



ALLEGATO 3
CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE
STUDIO TECNICO CONOSCITIVO – PARTE SECONDA

PARTE SECONDA

IL MERCATO ITTICO ALL'INGROSSO COMUNALE DI FANO

STUDIO TECNICO CONOSCITIVO



Rev. 02 - 26/10/2018 – dott. Nicola Tontini

INDICE

1	NOTA INTRODUTTIVA ALLA SECONDA PARTE.....	3
2	CONTO ECONOMICO.....	3
3	STATO PATRIMONIALE.....	8
4	CRITICITA' EVIDENZIATE.....	9
5	STIMA DEGLI INTERVENTI.....	10
5.1	Lavori edili.....	10
5.2	Lavori stradali di ripristino asfalto.....	12
5.3	Lavori di tinteggiatura.....	13
5.4	Attrezzature operatori pesca.....	14
6	NOTA CONCLUSIVA E STIMA DELLA CONCESSIONE.....	14
	ALLEGATO I.....	17

1 NOTA INTRODUTTIVA ALLA SECONDA PARTE

Lo studio tecnico è strutturato in due parti: la prima parte incentrata sull'inquadramento generale della struttura e sul suo funzionamento, la seconda parte più specifica sui costi di gestione nonché sulla stima del valore della concessione del servizio.

Lo studio conoscitivo ha portato a valutare nel complesso gli aspetti contrattualizzati con l'Amministrazione Comunale, ossia:

- verifica della struttura patrimoniale allo stato attuale e nel suo complesso (immobile, attrezzature, impianti, ecc.);
- valutazione delle eventuali criticità presenti sulla predetta struttura patrimoniale e stima degli interventi da eseguire per rendere la struttura adeguatamente idonea all'espletamento della propria funzione, nonché dei relativi costi (interventi di manutenzione straordinaria, ammodernamenti impiantistici, ecc.);
- analisi dell'attuale struttura organizzativa (ciclo produttivo, costi d'esercizio, volume d'affari, ecc.), tenuto conto dei dati forniti dall'Amministrazione in ordine alle attrezzature strumentali (macchinari e sistemi informatici) che verranno messe a disposizione della nuova gestione del Mercato ittico all'ingrosso;
- valutazione delle eventuali criticità presenti sulla predetta struttura organizzativa e stima degli interventi per la loro risoluzione, nonché dei relativi costi (limiti di funzionamento, adeguamento a normative, arredo, ecc.);
- verifica dell'attuale piano di manutenzione della struttura patrimoniale e dell'attuale piano di gestione economico-finanziaria;
- verifica del sistema di gestione della qualità (in particolare per le procedure di autocontrollo) e del relativo piano analitico.

2 CONTO ECONOMICO

Dalla verifica documentale messa a disposizione dal Consorzio Ittico Fanese SRL Consortile (attuale Ente gestore del Mercato Ittico all'ingrosso) è stato possibile comparare tre annualità di bilancio. Nella composizione del risultato economico, i componenti che entrano a far parte dei costi della produzione sono stati indicati a bilancio, per il 2017, come segue:

CONTO ECONOMICO	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
A) Valore della produzione			
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ 4.619.195,00	€ 5.129.510,00	€ 5.268.170,00
2) altri ricavi e proventi			
altri	€ 47,00	€ 189,00	€ 20.327,00
Totale altri ricavi e proventi	€ 47,00	€ 189,00	€ 20.327,00
Totale valore della produzione	€ 4.619.242,00	€ 5.129.699,00	€ 5.288.497,00
B) Costi della produzione			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	€ 3.978.906,00	€ 4.490.503,00	€ 4.661.860,00
7) per servizi	€ 190.491,00	€ 190.745,00	€ 227.556,00
8) per godimento di beni di terzi	€ 30.748,00	€ 28.029,00	€ 29.521,00
9) per il personale			
a) salari e stipendi	€ 251.193,00	€ 275.651,00	€ 254.748,00
b) oneri sociali	€ 67.523,00	€ 67.118,00	€ 71.936,00
c), d), e) TFR, Tratt. Quiescenza, altri costi personale	€ 14.969,00	€ 17.720,00	€ 14.707,00
c) TFR	€ 14.969,00	€ 17.720,00	€ 14.707,00

