



Studio di Fattibilità

Nuovo Centro per la Ricerca e l'Innovazione (ex-CREAF) da destinare all'insediamento di attività di ricerca, innovative e di servizi per imprese e a finalità pubblica

Sommario

PREMESSA	3
1.IL QUADRO DI RIFERIMENTO.....	3
1.1.L'impianto di proposta di progetto	3
1.2.L'acquisizione dell'immobile da parte di Sviluppo Toscana	4
1.3.La mission e l'offerta di servizi del Nuovo Centro	4
1.4.La promozione, la gestione e l'organizzazione dello spazio attivo	5
2.L'OFFERTA DI SERVIZI	5
2.1.Gli spazi disponibili da mettere in locazione.....	6
2.2.I servizi di facility management previsti	6
3.LA DOMANDA POTENZIALE	7
3.1.Prezzi di mercato e condizioni di offerta per la locazione degli spazi.....	7
4.IL QUADRO ECONOMICO-FINANZIARIO	7
4.1.Ipotesi di impianto su cui è stato costruito il quadro economico e finanziario	7
4.2.Gli investimenti da realizzare	8
4.3.Ipotesi dei fatturati nei primi 5 anni	8
4.4.La struttura dei costi di gestione nei primi 5 anni.....	9
4.5.I tributi locali	10
4.6.Il conto economico dei primi 5 anni.....	11
4.7.Le previsioni dei flussi finanziari dei primi 5 anni	12
4.8.Lo stato patrimoniale dei primi 5 anni	13

1. PREMESSA

La società CREAM srl, è stata dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Prato proc. N. 24/2017 in data 22 febbraio 2017. In merito alla vicenda CREAM srl con la Comunicazione di Giunta della Regione Toscana del 6 febbraio 2017 e la Decisione n. 16 del 03-04-2017 viene dato mandato alla Direzione Attività produttive di predisporre gli atti necessari ed attivare le procedure idonee per un'adeguata tutela dell'originale progetto e delle risorse già investite.

Successivamente, allo scopo di tutelare questa iniziativa, con L.R. 6 dicembre 2017 n. 68, ulteriormente modificata con L.R. del 20 luglio 2018 n. 37, è stata autorizzata la spesa massima di 8 milioni di Euro per acquisire l'immobile destinato ad accogliere le attività sopra citate e per il completamento dei lavori residui del progetto inerente il Centro, attraverso la presentazione di una proposta di concordato ai sensi dell'art. 124 del R.D. 16 marzo 1942 n. 267, o altro strumento previsto dalla Legge Fallimentare, da attuare per il tramite della società in house Sviluppo Toscana spa.

L'ipotesi operativa della Regione Toscana è stata quella di dare mandato a Sviluppo Toscana di formulare una proposta di concordato e, qualora accettata, di rilevare l'immobile, terminare i lavori residui che restano da completare e prendersi carico della gestione dell'area ex-CREAM sita in via Galcianese 34 a Prato per favorire l'insediamento negli spazi dell'immobile di attività di ricerca, innovazione e servizi per le imprese oltre che per attività e strutture a finalità pubblica.

Su queste premesse Sviluppo Toscana si è attivata sulle linee indicate dalla Regione Toscana sia per quando riguarda le attività per l'acquisizione dell'area ex-CREAM e sia nel formulare una proposta di progetto con la predisposizione di uno studio di fattibilità per realizzare nell'area ex-CREAM un Nuovo Centro per la Ricerca e l'Innovazione a servizio del sistema economico-produttivo pratese.

Il lavoro che viene di seguito presentato riporta la formulazione della proposta di progetto con la predisposizione dello studio di fattibilità per costituire e gestire il Nuovo Centro per la Ricerca e l'Innovazione.

Lo studio di fattibilità che si presenta in questa sede rappresenta una proposta progettuale complessiva elaborata da Sviluppo Toscana a seguito di un'analisi dei fabbisogni del territorio che possono essere soddisfatti dal Nuovo Centro, e valuta quali possono essere le condizioni per rendere sostenibile l'operatività del centro stesso dal punto di vista economico e finanziario.

2. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1. L'impianto di proposta di progetto

Le ricognizioni effettuate sulle esperienze che si vanno realizzando a livello internazionale per favorire l'insediamento localizzativo delle imprese e, tenuto conto delle infrastrutture dei centri ricerca e servizi attualmente presenti in Toscana, potrebbero **portare a disegnare il Nuovo Centro per la Ricerca e l'Innovazione con una diversa configurazione di mission ed organizzativa rispetto a quella progettata nel 2006 per l'allora CREAM.**

La proposta che si avanza è quella di configurare il Nuovo Centro come uno **"spazio attivo"** che abbia come mission quella di **favorire l'insediamento di centri ricerca, laboratori, imprese innovative, di strutture di coworking per giovani imprenditori e professionisti e unità di servizio per imprese e per finalità pubblica.** Un disegno che porta a vedere e disegnare il Nuovo Centro rivolto a:

- **ospitare, primariamente** i soggetti che operano nell'ambito della ricerca, innovazione, sviluppo nuove competenze professionali e del trasferimento dei know how e **complementariamente** (ma non secondariamente) soggetti che forniscono servizi aggiuntivi per imprese nell'ambito di organizzazione di spazi per il coworking, per laboratori per makers, per realizzare incontri ed eventi e intendono aprire strutture di utilità pubblica quali ad esempio sportelli per i cittadini ed imprese, uffici, biblioteche, ecc.;
- **relazionarsi con tutti gli operatori che lavorino all'intero dell'ecosistema economico-produttivo pratese e non solo nell'ambito del tessile e meccano tessile**; allargare l'attenzione a **guardare all'intero ecosistema economico-produttivo pratese** rappresenta un aspetto importante che mira a dare attenzione da un lato alle dinamiche e cambiamenti in atto nel tessuto economico produttivo locale e dall'altro a predisporre sia per intercettare le potenzialità che offrono i trasferimenti di know-how dell'innovazione e delle tecnologie che si sviluppano anche in ambiti diversi che a favorire l'insediamento di operatori in campi che possono fornire soluzioni e servizi non solo per le imprese pratesi ma anche per quelle di altri territori e mercati;
- **affidare al gestore la promozione, formazione organizzazione di uno "spazio attivo"** per far fare ricerca, innovazione e favorire l'integrazione di sistemi e l'offerta di servizi per imprese, professionisti e di pubblica utilità **ma che non promuove e realizza direttamente programmi di ricerca ed innovazione tecnico-scientifica, sperimentale ed applicativa, così come non gestisce direttamente centri di ricerca e laboratori**; questo aspetto è centrale per poter avere un soggetto gestore del **Nuovo Centro focalizzato a fare il facilitatore e promoter dell'ecosistema economico produttivo pratese** e che possa operare con una struttura minima di risorse e con contenuti costi operativi;
- **promuovere, favorire e realizzare collaborazioni con i vari centri di ricerca, parchi scientifici, laboratori di ricerca industriale e applicata, dimostratori tecnologici ed incubatori regionali quali partner che possono fornire ed erogare servizi alle imprese pratesi**; appare fondamentale cercare e formalizzare collaborazioni, integrazioni e sinergie con questi soggetti con l'obiettivo:
 - di delegare a questi soggetti la fornitura dei servizi di ricerca, consulenza ed assistenza tecnologica sia per le imprese locate nel Nuovo Centro che per quelle del territorio;
 - di impegnare questi soggetti ad aprire un punto di presidio di offerta di servizi all'ecosistema economico-produttivo pratese nel Nuovo Centro;
 - di fare divenire lo "spazio attivo" del Nuovo Centro una "porta", della rete toscana di servizi di ricerca ed innovazione per le imprese;
 - di sfruttare l'appartenenza a questa rete per proporre il Nuovo Centro attrattivo per l'insediamento di operatori indipendenti a cui offrire la possibilità di collegarsi a delle reti di competenza formate dai centri di ricerca ed innovazione toscani;
- **organizzare l'offerta di insediamento su un modello assimilabile a quello dell' "housing"**, ovvero la locazione di spazi attrezzati **con la fornitura di servizi di facility management**; nella fattispecie fornire una serie di condizioni e servizi di base di insediamento e multiutenza senza farsi carico di finanziarie e/o realizzare direttamente investimenti infrastrutturali, tecnici, tecnologici, ecc. finalizzati alle esigenze specifiche di un unico operatore ospite; in sintesi l'offerta del Nuovo Centro sarà quella di mettere a disposizione una "piattaforma di servizi e spazi" dove per questi l'ospite paga un canone mensile e poi si fa carico in modo autonomo di attrezzarsi lo spazio affittato secondo le proprie esigenze (e per fare i suoi investimenti potrà cercare di accedere alle fonti di finanziamento pubbliche e

