

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

B - Piano economico e finanziario di massima



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

PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO DI MASSIMA

GARA COMUNITARIA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEGLI SPAZI DI QUATTRO LOTTI PER LA CREAZIONE DELLA FABBRICA DELLA CREATIVITA’ ALL’INTERNO DEL COMPLESSO EX MANIFATTURA TABACCHI DI CAGLIARI.

SOMMARIO

1. Introduzione	1
2. Piano economico-finanziario di massima	2

1. Introduzione

Sardegna Ricerche intende procedere ad una concessione di servizi, ai sensi della Parte III del D.Lgs. n.50/2016, da attivare all’interno del complesso di pregio storico Manifattura Tabacchi sito a Cagliari in Viale Regina Margherita 33. Il fine è quello di realizzare il progetto della Fabbrica della Creatività, luogo deputato alla produzione, promozione e interazione delle attività legate alla creatività artistica, culturale, scientifica, dell’innovazione digitale, così come dettagliato all’interno del Piano di Attività approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.69/8 del 23 dicembre 2016.

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 di concessione al fine di fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

Gli spazi che saranno affidati per l’esecuzione dei servizi in concessione sono stati suddivisi in 4 (quattro) lotti distinti, di cui per una descrizione dettagliata si rimanda alla relazione per la descrizione puntuale di tutti locali e dei relativi impianti e finiture e alle schede allegate.

I concorrenti interessati dovranno presentare una proposta progettuale per uno o più o tutti i lotti che preveda l’insediamento e l’aggregazione di operatori delle industrie culturali, creative, delle piattaforme digitali, dei settori complementari e della cosiddetta “experience economy” attraverso l’avvio e la realizzazione di attività e iniziative con prevalente natura intellettuale.

Il servizio di concessione avrà come destinatari finali: gli operatori delle sfere di attività ammesse che il concorrente prevede di ospitare all’interno di ciascun lotto in base al progetto presentato; i partner con i quali il concorrente intende collaborare, oltre che la restante comunità di Manifattura composta dai referenti, operatori delle sfere coinvolte esterni alla struttura e gli ospiti della struttura che organizzeranno eventi di breve durata di natura imprenditoriale e culturale.

2. Piano economico-finanziario di massima.

Si riportano di seguito le Tabelle 3 e 4 di riepilogo delle voci di ricavi e costi, valutati per ogni lotto, generati dalla gestione del servizio di concessione.

Si stima il conto economico sia con riferimento ai soli 6 (sei) anni di durata minima della concessione che con l’integrazione degli eventuali ulteriori 6 (sei) anni di proroga.

Si precisa che il piano economico e finanziario di massima non tiene conto degli effettivi servizi che offrirà il concessionario, il quale si impegnerà a dimostrare la sostenibilità della proposta progettuale offerta allegando il proprio piano economico e finanziario al Progetto Tecnico Gestionale. Per tale ragione l’importo dei ricavi è stato equiparato alle stime delle voci di costo. I parametri di riferimento valutati ai fini della determinazione del valore della concessione sono stati le voci di costo di più facile prevedibilità e determinazione in ragione: della sfera di operatività prevista dei progetti ospitabili all’interno dei quattro lotti, così come esplicitato all’Art.3 del Capitolato Speciale di Concessione, dell’estensione degli spazi dati in concessione e dei massimi affollamenti consentiti al loro interno.

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 quant’altro necessario per l’esecuzione dei

servizi in concessione. Le spese per il servizio idrico integrato e per l'energia elettrica sono già comprese e interamente compensate nel canone di concessione.

Il costo 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. Il canone di concessione su base mensile per ogni lotto che ne deriva, in relazione anche al pregio e alla posizione dello stesso all'interno del complesso, è il seguente:

Tabella 1. Canone di concessione su base mensile per ogni lotto.

Lotti	Canone di concessione mensile
Lotto 1	€ 6.000,00
Lotto 2	€ 2.400,00
Lotto 3	€ 2.000,00
Lotto 4	€ 2.000,00

Il canone che il soggetto o i soggetti concessionari dovranno pagare all'Amministrazione, soggetto a rialzo in sede di gara, è comprensivo dei servizi illustrati all'Art.7 del Capitolato Speciale di Concessione e potrà essere suscettibile 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.

