



Città di
Cava de' Tirreni

PALAZZO DELLE ARTI
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

INDICE

PREMESSA	2
La struttura nel tempo: interventi di recupero e risanamento.....	2
Introduzione di nuove destinazioni	3
Piano Terra	3
- Primo Piano	5
- Secondo piano	6
- Piano Interrato	6
- Adeguamento prevenzione incendi.....	6
- Area esterna	6
Lavori di adeguamento a carico del gestore	6
Gestione del Palazzo delle Arti.....	7
1. La normativa e gli atti di riferimento	7
2. La gestione e le prospettive di sviluppo	8
3. Oggetto della concessione.....	9
4. Le ipotesi del modello economico e finanziario	9
4.1 I costi per i lavori di manutenzione straordinaria/adeguamento.....	9
4.2 Stima dei costi operativi di gestione (iva esclusa).....	10
4.3 Stima dei ricavi di gestione (iva esclusa).....	11
4.4 Il piano economico finanziario di massima	12
5. Il canone concessorio	12
6. Controllo da parte dell'Amministrazione concedente	13
7. Analisi della Convenienza Economica (VAN-TIR).....	13
8. Il valore della concessione a base di gara.....	15
9. Conclusioni	15

PALAZZO DELLE ARTI

PREMESSA

L'edificio "Palazzo delle Arti" è ubicato nel cuore del borgo medievale di Cava de' Tirreni ed è stato completamente ristrutturato con nuove strutture in cemento armato per la maggior parte dello stabile con interventi strutturali specifici per la facciata anteriore.

Costituiva, in passato, l'ufficio della Pretura del Comune di Cava de' Tirreni ed, in origine, era la Chiesa di "S. Giovanni Battista".

Esso ha una forma rettangolare con il lato corto di circa 16 m che per la parte anteriore, costituente l'ingresso principale, si affaccia su un piazzale di Corso Umberto I, in posizione simmetrica rispetto alla strada al piazzale dell'ingresso della Chiesa del Purgatorio.

Il lato lungo della struttura a seguito dell'estensione di cui al recente intervento raggiunge una lunghezza complessiva di circa 48 m, delimita perimetralmente via F. Parisi da un lato, mentre dal lato opposto risulta contiguo con altri edifici del centro storico di Cava de' Tirreni, in particolare con i locali ristrutturati dell'attiguo monastero delle monache del Convento di "S. Giovanni".

La struttura dell'ex-Pretura avente una forma di parallelepipedo, occupa una superficie di base pari a 700 mq e con un'altezza fuori terra pari a circa 16 m, per un volume complessivo di circa 12.582 m³, che si incrementa di ulteriori 1.960 m³, per un totale di 14.542 m³ se si considera anche il volume del piano interrato, che si sviluppa quasi per l'intera superficie della struttura con eccezione dell'ingresso storico, coprendo una superficie di circa 800 mq per un'altezza pari a 2,5 m.

Il corpo principale della struttura si divide in 5 livelli, ovvero il piano interrato, il piano terra, il primo piano, il secondo piano e la copertura.

La struttura nel tempo: interventi di recupero e risanamento

Il Palazzo delle Arti è stato sottoposto ad un primo intervento di recupero attuato nel periodo 1986 ÷ 1992 che ha visto due tipi di interventi, uno per la parte anteriore, di pregio artistico, costituita dalle facciate e dal portico retrostante, ed uno per la parte posteriore di nessun pregio artistico.

In particolare il recupero ha riguardato la parte anteriore fronteggiante C.so Umberto I°, trasformando detta parte in una struttura a muri portanti.

La parte posteriore, obsoleta, di nessun valore artistico e storico, con fondazioni inconsistenti, estremamente degradata e compromessa anche dal sisma, è stata completamente demolita e successivamente ricostruita con strutture portanti in cemento armato, con una volumetria pressoché identica, con l'incremento del piano interrato che è stato predisposto per ospitare locali tecnici.

In conclusione quindi l'edificio risulta realizzato in cemento armato sia per la parte interrata che per quella fuori terra, solo il portico di accesso è invece in muratura portante.

L'altro intervento (2009 – 2011) che ha interessato l'edificio ha previsto la trasformazione della struttura in *centro multimediale – mediateca*, ed ha visto estendere la struttura principale con un nuovo corpo aggiunto che ospita la scala di sicurezza oltre ai due vani ascensori e che estendendosi in adiacenza al lato corto dell'edificio per una larghezza di 4,5 m con una lunghezza pari a 18 m determina un volume pari a circa 1.296 m³.

L'edificio, per la parte centrale, risulta costituito principalmente da quattro livelli: il piano interrato (quota - 3,10 m), il piano terra a quota 0,00 m, il primo piano a quota +6,15m ed il secondo piano (quota +12,60m) occupato per la parte centrale da una terrazza a livello.

Tra il primo piano ed il secondo piano esiste un piano intermedio a quota +9,35m che però si sviluppa solo nella parte posteriore.

Tra il piano terra (q. 0,00m) ed il primo piano (q. +6,15m) sono stati realizzati due soppalchi perimetrali, uno anteriore a quota +3,15m, che sarà a servizio del bar, ed uno posteriore a quota +3,30m che sarà utilizzato come locale di ascolto con postazioni singole.

Ai due soppalchi si accede con due scale ed una rampa indipendenti, una scala per ogni soppalco. La parte centrale del primo piano, per la sua altezza, ospita l'attività principale oggetto della richiesta dell'intervento di completamento, costituita da una sala congressi, ripartibile in due sottosale mediante una separazione centrale.

Per il secondo piano, posto a quota +12,60 m, le parti perimetrali risultano coperte con una copertura a quota +15,73 m, ricavando così dei locali sulle parti perimetrali del piano, mentre la parte centrale del piano, costituisce la copertura della Sala Congressi, risulta di fatto una terrazza centrale dei locali perimetrali presenti su detto livello.

La struttura è servita da due scale principali ed una di servizio (scala C).

La prima scala principale è ricavata nella zona centrale (scala A) e serve il piano interrato, il piano terra, il 1° piano, il 2° piano ammezzato (quota +9,35m) ed il secondo piano.

In pratica serve tutti i livelli con eccezione dei due soppalchi tra il piano terra ed il primo piano, che sono serviti da scale indipendenti.

La seconda scala principale (scala B) è stata realizzata nella parte in ampliamento posteriore della struttura e serve i piani principali consistenti nel piano terra, primo piano e secondo piano.

In prossimità della prima scala A è stato installato un ascensore (ascensore A) che serve gli stessi piani della scala, analogamente sul corpo in ampliamento sono stati predisposti due vani ascensori.

