



BANDO PER LA CONCESSIONE DEGLI SPAZI DI MANIFATTURA TABACCHI

RACCOLTA PROPOSTE



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



**SARDEGNA
RICERCHE**

Procedura per la

“CONCESSIONE DEGLI SPAZI DI 4 LOTTI PER LA CREAZIONE DELLA FABBRICA DELLA CREATIVITÀ NELLA MANIFATTURA TABACCHI - CAGLIARI”

ai sensi della Parte III del D. Lgs. 50/2016

DURATA:

6 anni naturali e consecutivi, prorogabili per ulteriori 6 anni

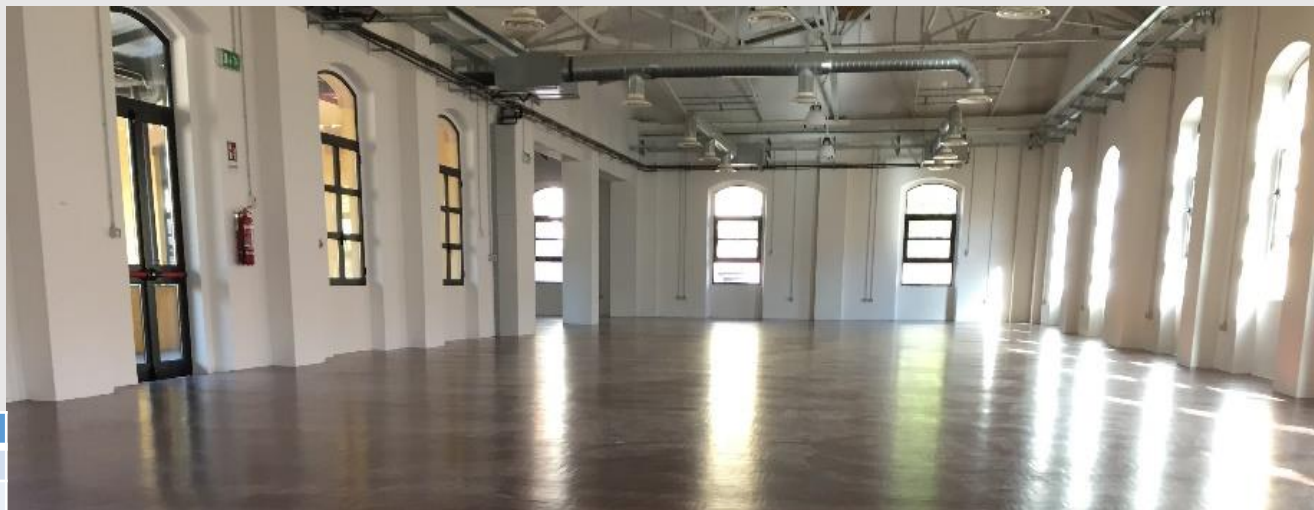
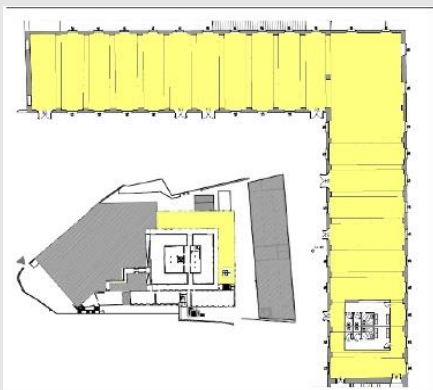
OBIETTIVI:

dare vita, negli spazi della Manifattura Tabacchi, al progetto della Fabbrica della Creatività

ATTIVITÀ AMMESSE:

attività e iniziative con prevalente natura intellettuale, ossia industrie culturali, creative, delle piattaforme digitali, dei settori complementari e della cosiddetta “experience economy”