private disponibili); **questo aspetto sulla chiara ripartizione degli oneri a carico tra gestore ed ospite è fondamentale anche per poter gestire le ricadute economiche e finanziarie che ci possono essere sul bilancio del gestore**; bisogna chiarire che il gestore non può e non deve realizzare investimenti per attrezzare laboratori, acquistare macchinari o realizzare manufatti con caratteristiche tecniche che non rientrano nel quadro di offerta di locazione per conto di terzi; i motivi per cui ciò non può e non deve accadere sono diversi e di varia natura, a titolo semplificativo se ne richiamano solo due: il primo, per il gestore realizzare (e farsi finanziare) questi tipi di investimento rappresentano un'operazione impropria rispetto alla sua mission, onerosa nei costi e che non rientrano nel proprio scopo primario e di mission (il gestore non fa ricerca); il secondo, anche per le ricadute finanziarie negative che si possono avere realizzando un eventuale investimento sulle esigenze specifiche di un operatore; nelle varie casistiche, oltre a quanto richiamato nel primo punto, qualora questi dovesse lasciare l'immobile, o avesse bisogno di altra tecnologia, gli oneri dell'investimento ricadrebbero sul gestore con poca possibilità di poterli reimmettere sul mercato o farli riutilizzare mettendoli a disposizione di altri operatori (tra obsolescenza tecnologica, e configurazione da rivedere per poterla fare utilizzare in nuovi contesti).

Infine, **il modello di gestione ed organizzativo del Nuovo Centro dovrà essere rigorosamente basato sulla specifica attenzione ai vincoli di sostenibilità economico-finanziaria di bilancio e si ipotizza almeno per la fase di start up di fare del Nuovo Centro un'unità organizzativa con autonomia gestionale e distinta all'interno dell'organigramma di Sviluppo Toscana.**

L'ipotesi di partenza che si propone appare essere quella operativamente più semplice e funzionale che può consentire di realizzare lo start up senza ulteriori passaggi tecnici e procedurali se si optasse a costituire una nuova società (si pensi agli aspetti patrimoniali dell'acquisizione dell'immobile e ai dispositivi di finanziamento che verranno attivati per l'acquisizione e ristrutturazione); questa rappresenterebbe infine sicuramente la soluzione con costi di gestione meno onerosa e funzionale (utilizzando parte delle risorse e servizi dell'organizzazione di Sviluppo Toscana).

L'ipotesi posta nel presente studio di fattibilità è dunque quella di configurare il Nuovo Centro come un'unità autonoma, un ramo d'azienda con un proprio bilancio interno in cui siano definiti i centri di ricavo e di costo e che usufruisce delle sinergie interne di Sviluppo Toscana (es. i servizi amministrativi e di personale pagandone la pro-quota di costo) anche rispetto al complesso della gestione degli immobili della società (Massa, Venturina). Questa soluzione viene proposta nelle more che la Regione Toscana possa eventualmente decidere nel tempo di mantenere il Nuovo Centro in seno a Sviluppo Toscana, o di costituire una nuova società o perseguire altre soluzioni (es. un futuro scorporo ramo d'azienda e cessione ad altro soggetto) anche nel quadro della riflessione sul riordino regionale dei centri servizi presenti sul territorio

Lo studio di fattibilità del Nuovo Centro rappresenta nello specifico una focalizzazione di analisi su un'attività definita e circoscritta ed in generale come un apporto alla definizione del bilancio di Sviluppo Toscana.

