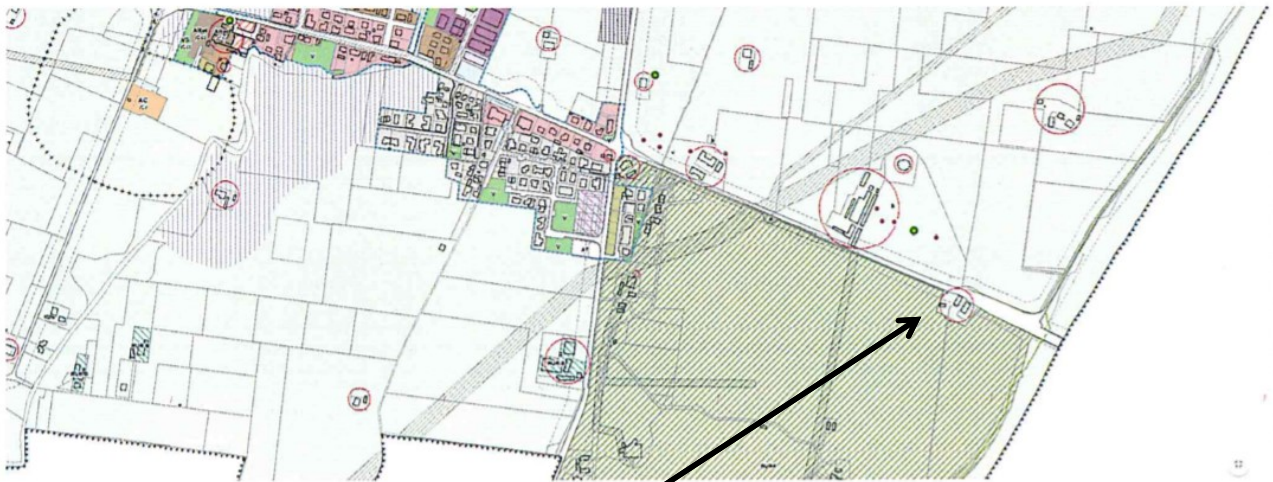


Concessione di servizi di sviluppo alle imprese e di formazione specializzata presso l'immobile denominato ca' bella, per un periodo di otto anni rinnovabile per altri otto

Relazione tecnica



COMUNE DI FORMIGINE
Comune di Formigine
Protocollo N. 0026365/2020 del 14/10/2020

1. Premessa e presentazione

Ca' Bella è un immobile storico situato nella frazione di Colombaro di Formigine al confine con il Comune di Castelnuovo anticamente adibito a Mulino ad acqua. Si tratta di un tipico edificio rurale recuperato e ristrutturato mantenendo intatta la caratterizzazione del manufatto.

L'edificio ha pareti in muratura di mattoni di forte spessore coperto da una ampia volta in mattoni posti di taglio, opera realizzata con grande maestria e pregevole sia dal punto di vista idraulico, sia architettonico. Il canale interrato che alimentava il mulino con l'acqua proveniente dal canale di deviazione (gora) del fiume Tiepido, è collocato in parte al di sotto del manufatto rialzato presente nella ex sala macchine e in parte sotto al pavimento del medesimo locale. Tutto ciò risulta oggi visibile attraverso due finestre calpestabili poste sul pavimento.

Ca' Bella è stata oggetto di una serie di lavori volti a rigenerare lo spazio e restituire alla comunità un contenitore nel quale creare sinergie con il sistema imprenditoriale locale:

1° intervento 2003 - 2006: consolidamento strutturale del fabbricato (fondazioni e tetto) e recupero del piano terra. Quadro economico di € 650.000 di cui 210.000€ di contributo della Provincia di Modena;

2° intervento 2018: opere di completamento del piano primo e secondo, compresa la realizzazione del nuovo vano scala e ascensore. Quadro economico di € 325.000, di cui 250.000 coperti con finanziamento Fondazione Cassa di Risparmio di Modena.

