



piazza Unità d'Italia 4
34121 Trieste
www.comune.trieste.it
partita iva 00210240321

**dipartimento scuola educazione
promozione turistica cultura e sport
direzione**

**SERVIZIO DI GESTIONE DEL CENTRO SERVIZI ALLA PRODUZIONE MUSICALE
- CASA DELLA MUSICA
CIG 7944005050**

Analisi del valore complessivo stimato della concessione e valutazione sulla sostenibilità del rapporto tra costi e ricavi.

Inquadramento normativo

Il presente documento è redatto ai sensi degli articoli 165 e 167 del Decreto Legislativo 50/2016 - “Codice dei contratti pubblici” e rappresenta un elemento essenziale per la procedura di affidamento, in regime di concessione, del servizio di gestione del Centro Servizi alla produzione musicale – Casa della Musica.

Il presente documento delinea il quadro economico complessivo della stima costi e dei ricavi legati alle attività economiche realizzabili nell'ambito della concessione in questione.

Metodologia utilizzata

Il presente documento analizza i dati in possesso del Comune di Trieste in relazione alle proiezioni dei costi per la gestione dei servizi oggetto della concessione e stima i possibili ricavi derivanti dall'esercizio di quest'ultima.

Metodologicamente le analisi proposte sono state condotte sulla base dei dati relativi alla gestione attualmente in corso.

La presente concessione comporta il trasferimento all'operatore economico del cd. “rischio operativo”, definito dall'art. 1, lett. zz) del D.Lgs. 50/2016, cioè la possibilità che l'operatore economico non riesca a recuperare, in condizioni operative normali, gli investimenti effettuati e i costi sostenuti per l'operazione.

Descrizione sintetica delle attività

Le attività in capo al concessionario per le quali è stata realizzata la presente analisi dei costi sono quelle relative ai servizi che la struttura deve garantire e quelle attività accessorie che il concessionario può svolgere.

Trattasi di attività di tipo didattico, di promozione e di divulgazione culturale, in particolare musicale, nonché il servizio di noleggio dello studio di registrazione e delle sale di prova.

Per l'utilizzo dell'Urban Recording Studios, dell'Auditorium e delle Sale Prova il concessionario deve applicare le tariffe indicate nel Regolamento del "Centro servizi alla produzione musicale – casa della Musica, approvato con deliberazione consiliare n. 68 dd. 26.09.02 ed aggiornate con determinazione dirigenziale n. 399 dd.07.02.2014.

Le tariffe potranno essere aggiornate durante la concessione, a seguito di richiesta del concessionario, nel limite del 20%.

Per quanto riguarda le attività di tipo didattico i relativi ricavi sono determinati dalle quote di iscrizione e frequenza ai corsi dagli studenti che si iscriveranno e le relative tariffe sono stabilite dal concessionario.

Il concessionario potrà svolgere altre attività nel campo musicale, didattico e culturale a favore di terzi (ad esempio organizzazione di eventi musicali, realizzazione di manifestazioni culturali) stabilendo i relativi prezzi.

Elementi per la stima dei ricavi

Per quanto riguarda i ricavi essi sono determinati dal numero di studenti che si iscriveranno ai corsi e dal numero di fruitori dell'Urban Recording Studios, dell'Auditorium e delle Sale Prova.

Inoltre i ricavi sono determinati da altre attività, ad esempio di tipo didattico o organizzativo, che il concessionario può svolgere nell'ambito musicale o culturale a favore di terzi.

Il Centro servizi alla produzione musicale – Casa della Musica è una realtà ben avviata nel campo didattico, che ha consolidato la propria attività fino a raggiungere una media annuale di 850/900 allievi.

Per questa attività sono coinvolti circa 45 persone, tra insegnanti e collaboratori.

Per la redazione del piano finanziario il Comune di Trieste utilizza, per quanto riguarda i ricavi, i dati in suo possesso relativi alla gestione in corso per il periodo dal 2013 al 2018, determinando un ricavo medio annuo.

Stima, inoltre, che l'attività può essere sviluppata sia per quanto riguarda l'aumento degli studenti ai corsi, con un incremento dei ricavi del 10%, sia per quanto riguarda l'attività verso terzi, con un incremento dei ricavi del 20%.

Le tariffe dell'Urban Recording Studios, dell'Auditorium e delle Sale Prova potranno essere aumentate, come sopra indicato, con un incremento dei ricavi pari al 20%.

Si precisa che i ricavi relativi ai corsi sono pari a circa il 58% dei ricavi totali e quelli relativi all'Urban Recording Studios e noleggio sale sono pari a circa l'8% dei ricavi totali.

Elementi per la valutazione dei costi

Per la stima dei costi il Comune utilizza i dati in suo possesso relativi alla gestione in corso, per il periodo dal 2013 al 2018, determinando i costi medi annui.

Per quanto riguarda il canone si evidenzia che per la concessione in corso il canone a base di gara è stato stabilito, con deliberazione giuntale n. 51 dd. 21.02.2013, in Euro 17.280,00 più IVA.

La riduzione applicata è stata pari all'85% del valore di mercato - 10% del valore di mercato

per l'immobile al quale viene applicata una maggiorazione pari al 5% del valore di mercato per gli arredi e le attrezzature.

Il canone di mercato dell'immobile, aggiornato all'anno 2019, è di Euro 10.090,00 al mese pari a Euro 121.080,00 annui più IVA.

Si rileva che solo l'applicazione della medesima riduzione (pari all'85% del valore di mercato - 10% del valore di mercato per l'immobile al quale viene applicata una maggiorazione pari al 5% del valore di mercato per gli arredi e le attrezzature), che determina un canone annuo di Euro 18.162,00 più IVA, garantisce la sostenibilità della concessione di cui trattasi.

Tabella riepilogativa dei ricavi e dei costi annui

RICAVI	Euro	531.005,39
COSTI		
Personale e collaborazioni	Euro	332.834,50
Materie prime	Euro	6.085,83
Assicurazione/utenze/manutenzione/pulizie	Euro	135.803,67
Ammortamenti	Euro	6.975,50
Canone	Euro	18.162,00
Costi Totali	Euro	499.861,50
DIFFERENZA RICAVI - COSTI	Euro	31.143,89

La differenza tra i ricavi stimati ed il valore dei costi stimati è pari a Euro 31.143,89 annui. Margine che garantisce, ex ante, una sostenibilità economica complessiva della concessione.

Analisi del valore stimato complessivo della concessione

L'analisi dei costi e dei ricavi è stata effettuata sulla base dei costi medi riferiti alle sei annualità, periodo di durata della precedente concessione, che garantiscono una sostenibilità complessiva della concessione, stimando, inoltre, che l'attività può essere sviluppata e che le tariffe stabilite dal Comune di Trieste per l'Urban Recording Studios e il noleggio delle sale possano essere aumentate, come sopra specificato.

Il ricavo stimato per sei anni, periodo di durata della concessione, (fatturato lordo iva esclusa) ammonta a Euro 3.186.032,34 più Euro 24,59 iva esclusa quali oneri per la sicurezza a cui si aggiunge l'eventuale proroga ai sensi dell'art. 106, comma 11 del D.Lgs. 50/2016 stimata in sei mesi pari a Euro 265.502,69.

Il valore complessivo della concessione risulta pari a Euro 3.451.559,62 IVA esclusa.

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: LORENZUT FABIO

CODICE FISCALE: LRNFBA59T27E098E

DATA FIRMA: 24/07/2019 12:39:32

IMPRONTA: AA0A7E8D70564F6F3CA9F5F4FCB74707375E35146C5947DDD21BB54B4D300910
375E35146C5947DDD21BB54B4D3009105906329312487641786B38E2C5867ED9
5906329312487641786B38E2C5867ED905BE8A8E160A72823D59A90BF7016AC1
05BE8A8E160A72823D59A90BF7016AC1FA186CC5D3E54C815EC76F42E651E25C