AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE IN USO DEI LOCALI E DELLA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DEL CHIOSCO SITUATO ALL'INTERNO DEL PARCO FERRARI A MARANELLO (MO), VIA MATTEOTTI

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DEL BENE E DEL SERVIZIO IN CONCESSIONE CORREDATO DI PIANO ECONOMICOFINANZIARIO

PREMESSA

La concessione in uso dei locali e del servizio di somministrazione di alimenti e bevande del chiosco situato presso il Parco Ferrari a Maranello si inserisce in un contesto fortemente caratterizzato dalla pandemia da Covid-19 che ha visto numerosi momenti di chiusura proprio di tali tipologia di attività. La volontà dell'amministrazione è quindi quello di rilanciare le attività prossime al parco e dare loro nuovo vigore, grazie anche ad una serie di interventi portati avanti dall'amministrazione in tal senso: è stato riqualificata l'arena centrale del Parco Ferrari, le sedute, l'illuminazione, ciò al fine di trasferire sempre più iniziative in tale luogo e attrarre verso il parco sempre più visitatori. In tal senso l'affidamento di questo servizio acquisisce ancora più valore favorendo l'insediarsi di concessionari che siano in grado di offrire un'offerta varia di servizi e attività culturali e ricreative che possano per integrarsi con quelle dell'amministrazione.

SERVIZI IN CONCESSIONE

Coerentemente con quanto quindi con la volontà dell'amministrazione in questa fase di ripresa delle attività economiche, con il presente bando si intende cosi affidare la concessione del servizio di pubblico esercizio che verrà insediata dovrà riguardare la preparazione e la somministrazione di alimenti e bevande, senza configurare l'attività come attività di ristorazione complessa. Lo svolgimento dell'attività del concessionario dovrà realizzarsi conformemente ai contenuti dei progetti di gestione e di modalità di effettuazione del servizio, presentati in sede di gara, e nel rispetto delle normative vigenti in materia di igiene, sanità e commercio e relativa disciplina afferente l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande ex L.R. 26 luglio 2003, n. 14 e D.Lgs. 114/1998, D.Lgs. 59/2010 e ss.mm.ii.. Il concessionario si obbliga ad ottenere, a proprie cura e spese, presso gli enti di vigilanza e controllo competenti tutte le autorizzazioni tecniche ed amministrative necessarie allo svolgimento delle attività previste, anche in conformità alle autorizzazioni complessive della struttura, con l'onere di ottemperanza delle eventuali prescrizioni impartite.
L'esercizio di tale attività è da considerarsi vincolato ai locali oggetto della presente concessione e ne è vietato il trasferimento in altra sede.

IMMOBILE STRUMENTALI PER L'EROGAZIONE DEI SERVIZI

Il chiosco concesso in uso per l'erogazione dei servizi è in Via Matteotti all'ingresso del parco Ferrari, identificato al foglio 12 mappale 164 subalterno 1 del NCT del Comune di Maranello. I locali vengono concessi in uso affinché ne venga garantita una corretta manutenzione, una eventuale riqualificazione, specie per gli arredi.
Il chiosco oggetto del bando è ubicato nel Comune di Maranello, in Piazza Enzo Ferrari , all'interno del Parco Enzo Ferrari. Il chiosco è destinato all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande. Il chiosco è inserito nel capoluogo di Maranello e quindi gode della vicinanza di residenze e di altre attività commerciali e di pubblico esercizio.

L'edificio si sviluppa su un unico livello e vi trovano collocazione un locale bar, un magazzino, un locale cucina e i servizi igienici. L'attività si può avvalere di un' area esterna dove collocare ulteriori postazioni per la ristorazione. In adiacenza al parco vi è una piazza adibita a parcheggio pubblico.
L'edificio è realizzato in legno.
Si riportano in allegato la planimetria catastale e la visura.
L'autorizzazione all'occupazione dell'area esterna limitrofa al chiosco per una superficie complessiva pari a circa 460 mq si intende rilasciata con la sottoscrizione del contratto ed i costi di occupazione si intendono ricompresi nel canone di concessione. L'occupazione dell'area esterna è soggetta a tutte le norme previste il Regolamento per la disciplina del canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico e di esposizione pubblicitaria e del canone mercatale, in vigore dal 01/01/2021 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 30/03/2021. La durata di occupazione dell'area esterna è pari a quella del contratto. Eventuale ulteriore area da occupare dovrà essere richiesta dal concessionario alla Maranello Patrimonio S.r.l. secondo le modalità ed i costi disciplinati dal Regolamento summenzionato.

PROCEDURE PER L'INDIVIDUAZIONE DEL CONCESSIONARIO
L'individuazione del concessionario avverrà mediante procedura aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, ai sensi degli artt. 60, 95 e 173 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 – Codice dei contratti pubblici (in seguito: Codice) e ss.mm.ii.
Vengono richiesti all'operatore economico, ai fini della valutazione tecnica, i seguenti elaborati, riuniti in una unica relazione:
1) Progetto gestionale
1.1 Organizzazione del servizio – MAX PUNTI 30
Proposta tecnico-organizzativa della gestione del servizio, con indicazione del personale che sarà effettivamente utilizzato e garantito per tutta la durata della concessione indicando il monte ore del personale dedicato. Per ciascuna risorsa professionale coinvolta specificare qualifica e ruolo, nonché le modalità di coordinamento dei lavori e dei sistemi di controllo. Verranno altresì valutate gli eventuali mesi aggiuntivi di apertura offerti e/o le ore di apertura aggiuntiva del servizio oltre alle 36 ore minime previste dal capitolato speciale d'appalto con un massimo di 1 punto per ogni ora aggiuntiva fino ad un massimo di 8 punti complessivi.
La commissione valuterà positivamente l'organizzazione del servizio proposto a copertura complessiva delle ore richieste ed il numero maggiore di ore di apertura garantite durante la settimana.