Lotto	1
Codici locali	204
Superficie	926 mq

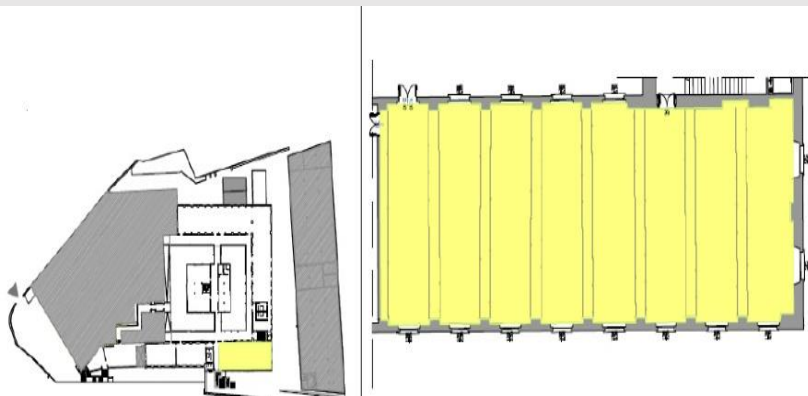
Lotto 1

- Piano primo
- pavimentazione in parquet, capriate a vista, palladiane in legno e metalliche all'inglese
- Impianto elettrico allo stato attuale sufficiente a garantire un carico pari a 20 kW
- Privo di pareti divisorie (salvo due setti che dividono la L in due rettangoli), allestimenti ed arredi
- Direttamente collegato, attraverso due varchi, allo spazio comune che ospita il vano ascensore e i bagni

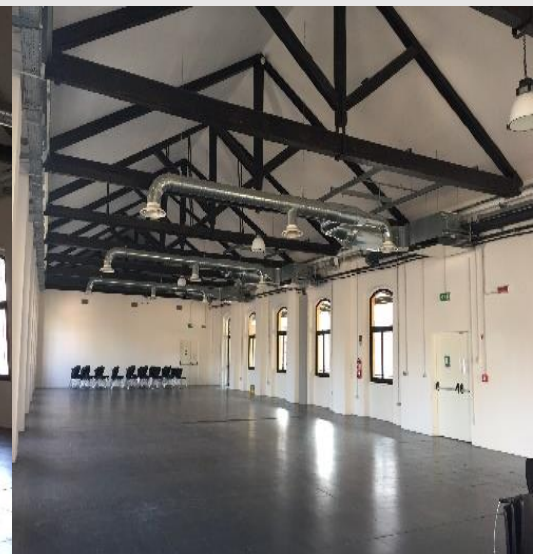
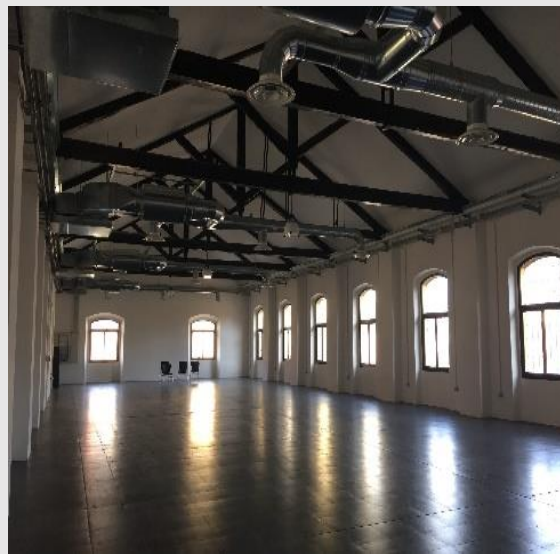
Sarà quindi onere del concessionario una eventuale compartimentazione attraverso la realizzazione di due infissi in luogo dei varchi di cui sopra. Il lotto è dotato di 7 porte finestre (di cui 4 uscite di sicurezza) che comunicano con il ballatoio (corte 5).

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.





Lotto	2
Codici locali	203
Superficie	398 mq
Affollamento max	46 persone



Lotto 2

- Piano primo
- Pavimentazione in lastre di graniglia, copertura a doppia falda retta da capriate lignee a vista
- Impianto elettrico allo stato attuale sufficiente a garantire un carico pari a 20 kW
- Privo di pareti divisorie, allestimenti ed arredi
- Completamente indipendente
- 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. 10 finestre si affacciano sulla corte 3 (di cui 8 dotate di grate); sul ballatoio si affacciano altre 4 finestre
- Accesso al 1° piano attraverso le scale principali (S11) o attraverso l'ascensore



