



# REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

## SARDEGNA RICERCHE



CONCESSIONE SERVIZIO BAR ALL'INTERNO DEL  
COMPLESSO DELLA MANIFATTURA TABACCHI DI  
CAGLIARI

**PROGETTO SERVIZIO DI CONCESSIONE**

**C - Piano Economico Finanziario di massima**



Data: 07 - 2018

Il presente disegno è di proprietà esclusiva del committente e non può essere riprodotto né consegnato a terzi senza autorizzazione scritta, ex articolo 99 Legge 22/04/1941 n°633

Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Sandra Ennas

---

## PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO DI MASSIMA

### GARA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE BAR ALL’INTERNO DEL COMPLESSO DELLA MANIFATTURA TABACCHI DI CAGLIARI.

#### SOMMARIO

1. Introduzione .....	3
2. Il contesto socio-economico.....	3
3. Piano economico-finanziario di massima .....	6

#### 1. Introduzione

Sardegna Ricerche intende procedere all’affidamento in concessione, del servizio bar caffetteria e somministrazione di alimenti e bevande da svolgersi all’interno dei locali denominati “Locale Accoglienza” e degli spazi antistanti, come delimitati nell’Allegato “Pianta locali e spazi in concessione”, ubicati all’interno dell’Ex Manifattura Tabacchi sita a Cagliari in Viale Regina Margherita 33.

L’Ex Manifattura Tabacchi è un complesso di pregio storico collocato nel centro cittadino recentemente ristrutturato e temporaneamente affidato in gestione all’Agenzia Sardegna Ricerche con l’obiettivo di farne un luogo multifunzionale di produzione, promozione e interazione delle attività legate alla creatività artistica, culturale, scientifica, della innovazione digitale, che possa rappresentare un punto di riferimento per la città di Cagliari e per la Sardegna.

Ai sensi dell’art. 165 del d.lgs. 50/2016, con il presente documento si intende illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima del servizio minimo prioritario di bar caffetteria e somministrazione di alimenti e bevande che dovrà essere garantito dall’aggiudicatario oltre che fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

#### 2. Il contesto socio-economico.

Il servizio di bar caffetteria sarà effettuato sia a favore degli utenti interni di Manifattura che a favore di tutti i soggetti esterni che confluiranno a vario titolo nella struttura. Il corrispettivo per l’erogazione dei prodotti e dei pasti sarà versato direttamente dai fruitori dei locali.

Per utenti interni si intendono il personale dell’Agenzia Sardegna Ricerche, durante il periodo di gestione temporanea, e il personale dei futuri concessionari dei quattro lotti destinati ad ospitare in maniera stanziale (6 anni prorogabili) imprese del settore culturale e tecnologico.

Per utenti esterni si intendono invece i partecipanti a mostre, esposizioni, riunioni e convegni, seminari e incontri, in generale agli eventi organizzati da Sardegna Ricerche, dai futuri concessionari dei quattro lotti, da altri operatori economici e dallo stesso concessionario del servizio in argomento che faranno richiesta degli spazi ad uso temporaneo sulla base del “Regolamento transitorio per l’accesso alla struttura per l’organizzazione di eventi di breve durata” oltre che i giovani, i turisti, gli abitanti e i visitatori della città che accederanno alla struttura.

A solo titolo indicativo si segnala che a seguito della pubblicazione del “Regolamento transitorio per l’organizzazione di eventi di breve durata”, dal mese di novembre 2016 a luglio 2018, sono stati svolti un numero totale di eventi pari a 200 circa che hanno visto un afflusso medio tra piccoli (seminari, corsi) e grandi (mostre, esposizioni, cinema all’aperto, Sinnova2016, Sinnova2017) eventi di circa 300 partecipanti ciascuno. Dalla pubblicazione del Regolamento si è rilevato un aumento continuo del numero di sopralluoghi alla struttura finalizzati alla conoscenza degli spazi e si desume un aumento della notorietà dell’uso attuale della stessa e del possibile progressivo incremento delle prenotazioni per l’organizzazione di eventi di breve durata.

Si evidenzia inoltre che a causa della particolare ubicazione e dei limitati sbocchi verso l'esterno, il numero massimo di persone che attualmente possono contemporaneamente fruire degli spazi è pari a 819.

