

COMITATO

“scopriamo la Chiazza cuperta”

Antico Frantoio ipogeo di Francavilla Fontana

Via Piave n 7, Francavilla Fontana (BR)
e-mail: lachiazzacuperta@libero.it
cell. 339-6923937; 333-3977857; 3338821528

Al Comune di Francavilla Fontana

Via Barbaro Forleo n. 1d



Alla c.a. del Sindaco
Dott. Vincenzo Della Corte

dell'Assessore ai Lavori Pubblici

Avv. Antonio Andrisano

e dell'Assessore alla Cittadinanza Attiva

Arch. Roberta Lopalco

Oggetto: Deposito della proposta di finanziamento di progetto

Nell'ambito delle attività condivise con l'Amministrazione Comunale, attraverso l'assessorato alla Cittadinanza Attiva, per la valorizzazione e la promozione della cultura locale, e tenuto conto della disponibilità al confronto dimostrata dalla stessa Amministrazione, attraverso l'assessorato ai Lavori Pubblici, il Comitato “scopriamo la Chiazza cuperta” nelle persone di Antonio Romata, Mino di Summa e Vincenzo Andrea Maggiulli, in occasione del convegno-dibattito dal titolo: “La Chiazza Cuperta: un'opportunità di crescita”, che si terrà il giorno 24 Aprile 2012 alle ore 18.00 presso il Teatro Imperiali

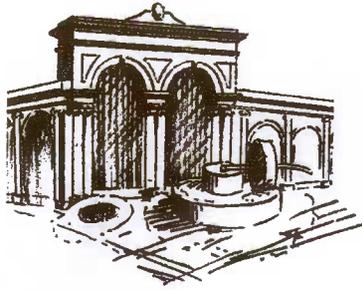
DEPOSITA IN MEMORIA

la propria proposta di un percorso di finanziamento della proposta progettuale di realizzazione dell'opera e gestione della Galleria del Prodotto Tipico a farsi nell'immobile dell'ex Mercato Coperto che verrà esposta dal dott. Antonio Romata, co-amministratore del Comitato, e opportunamente valutata dall'A.C. insieme ad altre eventuali proposte dei cittadini, in sede del dibattito sopra citato.

Francavilla Fontana, 24/04/2012

Amministratori del Comitato





COMITATO

“scopriamo la Chiazza cuperta”

Antico Frantoio ipogeo di Francavilla Fontana

Via Piave n 7, Francavilla Fontana (BR)
e-mail: lachiazzacuperta@libero.it
cell. 339-6923937; 333-3977857; 3338821528



Allegato

“”” R O A D M A P “””

Percorso per la finanzia dell'idea progettuale di realizzazione dell'opera e gestione della Galleria del Prodotto Tipico a farsi nell'immobile dell'ex Mercato Coperto

Integrazione pubblico-privato.

Le risorse finanziarie occorrenti per la realizzazione dell'opera saranno reperite mediante il concorso di soggetti privati e pubblici, tra questi il Comune di Francavilla Fontana in primis. I soggetti privati finanziatori dovranno corrispondere a precise caratteristiche di impresa e requisiti che si specificheranno in seguito. L'integrazione pubblico-privato non riguarderà solo la realizzazione dell'opera bensì anche la sua gestione.

Detta integrazione avverrà mediante la costituzione di un Consorzio di Imprese il quale dovrà essere partecipato anche dal Comune di Francavilla Fontana.

Il Consorzio agirà quale SOGGETTO ATTUANTE. Esso stipulerà contratto novantanovenale (e comunque per un periodo non inferiore a 25 anni) di comodato col Comune per l'uso della struttura, a fronte della sua realizzazione. Completata la realizzazione dell'opera, il Consorzio non si scioglie ma prosegue la sua attività di gestione della struttura provvedendo alla concessione degli spazi espositivi e/o di vendita alle imprese concessionarie e alla amministrazione delle parti comuni.

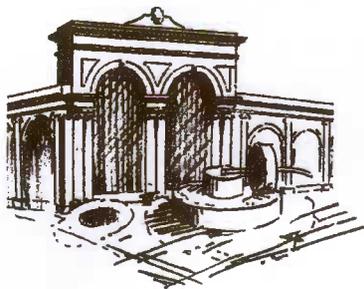
I soci del Consorzio saranno le imprese concessionarie il cui negozio/esposizione di vendita sarà ospitato nella struttura.

Opera da realizzare.

E' quella già proposta dal Comitato Scopriamo la Chiazza Cuperta in data 23-12-2011 che consiste nella idea progettuale dell'arch. Vincenzo Andrea Maggiulli che prevede un percorso turistico-etnografico intorno alle vestigia dell'ipogeo scoperto sotto il piano di calpestio dell'ex Mercato Coperto (ed ex Comando dei Vigili Urbani) unitamente ad una Galleria caratterizzata delle tradizioni gastronomiche e tipiche del Salento (Cfr. sito: scopriamolachiazzacuperta.tripod.com).

Il sito interessato dalla opera a realizzarsi è L'INTERO complesso immobiliare comprendente i locali dell'ex comando dei vigili urbani, i locali dell'ex mercato coperto di frutta e verdura, i locali dell'ex mercato ittico e le vestigia, scoperte dopo il 2003, del frantoio ipogeo poste sotto il piano di calpestio per tutta la loro estensione.