1.2 Attività ed iniziative collaterali - MAX PUNTI 25
Proposte di attività collaterali, quali iniziative di intrattenimento e animazione che si intendono avviare e che possono svolgersi in sinergia con le attività sportive, culturali, e sociali del territorio specificando i target di riferimento, la modalità di organizzazione e le attività di promozione delle stesse. Saranno preferite le offerte che si impegnano a collaborare con l'amministrazione comunale nella promozione degli eventi culturali più importanti ed in generale per gli eventi organizzati o patrocinati dal Comune.

2) Esperienza gestionale – MAX 25
Esperienza maturata nella gestione di attività di somministrazione di alimenti e bevande:
Esperienza acquisita nella gestione di immobili ad uso commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande o maturata nell'aver prestato la propria opera presso imprese operanti nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o alla preparazione di alimenti o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni.

Saranno valutate le esperienze pregresse degli ultimi 10 anni e sarà valutato positivamente il Concorrente che presenta esperienze:
- attinenti all'attività alla quale può essere destinato l'Immobile in concessione;
- maturate in qualità di titolare e/o di dipendente qualificato;
- di durata complessiva maggiore.

L'offerta tecnica deve rispettare le caratteristiche minime stabilite nel Progetto, pena l'esclusione dalla procedura di gara, nel rispetto del principio di equivalenza di cui all'art. 68 del Codice.

DURATA

La durata della concessione (escluse le eventuali opzioni) è di anni 4 (48 mesi), decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto.

La società Maranello Patrimonio srl si riserva la facoltà di rinnovare il contratto, alle medesime condizioni, per ulteriori anni 4 (48 mesi), comunicandolo al Concessionario, mediante posta elettronica certificata, almeno sei mesi prima della scadenza del contratto originario.

La durata della concessione in corso di esecuzione potrà essere modificata per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione del nuovo contraente ai sensi dell'art. 106, comma 11 del Codice. In tal caso il contraente è tenuto all'esecuzione delle prestazioni oggetto della concessione agli stessi - o più favorevoli - prezzi, patti e condizioni.

L'attivazione della concessione, qualora ne ricorressero le condizioni e/o per ragioni di pubblico interesse, potrà essere attivata anche in via d'urgenza ed in pendenza della stipula del contratto.

Indicativamente la concessione avrà inizio a far data dal 1° gennaio 2023, fatto salvo il procrastinarsi delle procedure di gara o altre motivazioni. Il concessionario dovrà comunicare preventivamente la data di apertura del locale ogni anno. L'attività andrà avviata entro 150 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto.

Nel caso in cui, al termine del contratto, il Società Maranello Patrimonio srl di Maranello non fosse riuscito a completare la procedura per un nuovo affidamento e qualora ciò si rendesse necessario per assicurare la continuità nell'erogazione dei servizi, potrà prorogare l'appalto per mesi 6 al massimo con specifico provvedimento, alle stesse condizioni stabilite dal contratto scaduto, per il tempo necessario all'ultimazione del nuovo procedimento, comunicandolo all'appaltatore almeno due mesi prima della scadenza del contratto originario.

Piano economico finanziario

In fase di gara, l'operatore economico dovrà allegare alla propria offerta economica il Piano Economico Finanziario (a seguire anche "PEF") di copertura degli investimenti e della connessa gestione per tutto l'arco temporale definito, redatto ai sensi dell'art. 165 del Codice e delle Linee Guida A.N.AC. n. 9. Il presupposto per la corretta allocazione dei rischi è l'equilibrio economico finanziario (ai sensi dell'art. 165, comma 2, del Codice) che è definito come contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. Per convenienza economica si intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito; per sostenibilità finanziaria si intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento, art. 3, comma 1, lett. fff), del Codice. L'equilibrio economico e finanziario si realizza quando i flussi di cassa derivanti dai ricavi del contratto coprono i flussi di cassa derivanti dai costi ammessi per l'esecuzione del contratto, inclusi quelli relativi all'ammortamento del capitale investito netto e gli oneri derivanti dalle imposte. Il Piano Economico Finanziario dovrà contenere indicatori di redditività nonché il quadro di tutti i costi che l'aggiudicatario intende sostenere compresi i costi di gestione e dei singoli servizi nonché i ricavi che prevede di conseguire per la durata stabilita della concessione.