Oltre alle due scale principali, la struttura è servita da una scala di servizio in muratura (scala C) che si sviluppa dal piano terra in adiacenza al vano ascensore A e dopo aver raggiunto il soppalco a servizio del bar a quota +3,15m successivamente raggiunge il primo piano (quota +6,15m).

Dal primo piano la scala prosegue con un'altra rampa raggiungendo il soppalco a quota +9,35m.

Da questa quota con un'altra rampa, raggiunge il secondo piano a quota +12,60m.

Introduzione di nuove destinazioni

Alla luce delle esperienze maturate in termini soprattutto di gestione della struttura, al fine di garantire un'offerta di servizi più ampia rispetto all'ipotesi iniziale, l'Amministrazione ha manifestato l'intenzione di intervenire nuovamente sulla struttura al fine di individuare all'interno della stessa ulteriori destinazioni.

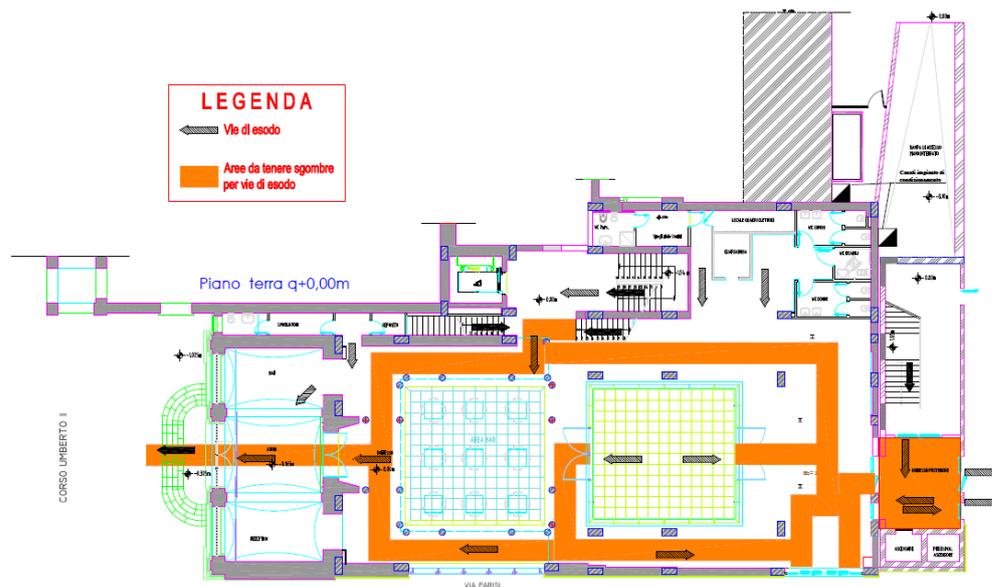
Sulla base delle indicazioni date dall'Amministrazione sono state individuate le seguenti soluzioni che tengono conto anche dell'aspetto della prevenzione incendi.

- Piano Terra

L'attuale soluzione architettonica dello stato di fatto è compatibile con la destinazione richiesta: *“foyer e spazio antistante il bancone bar (ove vi è il pavimento a scacchiera) destinato ad attività commerciale tipo bar, con la possibilità di offrire musica anche dal vivo”*.

La condizione vincolante per la compatibilità con la presenza della musica dal vivo, senza che venga considerata attività di pubblico spettacolo, è che non sia previsto il pagamento di un biglietto per l'ingresso, nel senso che il pagamento dovrà essere destinato esclusivamente alla consumazione.

La parte retrostante del piano terra potrà essere dedicata ad area per l'intrattenimento dei bambini mediante attività ludico – ricreative e di tipo laboratoriali (dedicate alle arti visive, alle lingue straniere ed altro) a condizione che la superficie dedicata a tale attività sia ben delimitata con materiali compatibili con la presenza di bambini.



Anche il piano ammezzato tra il piano terra ed il 1° piano, per la parte posteriore a confine con Piazza Passaro, può essere destinata anch'essa all'attività di *intrattenimento dei bambini* prevista al piano terra, a condizione che il numero di presenze su detto piano non superi le 70 unità e che siano adottati tutti i provvedimenti antinfortunistici, compresi gli arredi per aree destinate all'utilizzo dei bambini.

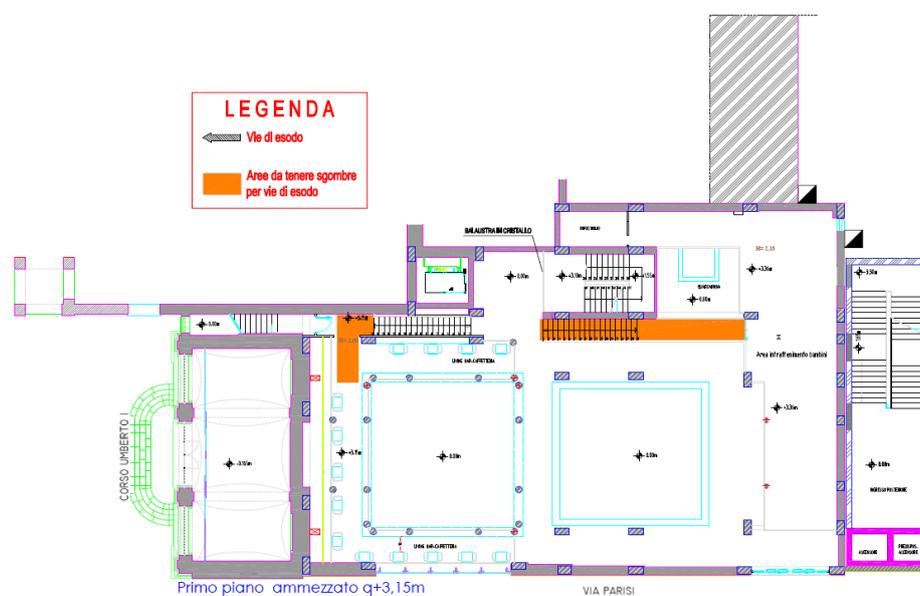
Analogamente, il piano ammezzato tra il piano terra ed il primo piano, nella parte prospiciente il Foyer, può essere destinato ad ospitare i tavolini del bar sottostante a condizione che la capienza delle persone sul detto piano sia limitata a 30 unità.

Sarà cura del gestore assicurare gli arredi idonei ai fini della sicurezza per l'utilizzo da parte dei bambini.

La delimitazione dell'area a piano terra destinata ai bambini sarà realizzata a cura del gestore, con materiali ignifughi idonei per la presenza dei bambini.

Dovrà essere comunque assicurata la presenza, lungo la delimitazione, di due uscite come rappresentate nel grafico allegato.

Le aree destinate alle vie di esodo ed evidenziate nel grafico allegato dovranno sempre essere mantenute libere e sgombre

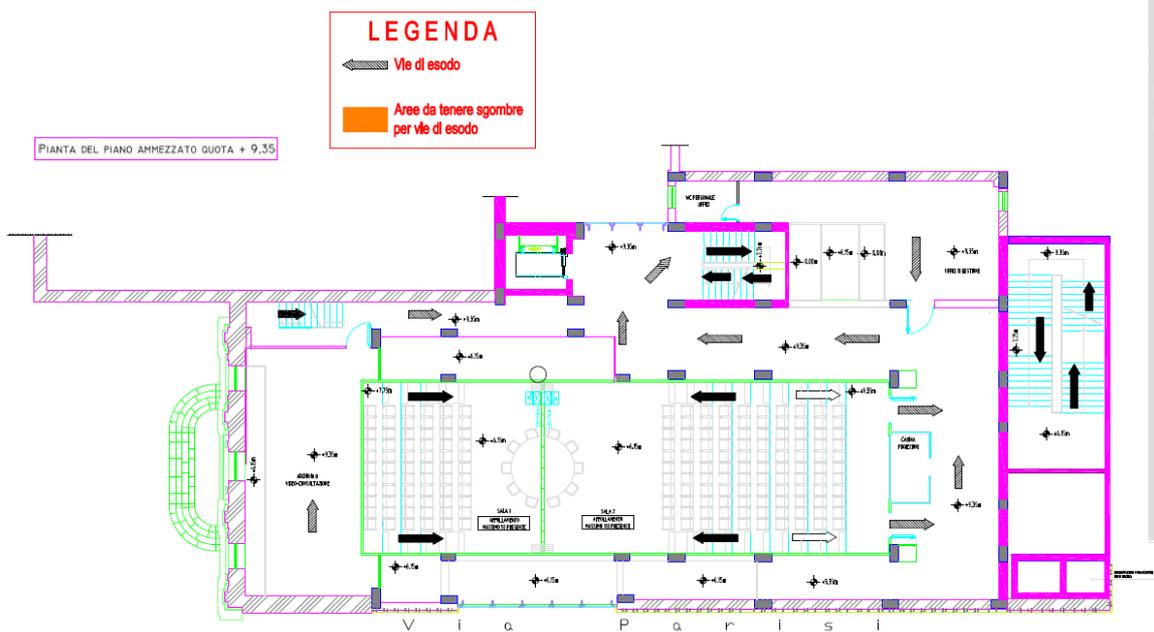
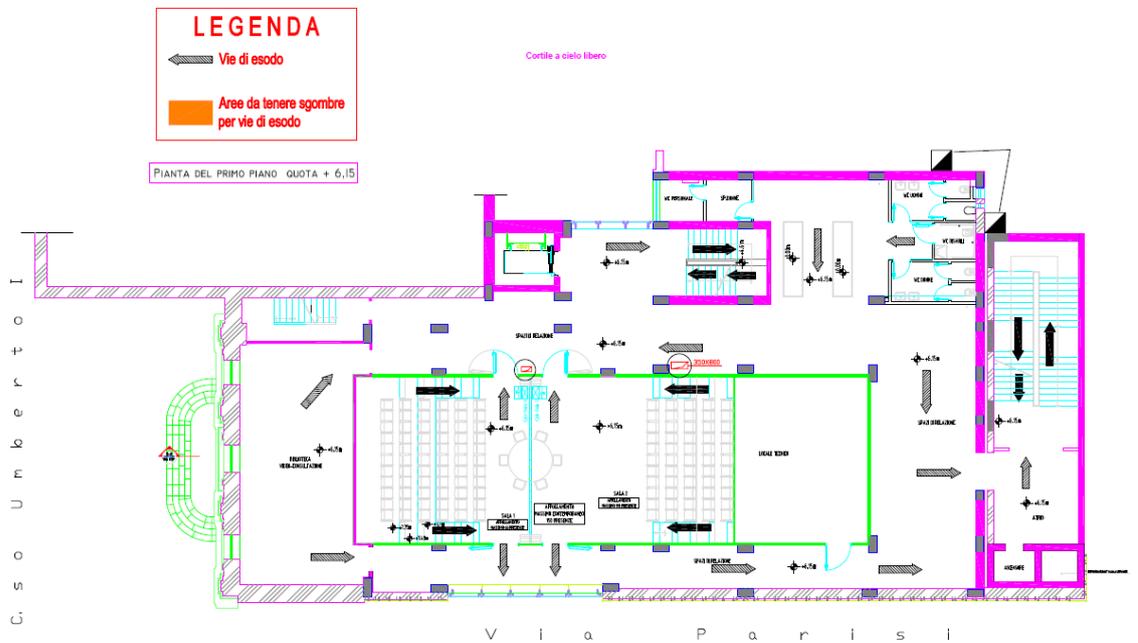


- Primo Piano

Per il primo piano viene confermato l'utilizzo della "sala convegni" e quindi della destinazione ad attività di convegnistica, spettacoli teatrali, rappresentazioni artistiche e attività assimilabili, rispettando la condizione della capienza massima di 150 persone, confermando la destinazione dei locali a quelli originari, non è necessario alcun intervento di ristrutturazione.

- Secondo piano ammezzato

Analogamente per il secondo piano ammezzato, tra il primo piano ed il secondo piano, comprese le sale presenti che, con eccezione della cabina di regia, saranno poste a servizio delle attività da svolgersi nella sala convegni ed eventualmente anche per l'offerta di *percorsi formativi e di mostre d'arte*.



- Secondo piano

Il secondo piano, per il quale si prevede la destinazione ad “*attività di somministrazione di alimenti e bevande*”, con la eventuale creazione di una cucina a servizio del ristorante e annesso terrazzo scoperto, è il piano che necessita dei maggiori interventi di adeguamento.

- Piano Interrato

Si precisa che, allo stato, il piano interrato, da considerarsi vano tecnico è completamente pieno di suppellettili e materiale vario che non solo determinano un carico d'incendio non previsto ma impediscono anche la manutenzione degli impianti e l'utilizzo delle vie di evacuazione.

Pertanto, l'attività preliminare che dovrà essere realizzata, è lo sgombero di tutto il materiale attualmente presente al piano seminterrato.

- Adeguamento prevenzione incendi

Le soluzioni proposte sono compatibili con il Certificato di Prevenzione Incendi che attualmente è in dotazione al Palazzo delle Arti, con il rispetto delle limitazioni indicate.

Tale condizione consentirà, per l'aspetto della prevenzione incendi, di aggiornare il certificato di prevenzione incendi con la presentazione di una SCIA che certifichi tutte le variazioni introdotte, producendo per esse documentazione tecnica e relazioni asseverate di non aggravio del rischio incendio.

- Area esterna

Per l'area esterna il concessionario si farà carico di fare separata istanza all'ufficio competente per ottenerne l'autorizzazione all'utilizzo.

Lavori di adeguamento a carico del gestore

Si riportano gli **interventi obbligatori** a carico del gestore per potenziare le condizioni base di sicurezza e di funzionamento della struttura:

1. messa in sicurezza della terrazza di copertura, anche attraverso la realizzazione di una recinzione perimetrale e di una scala a palchetto (importo massimo scomputabile: € 15.340,00)
2. riparazione dell'esistente impianto di condizionamento (importo massimo scomputabile: € 41.000,00)
3. rimozione della cucina posta al piano terra sul lato prospiciente Piazza Passaro, e realizzazione di un ambiente di separazione compartimentato (importo massimo scomputabile: € 5.230,19)
4. realizzazione degli interventi necessari ad eliminare le infiltrazioni di acqua dalla copertura, dal lucernario della terrazza del secondo piano e dall'attacco della vetrata su via Parisi con il cordolo della terrazza del secondo piano (importo massimo scomputabile: € 14.516,64)
5. adeguamento degli ambienti del secondo piano necessari a svolgere l'attività di somministrazione di alimenti e bevande (importo massimo scomputabile: € 9.827,48).

La spesa complessivamente stimata per i suddetti interventi è di € 86.000,00.

L'Amministrazione comunale potrà, poi, inserire tra i criteri del bando di concessione le seguenti migliorie sempre a carico dell'operatore economico che vorrà provvedervi:

- a) Potenziamento impianto di aria condizionata ed adeguamento per migliorarne la funzionalità e l'efficienza mediante l'utilizzo di inverter ed altre migliorie tecnologiche;

- b) Intervento di adeguamento al secondo piano da destinare a cucina – ristorante. Il terrazzo esterno potrà essere utilizzato a servizio del ristorante.
- c) Completo rifacimento dell'impermeabilizzazione sulla copertura con revisione delle pendenze ed eliminazione dei punti critici di ristagno dell'acqua nonché intervento radicale per l'eliminazione delle infiltrazioni in corrispondenza del lucernario della terrazza e dell'attacco vetrata di via Parisi con il cordolo della terrazza del 2° piano.

Gestione del Palazzo delle Arti

Ciò evidenziato, il Comune di Cava de' Tirreni intende riconsegnare alla città la struttura, avviando una nuova procedura di concessione della gestione a terzi.

L'operatore economico, in sede di presentazione della sua candidatura provvederà a presentare un progetto comprensivo di offerta tecnica dei lavori di adeguamento sopra elencati.

Per l'affidamento in concessione della gestione e per la realizzazione degli interventi di adeguamento necessari, a carico del concessionario, si procederà con la "concessione mista" di beni e servizi, con prevalenza economica e funzionale dei servizi, ai sensi dell'art. 169 del D. Lgs. N. 50 del 18/04/2016, nuovo Codice dei Contratti e ss.mm. e ii.

Il presente documento ha lo scopo di illustrare la fattibilità economico - finanziaria e gestionale di massima dell'affidamento in concessione della gestione con l'investimento iniziale a carico dell'operatore economico per i lavori di manutenzione straordinaria/adeguamento, e intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

Gli obiettivi specifici del presente documento sono i seguenti:

1. illustrare il modello concessorio;
2. indicare e quantificare gli elementi di carattere economico e finanziario che caratterizzano la gestione e l'investimento.

La concessione della gestione a terzi del Palazzo delle Arti di Cava de' Tirreni nasce per valorizzare una struttura e renderla maggiormente attrattiva e redditizia.

Il concorrente dovrà dettagliare nel proprio piano di gestione come intende disciplinare le attività previste per le diverse destinazioni previste e potrà individuare altre funzioni da inserire nel proprio piano di gestione a propria scelta e che siano conformi e/o annesse a quelle previste.

L'articolazione del piano di gestione e l'insieme delle funzioni che si prevede di inserire devono essere congruenti con la proposta progettuale che si presenta. In altre parole gli spazi, le funzioni, le destinazioni che si propongono nel progetto tecnico dovranno essere tali da poter effettivamente e concretamente praticare le attività proposte nel piano di gestione.

1. La normativa e gli atti di riferimento

Al fine dell'elaborazione del piano finanziario si è partiti dalla valutazione dei lavori di adeguamento a farsi.

Le spese per i lavori di adeguamento/manutenzione straordinaria, a cura del concessionario in regime anche di finanziamento tramite terzi, che ammontano a circa €. 64.000,00 oltre IVA come da stime effettuate dall'ufficio tecnico sulla base dell'elenco delle lavorazioni minime a farsi, andranno scomutate dal canone concessorio.

Il concessionario potrà proporre anche ulteriori opere e/o migliorie rispetto alle lavorazioni minime proposte dalla stazione concedente.

Il concorrente potrà inserire eventuali elaborati ritenuti utili alla comprensione della qualità della proposta e dell'offerta tecnica-economica.

La durata dei lavori non può essere superiore a 120 giorni naturali e consecutivi dalla data del verbale di consegna dei lavori.

2. La gestione e le prospettive di sviluppo

La gestione del Palazzo delle Arti in una veste rinnovata risponde all'esigenza di restituire alla città e ai cittadini una struttura al centro della città metelliana che va a completare e ottimizzare il sistema di offerta socio culturale che l'Amministrazione sta realizzando con il vicino complesso S. Giovanni e i locali ex Eca.

L'affidamento in concessione della gestione, compresa la manutenzione straordinaria/adeguamento della struttura, è funzionale all'Amministrazione comunale in quanto ritenuto strumento valido per utilizzare al meglio la struttura.

La scelta di affidare al concessionario inizialmente la manutenzione straordinaria e gli altri interventi di adeguamento necessari, risponde all'obiettivo di una più efficace responsabilizzazione del gestore il quale si trova impegnato a perseguire un equilibrio economico che consenta allo stesso anche il recupero di una parte di risorse da investire nella struttura.

La collaborazione del futuro gestore anche in merito agli orari di apertura, mira ad ampliare l'offerta di spazi a disposizione dei cittadini per tutte le attività che possono essere praticate.