Complessivamente l'immobile oggi può contare su spazi articolati su tre livelli:

Piano terra di superficie complessiva di mq 149 ripartiti in tre sale:

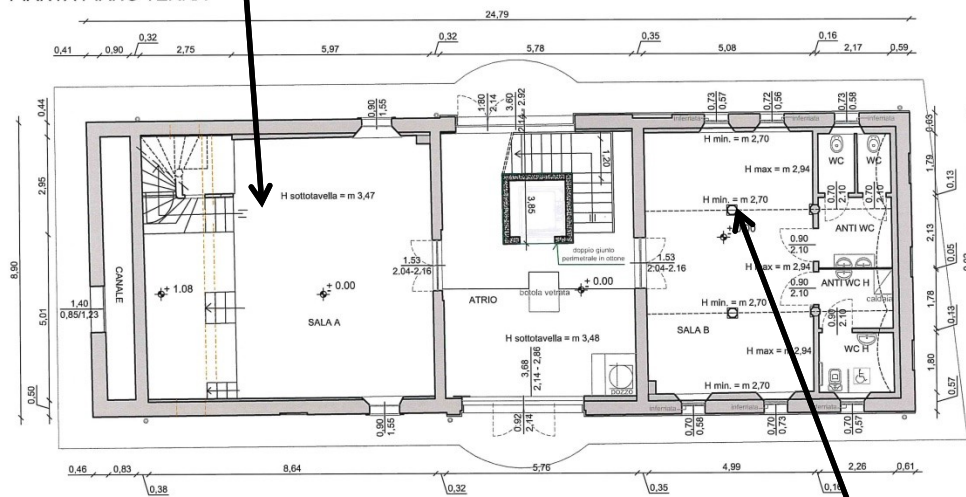
Sala A. mq 47

Sala B: mq 39

Atrio: mq 46



PIANTA PIANO TERRA



Piano primo di complessivi mq 146 ripartiti in 4 sale:

Locale 1: mq 62

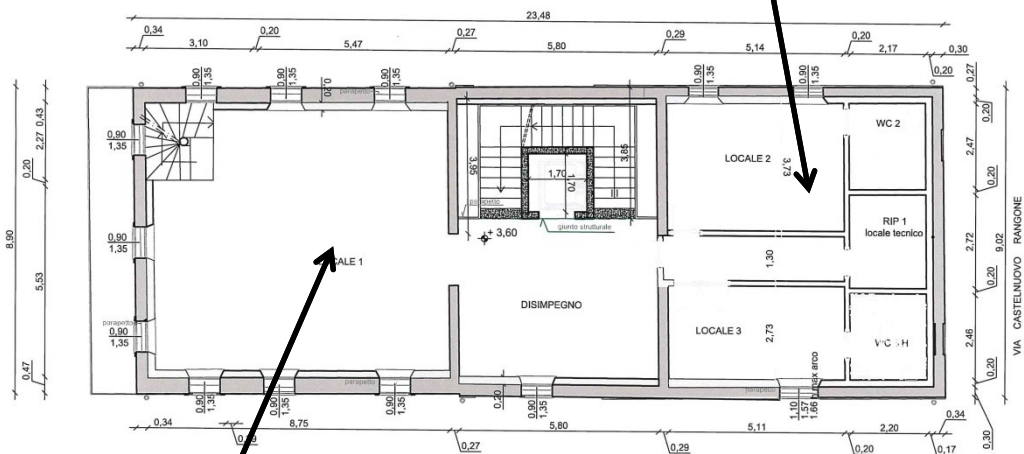
Locale 2: mq 19

Locale 3: mq 14

Disimpegno: mq 27



PIANTA PIANO PRIMO



Attraverso incontri pubblici e incontri mirati con i singoli stakeholders, si sono valutate alcune ipotesi riguardanti Ca' Bella al fine di:

- prevederne un luogo di "accelerazione" di idee creative e imprenditoriali e/o start up per giovani innovatori;
- sviluppare un ecosistema con le imprese esistenti che impieghi le energie giovanili del territorio, bacino potenziale di domanda di nuovi servizi, al fine quindi di creare opportunità di mercato per le start up;
- promuovere relazioni tra sistema di imprese, al fine di costituire un fondo per lo sviluppo di idee imprenditoriali ed un network tra le stesse imprese (Consorzio, Contratto di Rete, Fondazione di partecipazione, società di business Angels o Venture capitalist, Club degli investitori, Trust, ecc.);
- attivare un luogo di ricerca aziendale di soluzioni per problemi tecnici, promozionali, progettuali delle imprese del distretto,
- prevedere una forma di residenziali leggera all'interno della struttura di Ca Bella, per ospitare temporalmente giovani innovatori attivi nello sviluppo di progetti, anche sulla base di call promosse dal territorio.