Per quanto riguarda il personale, e quindi il **costo del lavoro**, si stimano le seguenti unità a tempo pieno e parziale assunte in relazione a ciascun lotto per i primi tre anni di durata della concessione, i successivi tre anni e per gli ulteriori sei anni di eventuale proroga:

Tabella 2. Unità di personale a tempo pieno e parziale. Le cifre con un decimale indicano la presenza di unità di personale a tempo parziale.

Lotti	Unità di personale		
	Anni 1-2-3	Anni 4-5-6	Anni 7-12
Lotto 1	3	3	4
Lotto 2	2	2	3
Lotto 3	1	1	1,5
Lotto 4	1	1	1,5

L'importo indicato degli **ammortamenti** tiene conto del fatto che i locali oggetto del presente bando vengono dati in concessione privi di arredi e di qualsiasi allestimento. I concorrenti in sede di proposta progettuale sono invitati a presentare il proprio progetto degli interventi di adeguamento funzionale degli spazi, in relazione alle attività proposte, che sarà oggetto di valutazione di gara. Nella stima dei valori si è reputato che la parte più consistente degli investimenti venga sostenuta nella fase iniziale della concessione e una parte residuale, di consolidamento e ampliamento, venga invece effettuata solo in caso di proroga della stessa nei successivi 6 (sei) anni. L'importo degli investimenti è stato calcolato, inoltre, considerando un importo presunto di spesa pari a 160 euro a metro quadro per i lotti 1 e 2 e di 230 euro a metro quadro per i lotti 3 e 4. Gli importi suddetti parametrati al metro quadro sono stati ricavati dalla spesa sostenuta per l'allestimento di laboratori tecnologici e afferenti ai settori di operatività ammessi alla partecipazione alla procedura in oggetto.

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

Tabella 3. Conto economico di massima ripartito sui 6 anni di durata minima della concessione ripartito per i Lotti 1, 2, 3 e 4. Gli importi indicati all'interno delle colonne "Anni 1-2-3" e "Anni 4-5-6" sono valori calcolati su base annua e quindi riferiti ad un singolo anno.

	Lotto 1 (locale 204)		Lotto 2 (locale 203)		Lotto 3 (locali 008 009 010 011 012 017)		Lotto 4 (locale 103)	
	Anni 1 -2 -3	Anni 4-5-6	Anno 1-2-3	Anni 4-5-6	Anni 1-2-3	Anni 4-5-6	Anni 1-2-3	Anni 4-5-6
Ricavi	€ 247.000,00	€ 242.000,00	€ 131.000,00	€ 130.000,00	€ 87.000,00	€ 86.500,00	€ 86.000,00	€ 85.500,00
Costi								
Costi per servizi	€ 63.000,00	€ 58.000,00	€ 32.500,00	€ 31.500,00	€ 27.000,00	€ 26.500,00	€ 26.000,00	€ 25.500,00
Canone di concessione	€ 72.000,00	€ 72.000,00	€ 28.800,00	€ 28.800,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00
Costo del lavoro	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00	€ 26.000,00	€ 26.000,00	€ 26.000,00	€ 26.000,00
Ammortamenti	€ 17.500,00	€ 17.500,00	€ 7.200,00	€ 7.200,00	€ 8.500,00	€ 8.500,00	€ 8.500,00	€ 8.500,00
Oneri diversi di gestione	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Totale costi	€ 247.000,00	€ 242.000,00	€ 131.000,00	€ 130.000,00	€ 87.000,00	€ 86.500,00	€ 86.000,00	€ 85.500,00
Anni	3	3	3	3	3	3	3	3
Totali	€ 741.000,00	€ 726.000,00	€ 393.000,00	€ 390.000,00	€ 261.000,00	€ 259.500,00	€ 258.000,00	€ 256.500,00

Tabella 4. Conto economico di massima ripartito sui 12 anni di durata massima della concessione ripartito per i Lotti 1, 2, 3 e 4. Gli importi indicati all'interno delle colonne "Anni 1-2-3", "Anni 4-5-6" e "Anni 7-12" sono valori calcolati su base annua e quindi riferiti ad un singolo anno.