1.2. L'acquisizione dell'immobile da parte di Sviluppo Toscana

Lo studio di fattibilità assume come base di lavoro una serie di premesse che ne definiscono il **quadro tecnico delle ipotesi di riferimento di costruzione.**

L'ipotesi base di partenza è che **l'acquisizione dell'immobile, la finalizzazione dei lavori da terminare e lo start up del Nuovo Centro** da parte di Sviluppo Toscana viene realizzata con le risorse ricevute dallo stanziamento del finanziamento della Regione Toscana.

Le modalità tecniche prevedono la costituzione di un conferimento posto a bilancio come riserva di patrimonio netto con specifica destinazione. La stima delle risorse finanziarie necessarie per rilevare

il complesso immobiliare, completare i lavori di ristrutturazione da terminare e per l'avvio dello start up viene riportata nella tabella seguente:

Finanziamenti	totale	costo	1	2	3	4	5
			(3 mesi)				
			2018	2019	2020	2021	2022
INVESTIMENTI			manifestazione finanziaria				
Acquisto Immobili ex-CREAF transaz.giud.fallimentare	5.700.000,00	5.700.000,00	5.700.000,00	-	-	-	-
Costo Opere di Completamento Complesso A	1.164.507,32	1.164.507,32	1.164.507,32		-	-	-
costo opere manutenzioni e ripristini Complesso A	747.680,91	747.680,91	747.680,91		-	-	-
costo opere manutenzioni e ripristini Complesso B	139.854,55	139.854,55	139.854,55	-	-	-	-
	7.752.042,77	7.752.042,77	7.752.042,77	-			
IVA a credito split payment			-				
FINANZIAMENTI PER INVESTIMENTI			manifestazione finanziaria				
Riserva patrimonio netto	8.000.000,00		8.000.000,00	-			
FINANZIAMENTI PER CONTRIBUTO COSTI AVVIAMENTO			manifestazione finanziaria				
contributi copertura costi avviamento	-		90.000,00	7.887,51	7.779,89	8.168,48	7.967,45

1.3. La mission e l'offerta di servizi del Nuovo Centro

Il **Nuovo Centro per la Ricerca e l'Innovazione** deve poter rappresentare un'opportunità di sostegno e valorizzazione dell'ecosistema economico produttivo del territorio pratese e regionale.

Il contesto e gli scenari di sviluppo economico in questi anni, oltre ad essere cambiati profondamente dall'avvio nel 2006 del progetto originario del CREAF continuano con un ritmo sostenuto a modificarsi ed evolversi sulla spinta sia delle innovazioni tecnologiche, che sociali, che di mercato. I fabbisogni e la domanda di servizi a cui dare risposte richiedono un'analisi attenta su dove orientarsi, come progettare, organizzare, gestire e promuovere il Nuovo Centro per la Ricerca e l'Innovazione. Il ruolo stesso del Centro deve essere riconsiderato sia nella sua mission che nel modello organizzativo di offerta di servizi.

Sulla mission da assegnare al Nuovo Centro, la proposta è quella di definire in modo chiaro gli obiettivi che ci si propone di raggiungere con questa nuova iniziativa e definire il ruolo, le funzioni e le attività che deve andare a svolgere il gestore.

Il **Nuovo Centro**, come già richiamato, deve favorire, l'offerta e la messa a disposizione di spazi per l'insediamento di attività di ricerca, innovazione e servizi per imprese e di pubblica utilità. Nella sua azione deve altresì mirare a favorire le condizioni per la formazione di reti di competenza e di servizi sia tra chi si localizza nel Nuovo Centro che con l'ecosistema economico-produttivo del territorio.

Rispetto alle **attività di housing i soggetti di riferimento a cui rivolgersi** per proporre l'insediamento localizzativo nei propri spazi saranno primariamente:

- Imprese innovative e operanti in settori innovativi;
- Centri di ricerca e laboratori analisi, test e sperimentazioni;
- Soggetti che forniscono servizi innovativi per sviluppare ricerca, innovazione, favorire incontri e collaborazioni e start up di impresa quali incubatori, spazi di coworking e laboratori per makers;

- Unità organizzative di soggetti privati e pubblici che forniscono servizi per le imprese e di pubblica utilità.