### 3. Piano economico-finanziario di massima.

Al fine di agevolare la partecipazione degli operatori economici si riporta di seguito un prospetto di riepilogo delle principali voci di ricavi e costi stimati generati dalla gestione del bar con riferimento all'erogazione dei soli servizi minimi prioritari che il concessionario dovrà garantire (bar caffetteria, somministrazione di cibi e bevande e servizio catering).

Si stima un conto economico con riferimento sia ai soli 72 (settantadue) mesi di durata della concessione che un ulteriore conto economico che include oltre che i mesi di durata minima della concessione gli ulteriori 72 (settantadue) mesi di proroga, possibile solo su disposizione discrezionale di Sardegna Ricerche.

L'ammontare dei **ricavi**, dal quale deriva il valore della concessione, è stato stimato ipotizzando per il primo anno di attività un'affluenza giornaliera media, per 5 giorni di apertura settimanale, di circa 250 utenti. Tale valore è stato ricavato prendendo come riferimento il numero orientativo dei partecipanti agli eventi di breve durata svoltisi da novembre 2016 a luglio 2018 ed effettuando un'ipotesi di stima dei futuri soggetti che saranno insediati all'interno del complesso (personale delle imprese del settore culturale e tecnologico) e dei clienti esterni occasionali.

Per il secondo anno di attività si ipotizza un incremento del numero medio di utenti del 20%, in considerazione prevalentemente dell'aumento progressivo del numero dei soggetti insediati e del numero degli eventi, nel terzo anno, rispetto all'anno 2, di un ulteriore 3% e a partire dal quinto anno di un ulteriore 6%, stime prudenziali in considerazione delle potenzialità di incremento dell'utenza derivante dalla nuova destinazione d'uso e dall'ubicazione del complesso.

Il numero calcolato degli utenti a seconda della tipologia è stato parametrato con diversi valori medi stimati riferiti a differenti tipi di consumazione. Ovvero si è considerato uno scontrino medio a persona pari ad euro 2,20 nel caso di consumo di sola caffetteria, di 5,00 euro nel caso di consumo di pasto veloce e per gli utenti del servizio catering nella formula di coffee break di 6,5 euro a persona.

Il valore del **canone di concessione** è stato determinato prendendo come riferimento il costo base di localizzazione fissato in 6 euro/m2/mese oltre l'IVA definito a pag.17 del Piano di Attività approvato dalla Giunta Regionale con Delibera del 23 dicembre 2016, n. 69/8 e pubblicato all'interno della sezione Manifattura Tabacchi del sito istituzionale di Sardegna Ricerche. 5. Al fine di favorire la fase di start-up del servizio da parte del Concessionario e considerato l'avvio del progetto di sviluppo della Fabbrica della Creatività, è stata prevista una riduzione del canone esclusivamente per i primi 12 mesi di concessione del 50 % rispetto al canone che sarà offerto dal concorrente in sede di gara.

I **costi per servizi** sono stati stimati considerando le spese che il concessionario dovrà sostenere in relazione alle voci prestazioni di terzi, utenze, pulizie, manutenzioni ordinarie, assicurazioni, depositi cauzionali, etc. Sono ad esclusivo carico del Concessionario il pagamento della tassa sui rifiuti, della SIAE e di quant'altro necessario per l'esecuzione dei servizi in concessione. La spesa per l'energia elettrica, qualora il consumo rimanga all'interno della soglia semestrale specificata all'interno dell'articolo 12 del Capitolato speciale d'appalto, è già compresa e interamente compensata nel canone di concessione. Per favorire la fase di start-up delle attività e dei servizi in concessione, solo ed esclusivamente per il primo anno della concessione, non è previsto il pagamento di nessun sovra canone anche al superamento della soglia semestrale suddetta.

Per quanto riguarda il **personale**, e quindi la stima dei costi delle risorse umane, si stimano un numero di 2 unità assunte per il primo anno e un numero di tre unità a partire dal secondo anno della concessione.

