

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

SARDEGNA RICERCHE



Concessione degli spazi di 4 Lotti per la creazione della Fabbrica della Creatività nella Ex Manifattura Tabacchi

PROGETTO SERVIZIO DI CONCESSIONE

A - Relazione tecnico illustrativa



Data: 06 - 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

Sommario

1	Premessa	2
2	Il progetto della Fabbrica della creatività	3
3	I locali e gli spazi del complesso della Manifattura Tabacchi	3
3.1	Spazi comuni all'aperto	4
3.2	Spazi chiusi liberi	5
3.3	Spazi chiusi comuni.....	6
4	I lotti in concessione	6
4.1	Lotto n. 1.....	7
4.2	Lotto n. 2.....	9
4.3	Lotto n. 3.....	10
4.4	Lotto n. 4.....	12
5	La concessione dei lotti	14
6	Il Progetto Tecnico Gestionale.....	15
7	Servizi logistico organizzativi	16
7.1	Servizio di guardiania.....	16
7.2	Servizio di Bar e Caffetteria	16
7.3	Servizio di assistenza degli eventi.....	17
7.4	Strumenti operativi di Sardegna Ricerche: la Nursery di Manifattura Tabacchi - Spazi per la nascita e il rafforzamento delle idee	17
7.5	Servizio di Management culturale.....	18
8	Valore stimato dell'appalto di concessione e del canone di concessione	18

1 Premessa

La Manifattura Tabacchi è un complesso di pregio storico collocato al centro dell'abitato di Cagliari ai margini del quartiere la Marina, di fronte al porto, in una posizione favorevole ad essere punto di richiamo per cittadini, visitatori e turisti.

La struttura ha alle spalle una lunga e travagliata storia. Il primo edificio realizzato nell'area della Manifattura Tabacchi è il Convento dei Frati Francescani, ultimato nel 1478, con annessa la chiesa di Nostra Signora del Gesù, di cui ora rimangono solo poche tracce. Dopo l'assedio spagnolo del 1717 il Convento viene ceduto ai Piemontesi che, nel 1765, impiantano la Manifattura Tabacchi. Il complesso viene ampliato grazie ai progetti di Saverio Belgrano di Famolasco (1764) e di Giuseppe Sbressa (1828). Nel 1899 il Comune di Cagliari concede un vasto terreno rendendo possibile l'ampliamento dell'opificio. Nel 1931 si inaugura il dopolavoro, poi cinema Due Palme, e nel 1959 vengono ultimate le Officine. La Manifattura viene chiusa nel 2001 e nel 2006 torna nelle mani della Regione Autonoma della Sardegna che, nel 2009, avvia i lavori di recupero, conclusi nel 2015; nello stesso anno, Sardegna Ricerche, Agenzia Regionale per la promozione della ricerca, innovazione e sviluppo tecnologico, viene incaricata di dare nuova vita alla Manifattura Tabacchi e posare la prima pietra della futura Fabbrica della Creatività.

La Manifattura Tabacchi, ubicata a Cagliari nell'isolato individuabile tra il viale Regina Margherita, la via XX Settembre e via Lanusei, è costituita da un complesso di più corpi di fabbrica, che si affacciano su quattro corti. Le prime tre sono a livello della quota stradale dell'ingresso principale in viale Regina Margherita, mentre la corte 3 è al livello della quota stradale di via XX Settembre. All'interno del complesso si individuano tre livelli: piano terra e piano primo, in relazione agli edifici che si affacciano sulle prime tre corti, e un sotto piano, in relazione agli edifici che si affacciano sulla corte 3. La Manifattura rappresenta oggi un importante esempio di opificio da restituire alla città ma anche da preservare e tutelare. L'intero complesso risulta caratterizzato da un elevato pregio storico – architettonico e, quindi, sottoposto a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

La più recente ristrutturazione del complesso, conclusa nel Novembre del 2015, è stata fatta 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.



L'area del complesso dell'Ex Manifattura Tabacchi

2 Il progetto della Fabbrica della creatività

La Giunta Regionale, con la deliberazione N. 19/2 dell'8.4.2016, ha affidato all'Agenzia Regionale Sardegna Ricerche la gestione temporanea di Manifattura Tabacchi. Sardegna Ricerche è affiancata da un gruppo di lavoro composto dal Direttore del Centro Regionale di Programmazione, da un componente designato dai Direttori generali dei Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport e degli Enti Locali e Finanze e da un componente designato dalla Presidenza della Regione.

L'obiettivo è quello di avviare un processo che prevede la creazione di un polo innovativo e tecnologico polivalente improntato sulla creatività, un luogo di contaminazione interdisciplinare. Un unicum nel suo genere, a vocazione internazionale, distintivo per la città e per la regione Sardegna. L'obiettivo è di creare, negli spazi della Manifattura Tabacchi, la **Fabbrica della creatività**, cioè un campus dell'innovazione e della creatività. L'affidamento a Sardegna Ricerche è finalizzato all'avvio di una fase di sperimentazione, in cui si dovrà:

- Promuovere ricerca e produzione artistica interdisciplinare;
- Incubare imprese nella filiera della creatività digitale;
- Favorire l'incontro ed il confronto tra tecnologia, cultura e arte;
- Promuovere iniziative di animazione tecnologica integrata (house of coding, hackathon, robotica creativa e fabbricazione digitale, artigianale, design e creatività, cultura e arte);
- Creare occasioni di crescita professionale, di internazionalizzazione e di costruzione di reti.

Nella nuova concezione di sviluppo del complesso di Manifattura Tabacchi, si prevede che a regime la struttura ospiterà imprese innovative e imprese culturali, con l'aspirazione ultima che diventi un luogo in cui la sperimentazione e la formazione convivano con la produzione, l'incubazione con l'imprenditoria, la creatività con la tecnologia, la promozione degli eventi con la valorizzazione degli spazi. Manifattura può diventare la piattaforma che crea le condizioni per mettere in relazione persone e professionalità che oggi non collaborano e che hanno bisogno di essere integrate per rispondere alle esigenze contemporanee.

Nell'ottica di sviluppo e attuazione del progetto generale, Sardegna Ricerche procederà al presente bando di concessione di 4 lotti finalizzati alla realizzazione del Progetto della Fabbrica della Creatività che promuova lo sviluppo e l'insediamento di attività che operino nell'ambito delle industrie creative e culturali, ICT digitale e riconducibile ai settori manifatturieri e terziari, ad alto contenuto tecnologico, in grado di coinvolgere anche i giovani ad elevata formazione e professionalità, che intendano svolgere la propria attività in un luogo funzionale ed economicamente sostenibile.

La presente concessione di servizi prevede pertanto la concessione degli spazi suddivisi in **quattro lotti** (Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 5) per una durata di 6 (sei) anni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di consegna del servizio, prorogabili su disposizione discrezionale esclusivamente della Stazione Appaltante per altri e ulteriori 6 (sei) anni, agli stessi patti e condizioni del contratto originario, per la creazione della **Fabbrica della Creatività**, per la produzione e promozione delle attività legate alla creatività artistica, culturale, scientifica, della innovazione digitale.

3 I locali e gli spazi del complesso della Manifattura Tabacchi

La Manifattura Tabacchi comprende spazi che possono essere suddivisi in 3 categorie: spazi comuni all'aperto, spazi chiusi liberi, spazi comuni chiusi. Le uniche eccezioni sono rappresentate dal locale 206, al primo piano delle Officine, che ospita il team tecnico/operativo e gestionale di Sardegna Ricerche, e i locali 006 e 013, al sotto piano. Come descritto nel Piano di Attività, nell'ambito dell'accordo di Programma

Quadro Multiregionale “Sensi Contemporanei”, in tali locali sono ipotizzati interventi tra cui il “Centro di documentazione del cinema dello spettacolo e del patrimonio audiovisivo RAI della Sardegna”. Pertanto gli stessi saranno messi a bando in futuro con questa destinazione d’uso, salvo la possibilità che la Regione Sardegna lo utilizzi direttamente con questa funzione.