Secondo quanto si evince dagli atti dell'ufficio tecnico il futuro Gestore dovrà tener conto della capienza di ciascun spazio e del vincolo rispetto all'utilizzo contemporaneo con altri spazi.

Tali indicazioni dovranno tener conto anche delle misure di contenimento messe in atto dal Governo per arginare la pandemia Covid19.

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA CAPIENZA MASSIMA

Area	Capienza Massima
2° Piano (sala ristorante con terrazza)	185 persone ⁽¹⁾
1° Piano e piano ammezzato tra il 1° e 2° piano	185 persone ⁽¹⁾
(1) - C'è da precisare che sarà imposto il divieto di utilizzo contemporaneo delle due attività (sala congressi e ristorante) al massimo della capienza, nel senso che qualora le due attività svolgano contemporaneamente la loro funzione (sala convegni e ristorante) il numero massimo delle presenze complessive contemporanee nelle due attività dovrà essere limitato a 185 persone	
Piano Terra (area riservata alla zona Bar e piano ammezzato tra il P.T. e 1°P. zona anteriore)	100 persone
Piano terra (area intrattenimento bambini e piano ammezzato tra il P.T. e 1°P. zona posteriore)	100 persone

3. Oggetto della concessione

L'oggetto della concessione riguarda la gestione del Palazzo delle Arti con oneri di manutenzione straordinaria a cura del concessionario.

Ai sensi dell'art. 169 del Codice, l'affidamento si configura quale "concessione mista" di beni e servizi, con prevalenza economica e funzionale dei servizi ricompresi nell'allegato IX dello stesso Codice.

Oggetto principale è l'offerta dei servizi, che si realizzeranno per mezzo del godimento del bene.

4. Le ipotesi del modello economico e finanziario

Il presente piano economico e finanziario *di massima* è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria generata dalla gestione della struttura

4.1 I costi per i lavori di manutenzione straordinaria/adequamento

L'importo stimato dagli uffici tecnici per € 86.000,00 riguardano le lavorazioni a farsi per potenziare le condizioni base di sicurezza e di funzionamento della struttura.

A fronte di tali lavorazioni l'aggiudicatario avrà in gestione il Palazzo delle Arti e a suo carico saranno i costi ordinari di gestione dell'opera, compresi i costi di ordinaria manutenzione.

La durata della concessione - decorrente dalla data della stipula del relativo contratto - è fissata in **anni 6 con opzione di rinnovo per altri 6 anni** in relazione all'entità dei maggiori investimenti offerti dal concessionario per le ulteriori lavorazioni e gli interventi di miglioria rispetto alle lavorazioni minime indicate dall'Amministrazione Comunale.

La durata tiene conto della esigenza, stabilita dall'art. 165, comma 2, del D. Lgs. n. 50/2016 di consentire al concessionario il raggiungimento **dell'equilibrio economico finanziario**, quale presupposto della corretta allocazione dei rischi a carico del concessionario medesimo.

La struttura grazie agli interventi e la manutenzione a cura dell'affidatario, si valorizzerà ed assumerà al termine del periodo di concessione un valore superiore rispetto a quello iniziale. Chiaramente sarà compito dell'amministrazione concedente vigilare sul mantenimento della struttura.

Per la copertura delle spese di adeguamento richiesta dalla stazione concedente da eseguirsi entro massimo 120 giorni, l'aggiudicatario dovrà provvedere con mezzi propri (mutuo o disponibilità liquide o immediatamente liquidabili) o di terzi (es. finanziamento bancario, finanziamento pubblico ecc.). L'ipotesi più prudente prevede l'accensione di un mutuo per un periodo **di 12 anni** necessario per coprire le spese per i lavori di manutenzione straordinaria/adeguamento pari a circa € 86.000,00, come stimati dall'amministrazione.

Per l'elaborazione del piano di ammortamento del mutuo a 12 anni, allo scopo di evitare il rischio legato alla variabilità dei tassi di interesse, è stato valutato prudenzialmente una rata mensile oltre agli altri oneri connessi pari a una spesa iniziale comprensiva di istruttoria e imposta sostitutiva.

La stazione concedente si riserva di assicurarsi tutte le garanzie fidejussorie necessarie per garantire il buon esito dell'operazione complessiva, utilizzando una formula di bando in cui si garantisca non solo l'opera, ma anche la sua messa in esercizio quale servizio a disposizione della cittadinanza e non solo.

4.2 Stima dei costi operativi di gestione (iva esclusa)

I costi operativi di gestione sono rappresentati dalle seguenti voci:

- ❖ Personale
- ❖ manutenzione ordinaria
- ❖ Utenze (enel, gas, telefono, acqua)
- ❖ TARI
- ❖ Assicurazioni
- ❖ Pulizia
- ❖ Vigilanza - guardiania - videosorveglianza
- ❖ canone concessione
- ❖ costi per attività (teatro, laboratori creativi, siae, ecc.)
- ❖ materiali di consumo
- ❖ costi per gestione ristorante

Per computare i costi di gestione si è proceduto con criterio comparativo di mercato, riguardo ad opere e interventi simili.

In particolare:

Per quanto riguarda il personale, sono state previste inizialmente n. 11 unità fisse:

- 4 amministrativi
- 6 servizio bar
- 1 pulizie
- 4 addetti al servizio ristorazione

Per quanto riguarda la TARI il calcolo è stato effettuato individuando le varie destinazioni e applicando le tariffe vigenti, come di seguito indicato:

STIMA IMPORTO TARI ANNUO				
aree e destinazioni	mq	referimento attività	tariffa al lordo add. Prov.	importo annuo
area bar (compreso foyer)	195	24 - bar caffè pasticceria	24,216485	4.722,21
sali retrostanti	159	1-musei-scuole-	2,636459	419,20
sala convegni	414	1-musei-scuole-	2,636459	1.091,49
ristorante (esclusa terrazza)	312	22- ristoranti	33,413181	10.424,91
terrazza (riduzione TARI per stagionalità)	220	22- ristoranti	33,413181	5.145,63
	1300			21.803,45

Gli oneri finanziari fanno riferimento agli interessi passivi sul finanziamento a medio lungo termine (max 12 anni) e sono compresi nella rata del mutuo indicato nel piano economico di sostenibilità.

4.3 Stima dei ricavi di gestione (iva esclusa)

La rilevazione dei ricavi deriva dalle seguenti voci:

- ❖ servizio bar e intrattenimento (capienza non superiore a 70 persone + 30 unità nella parte prospiciente il foyer)
- ❖ attività ludico-ricreative e di tipo laboratoriali (capienza non superiore a 70)
- ❖ convegni - spettacoli teatrali, rappresentazioni artistiche e attività assimilabili (capienza massima di 150 persone)
- ❖ esposizioni/mostre d'arte
- ❖ ristorazione (capienza massima 185 persone)

Per il servizio bar e intrattenimento si è stimato un incasso medio iniziale di 500€ al giorno per 350 gg

Per le attività ludico-ricreative e di tipo laboratoriali si è stimato un incasso medio iniziale a settimana di € 1500,00 per 48 settimane. Tale stima tiene conto della volontà di voler incentivare la partecipazione dei più piccoli a tali specifiche attività, offrendo alle famiglie la possibilità di poterne usufruire senza incidere troppo sul proprio bilancio familiare. Il Concessionario per lo svolgimento di tali attività potrà fare convenzioni con associazioni e realtà già esistenti sul territorio.

Per il servizio di locazione sale per convegni, spettacoli teatrali, rappresentazioni artistiche e attività assimilabili (eventi promozionale ecc.) si è stimato un utilizzo iniziale su 150 gg. precisamente:

Utilizzo sale per prove compagnie teatrali (stima iniziale - 3 compagnie teatrali)	150 gg	
Dal Martedì al Venerdì Mattina dalle 9:30 alle 13 7€/h		
Dal Lunedì al Venerdì Pomeriggio dalle 16:30 alle 20 9€/h	16.200,00	4 ore
Dal Lunedì al Venerdì Sera dalle 20 alle 22:30 12€/h	21.600,00	4 ore

Sabato mattina dalle 10:00 alle 13 12€/h	10.800,00	4 ore
Per insegnanti o professionisti che necessitano delle sale per attività laboratoriali il costo è di 15€/h in qualsiasi fascia oraria entro le 22:30 (1v a settimana 2 ore per 2 istituti scolastici)	2.880,00	2 ore
Per provini e casting teatrali o cinematografici il costo è di 10€/h (50 casting/provini)	2.500,00	5 ore
Per conferenze stampa ed eventi promozionali , 300€/cu (100 conferenze stampa/eventi promozionali)	30.000,00	
Per Feste private 1000€/cu (n. 150)	150.000,00	
spettacoli teatrali associazioni culturali territorio 80 euro a sera con servizio biglietteria e hostes/mascherina/service (32 spettacoli)	2.560,00	
spettacoli teatrali associazioni culturali 100 euro a sera con servizio biglietteria e hostes/mascherina/service	3.200,00	
spettacoli professionisti 350 euro con servizio biglietteria e hostes/mascherina/service	31.500,00	
Totale	271.240,00	

Per esposizioni/mostre d'arte si è stimato di organizzare 10 mostre che restano ciascuna 1 mese per 25,00 € al giorno.

Per la ristorazione si è stimato una media di € 7.200,00 a settimana valutando una presenza iniziale dimezzata rispetto alla reale capienza e senza considerare gli incassi provenienti dagli altri eventi che potrebbero svolgersi (matrimoni, ecc.)

4.4 Il piano economico finanziario di massima

Nella tabella allegata sono state elaborate le previsioni di massima relative al conto economico del soggetto gestore.

Il conto economico stimato sintetizza la redditività della iniziativa imprenditoriale, evidenziando se l'iniziativa stessa, così come è stata stimata/dimensionata, riuscirà a produrre redditività dalla gestione nell'arco di un periodo di riferimento.

Gli oneri finanziari per il sostegno dell'investimento nei 12 anni previsti sono quelli relativi al mutuo. Con un'oculata gestione degli incassi e dei pagamenti non si dovranno avere sofferenze bancarie di sorta.

5. Il canone concessorio

Il canone concessorio sarà quello offerto in sede di gara dall'operatore che dovrà proporre una percentuale di rialzo rispetto a quello posto a base di gara.

Per la determinazione del canone si è tenuto conto del fatto che trattasi di una struttura per la quale è possibile riscontrare sul libero mercato i prezzi praticati per l'uso della stessa da parte degli utenti; inoltre il suo precedente utilizzo e gestione ne hanno evidenziato tutte le potenzialità.

Si è proceduto sulla base di un'analisi.

Sono state valutate anche le caratteristiche estrinseche dell'impianto:

- Localizzazione e bacino di utenza
- Qualità ambiente
- Accessibilità

E le caratteristiche intrinseche:

- Dotazioni di spazi a servizio diretto dell'attività

- Dotazioni di strutture accessorie
- Dotazione di spazi esterni e loro utilizzabilità
- Qualità della manutenzione

Da una valutazione di entrambe le caratteristiche intrinseche e estrinseche citate si è evidenziato che tutte quelle esistenti rappresentano fattori incrementativi eccetto l'assenza di dotazione di strutture accessorie.

Per la determinazione del canone si è tenuto conto anche del valore locativo in base ai Valori OMI applicando un abbattimento del 35% tenendo conto che trattasi di concessione in gestione di servizi e quindi espressione di un interesse precipuo dell'Ente connesso alla promozione dell'attività culturale del territorio.

Dall'analisi si è addivenuti a definire la stima del canone concessorio da porre a base di gara e soggetta al rialzo da parte dell'operatore, che è pari all'importo di € 90.000,00 annui ed € 7.500,00 mensili.

Il Concessionario corrisponderà all'Amministrazione Comunale il canone mensile corrispondente all'importo offerto in sede di gara, in base alla percentuale di rialzo applicata al canone mensile di concessione minimo posto a base di gara **pari ad € 7.500,00** (pari ad € 90.000,00, annuo). Tale importo dovrà essere versato mensilmente, a partire dalla mensilità successiva a quella in cui l'importo speso dal concessionario per i lavori di adeguamento citati sarà completamente scomputata sui canoni mensili offerti.

6. Controllo da parte dell'Amministrazione concedente

L'amministrazione potrà decidere di richiedere al Concessionario di fornire in qualunque momento ogni informazione in merito alla gestione e il Concessionario presenterà, entro il 30 gennaio di ciascun anno, una relazione annuale dalla quale risultino:

- elenco calendarizzato di tutti gli eventi effettuati nell'anno precedente con il dettaglio (costi, ricavi, durata, tipologia di servizio/attività, associazione/ente/privato che ha richiesto il servizio)
- gli introiti derivanti dalle attività o iniziative previste dal capitolato compresa la concessione in uso a terzi di locali e spazi;
- resoconto della gestione con indicazione delle principali voci di spesa;
- qualunque altra informazione utile ai fini della valutazione della gestione.