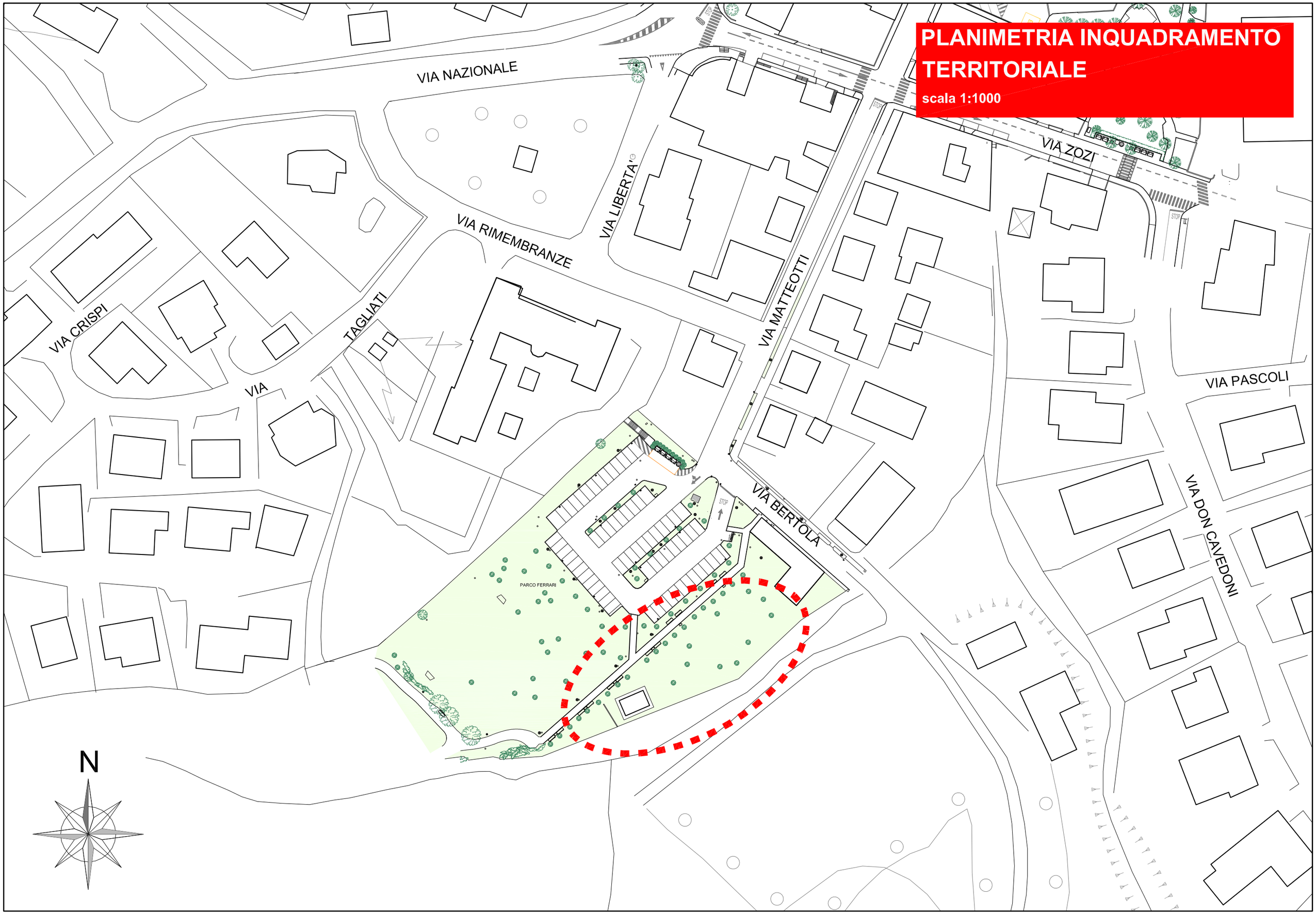
In corso di esecuzione del contratto, il PEF potrà essere oggetto di revisione a seguito del verificarsi di fatti non riconducibili al concessionario previsti nel contratto, che incidono sull'equilibrio economico finanziario, ai sensi degli artt. 165, comma 6, e 182, comma 3, del Codice.
Per agevolare la compilazione del PEF, di seguito è rappresentato il conto economico previsionale del servizio, stimato per gli 8 anni dell'attività. Tale prospetto è stato redatto assumendo valori di ricavi e di costi desunti dall'esame di bilanci riferiti ad esercizi assimilabili per dimensione e attività. In tale previsione, si è ipotizzato un investimento presunto di € 20.000,00 per l'arredo e le attrezzature e un periodo di ammortamento pari alla durata della concessione.
La redazione del conto economico di seguito riportato è stata effettuata ai soli fini di appurare la presenza di condizioni di convenienza economica e non impegna in alcun modo il Concedente e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario. Non rappresenta altresì alcun riferimento per un eventuale riequilibrio del PEF o modifica di condizioni contrattuali.