Le attività in carico al **gestore** sono quelle di operare per promuovere gli insediamenti negli spazi del Nuovo Centro di soggetti con le caratteristiche richiamate, svolgere il ruolo di facility management della struttura e promuovere l'incontro e le collaborazioni tra i centri di ricerca, parchi scientifici, laboratori di ricerca industriale e applicata e dimostratori tecnologici regionali ed aziende del territorio. **Il modello di offerta che si propone di costruire** in sintesi viene impostato su **tre linee di servizio**:

- la prima, centrale, **svolta direttamente dal gestore**, finalizzata alla stipula di contratti sia di solo locazione spazi insediativi e sia con la fornitura di servizi localizzativi (modalità housing e facility management);
- la seconda, complementare, **svolta direttamente dal gestore e/o con il supporto di esperti e/o attori del territorio**, incentrata a realizzare la raccolta dei fabbisogni delle imprese del territorio e finalizzata a disegnare offerte di servizi e soluzioni per la promozione e sostegno per l'ecosistema economico-produttivo pratese;
- la terza, aggiuntiva, **affidando ai partner della rete dei centri toscani** di ricerca, laboratori di ricerca industriale e applicata e dimostratori tecnologici l'esecuzione delle attività per offrire su richiesta servizi di supporto alla ricerca e consulenza tecnologica.

Infine **si propone di dare una nuova denominazione all'area ex-CREAF** allo scopo di identificare e richiamare il nuovo progetto in modo immediato, le funzioni che svolge ed indicare la sua localizzazione a Prato. Si propone di dare un nome semplice, essenziale ed in discontinuità con rispetto all'idea originale del CREAF che potrebbe assumere la seguente denominazione: **Spazio Attivo Prato**, in forma sintetica: **SAP**.

1.4. La promozione, la gestione e l'organizzazione dello spazio attivo

Il Gestore del Nuovo Centro avrà il compito primario di farsi carico di locare tutti i lotti disponibili.

Il format di contratto di locazione dei singoli lotti che si propone prevede di consegnare al locatario il lotto in una condizione standard di offerta:

- L'agibilità degli spazi con la predisposizione degli impianti elettrici di base (linee principali), idrici, gas e telefonica e cablatura (saranno a carico del locatario la realizzazione di impianti e ripartizione degli spazi interni al lotto funzionali alle loro specifiche esigenze);
- La fornitura dei servizi elettrici, idrici, riscaldamento, rifiuti, che vengono gestiti dal Nuovo Centro che ripartirà i consumi tramite contatori ed addebiterà per ogni lotto i costi di competenza;
- La gestione della raccolta differenziata dei rifiuti speciali sarà a carico del locatario con la società che svolgerà il servizio;
- La ripartizione delle spese *condominiali* avverranno secondo tabelle millesimali assegnate ai singoli lotti.

Il Gestore avrà in carico l'organizzazione, gestione e manutenzione di tutti gli spazi comuni, sono a carico del singolo locatario i costi di tutti gli interventi di diversa ripartizione degli spazi e adeguamento all'interno del lotto locato e ne diviene responsabile per la messa in sicurezza e del rispetto della normativa vigente. A termine del contratto di locazione, il locatario è tenuto a restituire il lotto nelle condizioni di consegna iniziali.

3. L'OFFERTA DI SERVIZI

1.5. Gli spazi disponibili da mettere in locazione

L'ex-CREAF è un immobile formato da due complessi edilizi contigui sito tra via Galcianese e via Dossetti. Il **primo complesso**, quello principale, ha l'ingresso su via Galcianese 34 ed è composto da più corpi di fabbrica disposti a ferro di cavallo intorno ad un piazzale centrale interno (di circa 2.450 mq). La struttura dell'immobile è disposta su 2 livelli fuori terra e con una piccola parte dove esiste anche un terzo livello. La struttura coperta totale è pari a circa 7.400 mq, mentre quella lorda distribuita sui tre livelli è poco meno di 10.000 mq. Il **secondo complesso**, posizionato lungo via Giuseppe Dossetti è di dimensioni più contenute rispetto al primo. Il complesso immobiliare è costituito da un unico corpo di fabbricato disposto su 2 livelli fuori terra. La superficie coperta totale è pari a circa 1.300 mq, mentre quella lorda distribuita sui 2 livelli è pari a circa 2.600 mq.