Tutte le ipotesi, tuttavia, partivano dal presupposto di riuscire a mettere in relazione il tessuto imprenditoriale locale e le spinte all'innovazione, di prodotto e di processo, provenienti sia dal territorio sia da flussi sovralocali (anche internazionali) che generano capitale umano di eccellenza.

Al termine dunque di questo processo, Ca' Bella è stata individuata come contenitore in grado di aggregare offrendo spazi per servizi di ricerca attiva (scouting) di idee e talenti, di educazione all'imprenditorialità, di accompagnamento all'avvio di impresa innovativa, di incubazione e sperimentazione, di lavoro e conciliazione (smart working) capaci di valorizzare il capitale umano e creativo del territorio. In maggior sintesi, Ca' Bella diventa il luogo in cui vengono facilitati i processi di innovazione alla formazione.

In particolare, Ca' Bella è il luogo entro cui possono svilupparsi:

1. Polo di formazione tecnologica continua indirizzata, in particolare, a giovani con background tecnico da formare attraverso un percorso definito che sia espressione delle esigenze del territorio. Si mettono pertanto in moto dei processi di formazione che fanno da ponte tra le esigenze manifestate dal tessuto produttivo locale e i giovani con formazione o esperienza tecnica.
2. Grazie agli spazi che Ca' Bella dispone, sono possibili attività di orientamento rivolte ai giovani e conferenze/conversazione di carattere ispirazionale per la condivisione di esperienze e best practises.

3. Modalità gestionali e procedura di scelta del concessionario

Si individua nella forma della concessione di servizi la modalità per addivenire all'erogazione dei servizi sopra delineati.

La concessione è un istituto il quale prevede una remunerazione dell'imprenditore che gestisce il servizio attraverso la vendita del servizio stesso. Il concessionario può concedere un contributo finalizzato all'equilibrio economico finanziario nella misura massima del 49% dell'investimento anche attraverso la rinuncia al canone.

La concessione del servizio di sviluppo ed erogazione di servizi alle imprese ha come finalità quella di sostenere le aziende e le professionalità già introdotte nel mondo del lavoro o in procinto di farlo, nella realizzazione di attività di ricerca, innovazione, trasferimento tecnologico e servizi connessi, allo scopo di favorire e promuovere lo sviluppo economico del territorio e della sua imprenditorialità. La concessione ha quindi lo scopo di erogare servizi di alta formazione tecnologica rivolti ai giovani in collaborazione con la rete dell'imprenditoria locale ed eventualmente con gli enti universitari.

Oggetto della concessione quindi è l'erogazione di servizi di sviluppo alle imprese come meglio dettagliati sopra.

Strumentale all'erogazione di tali servizi è l'utilizzo dell'immobile di proprietà del Comune di Formigine, denominato "Ca' Bella", ivi compresi gli spazi esterni di pertinenza, situato a Colombaro di Formigine, Via per Castelnuovo Rangone, identificato al NCEU al Foglio 57 Mappale 17 e che rientra nel patrimonio immobiliare indisponibile del Comune di Formigine e che viene concesso in uso strumentale al concessionario. L'immobile inoltre risulta parzialmente arredato.

L'affidamento avverrà mediante procedura aperta e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa assegnando un peso dell'80% all'offerta tecnica e del 20% a quella economica.

I criteri per valutare l'offerta tecnica devono tenere in debita considerazione le modalità di erogazione del servizio ma anche le migliorie che il concessionario potrà effettuare sull'edificio stesso.

Per quanto riguarda l'elemento prezzo, viene posto a base di gara il canone per la concessione modulato in € 15.000,00.

Il valore stimato annuale della concessione che, ai sensi dell'articolo 167 del Codice è costituito dal fatturato del concessionario, viene definito in € 200.000,00. Tale valore è stato desunto analizzando i bilanci, in particolare, di primarie società che erogano servizi di formazione, rapportando i valori economici alle effettive potenzialità – in ordine di spazi disponibili – di Ca' Bella.