Totale costi per il personale	€ 333.685,00	€ 360.489,00	€ 341.391,00
10) ammortamenti e svalutazioni ⁽¹⁾			
a), b), c) ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	€ 62.152,00	€ 64.103,00	€ 61.294,00
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€ 34.592,00	€ 34.405,00	
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€ 27.560,00	€ 29.698,00	
Totale ammortamenti e svalutazioni	€ 62.152,00	€ 64.103,00	€ 61.294,00
12) accantonamenti per rischi		€ 20.000,00	
14) oneri diversi di gestione ⁽²⁾	€ 18.931,00	€ 23.215,00	€ 31.084,00
Totale costi della produzione	€ 4.614.913,00	€ 5.177.084,00	€ 5.352.706,00

Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	€ 4.329,00	-€ 47.385,00	-€ 64.209,00
---	-------------------	---------------------	---------------------

C) Proventi e oneri finanziari

16) altri proventi finanziari			
d) proventi diversi dai precedenti			
altri	€ 3,00	€ 6,00	€ 20,00
Totale proventi diversi dai precedenti	€ 3,00	€ 6,00	€ 20,00
Totale altri proventi finanziari	€ 3,00	€ 6,00	€ 20,00
17) Interessi e altri oneri finanziari			
altri	€ 17.104,00	€ 20.380,00	€ 23.106,00
Totale interessi e altri oneri finanziari	€ 17.104,00	€ 20.380,00	€ 23.106,00
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+ - 17-bis)	-€ 17.101,00	-€ 20.374,00	-€ 23.086,00

Risultato prima delle imposte (A - B + -C + -D)	-€ 12.772,00	-€ 67.759,00	-€ 87.295,00
--	---------------------	---------------------	---------------------

20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti e anticipate			
imposte correnti	€ 1.774,00	€ 900,00	€ 1.821,00
imposte differite e anticipate	-€ 1.729,00	-€ 1.262,00	-€ 18.473,00
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	€ 45,00	-€ 362,00	-€ 16.652,00

21) Utile (perdita) dell'esercizio	-€ 12.817,00	-€ 67.397,00	-€ 70.643,00
------------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------

⁽¹⁾ per il centro di costo "mercato ittico" sono stati inseriti i lavori di miglioramento (impianto elettrico, porte, telefoni, computer), centro spedizione molluschi (macchina chiudisacco e box); per gli impianti l'ammortamento è di 10 anni; sono in realtà conteggiati in base alla scadenza della concessione pertanto sotto i 10 anni.

⁽²⁾ contributo Lega Pesca, oneri bancari, spese postali, CCIAA, ecc...

La tabella riporta un raffronto sul triennio dei valori aggregati della gestione ordinaria. Per il 2017 la differenza tra valori e costi della produzione evidenzia un risultato positivo; la perdita d'esercizio è nettamente più contenuta rispetto alle annualità precedenti. L'estrapolazione del precedente conto economico dal bilancio d'esercizio dell'impresa, prende in considerazione l'attività dell'Ente gestore nel suo complesso e non la sola gestione del Mercato ittico all'ingrosso come centro di costo. Pertanto sul valore totale della produzione pari a € 4.619.242,00 i ricavi derivanti dalla gestione dell'esercizio al dettaglio (€ 610.166,00) e dall'assistenza amministrativa alle imprese di pesca (€ 102.647,31), pesano per complessivi € 712.813,31.

Stessa considerazione deve essere necessariamente condotta per i costi della produzione: se si prendono in considerazione i costi del personale, ad esempio, dei 333.685,00 € di costi complessivi, solo 132.691,23 € riguardano il mercato ittico.