Rispetto allo stato di conservazione è stata realizzata una perizia tecnica da parte di un professionista abilitato consegnata a Sviluppo Toscana nel dicembre 2017. **La relazione costituirà riferimento tecnico ed estimativo dei costi per la predisposizione del presente studio di fattibilità.**

Gli spazi da affittare sono stati ripartiti in lotti quali unità di riferimento nei contratti di locazione. Naturalmente un soggetto può prendere in locazione più lotti.

Ogni lotto avrà una predisposizione di base di servizi e quadri di accesso per apporre i contatori per accedere alle utenze idriche, elettriche, gas e la cablatura digitale.

Oltre ai lotti c'è il **piazzale principale** che, rispetto al progetto originario, prevedeva la costruzione di un fabbricato ad elevate prestazioni energetiche (progetto denominato C.A.S.IN.A.): nel presente studio di fattibilità si propone e si ipotizza di tenerlo nelle condizioni attuali e destinarlo a parcheggio degli utenti della struttura.

Il **piazzale adiacente al secondo complesso** potrebbe essere predisposto come parcheggio con posti auto da assegnare e dare in uso agli operatori localizzati o in via straordinaria come ulteriore spazio da mettere a disposizione per eventi e manifestazioni. Su questo punto il Gestore, dato il contesto di mercato ed i fabbisogni presenti, condurrà un approfondimento di analisi per la sua destinazione d'uso (ad es. valutare l'opportunità di installare dei prefabbricati da far utilizzare come magazzini e depositi per le imprese insediate o limitarsi alla destinazione a parcheggio libero).

Sulla base degli spazi presenti disponibili rilevati dalla ricognizione planimetrica di tutto il complesso immobiliare sono stati individuati 15 lotti a pian terreno, 6 lotti al primo piano ed 1 al secondo piano a cui vanno aggiunti il piazzale principale e quello secondario da adibire a parcheggio.

Allo scopo di avere una stima attendibile dei prezzi delle locazioni che i lotti individuati possono avere sul mercato pratese è stato consultato il sito dell'Agenzia delle Entrate che fornisce i dati di massimi e minimi di riferimento dei prezzi di locazione per metro quadro che si hanno nella zona in cui è situato il Nuovo Centro. Nella tabella seguente sono riportati i lotti definiti con le relative superfici disponibili e i valori di riferimento di ricavo da locazione minimo e massimo indicati dall'Agenzia delle Entrate nonché una media tra i due presa a riferimento per lo sviluppo economico del presente Studio di fattibilità.

lotto/piano	mq	tipo	min	medio	max	ricavi min	ricavo medio	ricavi max
Lotto 01 Bar/annessi 0	300,00	commerciale	7,00	8,35	9,70	25.200	30.060	34.920
Lotto 02 0	171,00	produttiva	2,80	3,30	3,80	5.746	6.772	7.798
Lotto 03 0	753,00	produttiva	2,80	3,30	3,80	25.301	29.819	34.337
Lotto 04 0	498,00	produttiva	2,80	3,30	3,80	16.733	19.721	22.709
Lotto 05 0	774,00	produttiva	2,80	3,30	3,80	26.006	30.650	35.294
Lotto 06 0	174,00	produttiva	2,80	3,30	3,80	5.846	6.890	7.934
Lotto 07 0	650,00	produttiva	2,80	3,30	3,80	21.840	25.740	29.640
Lotto 08 0	54,00	produttiva	2,80	3,30	3,80	1.814	2.138	2.462
Lotto 09 0	477,00	produttiva	2,80	3,30	3,80	16.027	18.889	21.751
Lotto 10 0	135,00	produttiva	2,80	3,30	3,80	4.536	5.346	6.156
Lotto 11 0	564,00	produttiva	2,80	3,30	3,80	18.950	22.334	25.718
Lotto 12 0	355,00	produttiva	2,80	3,30	3,80	11.928	14.058	16.188
Lotto 13 0	315,00	produttiva	2,80	3,30	3,80	10.584	12.474	14.364
Lotto 14 foresteria 0	50,00	commerciale	7,00	8,35	9,70	4.200	5.010	5.820
Lotto 15 0	625,00	produttiva	2,80	3,30	3,80	21.000	24.750	28.500
Lotto 01 1	152,00	commerciale	3,75	3,75	3,75	6.840	6.840	6.840
Lotto 02 1 (sala consiglio)	409,00	commerciale	3,75	3,75	3,75	18.405	18.405	18.405
Lotto 03 1	465,00	commerciale	3,75	3,75	3,75	20.925	20.925	20.925
Lotto 04 1	676,00	commerciale	3,75	3,75	3,75	30.420	30.420	30.420
Lotto 05 1	435,00	commerciale	3,75	3,75	3,75	19.575	19.575	19.575
Lotto 06 1	394,00	commerciale	3,75	3,75	3,75	17.730	17.730	17.730
Lotto 07 2	70,00	commerciale	7,00	8,35	9,70	5.880	7.014	8.148
lotti: spazi disponibili	8.496,00					335.487	375.561	415.635
Piazzale Ciminiera	2.450,00							
Piazzale via Dossetti								
spazi totali disponibili	10.946,00							