Per gli ulteriori 4 lotti di cui al presente bando di concessione si rimanda alla descrizione di dettaglio del capitolo 4. Di seguito si riporta la descrizione degli spazi comuni all’aperto, spazi chiusi liberi e spazi comuni chiusi che saranno disponibili per la concessione a soggetti pubblici o privati per l’organizzazione di eventi di breve durata. Anche i concessionari dei lotti in argomento potranno usufruire degli ulteriori spazi in concessione con trattamenti e procedure di vantaggio rispetto a quanto previsto nel Regolamento transitorio per l’accesso alla struttura per l’organizzazione di eventi di breve durata in vigore (Approvato con determinazione N. 396 del 08/03/2018 del Direttore Generale di Sardegna Ricerche).

3.1 Spazi comuni all’aperto

Corte 0

La corte 0 è il primo spazio aperto che si incontra entrando nella Manifattura Tabacchi dall’ingresso principale di viale Regina Margherita n.33. Ha una superficie di 870 mq e ha una pavimentazione in calcestruzzo, in lastre di pietra e in tozzetti di laterizio. E’ consentito l’accesso di automezzi previa autorizzazione, e per sole operazioni di carico/scarico; ed è consentita unicamente la sosta di mezzi di servizio, per il soccorso e di biciclette.

Corte 1

La corte 1 è il secondo spazio aperto che si incontra entrando nella Manifattura Tabacchi dall’ingresso principale di viale Regina Margherita n.33, una volta superato il primo passaggio coperto adiacente ai locali della guardiania (130). La corte 1 ha una superficie di 1.243 mq, e ha una pavimentazione in calcestruzzo, in lastre di pietra e in tozzetti di laterizio. E’ consentito l’accesso di automezzi per sole operazioni di carico/scarico, e non è consentita la sosta di nessun mezzo né di biciclette. La corte è utilizzabile anche per manifestazioni di pubblico spettacolo e per eventi culturali. Una porzione della corte sarà inoltre di pertinenza del Bar.

Corte 2

La corte 2 è il terzo spazio aperto che si incontra entrando nella Manifattura Tabacchi dall’ingresso principale di viale Regina Margherita n.33, una volta superato il secondo passaggio coperto adiacente ai locali della accoglienza / Bar. La corte 2 ha una superficie di 1.643 mq, e ha una pavimentazione in calcestruzzo architettonico e in lastre di pietra. Non è consentito l’accesso di automezzi. È utilizzabile per manifestazioni di pubblico spettacolo e per eventi espositivi e culturali. Una parte della corte 2 sarà inoltre di pertinenza del Bar.

Corte 3

La corte 3 è lo spazio aperto che si incontra entrando nella Manifattura Tabacchi dall’ingresso secondario di vico I XX Settembre. La corte 3 ha una superficie di 1673 mq, e ha una pavimentazione in calcestruzzo e in lastre di pietra. E’ consentito l’accesso di automezzi nella corte 3, previa autorizzazione, per le sole operazioni di carico/scarico, e non è consentita la sosta di nessun mezzo né di biciclette. La corte è utilizzabile per gli eventi di breve durata, per manifestazioni di pubblico spettacolo e per eventi culturali. Sulla corte 3 si affaccia il Lotto 3.

Corte 4

La corte 4 è lo spazio aperto, al piano terra, su cui si affacciano i locali tecnici della Manifattura Tabacchi. Non è uno spazio aperto al pubblico e ha una superficie di 641 mq. Comunicante con la corte 2 attraverso un sottopassaggio, e comunicante con la corte 3 attraverso una nuova scala di emergenza, la corte 4 costituisce una via d'esodo verso viale Regina Margherita. Non è consentito l'accesso di automezzi nella corte 4 e non è ammesso nessun tipo di attività.

Corte 5

La corte 5 è il ballatoio coperto, al primo piano, su cui si affacciano i Lotti 1 e 2, e le sale 201, 202, 206 e 207. La corte 5 è un percorso d'esodo che deve rimanere costantemente libera da qualsiasi ingombro e non può essere utilizzata per alcun tipo di evento o di attività. La pavimentazione è in lastre di ceramica. La superficie è di 811 mq.

Corte 6

La corte 6 è lo spazio aperto, al primo piano, che materializza il percorso d'esodo dalla corte 5 verso la corte 0. Questo spazio deve rimanere costantemente libero da qualsiasi ingombro e non può essere utilizzato per alcun tipo di evento o di attività. La superficie è di 263 mq.

3.2 Spazi chiusi liberi

Si tratta di spazi polifunzionali a disposizione di soggetti interessati all'organizzazione di eventi coerenti con le finalità e con il Piano di Attività della struttura. Le modalità di accesso a questi spazi sono descritte nel "Regolamento transitorio per l'accesso alla struttura per l'organizzazione di eventi di breve durata". I concessionari dei 4 lotti di cui al presente bando potranno utilizzare temporaneamente tali spazi, usufruendo di specifiche e dedicate agevolazioni.

Tutti i locali sono dotati degli impianti di base: connettività internet, energia elettrica, sorveglianza, climatizzazione estate/inverno, antincendio e servizi igienici ad uso pubblico. Allo stato attuale i locali sono totalmente privi di pareti divisorie, allestimenti ed arredi.

Il **locale 102** è localizzato al piano Terra, si affaccia sulla corte 2 e ha una superficie di 153 mq. La pavimentazione è in lastre di pietra e calcestruzzo architettonico e la struttura portante è costituita da muri portanti perimetrali e da una serie di pilastri e travi in calcestruzzo armato. Il locale è dotato di una ampia superficie finestrata.

Il **locale 109** è localizzato al piano Terra e ha una superficie di 413 mq. La pavimentazione è in lastre di ceramica e la struttura portante è costituita da muratura portante e da una serie di pilastri e travi in ghisa. Il locale è comunicante, senza nessun tipo di infisso, con gli spazi comuni 105 e 134, ed è dotato di una ampia superficie finestrata. Il locale 109 è altresì comunicante con il locale 110 mediante due varchi che a breve verranno chiusi con pareti mobili.

Il **locale 110** è localizzato al piano Terra, si affaccia sulla corte 2 e sulla corte 4 e ha una superficie di 222 mq. La pavimentazione è in lastre di ceramica e la struttura portante è costituita da muratura perimetrale e da una serie di pilastri e travi in ghisa. Il locale è dotato di una ampia superficie finestrata ed è comunicante con il locale 109, con il locale 113 e con lo spazio comune 134 mediante cinque varchi che a breve verranno chiusi con pareti mobili.

Il **locale 113** è localizzato al piano Terra, si affaccia sulla corte 2 e sulla corte 4 e ha una superficie di 195 mq. La pavimentazione è in lastre di ceramica e la struttura portante è costituita da muratura perimetrale e da una serie di pilastri e travi in ghisa. Il locale è dotato di una ampia superficie finestrata ed è comunicante con il locale 110 mediante due varchi che a breve verranno chiusi con pareti mobili.

Il **locale 114**, le Officine, è localizzato al piano Terra, al centro della corte 2 e ha una superficie di 456 mq. La pavimentazione è in lastre di ceramica e la struttura portante è in calcestruzzo armato. Il locale è dotato di una ampia superficie finestrata e al suo interno contiene un corpo bagni e un corpo scala che consente il collegamento con il piano primo. E' lo spazio più rappresentativo del complesso di Manifattura Tabacchi.

Al primo piano delle Officine si trova il **locale 207**, di 261 mq, caratterizzato da una pavimentazione di lastre in ceramica; il locale comunica con la parte del ballatoio, indicato con il codice C05, che attraversa la corte 2.

Il **locale 202** è localizzato al piano primo, si affaccia sulla corte 5 e ha una superficie di 157 mq. La pavimentazione è in piastrelle di graniglia e la copertura, a doppia falda inclinata, è retta da capriate in legno. Il locale è dotato di una ampia superficie finestrata ed è comunicante con i bagni B21 e con il locale 201 mediante una parete mobile in via di progettazione. È l'unico spazio parzialmente arredato con sedie, palco e tavoli per i relatori.

