati in particolare agli enti pubblici;

- Visto che il I lotto del MAAB è una struttura già realizzata e collaudata, cui manca solo l'entrata in funzione che fino ad oggi è mancata per l'assenza dell'agibilità, strettamente connessa al completamento degli espropri;
- Accertato che il completamento della procedura espropriativa, il pagamento delle spese correnti (contenute al minimo) impongono al MAAB di dotarsi della capacità finanziaria per fare fronte (col Comune per la sua quota) agli impegni che verranno;
- Dato atto che il precedente aumento di capitale di euro 15.000.000 (condizionato dall'esito del Bando per l'acquisizione dei box già realizzati – per i quali vi è stata la prenotazione per l'utilizzo di n. 9 box - e dall'approvazione di un nuovo piano d'investimenti: condizioni entrambe soddisfatte) era stato già approvato dall'assemblea dei soci il 30 novembre 2015, ma i ritardi nella concessione della delega agli espropri hanno fatto sì che il termine di sottoscrizione spirasse.
- Vista la delibera n. 572 del 13.9.2016 con cui il Comune di Bari si sta adoperando per far sì che venga prorogato la dichiarazione di pubblica utilità, così da consentire il completamento della procedura;
- Vista la proposta di aumento di capitale di euro 11.500.000 al fine di garantire la continuità aziendale ed il completamento della procedura espropriativa;
- Sentito l'intervento dell'avv. Lofoco ad ulteriore chiarimento delle procedure in corso;
- Ritenendo che un eventuale mancato completamento della procedura, per carenza di fondi o altra ragione, genererebbe un danno di considerevole entità, con aggravio finanziario più che doppio rispetto all'esigenza odierna; oltre che responsabilità personali degli amministratori e di tutti i soggetti coinvolti nella vicenda;
- Dato atto che sul Conto 112004 Altre partecipazioni - Centro di Costo L001 del Preventivo Economico 2016 esiste adeguata copertura finanziaria per l'operazione di capitalizzazione in argomento;
- A voti unanimi espressi ai sensi di legge;

## DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa e qui da intendersi integralmente riportate, di esprimere parere favorevole alla proposta di aumento del capitale del MAAB s.c.r.l. per l'importo complessivo di €. 11.500.000, riservandosi di adottare, ad acquisizione del prescritto parere dei Revisori ai sensi del DPR 254/2005, successivo provvedimento in merito alla sottoscrizione di capitale per la quota di competenza, secondo quanto sarà deliberato



# Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

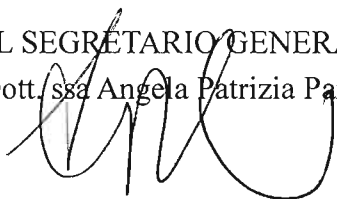
dall'Assemblea dei soci e per quanto previsto dalla vigente normativa, nei limiti dell'importo massimo di **€ 9.850.900** (€ 11.500.000 x 85,66%);

di autorizzare il Presidente della C.C.I.A.A. di Bari al pieno esercizio dei poteri rivenienti dal presente deliberato, all'uopo sottoscrivendo tutti gli atti necessari a dare esecuzione allo stesso;

di sottoporre la presente Deliberazione al Collegio dei Revisori dei Conti dell'Ente camerale per l'acquisizione del previsto parere ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 254/2005;

di adottare successivo consequenziale provvedimento per l'autorizzazione alla sottoscrizione di aumento del capitale.

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. ssa Angela Patrizia Partipilo)



IL PRESIDENTE  
(Dott. Alessandro Ambrosi)