I dati evidenziati in giallo fanno riferimento agli impegni intercorsi con l'Accordo di Programma approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 923 del 06.08.2018 in fase di sottoscrizione tra Regione Toscana, Comune di Prato e Provincia di Prato per il completamento e gestione dell'ex-CREAF nel quale il Comune di Prato si impegna inizialmente a prendere in locazione degli spazi con riserva di un futuro acquisto del lotto B, oltre a valutare successivamente se insediare attività anche in spazi del lotto A. L'impegno di locazione del Comune di Prato è quello di pagare un canone annuo di euro 45,00 a metro quadro e gestire in proprio utenze e servizi di facility management.

1.6. I servizi di facility management previsti

Oltre ai canoni i locatari, salvo i diversi accordi contrattuali con il Comune di Prato che si assumerà in carico diretto ed autonomamente questi costi, dovranno pagare i consumi (elettrici, gas, idrici) ed i costi *condominiali* e di manutenzione ordinaria che verranno ricondotti all'interno della voce dei servizi di facility management. Le voci dei costi condominiali da trasferire pro-quota su base millesimale riguarderanno in modo esemplificativo e non esaustivo le seguenti voci:

- Pulizia e guardiania, vigilanza spazi comuni

- Costi di energia elettrica degli spazi comuni
- Impianto e consumi riscaldamento
- Impianto e consumi idrici, fogne
- Rifiuti urbani (i rifiuti speciali sono a carico del locatario che li produce)
- Manutenzione ordinaria
- Sicurezza e antincendio, ascensori
- Assicurazione ed antinfortunistica

4. LA DOMANDA POTENZIALE

1.7. Prezzi di mercato e condizioni di offerta per la locazione degli spazi

Al fine di determinare la stima dei prezzi di locazione dei lotti che si possono avere sono stati presi a riferimento per gli spazi:

- ove è presente un pre-accordo, come con il Comune di Prato, i canoni che stabiliti nell'Accordo di Programma;
- negli altri casi a fini prudenziali, **i valori medi tra quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate.**

La determinazione del fatturato annuo è stata quindi determinata con riferimento a percentuali ipotizzate di occupazione degli spazi disponibili al prezzo medio sopra indicato, oltre al fatturato derivante dall'accordo di programma in corso di perfezionamento con il Comune di Prato. Per il 2018 non si prevede alcun ricavo in quanto l'immobile sarà oggetto dei lavori di completamento e manutenzione di cui a precedente paragrafo.

Fatturato ipotizzato:

anni	2018	2019	2020	2021	2022
ipotesi % occupazione lotti	25%	40%	60%	95%	95%
valori a prezzi costanti	-	218.561	270.895	362.478	362.478
ipotesi adeguamento ISTAT	0,0%	0,0%	1,0%	4,0%	4,0%
Ricavi lordi da affitto lotti	-	218.561	273.604	376.977	376.977

Si prevedono inoltre, per determinate categorie di locatari definiti dalla Regione Toscana (come ad esempio i Centri di Ricerca), delle condizioni economiche di accesso agevolate e di sostegno per i primi 3 anni di insediamento, da proporre anche attraverso interventi di sostegno previsti da specifici bandi regionali. A questo proposito, Regione Toscana prevede per i primi tre anni di esercizio una compartecipazione delle spese di gestione a titolo di contributo in conto esercizio nel limite massimo di euro 90.000 per gli anni 2018 e 2019 ed euro 120mila per l'anno 2020.