Il **locale 004**, localizzato al sottopiano, è il più grande (940 mq) della Manifattura Tabacchi ed è anche quello con il maggior indice di affluenza, al momento fissato a 150 persone. In seguito ad alcuni interventi di adeguamento tale limite potrà in futuro essere superato. Il locale si affaccia sulla corte 3. Nasce come spazio adatto ad ospitare attività di pubblico spettacolo. In adiacenza sono infatti presenti un foyer (locale 007, di 171 mq), un guardaroba (locale 005, di 39 mq) e una doppia serie di camerini.

3.3 Spazi chiusi comuni

Con questa denominazione vengono indicati gli spazi a servizio della comunità che verrà ospitata dentro la Manifattura Tabacchi.

Nel **locale 101**, al piano terra, verrà ospitato un piccolo laboratorio, gestito da Sardegna Ricerche, specializzato nel campo della Fabbricazione Digitale. Esso sarà aperto con spazi disponibili e adatti alle lavorazioni secondo le regole del FabLab.

Nel **locale 120**, al piano terra, verrà ospitato in futuro il Bar, che sarà aperto al pubblico esterno, e sarà dotato anche di due spazi all'aperto, nelle corti 1 e 2.

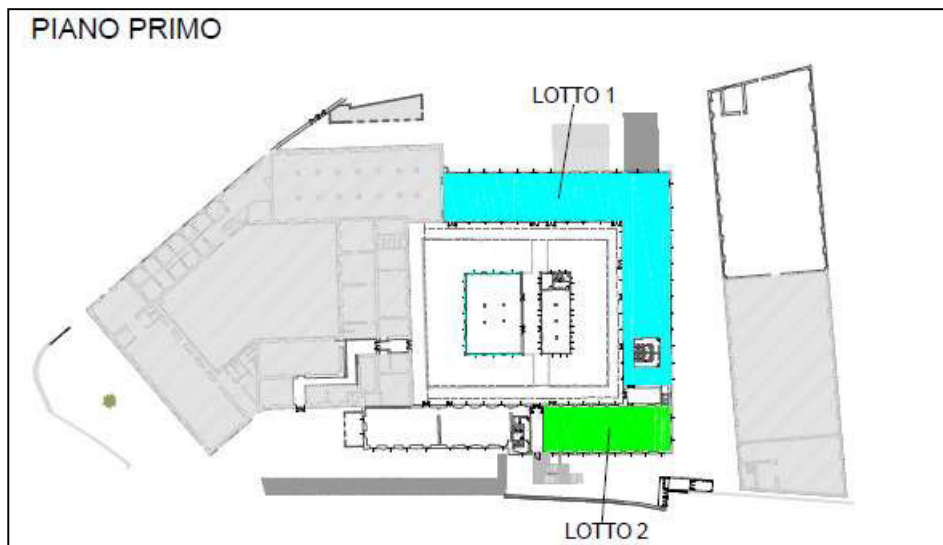
Il **locale 201**, al piano primo, con una superficie di 168 mq, sarà invece ad uso esclusivo della comunità della Manifattura Tabacchi e rappresenterà uno spazio in cui convergeranno gli strumenti operativi offerti da Sardegna Ricerche per la nascita e il rafforzamento delle idee: la **Nursery di Manifattura Tabacchi**. Meglio descritti in al paragrafo **4.1.3**.

4 I lotti in concessione

Gli spazi che saranno affidati per l'esecuzione dei servizi in concessione sono stati suddivisi in 4 lotti distinti: il Lotto 1, il Lotto 2, il Lotto 3 e il Lotto 4. Tutti i lotti in concessione sono dotati degli impianti di base ovvero connettività dati e internet, energia elettrica, climatizzazione estate/inverno, sistema di rilevamento fumi e antincendio. I lotti sono tutti dotati di servizi igienici all'interno del singolo lotto o in prossimità, ma in nessun caso ad uso esclusivo del concessionario e degli operatori insediati, ma aperti al pubblico utilizzo. Inoltre la struttura della ex Manifattura Tabacchi è dotata di un servizio di portierato e custodia 24h su 24h e di videosorveglianza degli spazi esterni.

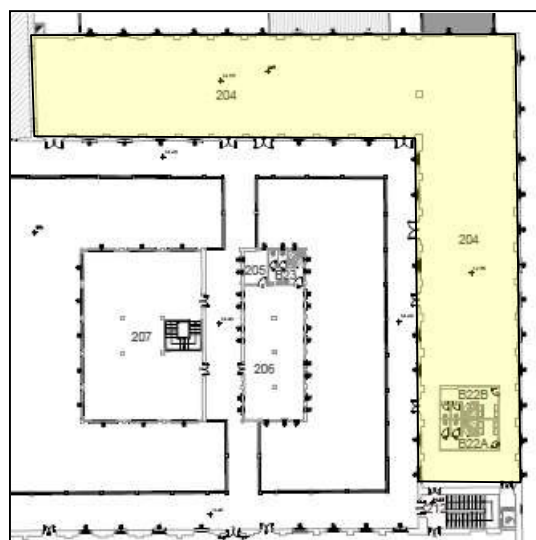
Si illustrano di seguito le caratteristiche dei 4 lotti oggetto della concessione di servizi, per un maggiore dettaglio si rimanda alle schede dei quattro lotti allegate alla presente relazione.

4.1 Lotto n. 1



Ubicazione del Lotto 1 nella pianta Piano Primo

Il lotto n. 1, al piano primo, ha una superficie in concessione pari a 926 mq (compresi i servizi igienici B22/a e B22/b) ed è considerato il lotto di maggiore pregio della Manifattura Tabacchi grazie alla sua pavimentazione in parquet e alle capriate a vista, palladiane in legno e metalliche all'inglese. Gli impianti elettrici e di climatizzazione sono oggetto di interventi di adeguamento e potenziamento, in particolare l'impianto elettrico dovrà essere oggetto di un intervento di potenziamento del quadro elettrico di forza motrice, allo stato attuale sufficiente a garantire un carico pari a 20 kW. Il lotto è privo di pareti divisorie (salvo due setti che dividono la L in due rettangoli), allestimenti ed arredi, ed è direttamente collegato, attraverso due varchi, allo spazio comune che ospita il vano ascensore e i bagni B22. Sarà quindi onere del concessionario una eventuale compartimentazione attraverso la realizzazione di due infissi in luogo dei varchi di cui sopra. Il lotto è dotato di 7 porte finestra che comunicano con il ballatoio (corte 5); di queste 7 porte, 4 sono uscite di sicurezza. Tutte le porte sono dotate di serratura. Le 24 finestre che si affacciano sulle corti 3 e 4 sono parzialmente apribili attraverso un sistema a bilico orizzontale. Le 14 finestre che si affacciano sul ballatoio (C5) sono a doppia anta a battente. L'accesso al 1° piano avviene attraverso le scale principali (S11) o attraverso l'ascensore.