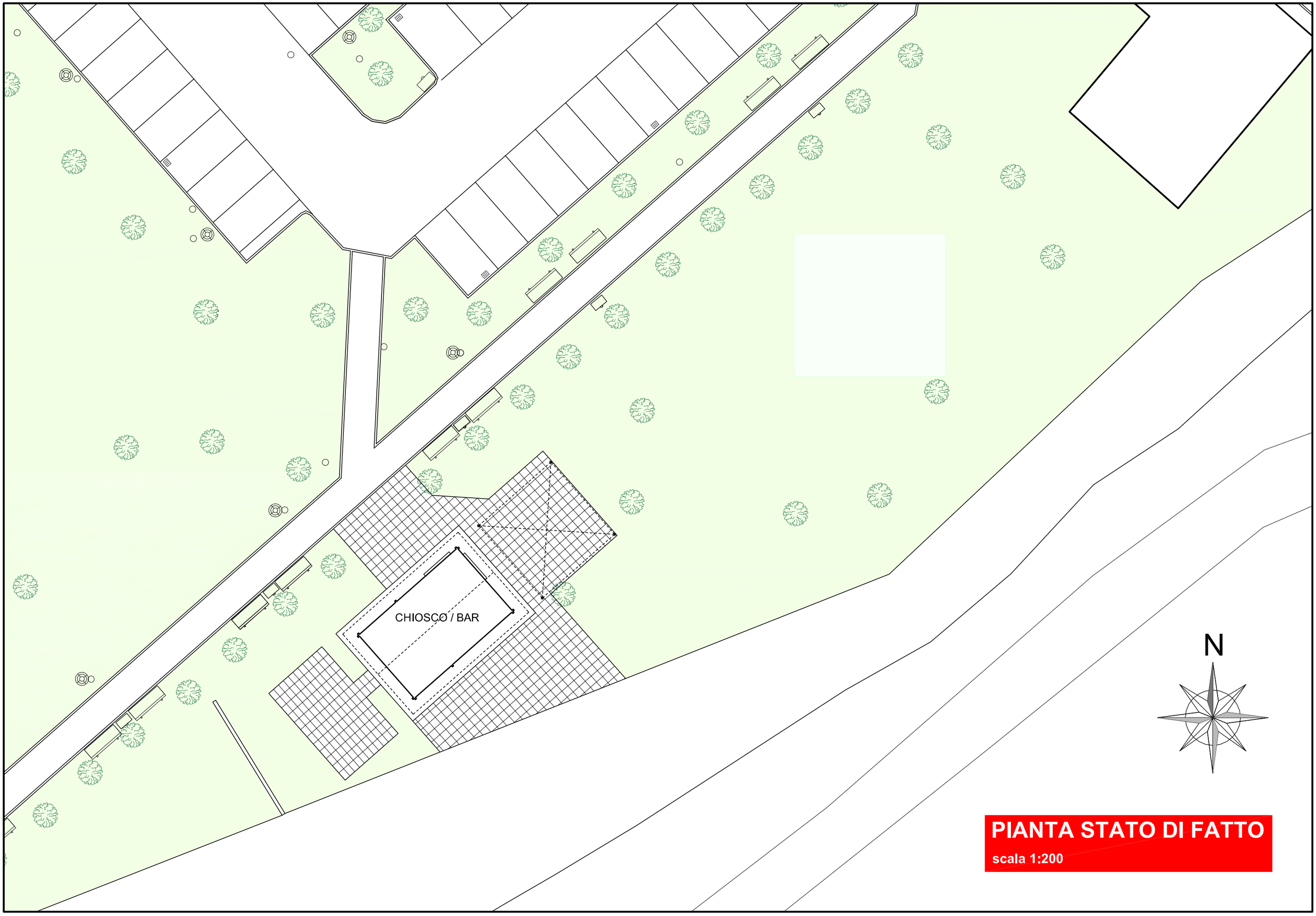
Il tecnico
Arch. Elisa Tommasini

CONTO ECONOMICO	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
FATTURATO	**50.401**	**58.441**	**63.128**	**67.441**	**68.789**	**73.165**	**74.629**	**77.241**
Ricavi da ristorazione-bar	**50.401**	**58.441**	**63.128**	**67.441**	**68.789**	**73.165**	**74.629**	**77.241**
Ricavi da attività ricreative, culturali e didattiche	-	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi da affitto terreni	-	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi da vendita prodotti alimentari	-	-	-	-	-	-	-	-
altri ricavi	-	-	-	-	-	-	-	-
COSTI DI GESTIONE	**(38.610)**	**(44.841)**	**(48.183)**	**(49.642)**	**(49.790)**	**(54.034)**	**(54.969)**	**(57.411)**
Materie prime	15.000	15.750	16.538	17.364	17.798	18.243	18.289	18.746
Merci	3.500	3.675	3.859	4.052	4.254	4.467	4.690	4.925
Caffetteria e bevande	7.000	7.350	7.718	8.103	8.509	8.934	9.381	9.850
Consulenze tecniche	300	315	331	347	365	383	402	422
Servizi di pubblicità	200	210	221	232	243	255	268	281
Contributo cassa previdenziale	-	-	-	-	-	-	-	-
Spese legali e di consulenza	1.000	1.050	1.103	1.158	1.216	1.276	1.340	1.407
Spese bancarie	200	210	221	232	243	255	268	281
Servizi amministrativi e contabili	2.500	2.625	2.756	2.894	3.039	3.191	3.350	3.518
Spese per consulenti del lavoro	500	525	551	579	608	638	670	704
Spese riscaldamento	-	-	-	-	-	-	-	-
Spese acqua	350	368	386	405	425	447	469	492
Spese energia elettrica	1.000	1.050	1.103	1.158	1.216	1.276	1.340	1.407
Spese telefoniche	150	158	165	174	182	191	201	211
Assistenza tecnica	150	158	165	174	182	191	201	211
Spese manutenzione impianti	1.000	1.050	1.103	1.158	1.216	1.276	1.340	1.407
Servizi vari generali amministrativi	500	525	551	579	608	638	670	704
Altre spese	7.000	7.350	7.718	8.103	8.509	8.934	9.381	9.850
Spese concessione uso immobile	4.200	4.410	4.631	4.862	5.105	5.360	5.628	5.910
Retribuzioni								
Oneri sociali								
Altre spese e perdite	60	63	66	69	73	77	80	84
Canone occupazione suolo pubblico	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimanenze iniziali merci	-	6.000	8.000	9.000	11.000	15.000	17.000	20.000
Rimanenze finali merci	(6.000)	(8.000)	(9.000)	(11.000)	(15.000)	(17.000)	(20.000)	(23.000)
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	**11.791**	**13.600**	**14.945**	**17.799**	**19.000**	**19.131**	**19.659**	**19.830**
AMMORTAMENTI	**1.200**	**2.400**	**2.400**	**2.400**	**2.400**	**2.400**	**2.400**	**2.400**
Amm.to immobilizzazioni immateriali	-	-	-	-	-	-	-	-
Amm.to immobilizzazioni materiali	1.200	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
svalutazione crediti	-	-	-	-	-	-	-	-
MARGINE OPERATIVO NETTO (EBIT)	**10.591**	**11.200**	**12.545**	**15.399**	**16.600**	**16.731**	**17.259**	**17.430**
Proventi finanziari - interssi attivi concto corrente attività	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari - BANCHE INTERESSI PASSIVI, MUTUI, ECC	1.500	1.500	1.500	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100
UTILE OPERATIVO ANTE IMPOSTE	**9.091**	**9.700**	**11.045**	**13.299**	**14.500**	**14.631**	**15.159**	**15.330**
Imposte correnti - IRES	2.182	2.328	2.651	3.192	3.480	3.511	3.638	3.679
Imposte correnti - IRAP	355	378	431	519	565	571	591	598
Imposte differite	-	-	-	-	-	-	-	-
RISULTATO D'ESERCIZIO	**6.554**	**6.994**	**7.964**	**9.589**	**10.454**	**10.549**	**10.930**	**11.053**