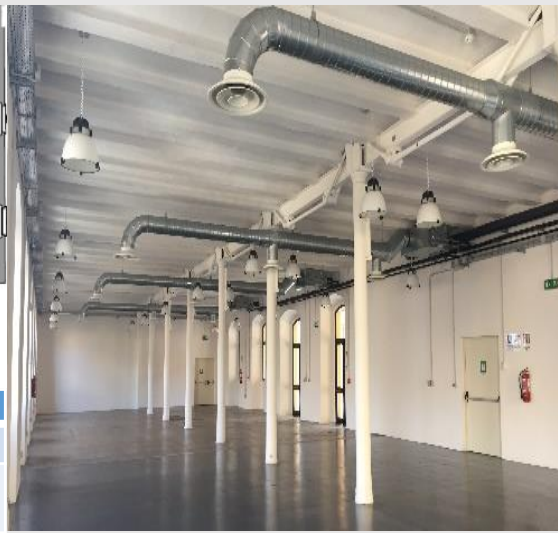
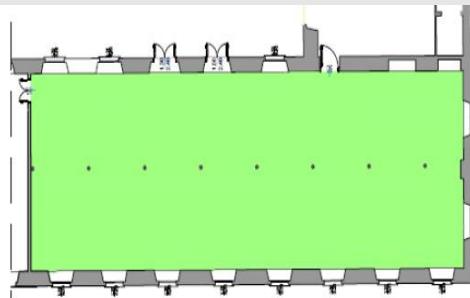
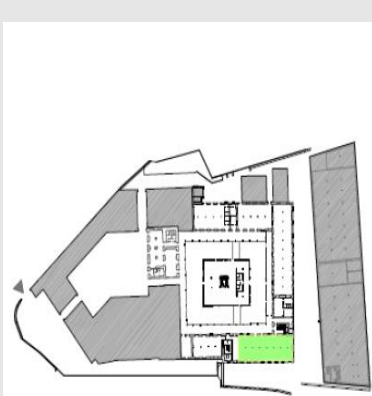


Lotto	3
Codici locali	008, 009, 010, 011, 012, 017
Superficie	406 mq
Affollamento max	41 persone

Lotto 3

- **Sotto Piano; si affaccia sul piano stradale di via XX Settembre**
- **Pavimentazione ceramica**
- **Impianto elettrico allo stato attuale sufficiente a garantire un carico pari a 20 kW**
- **Privo di pareti divisorie, allestimenti ed arredi**
- **Suddiviso in vari ambienti (008: 122.96 mq; 009: 145 mq; 010: 21 mq; 11: 65 mq; 12: 15 mq; 017: 15 mq)**
- **Completamente indipendente**
- **Dotato di 4 porte finestre che comunicano con la corte 3, di una porta antipanico che comunica con il disimpegno 016 e, a breve, di una porta tagliafuoco ai piedi della scala S03**
- **I locali 010, 011, 017, e 012 sono ciechi**
- **L'accesso al sottopiano avviene attraverso le scale principali o attraverso le scale metalliche o attraverso l'ascensore**





Lotto	5
Codici locali	103
Superficie	336 mq
Affollamento max	39 persone

Lotto 5

- Piano terra
- Pavimentazione in lastre di graniglia e calcestruzzo architettonico; copertura piana retta da travi e pilastri in ghisa
- Impianto elettrico allo stato attuale sufficiente a garantire un carico pari a 20 kW
- Privo di pareti divisorie, allestimenti ed arredi
- Completamente indipendente
- 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. Sono presenti 10 finestre che si affacciano sulla corte 3 (di cui 8 sono dotate di grate). Sulla corte 2 si affacciano altre 2 finestre



SERVIZI INCLUSI NEL CANONE

- **Fornitura di energia elettrica suddivisa e indipendente per lotto sino ai quadri di zona**
- **Gruppo elettrogeno (in fase di progettazione e realizzazione)**
- **Gruppo di continuità (UPS) centralizzato (in fase di progettazione e realizzazione)**
- **Fornitura idrica potabile con distribuzione principale sino ai servizi igienici**
- **Presidi antincendio attivi (Illuminazione di sicurezza, rivelazione fumi, diffusione sonora per evacuazione, estintori e idranti)**
- **Impianto di climatizzazione centralizzato**
- **Connessione Internet mediante impianto strutturato composto da una rete WIFI e da cablaggio fisico rame/fibra ottica sia nelle zone comuni che nel singolo lotto**
- **Pulizie degli spazi comuni**
- **Guardiana h24 e video sorveglianza**



MANUTENZIONI A CARICO DEL CONCEDENTE

- **Manutenzione edile straordinaria del lotto e delle parti comuni**
- **Manutenzione ordinaria e straordinaria dei bagni comuni**
- **Manutenzione dell'Impianto elettrico delle zone comuni fino al quadro di zona dei lotti**
Manutenzione dell'impianto idrico potabile e fognario con distribuzione principale sino ai servizi igienici
- **Manutenzione dei Presidi antincendio attivi (Illuminazione di sicurezza, rivelazione fumi, diffusione sonora per evacuazione, estintori e idranti)**
- **Manutenzione dell'Impianto di climatizzazione centralizzato**
- **Manutenzione edile ordinaria delle parti comuni**
- **Manutenzione dell'impianto ascensore**



MANUTENZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

- **Manutenzione della parte di impianto elettrico a solo uso esclusivo del concessionario**
- **Manutenzione ordinaria dei bagni ad uso esclusivo del concessionario**
- **Manutenzione edile ordinaria del Lotto (il concessionario si impegnerà a mantenere i locali nello stato in cui sono stati consegnati)**



ALTRI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

- **CPI relativo alle attività specifiche che si svolgeranno nel lotto (coerente con quello generale di Manifattura Tabacchi)**
- **Predisposizione della pianificazione dell'emergenza, individuazione delle figure coinvolte (addetti e coordinatori) e relativa designazione e formazione (in applicazione del DLgs. 81/08, designazione di addetti antincendio)**
- **Allestimento dei locali coerentemente con le esigenze della attività svolta (anche eventuale posa di nuovi infissi)**
- **Altri interventi di implementazione degli impianti, sulle murature, sui pavimenti, sui solai, sugli infissi, previa approvazione del Concedente ed in conformità con la normativa sui beni architettonici vincolati**



SERVIZI LOGISTICO ORGANIZZATIVI

La Concessione prevede, senza costi aggiuntivi per il Concessionario, i seguenti servizi:

- **Guardiania**
- **Bar e Caffetteria**
- **Assistenza nelle gestione degli eventi**



CANONE DI CONCESSIONE

Il canone della concessione è stato determinato prendendo come riferimento il costo base di localizzazione fissato in 6 euro/m²/mese oltre l'IVA, e così suddiviso per ogni lotto:

LOTTI	CANONE DI CONCESSIONE BASE MENSILE (VALORI MASSIMI)
Lotto n.1	€ 6.000,00
Lotto n.2	€ 2.400,00
Lotto n.3	€ 2.150,00
Lotto n.5	€ 2.000,00



REQUISITI DI CAPACITÀ ECONOMICA E FINANZIARIA

I Fatturati globali sono riferiti al valore della concessione/annuo [moltiplicato x2 per i LOTTI 1 e 2 e x1 per i LOTTI 3 e 5]

VALORI ORIENTATIVI	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3	LOTTO 5
Fatturato globale medio annuo riferito agli ultimi tre esercizi finanziari disponibili (IVA esclusa)	€ 460.000	€ 250.000	€ 85.000	€ 80.000
Possesso, ai sensi dell'art. 83, comma 4 lett. c) del Codice, della seguente copertura assicurativa per un massimale non inferiore al valore della concessione per i primi tre anni	€ 690.000	€ 380.000	€ 250.000	€ 250.000



SOGGETTI AMMISSIBILI ALLA GARA

- **tutti i soggetti “profit” di cui all’articolo 45 comma 2 lett. a) e b) e c) del D. Lgs. 50/2016**
- **tutti i soggetti definiti “no profit” (Associazioni senza scopo di lucro, Onlus, Cooperative sociali, Fondazioni con finalità sociali, Imprese sociali)**
- **raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti dai soggetti “profit” e “no profit”, già costituiti o costituendi, i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'articolo 2602 del codice civile, costituiti tra i soggetti “profit” e “no profit”, anche in forma di società per i quali non sussistano le cause di esclusione e che risultino in possesso dei requisiti di idoneità e di capacità previsti dal bando**



REQUISITI DI IDONEITÀ

Iscrizione:

nel registro tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura

oppure

nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura di gara



SETTORI AMMISSIBILI

- **Industrie culturali, creative, digitali, settori complementari, *experience economy***
- **Settori non ammessi**
- **Aperta la discussione sul tema**



ALLA BASE DELLA SELEZIONE VI È UNA PROPOSTA DI PROGETTO TECNICO GESTIONALE

- **Il progetto e il programma delle attività**
- **le forme di partenariato e collaborazione**
- **il progetto degli interventi di adeguamento funzionale degli spazi**
- **La contaminazione**
- **La messa a disposizione di competenze per la Comunità di Manifattura**
- **Proposte di iniziative anche di carattere sociale**

- **Aperta la discussione sul tema**



CRITERI DI SELEZIONE

- **Qualità progettuale**
- **Adattabilità al contesto di riferimento**
- **Professionalità coinvolte**
- **Ricadute sociali**

- **Aperta la discussione sul tema**



TEMPISTICHE

Prevista una consultazione pubblica alle pagine

www.sardegnaicerche.it/manifattura

- **Raccolta delle osservazioni e proposte: entro aprile 2018**
- **Uscita del bando: entro la prima metà di maggio 2018**
- **Presentazione offerte: entro settembre 2018**
- **Chiusura della procedura: entro dicembre 2018**