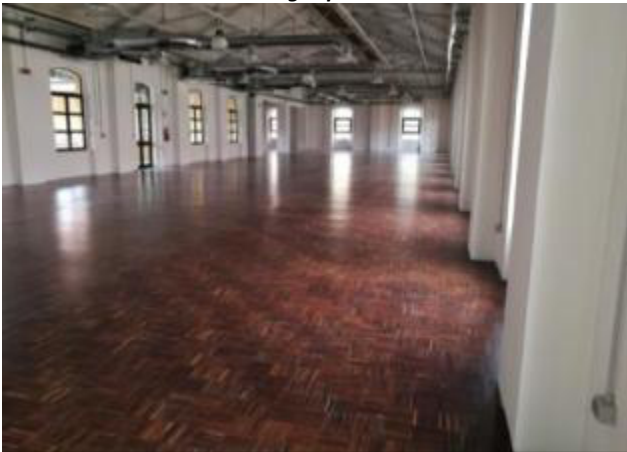
Caratteristiche pianta lotto 1 nella pianta Piano Primo



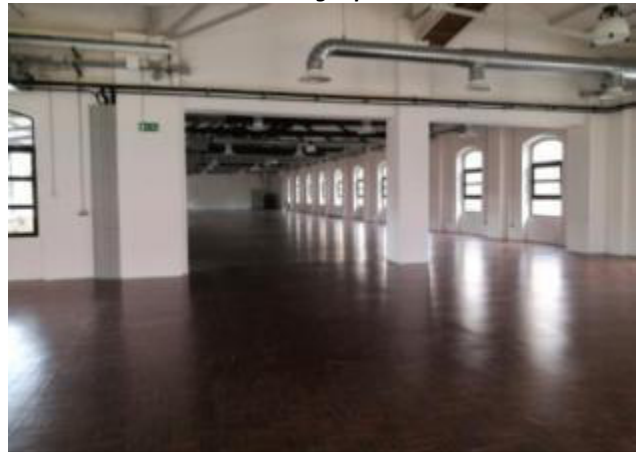
Foto di uno degli spazi del lotto 1



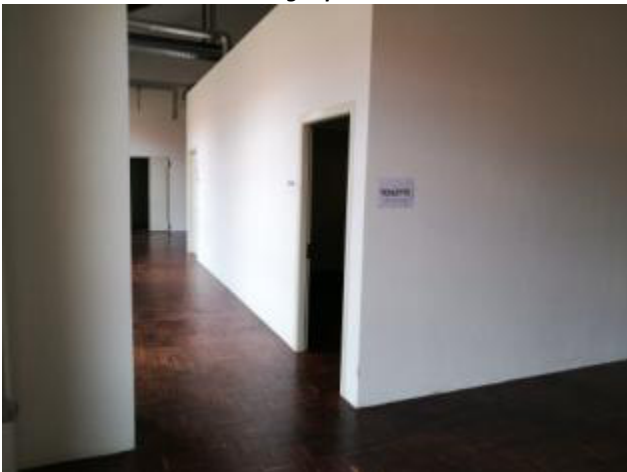
Foto di uno degli spazi del lotto 1



Particolare degli spazi del lotto 1



Particolare degli spazi del lotto 1

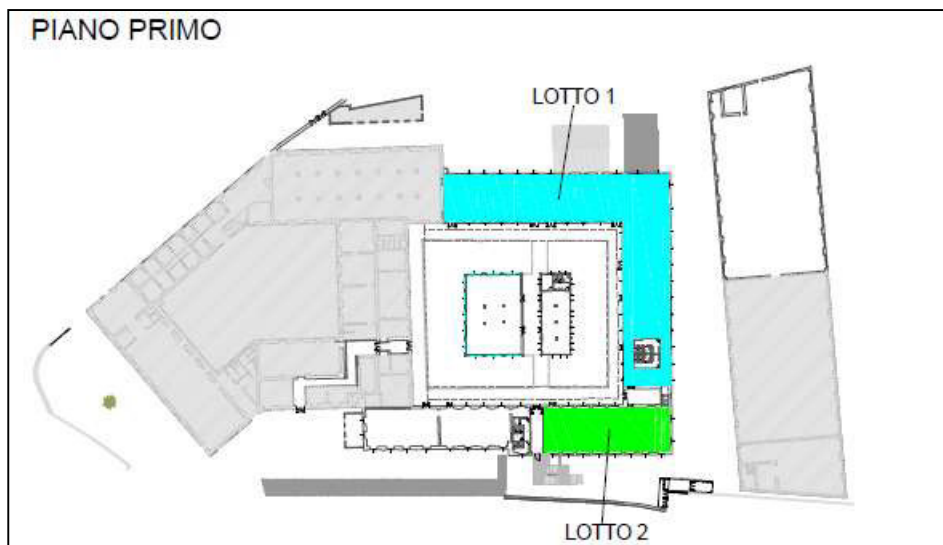


Accesso ai servizi igienici del lotto 1



Particolare dei servizi igienici del lotto 1

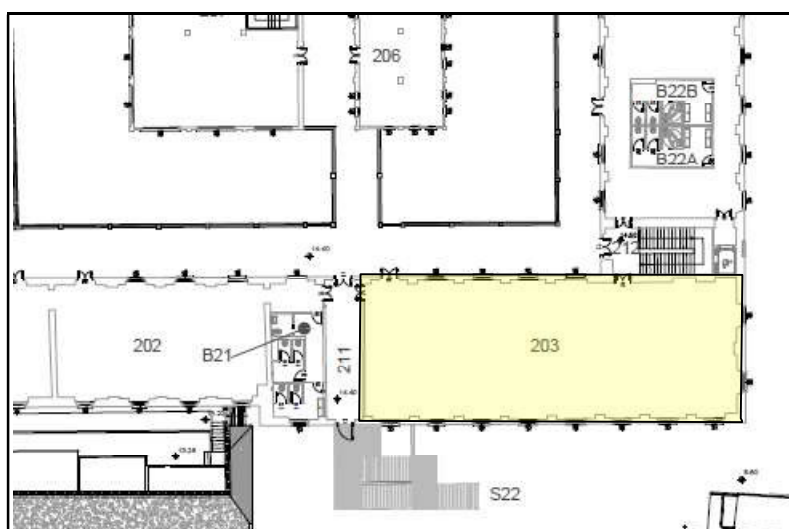
4.2 Lotto n. 2



Ubicazione del Lotto 2 nella pianta Piano Primo

Il lotto n. 2, al piano primo, ha una superficie di 398 mq (compresi i bagni B21/a), ed è caratterizzato da un pavimentazione in lastre di graniglia e da una copertura a doppia falda retta da capriate lignee a vista. Gli impianti elettrici e di climatizzazione sono oggetto di interventi di adeguamento e potenziamento, in particolare l'impianto elettrico dovrà essere oggetto di un intervento di potenziamento del quadro elettrico di forza motrice, allo stato attuale sufficiente a garantire un carico pari a 20 kW. Il lotto è privo di pareti divisorie, allestimenti ed arredi, ed è completamente indipendente. Il lotto è dotato di 1 porta finestra che comunica con il ballatoio (corte 5) e di due porte tagliafuoco che comunicano con il vano scala 212 e con la via d'esodo 211. Tutte le porte sono dotate di serratura. Le 10 finestre che si affacciano sulla corte 3 sono a due ante scorrevoli parallele e, di queste, 8 sono dotate di grate. Sul ballatoio si affacciano altre 4 finestre, sempre del tipo a doppia anta scorrevole. I servizi igienici di pertinenza sono quelli identificati con il codice B21/a e sono di uso esclusivo del concessionario del Lotto 2. I bagni sono dotati di due wc; in adiacenza è disponibile un bagno per portatori di handicap.

L'accesso al 1° piano avviene attraverso le scale principali (S11) o attraverso l'ascensore.