	Lotto 1 (locale 204)			Valore concessione per 12 anni
	Anni 1 -2 -3	Anni 4-5-6	Anni 7-12	
Ricavi	€ 247.000,00	€ 242.000,00	€ 263.000,00	
Costi				
Costi per servizi	€ 63.000,00	€ 58.000,00	€ 59.000,00	
Canone di concessione	€ 72.000,00	€ 72.000,00	€ 72.000,00	
Costo del lavoro	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 120.000,00	
Ammortamenti	€ 17.500,00	€ 17.500,00	€ 7.500,00	
Oneri diversi di gestione	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ 4.500,00	
Totale costi	€ 247.000,00	€ 242.000,00	€ 263.000,00	
Anni	3	3	6	
Totali	€ 741.000,00	€ 726.000,00	€ 1.578.000,00	€ 3.045.000,00

	Lotto 2 (locale 203)			
	Anno 1-2-3	Anni 4-5-6	Anni 7 -12	Valore concessione per 12 anni
Ricavi	€ 131.000,00	€ 130.000,00	€ 156.500,00	
Costi				
Costi per servizi	€ 32.500,00	€ 31.500,00	€ 32.000,00	
Canone di concessione	€ 28.800,00	€ 28.800,00	€ 28.800,00	
Costo del lavoro	€ 60.000,00	€ 60.000,00	€ 90.000,00	
Costi di investimenti	€ 7.200,00	€ 7.200,00	€ 3.200,00	
Oneri diversi di gestione	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	
Totale costi	€ 131.000,00	€ 130.000,00	€ 156.500,00	
Anni	3	3	6	
Totali	€ 393.000,00	€ 390.000,00	€ 939.000,00	€ 1.722.000,00

	Lotto 3 (locali 008 009 010 011 012 017)			
	Anni 1-2-3	Anni 4-5-6	Anni 7-12	Valore concessione per 12 anni
Ricavi	€ 87.000,00	€ 86.500,00	€ 96.500,00	
Costi				
Costi per servizi	€ 27.000,00	€ 26.500,00	€ 27.000,00	
Canone di concessione	€ 24.000,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00	
Costo del lavoro	€ 26.000,00	€ 26.000,00	€ 40.000,00	
Costi di investimenti	€ 8.500,00	€ 8.500,00	€ 4.000,00	
Oneri diversi di gestione	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	
Totale costi	€ 87.000,00	€ 86.500,00	€ 96.500,00	
Anni	3	3	6	
Totali	€ 261.000,00	€ 259.500,00	€ 579.000,00	€ 1.099.500,00

	Lotto 4 (locale 103)			
	Anni 1-2-3	Anni 4-5-6	Anni 7-12	Valore concessione per 12 anni
Ricavi	€ 86.000,00	€ 85.500,00	€ 95.500,00	
Costi				
Costi per servizi	€ 26.000,00	€ 25.500,00	€ 26.000,00	
Canone di concessione	€ 24.000,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00	
Costo del lavoro	€ 26.000,00	€ 26.000,00	€ 40.000,00	
Costi di investimenti	€ 8.500,00	€ 8.500,00	€ 4.000,00	
Oneri diversi di gestione	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	
Totale costi	€ 86.000,00	€ 85.500,00	€ 95.500,00	
Anni	3	3	6	
Totali	€ 258.000,00	€ 256.500,00	€ 573.000,00	€ 1.087.500,00

L'importo complessivo del **valore della concessione** è stato stabilito in base alle disposizioni dell'articolo 167 del Codice e sulla base delle valutazioni indicate in premessa. La stima del suo importo, che ha carattere puramente indicativo e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario, è pari a **6.954.000 euro al netto dell'IVA** per l'intera durata della Concessione (sei anni più ulteriori eventuali sei anni) e risulta superiore alla soglia di cui all'articolo 35 del Codice pari a euro 5.548.000.

Tabella 5. Totale valore della concessione per 12 anni per tutti e 4 (quattro) i Lotti 1, 2, 3 e 4.

Valore Concessione per 12 anni di tutti e quattro i lotti	€ 6.954.000,00
--	-----------------------