I costi della produzione (eccetto quelli per gli acquisti delle materie prime), direttamente imputabili alla gestione del Mercato ittico all'ingrosso, per il 2017 possono essere così suddivisi:

A)	Descrizione	
	Canone annuale di assistenza dell'asta	17.396,30 €
	Dipendenti	132.691,23 €
	Facchinaggi e pulizie	77.809,32 €
	Diritti sanitari (ex D.Lgs 194/08)	1.345,06 €
	SUBTOTALE	229.241,91 €
B)	Descrizione	
	Spese telefoniche	1.500,81 €
	Energia elettrica	6.426,18 €
	Gas riscaldamento	1.222,23 €
	Acqua	966,70 €
	Spese di cancelleria	3.557,93 €
	Tassa rifiuti	4.144,14 €
	Tassa di concessione governativa	715,87 €
	Spese per HACCP	3.000,00 €
	Vigilanza	1.504,90 €
	Consulenze fiscali/previdenziali	16.259,77 €
	Ammortamenti	10.300,00 €
	Altri oneri di gestione	10.648,16 €
	SUBTOTALE	60.246,69 €
C)	Descrizione	
	Costi per manutenzioni ordinarie/straordinarie	4.580,86 €
	SUBTOTALE	4.580,86 €
	TOTALE	294.069,46 €

Pertanto, sottraendo 294.069,46 € di costi della produzione così ottenuti, ai 288.984,04 € provenienti dalle commissioni di mercato (rif. Relazione Tecnica Parte 1 pag.32), il valore risultante è negativo (-5.085,43 €).

Per quanto riguarda gli interventi manutentivi sia di natura ordinaria che straordinaria, l'Ente gestore, nel corso degli anni ha portato avanti il seguente programma:

Anno	Descrizione	€
2007	centro spedizione molluschi, insacchettatrice e tavolo in acciaio	10.942,27 €
2007	acquistato ed installato porta scorrevole in legno per uffici	1.680,00 €
2007	nuovo impianto telefonico con centralino e nuovi apparecchi telefonici, installazione di rete per pc totale	4.327,49 €
2010	rifacimento scivolo porta scarico merci	960,00 €
2010	sistematte porte scorrevoli mercato	800,00 €

2010	acquistato stampante ad aghi Oki	530,00 €
2011	cella frigo in vetroresina per deposito prodotto ittico pescatori	21.070,00 €
2011	fabbrica del ghiaccio (messa in funzione)	50.000,00 €
2012	software importazione dati mercato ittico per statistiche ministeriali	3.500,00 €
2013	acquistata stampante ad aghi Oki e UPS riello sentinell	1.750,00 €
2015	rifacimento parte impianto elettrico esterno	2.210,50 €
2016	software per gestione partite di vendita, codici FAO, sistemi di pesca ed importazione automatica fatture di vendita	10.200,00 €
2017	acquistati n.2 PC terminali astatore ed aiuto astatore	1.225,00 €
2017	rifacimento parte impianto elettrico esterno	1.722,40 €
2017	cambiate barre inox nastro trasportatore	550,00 €
2017	Manutenzioni nastri e transpallet	1.083,46 €
	TOTALE	112.551,12 €

Il totale per l'annualità 2017 è pari a 4.580,86 €.

La gestione della fabbrica del ghiaccio e relativi servizi cella può essere, per il 2017, così schematizzata:

A)	Ricavi	
	Ricavi per vendita ghiaccio	24.756,85 €
	Ricavi per prestazione di servizi	3.900,00 €
	SUBTOTALE	28.656,85 €
B)	Costi	
	Energia elettrica	12.425,42 €
	Acqua	1.529,25 €
	Manutenzione e riparazioni beni propri	2.490,00 €
	Oneri bancari	2,00 €
	Spese varie deducibili	907,80 €

	Salari e stipendi	7.000,00 €
	Oneri sociali INPS	560,00 €
	Tassa sui rifiuti	633,50 €
	Interessi passivi su mutui	1,25 €
	Ammortamenti	10.000,00 €
	SUBTOTALE	35.549,22 €
C)	Differenza Ricavi/Costi	
	TOTALE (A-B)	- 6.892, 37 €

3 STATO PATRIMONIALE

La seguente tabella riporta un raffronto sul triennio dei valori indicati a bilancio relativi allo stato patrimoniale dell'Ente gestore:

STATO PATRIMONIALE	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
ATTIVO			
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	€ -	€ 43.430,00	€ 32.983,00
B) Immobilizzazioni			
I - Immobilizzazioni immateriali ^(A)	€ 305.577,00	€ 335.732,00	€ 361.576,00
II - Immobilizzazioni materiali ⁽¹⁾	€ 129.674,00	€ 146.842,00	€ 175.520,00
III - Immobilizzazioni finanziarie ⁽²⁾	€ 4.511,00	€ 4.511,00	€ 4.261,00
Totale immobilizzazioni (B)	€ 439.762,00	€ 487.085,00	€ 541.357,00
C) Attivo circolante			
I - Rimanenze ⁽³⁾	€ 5.000,00		
II - Crediti			
esigibili entro l'esercizio successivo	€ 57.194,00	€ 39.824,00	€ 20.890,00
esigibili oltre l'esercizio successivo	€ 948,00	€ 948,00	€ 34.313,00
imposte anticipate	€ 36.356,00	€ 34.627,00	
Totale crediti	€ 94.498,00	€ 75.399,00	€ 55.203,00
IV - Disponibilità liquide	€ 41.735,00	€ 28.380,00	€ 29.397,00
Totale attivo circolante (C)	€ 141.233,00	€ 103.779,00	€ 84.600,00
D) Ratei e risconti	€ 5.268,00	€ 4.546,00	€ 5.035,00
Totale attivo	€ 586.263,00	€ 638.840,00	€ 663.975,00
PASSIVO			
A) Patrimonio netto			
I - Capitale ⁽⁴⁾	€ 17.549,00	€ 88.000,00	€ 55.000,00
IV - Riserva legale			€ 1.354,00
VI - Altre riserve	€ 3.053,00		€ 3.008,00
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-€ 12.817,00	-€ 67.397,00	-€ 70.643,00
Totale patrimonio netto	€ 7.785,00	€ 20.603,00	-€ 11.281,00
B) Fondi per rischi e oneri ⁽⁵⁾	€ 20.000,00	€ 20.000,00	
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ⁽⁶⁾	€ 40.577,00	€ 53.293,00	€ 39.924,00
D) Debiti ⁽⁷⁾			
esigibili entro l'esercizio successivo	€ 167.640,00	€ 169.649,00	€ 224.326,00
esigibili oltre l'esercizio successivo	€ 336.975,00	€ 362.263,00	€ 390.631,00
Totale debiti	€ 504.615,00	€ 531.912,00	€ 614.957,00
E) Ratei e risconti ⁽⁸⁾	€ 13.286,00	€ 13.033,00	€ 20.375,00
Totale passivo	€ 586.263,00	€ 638.841,00	€ 663.975,00

^(A) Iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci (rif. Bilancio di esercizio).

⁽¹⁾ Box accessorio al negozio € 232,00 + Impianti e macchinari € 41.997,00 + Attrezzature industriali e commerciali € 56.988,00 + altre immobilizzazioni materiali € 30.457,00.

⁽²⁾ Quote di partecipazione non significative € 250,00 + Quota associativa Fidipesca € 250,00 + Azioni BCC Suasa € 4.011,00.

⁽³⁾ Rimanenze valutate al costo di acquisto costituite da prodotti per la gastronomia e da pesce congelato.

⁽⁴⁾ Riduzione in seguito a deliberata dell'assemblea straordinaria del 01/08/2017 per la copertura integrale delle perdite subite fino al giugno 2017, con conseguente azzeramento dei crediti verso soci per versamenti ancora dovuti; versamento a copertura perdite pari a € 3.053,00.

⁽⁵⁾ Valore relativo a contenzioso sorto nell'ottobre 2016.

⁽⁶⁾ Quota maturata nell'esercizio € 13.175,00 - Anticipazioni su TFR pari ad € 25.891,00.

⁽⁷⁾ Debiti verso banche per € 362.263,00 (originario mutuo chirografario di € 520.000,00 acceso nel dicembre 2013 e con scadenza ultima a novembre 2028) + Debiti verso fornitori per € 88.428,00 + Debiti tributari per € 22.915,00 + Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale per € 12.590,00 + Debiti verso dipendenti c/retribuzioni per € 18.419,00.

⁽⁸⁾ Ratei per ferie e permessi non goduti.

La perdita d'esercizio è stata coperta parzialmente con la riserva di € 3.053,00.