Caratteristiche pianta lotto 2 nella pianta Piano Primo



Foto di uno degli spazi del lotto 2

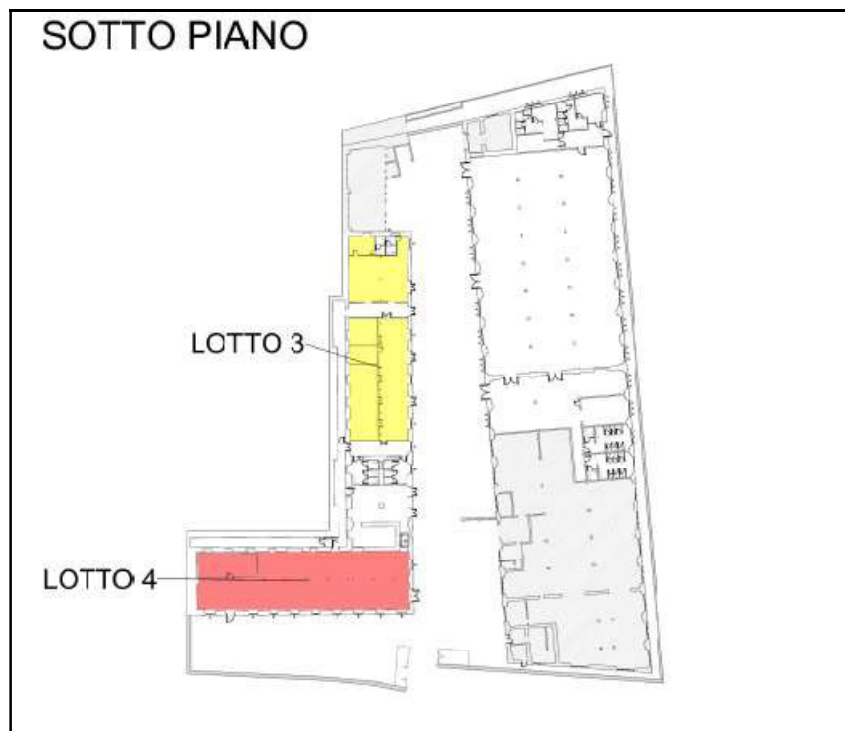


Foto di uno degli spazi del lotto 2



Particolare dei servizi igienici del lotto 2

4.3 Lotto n. 3



Ubicazione del Lotto 3 nel Sotto Piano

Il lotto n. 3, al sottopiano, ha una superficie di 406 mq (compresi i bagni B05) e si affaccia sul piano stradale di via XX Settembre ed è caratterizzato da un pavimento in ceramica. Gli impianti elettrici e di climatizzazione sono oggetto di interventi di adeguamento e potenziamento, in particolare l'impianto elettrico dovrà essere oggetto di un intervento di potenziamento del quadro elettrico di forza motrice, allo stato attuale sufficiente a garantire un carico pari a 20 kW. Il lotto è suddiviso in vari ambienti (008: 122.96 mq; 009: 145 mq; 010: 21 mq; 11: 65 mq; 12: 15 mq; 017: 15 mq), è privo di allestimenti ed arredi, ed è completamente indipendente. Il lotto è dotato di 4 porte finestra che comunicano con la corte 3, di una porta antipanico che comunica con il disimpegno 016 e, a breve, da una porta tagliafuoco ai piedi della scala S03. Tutte le porte sono dotate di serratura. Le 4 finestre che si affacciano sulla corte 3 sono a due ante a battente. I locali 010, 011, 017, e 012 sono ciechi. I servizi igienici di pertinenza sono quelli identificati con il codice B05/a e b, e sono di uso esclusivo del concessionario del Lotto 3. I bagni sono dotati di due wc separati e con antibagno, fruibili anche dai portatori di handicap. E' opzionale l'inserimento nel lotto dei bagni B01/a (20 mq).

L'accesso al sottopiano avviene attraverso le scale principali (S02), attraverso le scale metalliche S03, o attraverso l'ascensore.



Caratteristiche pianta lotto 3 nel Sotto Piano



Foto del locale 9 del lotto 3

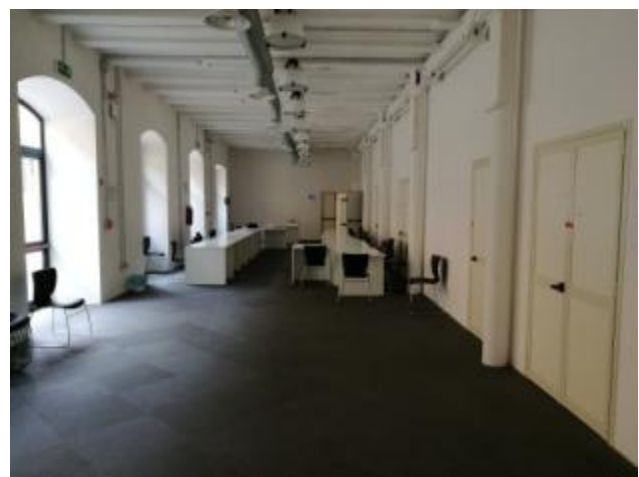


Foto del locale 9 del lotto 3



Foto del locale 11 del lotto 3

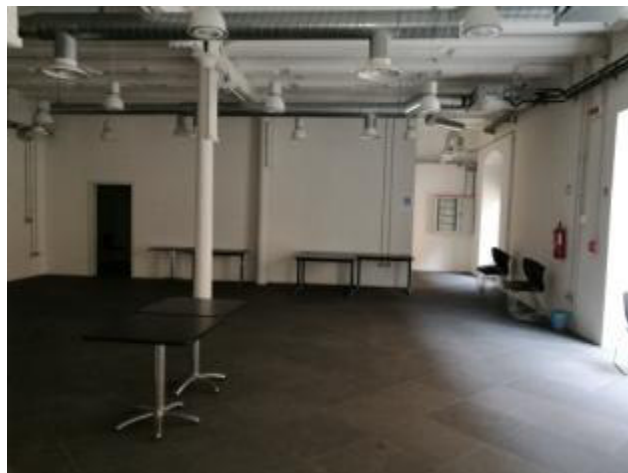
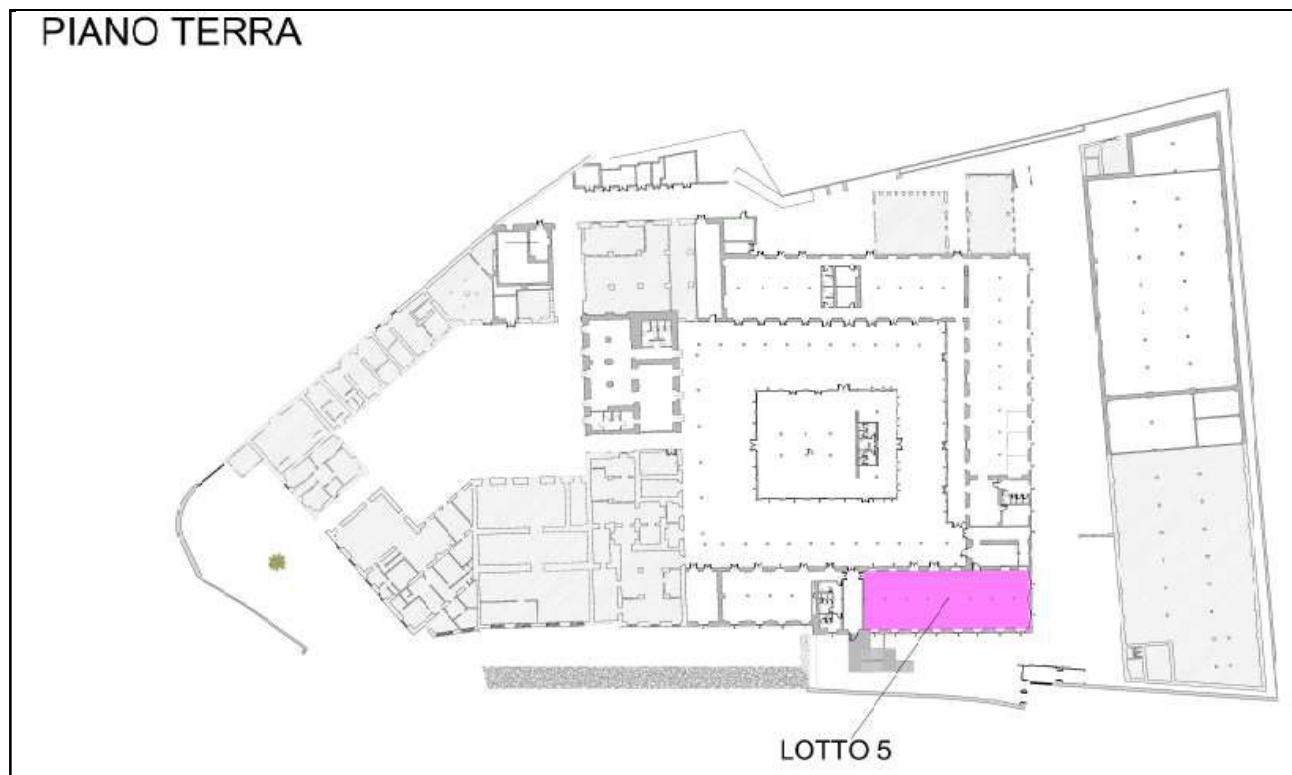