PLANIMETRIA INQUADRAMENTO TERRITORIALE

scala 1:1000



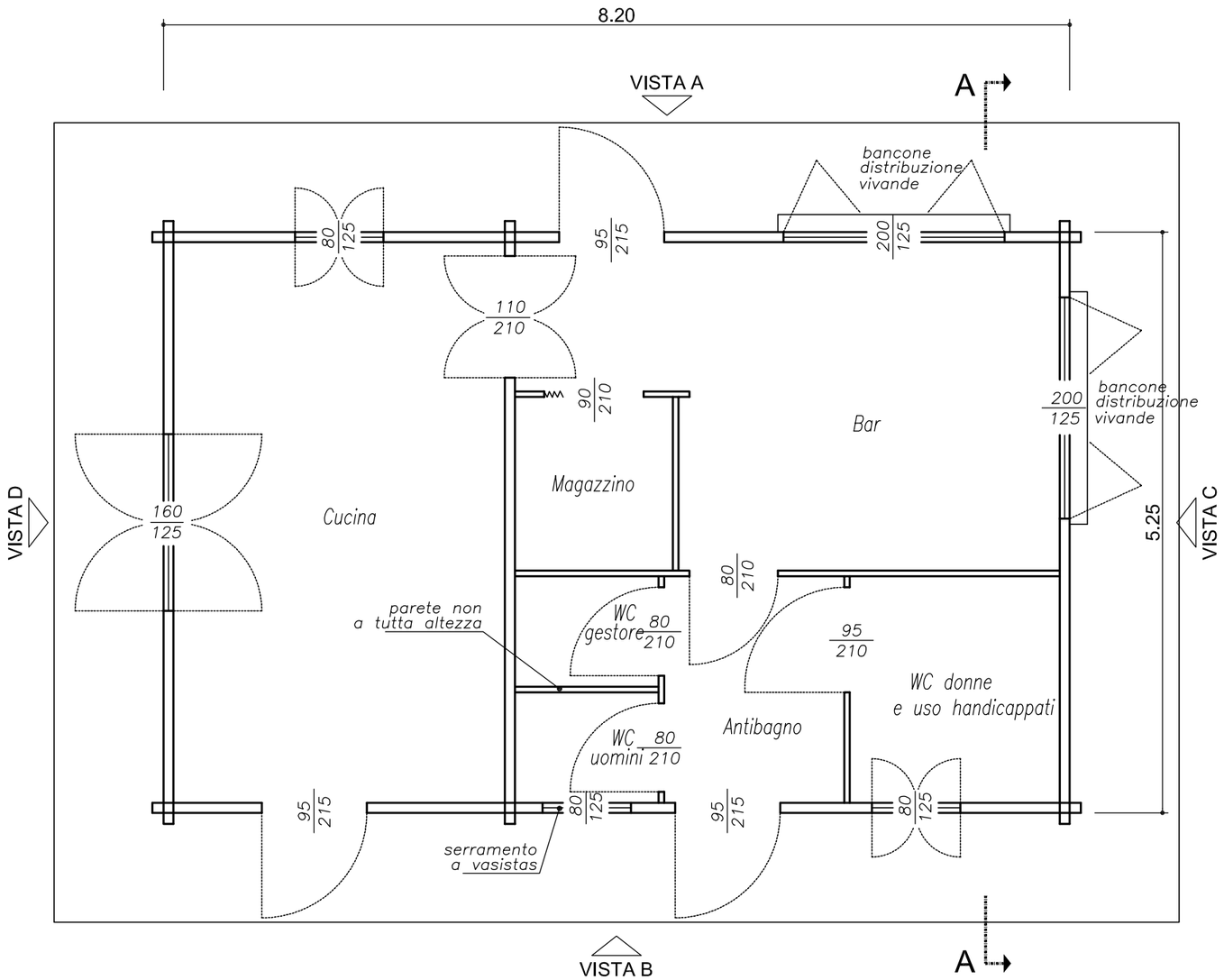


PIANTA STATO DI FATTO

scala 1:200

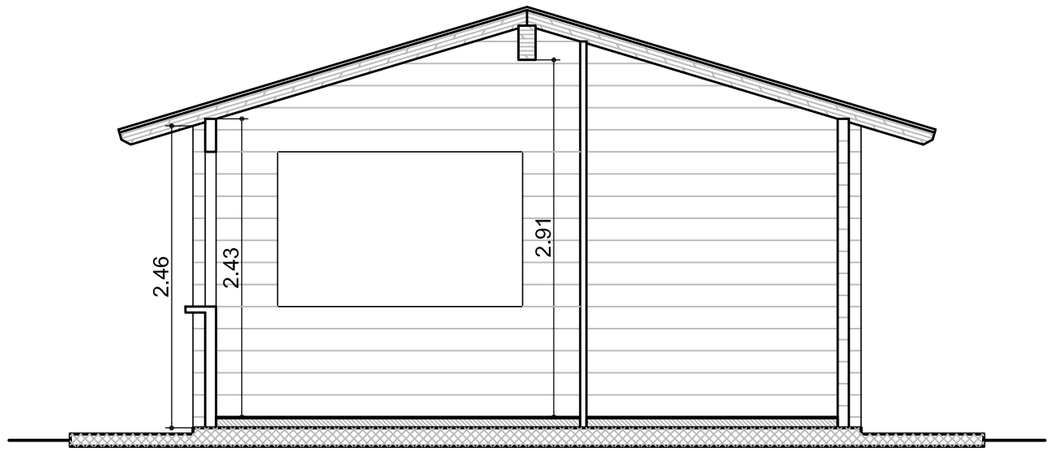
PIANTA E SEZIONE CHIOSCO

scala 1:50



PIANTA CHIOSCO

Scala 1 : 50

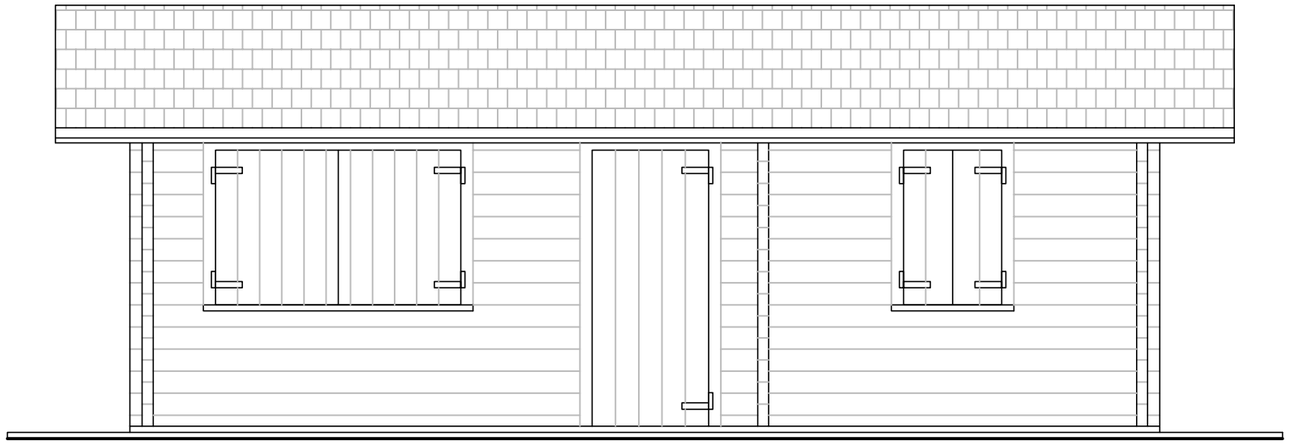


SEZIONE A-A

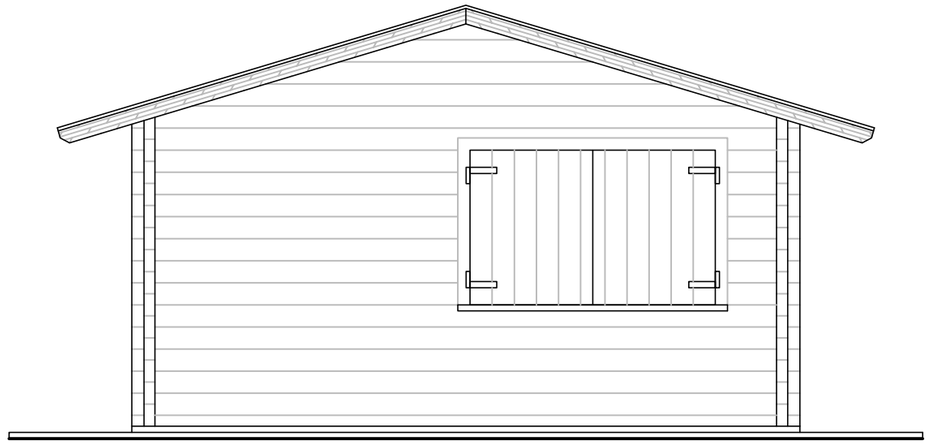
Scala 1 : 50

PROSPETTI CHIOSCO

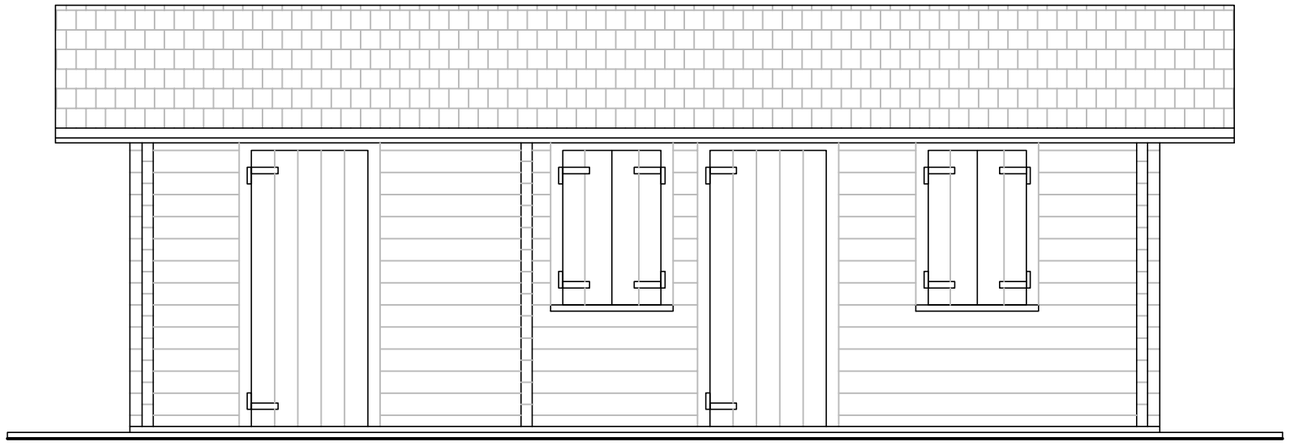
scala 1:50



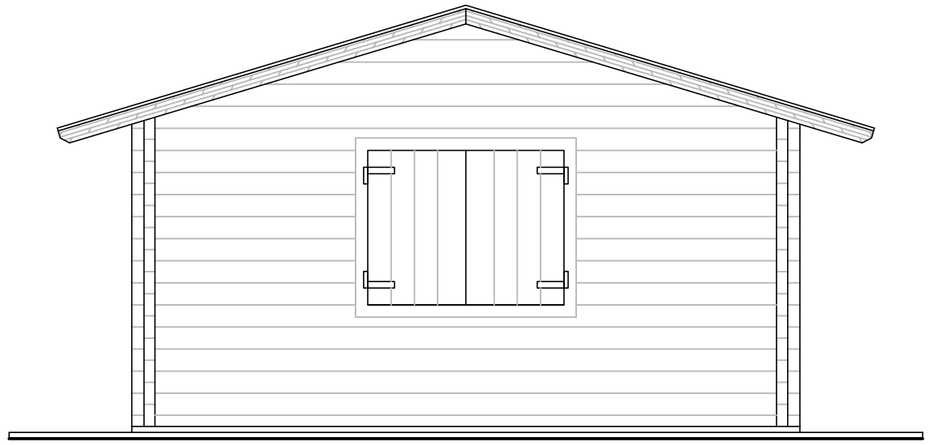
VISTA A
Scala 1 : 50



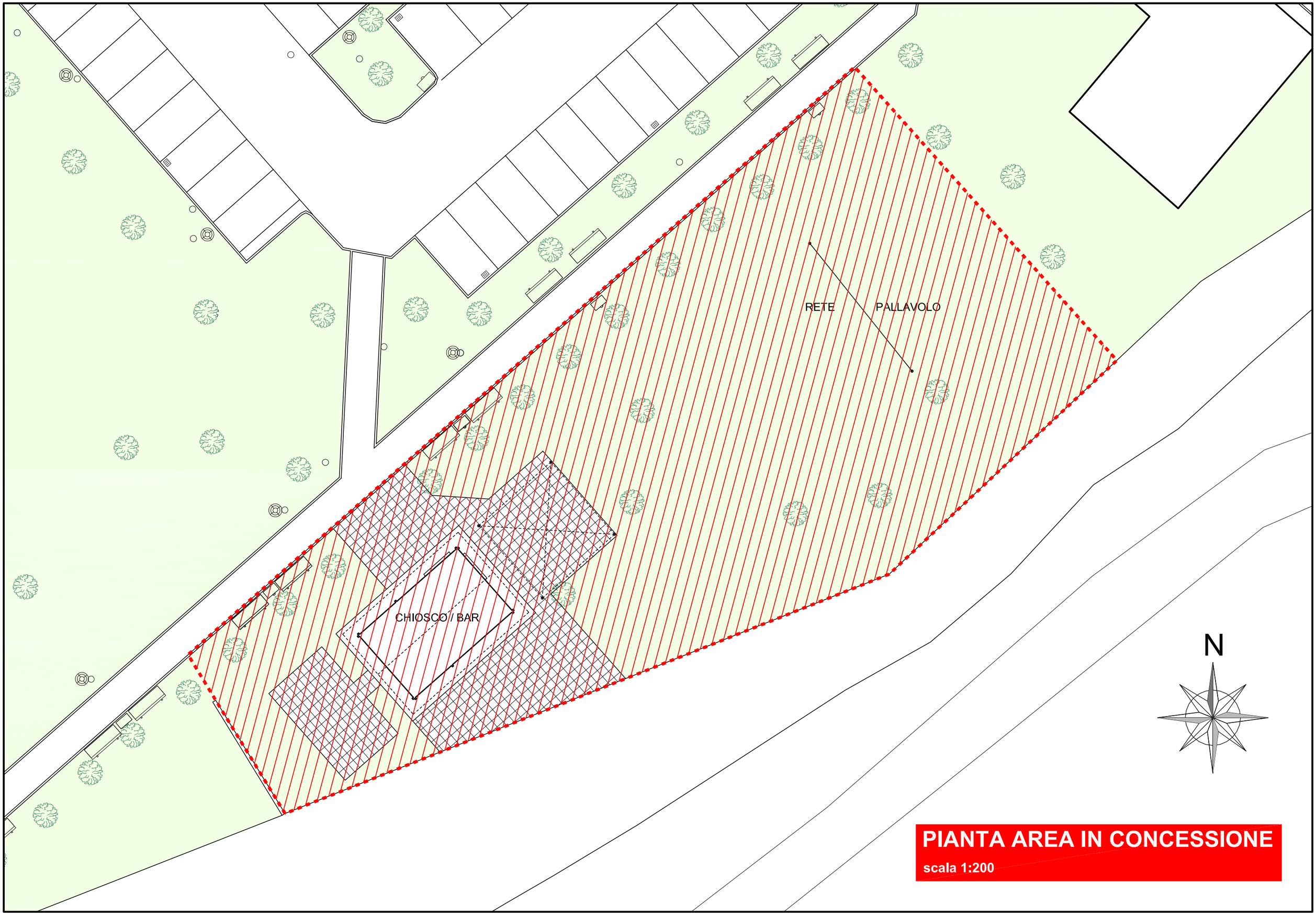
VISTA C
Scala 1 : 50



VISTA B
Scala 1 : 50



VISTA D
Scala 1 : 50



PIANTA AREA IN CONCESSIONE

scala 1:200

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO N° 1

FOTO N° 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO N° 3

FOTO N° 4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO N° 5

FOTO N° 6

Direzione Provinciale di Modena Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. CARLO CICCARELLI Vis. tel. esente per fini istituzionali

Comune: (MO) MARANELLO
Foglio: 12

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

1-Ott-2021 13:59:38
Protocollo pratica T212705/2021

1 Particella: 164