L'importo indicato degli **ammortamenti** tiene conto del fatto che il progetto di recupero e di allestimento del "Locale Accoglienza" è stato funzionalmente realizzato per ospitare il servizio in argomento e lo stesso verrà consegnato corredato degli arredi e delle attrezzature elencate nell'Allegato "Elenco beni in concessione". Non sono stati ricompresi nella spesa per gli investimenti i costi relativi alla fornitura di ulteriori arredi in aggiunta a quelli dati in uso dal concedente in quanto il presente piano economico finanziario di massima fa riferimento al solo servizio minimo prioritario di bar caffetteria e somministrazione di alimenti e bevande e l'allestimento e adeguamento dei locali e degli spazi interni ed esterni dati in concessione rientra tra i possibili servizi secondari e complementari, la cui offerta tecnica sarà oggetto di valutazione in sede di gara. Si ipotizza pertanto un quadro economico degli investimenti facenti riferimento all'acquisto di stoviglie, macchinari, attrezzature, etc. per un importo pari complessivamente ad euro

18.000,00 euro IVA esclusa, nel caso di durata della concessione di 72 (settantadue) mesi e di 24.000,00 euro IVA esclusa, nel caso di durata della concessione di ulteriori 72 (settantadue) mesi, cifre da ammortizzare rispettivamente su sei o su 12 anni.

Le restanti voci di costo indicate fanno riferimento alla valutazione dei principali **oneri diversi di gestione** e spese di consumo legati alla concessione in argomento di cui il concorrente dovrà farsi carico.

**Tabella 1. Conto economico di massima ripartito sui 6 anni di durata minima della concessione.**

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6
<b>Ricavi</b>	€ 186.000,00	€ 230.000,00	€ 240.000,00	€ 240.000,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00
<b>Costi</b>						
Costi materie prime caffetteria e light lunch	€ 55.000,00	€ 70.000,00	€ 70.000,00	€ 70.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00
Canone di concessione	€ 9.972,00	€ 19.944,00	€ 19.944,00	€ 19.944,00	€ 19.944,00	€ 19.944,00
Costi per servizi	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 28.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 28.000,00
Costo del lavoro	€ 60.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00
Ammortamenti	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Oneri diversi di gestione	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00
<b>Totale costi</b>	€ 156.472,00	€ 211.444,00	€ 214.444,00	€ 211.444,00	€ 216.444,00	€ 219.444,00
<b>Utile</b>	€ 29.528,00	€ 18.556,00	€ 25.556,00	€ 28.556,00	€ 33.556,00	€ 30.556,00

**Tabella 2. Conto economico di massima ripartito sui 6 anni di durata della concessione e considerando la possibile proroga di ulteriori 6 anni.**

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12
<b>Ricavi</b>	€ 186.000,00	€ 230.000,00	€ 240.000,00	€ 240.000,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00
<b>Costi</b>												
Costi materie prime caffetteria e light lunch	€ 55.000,00	€ 70.000,00	€ 70.000,00	€ 70.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00
Canone di concessione	€ 9.972,00	€ 19.944,00	€ 19.944,00	€ 19.944,00	€ 19.944,00	€ 19.944,00	€ 19.944,00	€ 19.944,00	€ 19.944,00	€ 19.944,00	€ 19.944,00	€ 19.944,00
Costi per servizi	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 28.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 28.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 28.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 28.000,00
Costo del lavoro	€ 60.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00
Ammortamenti	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Oneri diversi di gestione	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00
<b>Totale costi</b>	€ 155.472,00	€ 210.444,00	€ 213.444,00	€ 210.444,00	€ 215.444,00	€ 218.444,00	€ 215.444,00	€ 215.444,00	€ 218.444,00	€ 215.444,00	€ 215.444,00	€ 218.444,00
<b>Utile</b>	€ 30.528,00	€ 19.556,00	€ 26.556,00	€ 29.556,00	€ 34.556,00	€ 31.556,00	€ 34.556,00	€ 34.556,00	€ 31.556,00	€ 34.556,00	€ 34.556,00	€ 31.556,00

**Tabella 3. Totale valore della concessione per 12 anni.**

<b>Valore della concessione per 12 anni</b>	<b>€ 2.896.000,00</b>
---	-----------------------

La stima riportata nel prospetto di riepilogo di costi e ricavi ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo l'Amministrazione e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio d'impresa inerente la gestione del servizio di bar e caffetteria e somministrazione di alimenti e bevande.

Al fine di migliorare l'equilibrio economico finanziario e incrementare il numero di utenti del servizio, sarà onere e cura del concessionario attivarsi per l'erogazione di servizi complementari e secondari come prescritto nel Capitolato Speciale d'Appalto.