Foto del locale 9 del lotto 3

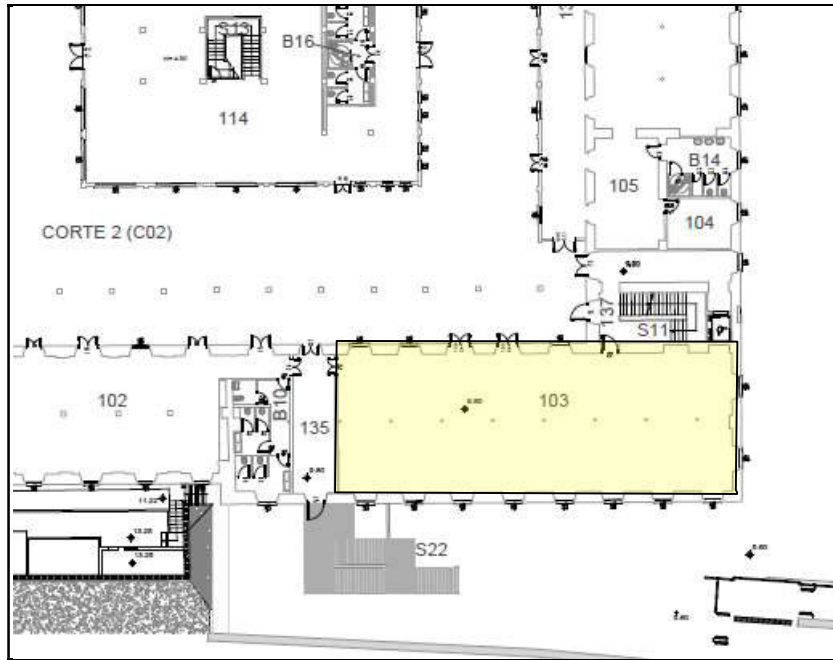
4.4 Lotto n. 4



Ubicazione del Lotto 4 nel Piano Terra

Il lotto n. 4, al piano terra, ha una superficie di 336 mq (compresi i bagni B13/a) ed è caratterizzato da un pavimentazione in lastre di graniglia e calcestruzzo architettonico e da una copertura piana retta da una travi e pilastri in ghisa. Gli impianti elettrici e di climatizzazione sono oggetto di interventi di adeguamento e potenziamento, in particolare l'impianto elettrico dovrà essere oggetto di un intervento di potenziamento del quadro elettrico di forza motrice, allo stato attuale sufficiente a garantire un carico pari a 20 kW. Il lotto è privo di pareti divisorie, allestimenti ed arredi, ed è completamente indipendente.

Il lotto è dotato di 2 porte finestra che comunicano con la corte 2 e di due porte tagliafuoco che comunicano con il vano scala 212 e con la via d'esodo 135. Tutte le porte sono dotate di serratura. Le 10 finestre che si affacciano sulla corte 3 sono a due ante a battente e, di queste, 8 sono dotate di grate. Sulla corte 2 si affacciano altre 2 finestre, sempre del tipo a doppia anta a battente.



Caratteristiche pianta lotto 4 nel Piano Terra

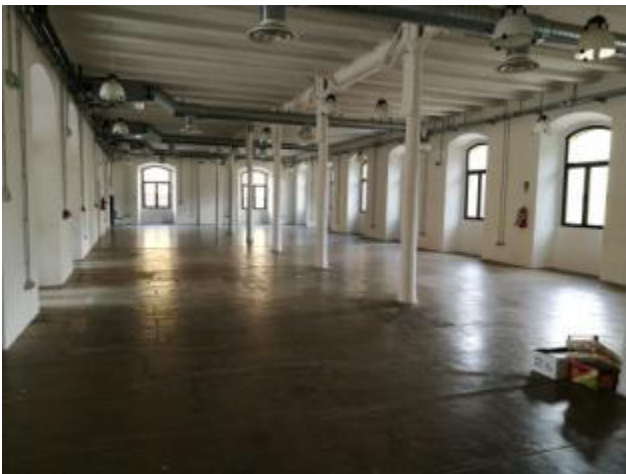
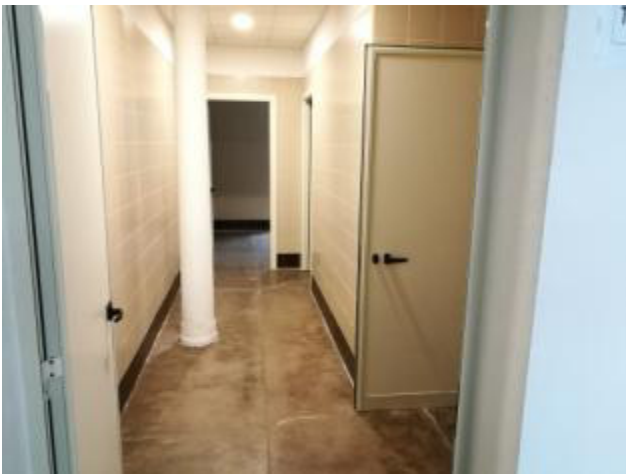


Foto del locale del lotto 4



Foto del locale del lotto 4



Particolare dei servizi igienici del lotto 4



Particolare dei servizi igienici del lotto 4

5 La concessione dei lotti

La presente procedura per la “**Concessione degli spazi di 4 Lotti per la creazione della Fabbrica della Creatività nella Ex Manifattura Tabacchi**” prevede una Concessione di Servizi, ai sensi della Parte III del D. Lgs. 50/2016, per una durata di 6 (sei) anni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di consegna del servizio, prorogabili su disposizione discrezionale esclusivamente della Stazione Appaltante per altri e ulteriori 6 (sei) anni agli stessi patti e condizioni del contratto originario per la creazione di un campus cittadino della creatività e della fabbricazione digitale, per la produzione e promozione delle attività legate alla creatività artistica, culturale, scientifica, dell’innovazione digitale.

Il valore della concessione, stabilito in base alle disposizioni dell’articolo 167 del Codice, è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell’IVA, ed è superiore alla soglia di cui all’articolo 35 del Codice pari a Euro 5.548.000.

L’obiettivo generale della presente concessione è quello di dare vita, negli spazi della Manifattura Tabacchi, al progetto della Fabbrica della Creatività attraverso l’insediamento e l’aggregazione di operatori delle industrie culturali, creative, delle piattaforme digitali, dei settori complementari e della cosiddetta “experience economy” ossia di attività che non necessitano di macchinari che determinino impatti sulle componenti ambientali (emissioni sonore, vapori o esalazioni, scarichi di sostanze inquinanti, consumi energetici significativi, etc.) ma che occupino stabilmente la struttura per avviare e realizzare attività e iniziative con prevalente natura intellettuale, in un luogo baricentrico per la città di Cagliari.

I concorrenti alla gara per la concessione degli spazi dovranno pertanto illustrare dei progetti o servizi, nelle seguenti sfere:

1. **Industrie culturali**, con alta densità di contenuti creativi ma che possono avviare produzioni potenzialmente illimitate (a solo titolo di esempio: editoria, musica, cinema, radio-televisione, videogiochi, internet, ecc..)
2. **Industrie creative**, che pur ad alta densità di contenuti culturali, rispondono ad altri settori dell’economia come l’architettura, il design, l’artigianato, la moda, il food design, la comunicazione, eccc)
3. **Piattaforme digitali**, che pur avendo un’organizzazione industriale, contengono contenuti creativi basati sull’economia della condivisione
4. **Settori complementari** come l’educazione, il turismo culturale, l’IT, ossia settori che di fatto non appartengono alla sfera culturale creativa in senso stretto, ma presentano delle forti sinergie con quest’ultimi
5. **Experience economy** ovvero settori dell’economia che non sono “culturali” ma che consentono una penetrazione sempre più pervasiva dei contenuti creativi.