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Modena

Dichiarazione protocollo n. 000110384 del 20/05/2003

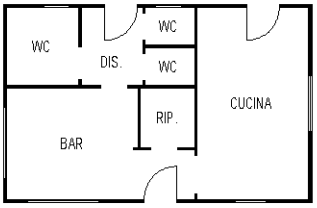
Planimetria di u.i.u. in Comune di Maranello

Via Marche civ. 3

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 12
Particella: 164
Subalterno:

Compilata da:
Balberini Sergio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Modena N. 1803

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H 320

10 metri

NORD

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/10/2021 - Comune di MARANELLO(E904) - < Foglio 12 - Particella 164 - Subalterno 1>
VIA ALFREDO DINO FERRARI n. SNC Piano T

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/10/2021

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/10/2021

Dati identificativi: Comune di **MARANELLO (E904) (MO)**

• Foglio **12** Particella **164** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MARANELLO (E904) (MO)**
Foglio **12** Particella **164**

Classamento: Rendita: **Euro 567,00**, Categoria **E/3**[a)]

Indirizzo: VIA ALFREDO DINO FERRARI n. SNC Piano T

Intestati catastali

1. COMUNE DI MARANELLO (CF 00262700362)

Sede in MARANELLO (MO)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Dati identificativi

dal 20/05/2003
Immobile attuale
Comune di **MARANELLO (E904) (MO)**
Foglio **12** Particella **164** Subalterno **1**

(ALTRE) del 20/05/2003 protocollo n. 110384 in atti dal 20/05/2003 NUOVA COSTRUZIONE (n. 1640.1/2003)

Indirizzo

dal 20/05/2003 al 24/09/2004
Immobile attuale
Comune di **MARANELLO (E904) (MO)**
Foglio **12** Particella **164** Subalterno **1**
PIAZZA ENZO FERRARI n. SNC Piano T

(ALTRE) del 20/05/2003 protocollo n. 110384 in atti dal 20/05/2003 NUOVA COSTRUZIONE (n. 1640.1/2003)

dal 24/09/2004 al 14/05/2015
Immobile attuale
Comune di **MARANELLO (E904) (MO)**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/09/2004 protocollo n. MO0194514 in atti dal 24/09/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 47855.1/2004)

Foglio **12** Particella **164** Subalterno **1**
VIALE ALFREDO DINO FERRARI n. SNC Piano T

dal 14/05/2015
Immobile attuale
Comune di **MARANELLO (E904) (MO)**
Foglio **12** Particella **164** Subalterno **1**
VIA ALFREDO DINO FERRARI n. SNC Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/05/2015 protocollo n. MO0057212 in atti dal 14/05/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 26640.1/2015)

Dati di classamento

dal 20/05/2003 al 20/05/2004
Immobile attuale
Comune di **MARANELLO (E904) (MO)**
Foglio **12** Particella **164** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 567,00**
Categoria **E/3**[a)]

(ALTRE) del 20/05/2003 protocollo n. 110384 in atti dal 20/05/2003 NUOVA COSTRUZIONE (n. 1640.1/2003)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 20/05/2004
Immobile attuale
Comune di **MARANELLO (E904) (MO)**
Foglio **12** Particella **164** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 567,00**
Categoria **E/3**[a)]

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/05/2004 protocollo n. MO0091155 in atti dal 20/05/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6008.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MARANELLO (E904)(MO) Foglio 12 Particella 164 Sub. 1

1. COMUNE DI MARANELLO (CF 00262700362)
Sede in MARANELLO (MO)
dal 20/05/2003
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. (ALTRE) del 20/05/2003 protocollo n. 110384 in atti dal 20/05/2003 NUOVA COSTRUZIONE (n. 1640.1/2003)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) E/3: Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche