

**CENTRO AGROALIMENTARE
LEVANTE LIGURE E LUNIGIANA SRL
Via Variante Cisa n.53/A
19038 SARZANA (SP)**

Relazione tecnica Illustrativa

Oggetto del Progetto.

Il “Centro Agroalimentare Levante Ligure e Lunigiana srl” è una moderna struttura realizzata per promuovere il commercio all’ingrosso dei prodotti agroalimentari ed i servizi logistici relativi. Per la posizione strategica, la funzionalità delle strutture, la presenza di importanti realtà imprenditoriali, nonché l’elevato livello quantitativo dei servizi del mercato e dei prodotti commercializzati il centro agroalimentare di Sarzana rappresenta uno tra i più significativi punti di riferimento nel circuito distributivo all’ingrosso del settore alimentare di livello inter-regionale.

Il Centro Agroalimentare rappresenta una grande realtà per la sua funzione commerciale nel settore dell’ingrosso agroalimentare e non solo per la provincia di La Spezia in quanto, in particolare, è in grado di:

- polarizzare la domanda e l’offerta, moltiplicando le occasioni di scambi commerciali,
- incentivare il suo ruolo centrale, in questo settore dell’ingrosso alimentare, per una vasta area di riferimento, sfruttando la posizione strategica e baricentrica tra la Riviera del Levante ligure fino a Genova, la Riviera della Versilia fino a Viareggio/Pisa e l’entroterra della Lunigiana fino a Parma che lo rende un polo di primaria importanza nel sistema distributivo
- incentivare lo sviluppo della produzione locale, in particolare degli ortaggi di qualità quali lo zucchini sarzanese, pomodori, lattughe, cavoli; prodotti tipici della Val di Magra,
- organizzare servizi prestando particolare attenzione alla qualità e al controllo dei prodotti.

Il Centro Agroalimentare si propone agli Operatori come moderna piattaforma logistico commerciale e come centro servizi per il settore agroalimentare, interpretando la propria missione volta a dare servizi qualificati, rendere il mercato ortofruttico un momento significativo tra il mondo della produzione e quello del consumo, sviluppare opportunità mercantili in grado di creare la più ampia vetrina dell’offerta commerciale competitiva dei prodotti nel settore della distribuzione agroalimentare all’ingrosso.

Per questo il Centro agroalimentare è una grande struttura realizzata all’insegna della innovazione per dare continuità alla tradizione commerciale del territorio. Tradizione commerciale che risale al Medioevo e si sviluppa nel tempo grazie alla posizione strategica della Città, al centro delle principali vie di comunicazione. La profonda cultura commerciale e la solida vocazione imprenditoriale presenti nel territorio permettono di pensare in modo ottimistico al futuro che vede questo territorio al centro di una piattaforma di scambio sempre più ampia e competitiva.

La società “Centro Agroalimentare Levante Ligure e Lunigiana srl” sta attuando un processo di valorizzazione del patrimonio immobiliare e che, nell’ambito di questo, intende consentire la fruizione di un bene quale quello delle aree esterne, per il loro recupero e per un efficiente e proficuo utilizzo attraverso la contestuale valorizzazione, mediante una concessione che prevede l’affidamento a soggetti terzi interessati alla costruzione e gestione pluriennale di un immobile commerciale.

Il progetto consiste nella concessione a terzi e nella valorizzazione di un'area di pregio su cui poter realizzare e gestire un immobile da destinare ad attività commerciale all'ingrosso con riferimento al settore merceologico alimentare.

Inquadramento territoriale.

L'ambito territoriale risulta caratterizzato da un centro agroalimentare all'ingrosso. Sono presenti nel centro attività commerciali all'ingrosso, artigianali, logistiche e di servizi.

L'area in oggetto, di notevole superficie, si estende in fregio ad un'importante asse viario quale quello della Variante Cisa a Sarzana (SP). Sono inoltre presenti, nelle immediate vicinanze, numerosi ed importanti centri commerciali della G. D. e della D.O. sia al dettaglio che all'ingrosso di generi vari alimentari e non (Ipermercati, Discount, Cash & Carry, Grandi Magazzini), Outlet, importanti attività agricole quali l'Azienda Agricola Dimostrativa, attività di servizio alla persona quale l'ospedale, la caserma dei VV.F. oltre ad importanti centri artigianali.

Forma di Gestione

La scelta della forma di affidamento è stata quella della Concessione a terzi del bene oggetto di valorizzazione economica, tramite gara ad evidenza pubblica e offerta tecnica-economica più conveniente.

Tale forma risulta pienamente conforme all'ordinamento italiano e comunitario e permette, sia nel breve che nel lungo periodo, di ridurre i rischi operativi e finanziari a carico della società concedente anche con l'imposizione di specifici obblighi a carico del concessionario tra cui un adeguato sistema di garanzie fideiussorie su tempi e modi di realizzazione dell'immobile e sulla successiva corretta gestione..

Modalità di affidamento.

Esperimento della procedura, ad evidenza pubblica, di assegnazione in concessione di valorizzazione ai sensi dell'art. 3bis. del D.L. 25 settembre 2001, n.351 convertito nella L. 23 novembre 2001, n.410 richiamato dall'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008 di un'area esterna del "Centro Agroalimentare Levante Ligure e Lunigiana srl, attualmente parzialmente utilizzata e sulla quale poter realizzare e gestire un immobile da destinare ad attività commerciale all'ingrosso con riferimento al settore merceologico alimentare.

Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs 18 aprile 2016, n.50 salvo per via analogica quanto espressamente richiamato negli atti di gara, nè le norme sulle locazioni commerciali.

Vincoli

Il concessionario può svolgere, nel realizzando immobile, l'attività commerciale all'ingrosso con riferimento al settore merceologico alimentare così come previsto dal Testo Unico sul commercio della Regione Liguria; legge regionale n°1/2007 e D.Lgs 26/03/2010 n°59 art. 71.

RISCHIO ED EQUILIBRIO ECONOMICO E FINANZIARIO DELLA CONCESSIONE

La definizione del rischio

Nel contratto di concessione i ricavi del concessionario provengono dalla attività della gestione commerciale dell'immobile realizzato.

Tale contratto comporta il trasferimento al concessionario del rischio operativo inteso come rischio legato alla realizzazione e gestione dell'immobile e alle potenzialità di domanda del bacino commerciale e dalle prospettive evolutive del sistema distributivo alimentare con riferimento al commercio all'ingrosso del settore alimentare.

Definizione di equilibrio economico finanziario

L'equilibrio economico finanziario della concessione prevede la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria.

Per convenienza economica si intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco della durata 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.

La fattibilità economica finanziaria del progetto di concessione per la valorizzazione di un'area su cui realizzare e gestire un immobile da destinare ad attività commerciale all'ingrosso con riferimento al settore merceologico alimentare prevede:

1) Collocazione territoriale e infrastrutture di servizio.

La zona interessata dal progetto di collocazione dell'immobile, come da planimetria allegata, risulta caratterizzata da un'importante asse viario; la variante della "Cisa"; una delle più trafficate strade della provincia di La Spezia.

Le infrastrutture della mobilità inoltre comprendono:

- la presenza del casello autostradale di Sarzana, dell'autostrada "A12" a 1 km.
- la presenza del casello autostradale di S.Stefano Magra, dell'autostrada "A12" e "A15" a 4 km.
- il Porto di Marina di Carrara a 6 km.
- il Porto di La Spezia a 18 km.

Sono inoltre presenti, nelle immediate vicinanze, importanti centri commerciali della G..D. e della D.O. sia al dettaglio che all'ingrosso di generi vari alimentari e non quali: Ipermercati, Discount, Supermercati, Outlet, Grandi Magazzini di generi vari; attività di servizio alla persona tra le quali l'Ospedale Civile S. Bartolomeo, la caserma dei VV.F., attività a supporto dell'agricoltura come l'az.agricola Dimostrativa ed importanti attività e centri artigianali.

L'area interessata alla concessione, della superficie complessiva di mq. 8.434 circa, si estende sul fronte strada della Variante Cisa per una lunghezza di oltre mt. 150.

2) Stima degli investimenti iniziali

La stima degli investimenti necessari per la realizzazione dell'immobile tiene conto dei seguenti elementi di fattibilità:

- realizzazione dell'opera edilizia ed impiantistica a cura e spese del Concessionario
- realizzazione delle opere di urbanizzazione, viabilità, parcheggi e illuminazione esterna a cura e spese del concessionario.
- realizzazione delle opere di adeguamento delle aree interne propedeutiche, come da progetto, a cura e spese del concessionario,
- realizzazione dello spostamento delle apparecchiature tecnologiche dell'antenna di telefonia mobile dal piano terra sopra il solaio di copertura dell'immobile a cura e spese del Concessionario.
- spese tecniche di progettazione, Direzione Lavori e Sicurezza a cura e spese del Concessionario.
- Oneri per il rilascio del Permesso a costruire a cura e spese del Concessionario.
- Spese amministrative e spese impreviste attinenti all'opera a cura e spese del Concessionario.