L'indirizzo avuto dall'Amministrazione rispetto allo scomputo dei lavori evidenzia il fatto che si è valutato il periodo di fermo delle attività economiche che sono oggetto della presente analisi, causato dalla pandemia Covid19.

7. Analisi della Convenienza Economica (VAN-TIR)

Per quanto concerne l'analisi della convenienza economica, già chiaramente evidenziata nell'elaborazione del conto economico previsionale su 12 anni, essa viene ancor più supportata dal calcolo del VAN (Valore Attuale Netto), dal TIR (Tasso Interno di Rendimento).

7.1 Tasso di attualizzazione

La determinazione del "TASSO di ATTUALIZZAZIONE" rappresenta l'operazione più delicata nella valutazione di un investimento. Nella scelta del tasso, infatti, avremo ricadute fondamentali sulla determinazione del valore finale: più alto sarà il tasso prescelto, più basso sarà il valore attuale e viceversa. La misura del tasso determina l'entità del rischio associata al business plan da valutare.

Il tasso di attualizzazione deve essere allineato a rendimenti ottenibili da investimenti appartenenti alla medesima classe di rischio. In questo senso si parla di "costo opportunità del capitale".

Dunque il tasso di attualizzazione non è un valore ricavabile dal mercato finanziario, ma dalla percentuale di rischiosità del progetto.

Per la determinazione del Tasso di Attualizzazione (costo opportunità), nello sviluppo del PEF abbiamo utilizzato un tasso fisso corrispondente all'Interest Rate Swap Lettera (IRS) a 15 anni, pari al 2,72% (dato 01.01.2023), incrementato di uno spread pari al 3%,

I sopra indicati valori (SPREAD) sono stati determinati in funzione della circostanza che il presente progetto viene considerato a medio rischio in quanto i costi ed i ricavi sono stati elaborati sulla base di indicazioni medie di mercato.

7.2 VALORE ATTUALE NETTO O VAN (€ 3.247.031,76)

Il VAN rappresenta la ricchezza incrementale generata dall'investimento, espressa come se fosse immediatamente disponibile nell'istante in cui viene effettuata la valutazione. Analiticamente risulta determinato come somma algebrica dei flussi di cassa operativi attesi dalla realizzazione del progetto (su 12 anni), scontati ad un tasso che rappresenta il "costo opportunità" di investimenti alternativi con rischio comparabile ed equivalente a quello del progetto.

A tal proposito è stato utilizzato un tasso fisso corrispondente all'Interest Rate Swap Lettera (IRS) a 15 anni¹, pari al 2,72% ed incrementato di un margine (spread) di remunerazione pari al 3%, che tiene conto del fattore di rischio sopportato dall'operatore. Un VAN positivo (>0) testimonia, in sostanza, la capacità del progetto di liberare flussi monetari sufficienti a ripagare l'esborso iniziale, remunerare i capitali impiegati nell'operazione e lasciare, eventualmente, risorse disponibili per altre ulteriori destinazioni.

7.3 TASSO INTERNO DI RENDIMENTO O TIR (318,83%)

Il Tasso Interno di Rendimento (o TIR o IRR, acronimo dall'inglese Internal Rate of Return) è un indice di redditività finanziaria di un flusso monetario. Nel caso più comune di un investimento, rappresenta il tasso composto annuale di ritorno effettivo che questo genera.

In termini tecnici rappresenta il rendimento di un investimento. E' questo l'indicatore che un imprenditore considera prioritario nel valutare l'opportunità di effettuare un investimento, in quanto lo paragona a quello derivante da altre tipologie di investimento. In pratica il TIR deve essere superiore al costo opportunità del capitale; ad oggi un valore del TIR oscillante tra il 6 ed il 7% è reputato soddisfacente per investimenti che cominciano a rientrare dopo circa 8 anni.

Anche la durata di un investimento influenza in modo significativo il TIR; una riduzione della durata della Concessione può comportare un valore del TIR tale da rendere non conveniente l'investimento.

In termini pratici è il tasso di sconto (costo opportunità) che azzerava il valore del VAN, cioè indica il valore percentuale del rendimento che dovrebbe avere una operazione finanziaria per eguagliare il rendimento atteso dalla realizzazione del progetto.

Il Pay Back Period è un metodo che viene frequentemente utilizzato dalle aziende per la sua semplicità di calcolo; esso consente di calcolare il tempo entro il quale il capitale investito nell'acquisto di un fattore produttivo a medio-lungo ciclo di utilizzo viene recuperato attraverso i flussi finanziari netti generati; tra investimenti alternativi, si sceglierà quello con un "periodo di recupero" più breve, in quanto da tale momento in poi, il bene strumentale contribuirà alla formazione di utili lordi.

¹ Tasso di riferimento utilizzato per i mutui ipotecari a tasso fisso, calcolato giornalmente dalla Federazione delle Banche europee, che indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano swap a copertura del rischio di interesse. Il valore del parametro riportato è rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese (giorni di apertura mercato target) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" il primo giorno lavorativo successivo. Dato aggiornato al 01/01/2023.

Dunque il Pay Back rappresenta il calcolo del numero di anni necessario per compensare l'investimento attraverso flussi positivi (solo flussi reddituali netti – cash flow).

Nella fattispecie in esame risulta chiaro che dalla stima effettuata il capitale investito viene recuperato in tempi brevissimi attraverso i flussi finanziari netti positivi generati.

7.4 Riepilogo dei Principali Indicatori Economico-Finanziari

Capitale di debito a MLT (eventuale)	€ 86.000,00
VAN (ricchezza incrementale generata dall'investimento)	€ 3.247.031,76
TIR (indice di redditività del progetto)	318,83%

8. Il valore della concessione a base di gara

Ai fini dell'art. 35 del Codice, l'importo stimato complessivo della concessione per l'intero periodo di affidamento, ammonta ad euro **€ 12.940.855,07** oltre Iva, pari al volume d'affari stimato per tutto il periodo della concessione, compreso il rinnovo (12 anni).

9. Conclusioni

La concessione della gestione della struttura insieme alla realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria/adeguamento unisce in un medesimo vincolo i rischi relativi agli interventi di manutenzione/adeguamento con i rischi relativi alla gestione. Al concessionario viene chiesto di raggiungere congiuntamente tutti gli obiettivi prefissati dall'Amministrazione e posti a fondamento dell'offerta presentata in sede di gara.

Questo trasferimento di rischi a carico del concessionario, costituisce uno dei motivi principali per l'adozione del modello della "concessione mista", prevista dal D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i..

Il piano economico finanziario di massima elaborato, con l'individuazione dei suddetti indici, ha lo scopo di dimostrare la fattibilità "di base" della concessione per la gestione della struttura.