In ottemperanza a quanto previsto nel piano allegato alla Delibera G.R. n. 69/8 del 23.12.2016, il Lotti 1 e 2 potranno essere impegnati da operatori per la realizzazione di progetti nell’ambito di tutte le cinque sfere sopraelencate, mentre i lotti 3 e 4 potranno essere impegnati da operatori per la realizzazione di progetti nell’ambito delle prime due sfere sopraelencate.

Il soggetto o i soggetti partecipanti al bando dovranno proporre un **Progetto Tecnico Gestionale** per uno o più Lotti in concessione che sviluppi modelli innovativi di collaborazione sociale e professionale, capace di generare aggregazione tra imprese dei settori innovativi e imprese culturali e che dimostri il rispetto dei seguenti temi e obiettivi che devono essere il leitmotiv del Progetto:

- **Ricerca e Sperimentazione:** il Progetto dovrà essere rispettoso della nuova concezione di Manifattura, legata ad un luogo di trasformazione, di produzione di servizi e di attività creative, che sia fortemente connotato da elementi quali: l'innovazione, la creatività, la ricerca e la sperimentazione.
- **Contaminazione:** il Progetto dovrà proporre iniziative caratterizzate da una forte impronta di natura creativa e intellettuale, per la circolazione delle idee e per la massima ibridazione, che dimostri la promozione di ricerca e produzione artistica interdisciplinare e che favorisca l'incontro ed il confronto tra tecnologia, cultura e arte.
- **Aggregazione e convivenza:** il Progetto dovrà prevedere servizi e attività che presuppongano l'insediamento e la convivenza di soggetti che operano in settori differenti, perché si creino forti interazioni, in uno spazio pensato per ibridare e far convivere la sperimentazione e la formazione con la produzione, l'incubazione con l'imprenditoria, la creatività con la tecnologia, la promozione degli eventi con la valorizzazione degli spazi e che costituisca un polo di riferimento per il mondo imprenditoriale, il mondo della ricerca e dell'università, il mondo dell'arte e della cultura e che sia aperto alla città metropolitana di Cagliari ma che crei occasioni di crescita professionale, di internazionalizzazione e di costruzione di reti.

I concorrenti interessati alla concessione dei lotti potranno partecipare al bando proponendo un **Progetto Tecnico Gestionale** integrato che preveda la concessione di uno o più lotti.

6 Il Progetto Tecnico Gestionale

I concorrenti dovranno proporre un Progetto Tecnico Gestionale per ogni Lotto da cui possa evincersi in maniera chiara:

- **il progetto e il programma delle attività** che il concorrente propone di svolgere all'interno dei lotti, con l'esposizione chiara e dettagliata degli ambiti di attività, della programmazione e dello sviluppo delle attività proposte nei primi 6 anni di concessione, con un dettaglio maggiore nei primi tre anni e le prospettive di sviluppo per gli ulteriori anni di concessione;
- **le forme di partenariato e collaborazione** che il concorrente intende sviluppare da cui si evinca la realizzazione di una rete che abbia quale baricentro la struttura di Manifattura Tabacchi;
- **il progetto degli interventi di adeguamento funzionale degli spazi** in concessione in base alle necessità dei progetti selezionati e da adattare alle esigenze degli operatori e delle attività proposte, nel rispetto delle norme edilizie vigenti e in considerazione dei vincoli di tutela paesaggistica e monumentale della struttura di Manifattura Tabacchi;
- **le modalità con cui il concorrente intende aggregare e facilitare le relazioni tra i diversi operatori ospiti** della struttura, finalizzate alla proposizione e sviluppo di progetti e attività, per incentivare e facilitare forme collaborative di lavoro e la contaminazione;
- **le modalità con cui il concorrente intende aggregare e facilitare le relazioni con gli operatori esterni**, finalizzate alla proposizione e sviluppo di progetti, forme collaborative di lavoro, e favorire lo scambio di esperienze innovative e buone pratiche regionali, nazionali e internazionali;
- Come il concorrente intende operare per la **creazione di servizi** e opportunità e competenze per la comunità di Manifattura **in connessione con i servizi a valore aggiunto offerti da Sardegna Ricerche**;

- Come il concorrente intende **mettere a disposizione competenze e idee o soluzioni realizzative per la Comunità di Manifattura**, contribuendo a rendere più dinamici e creativi anche gli spazi comuni di Manifattura Tabacchi;
- Eventuali **proposte di iniziative anche di carattere sociale**, che rafforzando il radicamento della Fabbrica della Creatività nella città, evidenzino l'apertura e il sostegno alle fasce sociali più deboli.

Il Progetto di Gestione dei concorrenti alla procedura dovrà essere sviluppato con l'obiettivo non solo di contribuire alla creazione della Fabbrica della Creatività, ma anche di rappresentare un luogo aperto alla cittadinanza per la creazione, lo sviluppo e la promozione dell'imprenditoria creativa, culturale e innovativa e un luogo di aggregazione non solo dell'impresa ma anche del potenziale mercato di acquirenti, della ricerca e università, dell'arte e del sociale.

In sintesi i concorrenti, oltre a sviluppare e dettagliare il **progetto e il programma delle attività** che intendono svolgere all'interno dei lotti e le relative modalità operative e gestionali, dovranno anche sviluppare idee che dimostrino come l'attuazione e lo sviluppo del proprio Progetto possa determinare delle ricadute positive per l'immagine della struttura di Manifattura Tabacchi, per l'area metropolitana di Cagliari e l'intero territorio regionale in termini economici, sociali, culturali e turistici.

7 Servizi logistico organizzativi

Nell'ambito della concessione dei lotti il Concessionario potrà fruire, senza costi aggiuntivi o con costi particolarmente agevolato in base al caso, dei seguenti servizi:

- Guardiania
- Bar e Caffetteria
- Assistenza nelle gestione degli eventi
- Gli strumenti operativi di Sardegna Ricerche
- Servizi di management culturale

7.1 Servizio di guardiania

Il **servizio di guardiania** è finalizzato alla sorveglianza dell'immobile h 24 e 7 giorni su 7 e consiste in:

- sorveglianza dell'immobile e delle aree di servizio
- controllo degli accessi e del flusso e deflusso dell'utenza, autovetture incluse
- videosorveglianza dei sistemi di sicurezza 24 su 24;
- servizi di controllo aree interne ed esterne;
- primo intervento in caso di calamità naturali o eventi accidentali

7.2 Servizio di Bar e Caffetteria

Il servizio di Bar e Caffetteria verrà attivato a seguito dell'espletamento di una procedura di affidamento in concessione.

Il servizio verrà erogato all'interno dei locali denominati "Locale Accoglienza" del piano terra, con una copertura oraria minima 8:30 – 18:30 dal lunedì al venerdì.

Il Concessionario di tale servizio ha inoltre l'impegno di:

- garantire l'esecuzione del servizio di catering, senza pretesa di priorità o esclusività, per gli eventi che si svolgeranno presso i locali di Manifattura Tabacchi (organizzati da Sardegna Ricerche o da soggetti terzi garantendo i servizi, i menù e i prezzi che saranno concordati in sede di offerta);

- organizzare eventi pubblici e privati di carattere culturale, artistico, scientifico, imprenditoriale, ricreativo e di volontariato, coerenti con la nuova concezione di Manifattura e/o avere aree dedicate alla lettura o allo svago.

7.3 Servizio di assistenza degli eventi

Sarà presente nella struttura un **servizio di assistenza, accoglienza e gestione del pubblico e degli organizzatori degli eventi di breve durata** (ai sensi del Regolamento attualmente in vigore), composto da diverse figure professionali, che dovrà:

- Fornire un supporto tecnico operativo per la gestione degli eventi che possono avere luogo non solo in orario compatibile con l'orario di ufficio ma anche in orario extra ufficio, weekend e festività
- Fornire i servizi di accoglienza e assistenza al pubblico e agli utilizzatori assicurando condizioni ottimali di fruibilità delle sale e degli spazi aperti
- Assicurare, durante gli eventi, la salvaguardare gli ambienti, gli arredi e le attrezzature in dotazione.

Al fine di incentivare ulteriormente l'organizzazione di eventi di breve durata al Concessionario, si renderà disponibile, per il primo anno di Concessione, e per un numero massimo di 10 giornate/anno, la sala convegni/conferenze **con sconto percentuale del 30%** rispetto al listino prezzi del Regolamento in vigore, previa prenotazione.

7.4 Strumenti operativi di Sardegna Ricerche: la Nursery di Manifattura Tabacchi - Spazi per la nascita e il rafforzamento delle idee

In Manifattura Tabacchi i servizi e le opportunità offerte istituzionalmente da Sardegna Ricerche a supporto dell'ecosistema regionale dell'innovazione saranno disponibili in una modalità sinergica e integrata.

Le competenze in materia di informazione tecnico scientifica e brevettuale, startup e imprese innovative, fabbricazione digitale, programmi europei a sostegno della ricerca e dell'innovazione, appalti pubblici, saranno la linfa che genererà nuovi servizi e strumenti pensati e progettati ad hoc per la comunità della Fabbrica della Creatività.

Attraverso il coinvolgimento attivo degli utenti e adottando una metodologia partecipativa, le competenze degli Sportelli e dei Servizi di Sardegna Ricerche saranno messe a disposizione in spazi fisici e virtuali, multifunzionali e interconnessi a servizio della comunità della Manifattura con lo scopo di promuovere l'apprendimento permanente, l'esperienza culturale, la collaborazione e la costruzione di comunità.

Saranno creati:

lo **Spazio per l'ispirazione** – che consentirà l'accesso ad esperienze significative realizzate altrove nei vari campi della cultura, dell'arte e della tecnologia attraverso installazioni, video, documenti, incontri con testimonial. Lo spazio si connoterà anche per la disponibilità del servizio di mentoring per il supporto nella fase di generazione delle idee.

lo **Spazio per l'apprendimento** – dove sarà resa disponibile un'ampia selezione di fonti e strumenti digitali (ebook, riviste, multimedia, tutorial) per l'arte, le espressioni creative, le scienze applicate, la tecnologia, in materia di proprietà intellettuale e di business. La fruizione dei contenuti sarà possibile in loco oppure da remoto (come utenti autenticati) e, se necessario, ci si potrà avvalere del supporto di specialisti della ricerca documentale.

In questo contesto s'inseriranno anche le attività orientate al **“Do It Yourself”** che caratterizzano la **“FabLab experience”**, ovvero un processo lineare tra formazione, progettazione e fabbricazione che rende possibile

imparare a utilizzare le tecnologie stando a diretto contatto con esse e, una volta acquisite le competenze, portare avanti con fluidità il ciclo di progettazione e prototipazione.

Lo spazio dell'apprendimento sarà abitato da una continua offerta formativa e seminariale che andrà a raccordarsi ed integrarsi nel palinsesto generale degli eventi organizzati nella cornice di Manifattura.

lo **Spazio per la socializzazione** – dove sarà incoraggiato l'incontro informale tra tutti gli attori di Manifattura in spazi fisici e virtuali attraverso la messa a disposizione di facility che creano la cornice per l'interazione non strutturata. Tra le opportunità caratterizzanti questo spazio avrà un particolare rilievo la lavagna per lo "scambio di competenze" (skills swap) che faciliterà l'incontro libero e volontaristico tra la domanda e l'offerta del "saper fare".

lo **Spazio per la rappresentazione** – nel quale progetti e creazioni potranno avere un primo pubblico, e dove il lavoro collaborativo e la co-creazione avranno un adeguato sostegno.

Lo spazio potrà diventare all'occorrenza un hackaton, un'attività laboratoriale, uno spettacolo in anteprima, e sarà caratterizzato dalla presenza costante di vetrine che raccontano casi di successo della comunità di MT, che avranno così un'adeguata visibilità e comunicazione.

7.5 Servizio di Management culturale

Sardegna Ricerche, al fine essere supportata nello sviluppo, produzione e gestione di progetti culturali sta selezionando la figura di un **Manager Culturale**, che opererà per il coordinamento, la produzione e la supervisione delle iniziative del programma culturale di Manifattura Tabacchi

La figura selezionata ha il compito di supportare Sardegna Ricerche, nella sua veste di soggetto Concedente, i Concessionari e altri soggetti che utilizzeranno Manifattura, nelle fasi di progettazione, sviluppo e realizzazione dei progetti del programma culturale, e, nello specifico dovrà:

- provvedere alla redazione dei piani e dei palinsesti delle attività e degli spazi e supervisionarne gli aggiornamenti, in armonia con le attività presenti;
- gestire le relazioni con gli artisti, le imprese/associazioni e le istituzioni;
- elaborare i budget di ogni evento e progetto che preveda l'erogazione di incentivi da parte di Sardegna Ricerche e assistere nella stesura dei budget di coproduzione;
- effettuare un monitoraggio sui calendari e sui budget di produzione e programmazione delle attività;
- svolgere funzioni di mentoring, valorizzando la scena creativa ed imprenditoriale regionale e facilitando processi di co-creazione e di coproduzione europea/internazionale.

8 Valore stimato dell'appalto di concessione e del canone di concessione

Il valore presunto stimato per la concessione è pari a € 6.954.000,00 (euro seimilioninovecentocinquantaquattro/00) per l'intera durata della Concessione (sei anni più ulteriori sei anni), calcolato sulla base della stima prevista nel **piano economico finanziario di massima** allegato al progetto del servizio che tiene conto dell'ipotesi di fatturato per la concessione.

Il piano economico e finanziario di massima non tiene in conto degli effettivi servizi che offrirà il Concessionario, il quale si impegnerà a dimostrare la sostenibilità della propria proposta imprenditoriale offerta, allegando il **piano economico e finanziario definitivo** al Progetto Tecnico Gestionale.

Il costo della 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, e così suddiviso per ogni lotto:

CANONE DI CONCESSIONE BASE MENSILE	
LOTTI	Operatori Economici (Profit)
Lotto n.1 m ² : 1002	€ 6.000
Lotto n.2 m ² : 354	€ 2.400
Lotto n.3 m ² :383	€ 2.000
Lotto n.4 m ² :347	€ 2.000

Il canone di concessione, soggetto a rialzo in sede di gara, comprende i servizi che verranno di seguito elencati e descritti.

Il canone di concessione è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di concessione, sulla base del 100% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati (indice F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi). La revisione del canone scatterà solo su richiesta avanzata dalla parte che vi avrà interesse, posto che con tale clausola la stazione appaltante ha inteso regolare con modalità eque e ragionevoli il meccanismo di adeguamento automatico del canone.

In nessun caso il Concessionario potrà pretendere riduzioni degli importi da corrispondere, o rimborsi o indennizzi di alcun genere, per le eventuali minori entrate dovute a fatti non direttamente imputabili alla Stazione Appaltante. Con il contratto di concessione si intende assunto in capo al concessionario il **rischio operativo** legato alla gestione dei servizi, in particolare il **rischio di domanda**, ovvero il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il concessionario deve soddisfare, ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa. Nessun indennizzo, a nessun titolo, verrà inoltre riconosciuto al Concessionario in caso di chiusura degli spazi di Manifattura Tabacchi per attività di manutenzione o di sicurezza e emergenza o alla riduzione degli eventi brevi programmati durante il periodo della concessione.