4 CRITICITA' EVIDENZIATE

Gli aspetti analizzati nel corso del presente studio hanno messo in evidenza una serie di criticità legate in *primis* all'obsolescenza della struttura nel suo complesso; l'intera area adibita a mercato, comprese le zone non rientranti nel contratto di concessione con l'Ente gestore, richiedono opere di manutenzione straordinaria finalizzate alla riqualificazione impiantistica e strutturale necessaria allo svolgimento delle attività legate alla distribuzione degli alimenti. In alcuni punti gli interventi di manutenzione sono poi indispensabili anche ai fini del mantenimento dell'incolumità degli operatori che transitano in area mercato (si portano ad esempio alcune parti di muratura ammalorate, ante a persiana con parti staccate, finestre con vetri rotti); non essendo tutti gli interventi ricadenti all'interno della concessione, l'Ente gestore non si può fare carico per intero dell'onere delle opere di manutenzione necessarie. D'altro canto essendo la struttura composta da locali in continuità l'uno con l'altro è inverosimile sistemare un'area senza interessare anche quella accanto; un esempio è il ripristino della guaina catramata posizionata sul tetto a copertura che in alcuni punti risulta particolarmente danneggiata. La muratura esterna, sia sugli edifici perimetrali sia sull'edificio centrale, è esposta agli agenti esterni senza alcuna protezione; ciò crea infiltrazioni evidenziate da crepe ed in alcuni casi dall'esposizione delle armature metalliche. Anche le tettoie posizionate in prossimità di alcuni accessi risultano particolarmente danneggiate dal tempo con i cordolini distaccati. Le infiltrazioni di umidità sia dal tetto che dai muri laterali sono pertanto numerose e creano situazioni di deterioramento strutturale all'interno dei locali di movimentazione e vendita. L'asfalto della strada interna risulta in diversi punti deteriorato ed avvallato; ciò crea dei ristagni di percolati che determinano un peggioramento delle condizioni igieniche dell'area pertinenziale. Le criticità strutturali sono state rilevate nel corso dei sopralluoghi predisposti per la realizzazione del presente studio nonché dal consulente interno dell'Ente gestore che in data 25.09.2018 ha formalizzato in autocontrollo dei rilievi per non conformità strutturale dello stabilimento soggetto ad attribuzione di numero di riconoscimento CE ai sensi del Regolamento CE 853/2004.

Le parti impiantistiche, d'altro canto, evidenziano segni di usura, riscontrabili su tutto l'impianto dell'asta (nastri di movimentazione e tribuna acquirenti), sul gruppo elettrogeno nonché sulla motocondensante esterna della cella frigo (questa di proprietà dell'Ente gestore); la fabbrica del ghiaccio, di recente realizzazione (2011) appare in buono stato di conservazione. Attualmente, è in previsione sia l'installazione di un secondo fabbricatore del ghiaccio sia la sostituzione del nastro di trasporto del prodotto in asta.

L'attrezzatura utilizzata nelle ordinarie lavorazioni è in alcuni casi da sostituire, principalmente per presenza di ruggine e rotture di vario tipo (così anche per i servizi igienici messi a disposizione degli operatori).

Oltre alle criticità strutturali ed impiantistiche evidenziate, l'analisi delle informazioni fornite dall'Ente gestore rivela una difficoltà nella gestione economica della struttura dovuta principalmente ai volumi di prodotto che transitano per la sala d'aste: estrapolando dal conto economico i costi della produzione per il solo Mercato ittico e comparandoli con i reali proventi, il risultato è negativo, così come anche la gestione della sola fabbrica del ghiaccio; quest'ultima è condizionata da un valore degli ammortamenti calcolati sul reale periodo di durata della concessione. Nel complesso, il sistema di gestione si regge grazie ad una diversificazione delle attività che comprendono anche la vendita al dettaglio di prodotti ittici nonché l'assistenza amministrativa alle imprese di pesca; ciò assume notevole rilevanza se si considera il numero degli addetti impiegati all'interno della struttura. L'utile d'esercizio, pur essendo negativo, evidenzia un miglioramento di risultato nel triennio; in questo contesto, il Consorzio di gestione risente nel suo stato patrimoniale dell'operazione "Società del Mare Adriatico" avvenuta nel 2012.

5 STIMA DEGLI INTERVENTI

Omissis

5.1 Lavori edili

Omissis

5.2 Lavori stradali di ripristino asfalto

Omissis

5.3 Lavori di tinteggiatura

Omissis

5.4 Attrezzature operatori pesca

Omissis

6 NOTA CONCLUSIVA E STIMA DELLA CONCESSIONE

Omissis