Tutte le opere e le infrastrutture realizzate dal Concessionario, nessuna esclusa, verranno devolute a "titolo gratuito" al Concedente, al termine del periodo della concessione, secondo quanto previsto dal Bando di gara e dal contratto di concessione.

- sistemazione box portineria	euro	7.000,00
- segnaletica	euro	5.000,00

Totale opere sistemazione aree interne	euro	150.000,00
<u>Spese amministrative, bolli e documentazione</u>	euro	50.000,00
<u>Spese postamento apparati antenna telefonica</u>	euro	100.000,00
<u>Totale spesa per la realizzazione dell'immobile :</u>	euro	4.070.000,00

3) Previsione dei ricavi.

Tenuto conto della zona di collocazione, del contesto generale del territorio di riferimento e che il concessionario possa usufruire di un immobile di media dimensione, in termini di fatturato di vendite, si valuta che il volume d'affari annuo previsto sia di euro 12.000.000,00 e che la percentuale lorda di ricarica sia pari al 19%.

4) Durata della concessione.

La durata della concessione deve permettere il recupero degli investimenti e la remunerazione del capitale investito oltre alla remunerazione dei fattori produttivi compreso il fattore "lavoro".

Pertanto si ritiene che la durata ragionevole della concessione per la realizzazione e gestione di un immobile per l'esercizio del commercio all'ingrosso possa essere di anni 35 in quanto:

- nuovo esercizio commerciale privo di avviamento e il raggiungimento degli obiettivi desiderati di fatturato avviene solo dopo diversi anni di esercizio.
- nuovo esercizio che richiede importanti investimenti pubblicitari e di marketing per consolidare la propria presenza e distintività sul territorio.
- entità dell'investimento e durata nel tempo per il suo recupero.
- conseguimento di una redditività proporzionata al rischio specifico d'impresa.

5) Il corrispettivo per il concedente.

Nella determinazione del canone di concessione annuale, posto a base di gara, si è tenuto conto:

- di una valutazione che incidesse per un valore pari ad almeno il 0,5% del volume d'affari stimato dell'attività commerciale.
- della tabella dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che definisce il valore di euro 1.200,00 a mq per immobili esistenti nella provincia di La Spezia
- della perizia estimativa dell'arch. Nicola De Mastri che fissa il valore locativo annuo dell'area stimato in euro 60.800,00.
- di una rivalutazione del valore locativo oggetto della stima, in considerazione della posizione commerciale strategica dell'immobile.

Pertanto, in base a queste valutazioni, si è provveduto a quantificare il canone di concessione dell'area per la sua valorizzazione attraverso la realizzazione e la gestione dell'immobile commerciale a favore del soggetto concedente e da indicare nel Bando e nei documenti di gara, nella misura minima di euro 70.000,00.

6) Soggetti ammessi alla gara.

Sono ammessi a partecipare alla gara tutti i soggetti di cui all'art. 45 del D.Lgs n. 50/2016 anche riuniti o consorziati o che intendono riunirsi o consorziarsi, ai sensi degli art. 47 e 48 del D.Lgs n. 50/2016, che possiedono i requisiti di cui all'art. 80 del medesimo D.Lgs n. 50/2016.

7) Criteri di valutazione delle offerte.

La concessione verrà giudicata mediante procedura aperta sulla base dell'offerta tecnica ed economicamente più vantaggiosa.

Nella presente relazione vengono indicati i principi guida che si ritiene debbano ispirare la scelta dei criteri di valutazione delle offerte da indicare nel Bando di gara quali:

- assegnazione del 40% dei punteggi alla valutazione dei criteri qualitativi,
- valutazione dei criteri quantitativi (criteri economici) per il restante 60%.

Allegati :

- **Allegato A) Progetto preliminare.**
- **Allegato B) Capitolato di massima opere murarie ed impianti.**
- **Allegato D) Sovrapposizione catastale dell'area i concessione.**
- **Allegato G) Quadro Economico sommario delle opere.**