Piano di copertura finanziaria Palazzo delle Arti (ex MEDIATECA)

Voci	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Totale costi di investimento												
Copertura costi di investimento												
Risorse pubbliche												
Risorse private												
Altre risorse finanziarie pubbliche:												
Risorse regionali												
Risorse comunali												
Altro												
Totale fabbisogno di esercizio	€ 593.334,46	€ 656.854,87	€ 658.713,20	660.080,12	€ 660.955,70	€ 662.340,05	€ 663.263,23	€ 664.195,80	€ 665.137,85	€ 666.089,47	€ 667.050,76	€ 668.021,83
Copertura fabbisogno di esercizio												
Saldo finanziario												
Totale fabbisogno	€ 593.334,46	€ 656.854,87	€ 658.713,20	660.080,12	€ 660.955,70	€ 662.340,05	€ 663.263,23	€ 664.195,80	€ 665.137,85	€ 666.089,47	€ 667.050,76	€ 668.021,83
Totale copertura	€ 850.543,28	€ 956.144,31	€ 1.005.898,01	1.038.303,97	€ 1.059.070,05	€ 1.080.251,45	€ 1.101.856,48	€ 1.123.893,61	€ 1.146.371,49	€ 1.169.298,92	€ 1.192.684,89	€ 1.216.538,59
	€ 257.208,82	€ 299.289,44	€ 347.184,81	378.223,86	€ 398.114,35	€ 417.911,41	€ 438.593,25	€ 459.697,81	€ 481.233,64	€ 503.209,45	€ 525.634,13	€ 548.516,76
Costi operativi di gestione												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Personale	€ 390.000,00	€ 390.000,00	€ 390.000,00	390.000,00	€ 390.000,00	€ 390.000,00	€ 390.000,00	€ 390.000,00	€ 390.000,00	€ 390.000,00	€ 390.000,00	€ 390.000,00
manutenzione ordinaria			€ 1.000,00	1.500,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00	€ 2.030,00	€ 2.060,45	€ 2.091,36	€ 2.122,73	€ 2.154,57	€ 2.186,89
Utenze (enel, gas, telefono, acqua)	€ 18.181,82	€ 18.181,82	€ 18.181,82	18.181,82	€ 18.181,82	€ 18.181,82	€ 18.181,82	€ 18.181,82	€ 18.181,82	€ 18.181,82	€ 18.181,82	€ 18.181,82
TARI	€ 21.803,45	€ 21.803,45	€ 21.803,45	21.803,45	€ 21.803,45	€ 21.803,45	€ 21.803,45	€ 21.803,45	€ 21.803,45	€ 21.803,45	€ 21.803,45	€ 21.803,45
Assicurazioni	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Pulizia	€ 4.800,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00	4.800,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00
Vigilanza - guardiana - videosorveglianza	€ 1.278,69	€ 1.278,69	€ 1.278,69	1.278,69	€ 1.278,69	€ 1.278,69	€ 1.278,69	€ 1.278,69	€ 1.278,69	€ 1.278,69	€ 1.278,69	€ 1.278,69
canone concessione	€ 26.000,00	€ 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
costi per attività' (teatro, laboratori creativi, siae, ecc.)	€ 26.229,51	€ 26.229,51	€ 26.229,51	26.229,51	€ 26.229,51	€ 26.229,51	€ 26.229,51	€ 26.229,51	€ 26.229,51	€ 26.229,51	€ 26.229,51	€ 26.229,51
materiali di consumo	€ 3.934,43	€ 4.000,00	€ 4.000,00	4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
costi per gestione ristorante	€ 84.983,61	€ 85.833,44	€ 86.691,78	€ 87.558,69	€ 88.434,28	€ 89.318,62	€ 90.211,81	€ 91.113,93	€ 92.025,07	€ 92.945,32	€ 93.874,77	€ 94.813,52
MUTUA A RATE COSTANTI (COSTO ANNUO) ANNI 12	€ 10.122,96	€ 8.727,96	€ 8.727,96	€ 8.727,96	€ 8.727,96	€ 8.727,96	€ 8.727,96	€ 8.727,96	€ 8.727,96	€ 8.727,96	€ 8.727,96	€ 8.727,96
Totale	€ 593.334,46	€ 656.854,87	€ 658.713,20	660.080,12	€ 660.955,70	€ 662.340,05	€ 663.263,23	€ 664.195,80	€ 665.137,85	€ 666.089,47	€ 667.050,76	€ 668.021,83
Ricavi operativi di gestione												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
servizio bar e intrattenimento non superiore a 70 persone + 30 unità nella parte prospiciente il foyer + area esterna	€ 229.508,20	€ 286.885,25	€ 315.573,77	321.885,25	€ 328.322,95	€ 334.889,41	€ 341.587,20	€ 348.418,94	€ 355.387,32	€ 362.495,07	€ 369.744,97	€ 377.139,87
attività ludico-ricreative e di tipo laboratoriali non superiore a 100	€ 59.016,39	€ 96.000,00	€ 105.600,00	120.000,00	€ 122.400,00	€ 124.848,00	€ 127.344,96	€ 129.891,86	€ 132.489,70	€ 135.139,49	€ 137.842,28	€ 140.599,13
convegni - spettacoli teatrali, rappresentazioni artistiche e attività assimilabili - capienza massima di 150 persone	€ 271.240,00	€ 276.664,80	€ 282.198,10	287.842,06	€ 293.598,90	€ 299.470,88	€ 305.460,29	€ 311.569,50	€ 317.800,89	€ 324.156,91	€ 330.640,05	€ 337.252,85
esposizioni/mostre d'arte	€ 7.500,00	€ 7.650,00	€ 7.803,00	7.959,06	€ 8.118,24	€ 8.280,61	€ 8.446,22	€ 8.615,14	€ 8.787,45	€ 8.963,19	€ 9.142,46	€ 9.325,31
ristorazione max 185 persone	€ 283.278,69	€ 288.944,26	€ 294.723,15	300.617,61	€ 306.629,96	€ 312.762,56	€ 319.017,81	€ 325.398,17	€ 331.906,13	€ 338.544,26	€ 345.315,14	€ 352.221,44
Totale	€ 850.543,28	€ 956.144,31	€ 1.005.898,01	1.038.303,97	€ 1.059.070,05	€ 1.080.251,45	€ 1.101.856,48	€ 1.123.893,61	€ 1.146.371,49	€ 1.169.298,92	€ 1.192.684,89	€ 1.216.538,59
STIMA VALORE CONCESSIONE 12 anni (oltre Iva)										€ 12.940.855,07		