

ALLEGATO A – QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO *(da inserire nella busta C – offerta economica)*

Concessione di valorizzazione dell'immobile "Centro Polivalente" – Comune di Macomer CIG: BD0C76F952 CUI: S83000270914202600004, CUP: F69I26000930007

Il presente quadro economico è predisposto ai sensi dell'art. 5 dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023 e dell'art. 45 del medesimo D.Lgs., sulla base dei dati economici risultanti dalla documentazione di gara approvata.

Le voci contrassegnate con **(C)** verranno integrate con i dati risultanti dagli elaborati tecnici, dal PEF dell'aggiudicatario e dagli atti contabili della procedura.

Le voci contrassegnate con **(D)** sono definite sulla base della documentazione di gara disponibile

SEZIONE A – INVESTIMENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

(Interamente a carico del concessionario – non impegno di spesa del Comune)

N.	Voce	Importo stimato	Tipo
A.1	Lavori di ristrutturazione, riqualificazione e adeguamento edilizio	€ _____	(C)
A.2	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso (stima)	€ _____	(C)
A.3	Impianti tecnologici (elettrico, idraulico, antincendio, ecc.)	€ _____	(C)
A.4	Adeguamento normativo (barriere architettoniche, impiantistica specifica strutture cine-teatrali e bar/ristoranti)	€ _____	(C)
A.5	Arredi e attrezzature	€ _____	(C)
A.6	Spese tecniche di progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza (a carico del concessionario)	€ _____	(C)

A.7	Spese per autorizzazioni, licenze, SCIA, CPI	€ _____	(C)
A.8	IVA sui lavori e sulle forniture	€ _____	(C)
A.9	Imprevisti e accantonamenti	€ _____	(C)
A.TOTALE	Totale investimenti stimati (valore di riferimento da documentazione di gara)	circa € 1.600.000,00 oltre IVA	(D)

SEZIONE B – DATI ECONOMICI DELLA PROCEDURA CONCORSALE

N.	Voce	Importo	Tipo
B.1	Valore stimato complessivo della concessione	€ 1.600.000,00 oltre IVA	(D)
B.2	Canone concessorio annuo – base d'asta	€ 1.200,00/anno oltre IVA	(D)
B.3	Canone concessorio annuo offerto dall'aggiudicatario	€ _____ / anno oltre IVA	(C)
B.4	Durata della concessione proposta dall'aggiudicatario	_____ anni	(C)
B.5	Canone totale per l'intera durata della concessione	€ _____	(C)

SEZIONE C – PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO (SINTESI DA COMPILARE POST-AGGIUDICAZIONE)

(Da completare con i dati del PEF dell'aggiudicatario, vincolante per la Convenzione)

N.	Voce	Importo annuo (€)	Importo totale per durata (€)	Tipo
C.1	Ricavi da biglietti di ingresso (sala 1 350 posti)	_____	_____	(C)

C.2	Ricavi da biglietti di ingresso (sala 2 100 posti)	_____	_____	(C)
C.3	Ricavi da altri servizi	_____	_____	(C)
C.4	Ricavi da servizi aggiuntivi / integrativi	_____	_____	(C)
C.5	Totale ricavi annui	_____	_____	(C)
C.6	Costi del personale (stima)	_____	_____	(C)
C.7	Costi utenze	_____	_____	(C)
C.8	Costi di manutenzione ordinaria e straordinaria	_____	_____	(C)
C.9	Polizze assicurative (RCT min. € 5.000.000; RCO min. € 3.000.000)	_____	_____	(C)
C.10	Canone annuo dovuto al Comune	_____	_____	(C)
C.11	Oneri finanziari (rimborso finanziamento bancario)	_____	_____	(C)
C.12	Ammortamento investimenti	_____	_____	(C)
C.13	Altri costi di gestione	_____	_____	(C)

C.14	Totale costi annui	_____	_____	(C)
C.15	Utile/perdita annua prevista	_____	_____	(C)

Indicatori di sostenibilità del PEF:

Indicatore	Valore	Tipo
VAN (Valore Attuale Netto)	€ _____	(C)
TIR (Tasso Interno di Rendimento)	_____ %	(C)
Payback period	_____ anni	(C)
DSCR medio (Debt Service Coverage Ratio)	_____	(C)
Tasso di attualizzazione utilizzato	_____ %	(C)

SEZIONE D – SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE

N.	Voce	Importo	Tipo
D.1	Spese per pubblicità e pubblicazione bando (Sardegna CAT, GUUE, pubblicità legale)	€ _____	(C)
D.2	Spese per commissione giudicatrice (compensi, rimborsi)	€ _____	(C)
D.3	Spese per supporto tecnico esterno al RUP (se necessario)	€ _____	(C)
D.4	Contributo ANAC (se dovuto)	€ _____	(C)
D.5	Spese per eventuali accertamenti, sopralluoghi e indagini da parte dell'Ente concedente	€ _____	(C)
D.6	Imprevisti e accantonamenti a disposizione dell'Ente concedente	€ _____	(C)

D.TOTALE	Totale somme a disposizione dell'Ente concedente	€	(C)
-----------------	---	----------	------------

SEZIONE E – INCENTIVI PER FUNZIONI TECNICHE

(art. 45 D.Lgs. 36/2023 e Allegato I.10)

N.	Voce	Base di calcolo	Percentuale max	Importo max stimato	Tipo
E.1	Fondo incentivi per funzioni tecniche ex art. 45, comma 2, D.Lgs. 36/2023 – quota complessiva (max 2% dell'importo posto a base della procedura di affidamento)	€ 1.600.000,00 (investimenti stimati)	max 2%	max € 32.000,00	(C/prudenziale)
E.2	Quota da destinare a RUP e soggetti svolgenti funzioni tecniche (80% del fondo ex art. 45, comma 3)	80% di E.1	80%	max € 25.600,00	(C/prudenziale)
E.3	Quota da destinare alla formazione e finalità di cui all'art. 45, comma 5 e ss.	20% di E.1	20%	max € 4.400,00	(C/prudenziale)

(20% del
fondo)

SEZIONE F – RIEPILOGO DEL QUADRO ECONOMICO

Sezione	Voce	Importo
A	Investimenti per la riqualificazione (a carico del concessionario)	circa € 1.600.000,00 oltre IVA
B	Canone concessorio annuo base d'asta	€ 1.200,00/anno oltre IVA
B	Garanzia definitiva	€ 160.000,00
C	Piano Economico-Finanziario (dati da completare post-aggiudicazione)	da completare
D	Somme a disposizione dell'Ente concedente	€ _____ (C)
E	Fondo incentivi per funzioni tecniche (prudenziale)	max € 32.000,00 (C/prudenziale)
TOTALE RISORSE A DISPOSIZIONE DELL'ENTE CONCEDENTE (D+E)		€ _____

SEZIONE G – FONTI DI FINANZIAMENTO DEGLI INVESTIMENTI

(A carico del concessionario – riepilogo indicativo da PEF)

N.	Fonte di finanziamento	Importo stimato	% sul totale
G.1	Capitale proprio del concessionario	€ _____	____ %
G.2	Finanziamento bancario	€ _____	____ %
G.3	Contributi pubblici regionali/europei (se previsti)	€ _____	____ %

G.4	Altre fonti (specificare)	€ _____	_____ %
G.TOTALE	Totale fonti di finanziamento	€ _____	100%

SEZIONE H – CRONOPROGRAMMA DEGLI INVESTIMENTI

(da completare con dati dell'aggiudicatario)

Fase	Descrizione	Periodo (mesi dall'avvio)	Investimento previsto (€)
Fase 1	Progettazione esecutiva e autorizzazioni	mesi _____	€ _____
Fase 2	Lavori di ristrutturazione —	mesi _____	€ _____
Fase 3	Fornitura arredi, attrezzature	mesi _____	€ _____
Fase 4	Ottenimento autorizzazioni	mesi _____	€ _____
Fase 5	Avvio dell'attività gestionale	mese ____	—
TOTALE			€ _____