La caratterizzazione della struttura a realizzarsi con la connessa gestione, comporta una naturale capacità attrattiva, tale da rendere vantaggiosa l'allocatione del punto vendita da parte dei concessionari. Oltre il



COMITATO

“scopriamo la Chiazza cuperta”

Antico Frantoio ipogeo di Francavilla Fontana

Via Piave n 7, Francavilla Fontana (BR)
e-mail: lachiazzacuperta@libero.it
cell. 339-6923937; 333-3977857; 3338821528



percorso turistico per la visita del frantoio ipogeo, la struttura è studiata per rientrare in un percorso storico-culturale che comprende siti, monumenti e architetture cittadine e disporrà di sale d'uso pubblico e ambienti comuni a tutta la struttura, per iniziative culturali di svariato genere, stabili (mostre) e non (convegni).

Infatti i vantaggi economici che deriveranno da questa struttura organizzativa sono molteplici:

- a) Posizione centrale dell'edificio, strategicamente perfetta dal punto di vista promozionale;
- b) Abbattimento dei costi di avviamento della nuova attività;
- c) Abbattimento dei costi pubblicitari e di marketing;
- d) Abbattimento dei costi logistici (dovuto alla creazione di un "distretto commerciale");
- e) Abbattimento dei costi di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria della nuova struttura;
- f) Ottima capacità di attrazione turistica a vantaggio dell'intera economia della città (esternalità positive).

Dati ed elementi quantitativi della operazione.

(Valori presuntivi. Da perfezionare con la progettazione definitiva)

Spese di progettazione, esecuzione e collaudo dell'opera. Range da min. euro 2.500.000,00 a max. euro 4.500.000,00. Valore medio della spesa complessiva euro 3.500.000,00.

Numero dei concessionari. Range da min. 20 a max. 40 imprese. Valore medio dei concessionari 30. I concessionari, tra cui anche almeno una Banca, dovranno essere in massima parte aziende di produzione di prodotti tipici del Salento e dell'artigianato salentino. Le imprese concessionarie potranno essere individuate tra imprese del Salento, cioè operanti nelle province di Brindisi, Taranto e Lecce.

Costo annuo della concessione in capo al singolo socio del Consorzio (considerando un numero medio di concessionari di 30) euro 10.000,00.

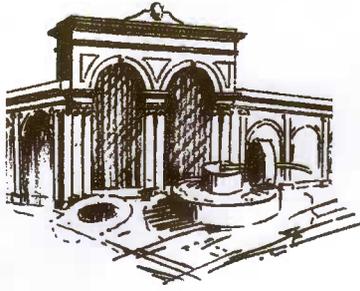
Dati relativi alla operazione di finanziamento.

Il soggetto finanziato è il Consorzio delle Imprese.

L'operazione di finanziamento sarà di durata ventennale. Essa sarà eseguita nella forma del mutuo o nella forma del leasing (quest'ultima consentirebbe di realizzare una forma di private equity aumentandone la fattibilità).

Essa è garantita mercé le quote dovute dai concessionari.

Parte della spesa sarà coperta dal Comune mercé la quota sottoscritta quale socio del Consorzio. Dette somme sono già disponibili come si è avuto modo di apprendere dal contenuto della delibera di Giunta 53 del 27-01-2012 dall'economia dell'appalto dei lavori dell'ex Mercato Coperto del 2003, per oltre euro



COMITATO

“scopriamo la Chiazza cuperta”

Antico Frantoio ipogeo di Francavilla Fontana

Via Piave n 7, Francavilla Fontana (BR)
e-mail: lachiazzacuperta@libero.it
cell. 339-6923937; 333-3977857; 3338821528

600.000,00 purchè, ovviamente l'A.C. in via prudenziale, riveda la destinazione della spesa prevista nella predetta delibera di indirizzo.

L'importo da finanziare, a cura del Consorzio, si aggirerà, tenendo conto dei valori medi espressi nel paragrafo precedente, intorno ad euro 3.000.000,00.

STEP DELLA OPERAZIONE (ordinate in senso logico-operativo):

Primo – Creazione, in seno al Comitato Scopriamo la Chiazza Cuperta, del “Comitato promotore del Consorzio Comunale.....” (individuazione di una denominazione provvisoria a definirsi).

Secondo – Il Comitato promotore indice una manifestazione di interesse pubblica che raggiunga l'intero Salento al fine di ottenere la sottoscrizione della adesione dei soci concessionari.

Terzo – Costituzione innanzi a notaio del Consorzio, previa delibera di adesione del Comune di Francavilla Fontana.

Quarto – Progettazione definitiva a cura del Consorzio e manifestazione di interesse alla operazione di project financing.

Quinto – Approvazione del progetto definitivo e indizione di gara pubblica di appalto, a cura del Comune, a cui partecipa il Consorzio.

Sesto – Affidamento dei lavori con direzione sotto l'egida del Comune e della Soprintendenza, e della gestione.

Francavilla Fontana, 24/04/2012

Co-amministratore del Comitato

1 Dott. Antonio Romata 1