5. IL QUADRO ECONOMICO-FINANZIARIO

1.8. Ipotesi di impianto su cui è stato costruito il quadro economico e finanziario

Le elaborazioni realizzate partono da alcune premesse tecniche volte ad “isolare” ed estrapolare l’operazione di acquisizione e gestione dell’ex-CREAF dal resto delle attività in carico da Sviluppo Toscana. Lo scopo è quello di mettere in evidenza gli impatti economici e finanziari correlati all’“operazione ex-CREAF” avulsa dal resto dell’operatività di Sviluppo Toscana.

L’ipotesi assunta a riferimento contempla infatti l’intervento della Regione Toscana per dotare la società in house delle risorse finanziarie necessarie all’acquisizione dalla procedura fallimentare del complesso immobiliare dell’ex-CREAF e per la realizzazione dei lavori di completamento per rendere i singoli lotti usufruibili dagli utenti.

1.9. Gli investimenti da realizzare

L’acquisizione dell’area dell’ex-CREAF costituisce la base dell’intero studio di fattibilità. L’ipotesi di acquisto indica un costo di 5.700.000,00 euro (l’IVA del 22% sia in regime di Reverse Charge che di Split Payment non genera flussi finanziari). A quest’importo vanno poi aggiunte altre risorse per completare i lavori per rendere fruibile l’intero complesso immobiliare. Nelle tabelle seguenti vengono riportati gli sviluppi di calcolo derivanti dall’ipotesi di acquisizione prevista e dalla stima fatta dal perito nominato sui costi da sostenere per completare i lavori di ristrutturazione. Nella prima tabella vengono riportati i valori complessivi di costo dell’operazione ed in quella seguente la loro manifestazione finanziaria temporale di spesa.

Investimenti	ipotesi	costo	IVA		elaborazioni
Acquisizione ex-area CREAF					
Acquisto Immobili ex-CREAFtransaz.giud.fallimentare	6.954.000	5.700.000	1.254.000		
di cui a valore terreno				20%	1.140.000
di cui a valore edificato				80%	4.560.000
IVA					
totali	6.954.000	5.700.000	1.254.000		5.700.000
lavori di ristrutturazione da completare					
Costo Opere di Completamento Complesso A	1.293.662	1.164.507	129.154		
Costo Opere di Completamento Complesso A-anno1				70%	815.155
Costo Opere di Completamento Complesso A-anno2				30%	349.352
IVA					
totali	1.293.662	1.164.507	129.154		1.164.507
interventi di manutenzione straordinaria per consentire la locazione dei lotti					
costo opere manutenzioni e ripristini Complesso A	822.449	747.681	74.768		
costo opere manutenzioni e ripristini Complesso A-anno1				70%	523.377
costo opere manutenzioni e ripristini Complesso A-anno2				30%	224.304
IVA					
costo opere manutenzioni e ripristini Complesso B	153.840	139.855	13.985		139.855
IVA					
totali	976.289	887.535	88.754		887.535
TOTALI INVESTIMENTI	9.223.951	7.752.043	1.471.908		

Investimenti	totali	2018	2019	2020	2021	2022
		1 (3 mesi)	2	3	4	5
Acquisizione ex-area CREAM						

1.10. Ipotesi dei fatturati nei primi 5 anni

Sulla base delle ipotesi di mercato dei prezzi di locazione degli spazi del Nuovo Centro e la stima di riempimento nei primi 4 anni di gestione si arriva ad avere i seguenti ricavi:

anni	2018	2019	2020	2021	2022
Ricavi lordi da affitto lotti	0	218.561	273.604	376.977	376.977

A queste voci di ricavo vanno poi aggiunte quelle derivanti dall'attività di facility management che consistono nel riaddebitare la parte di competenza dei costi di gestione (consumi e servizi) e condominiali a cui si aggiunge una percentuale del 2,5% del canone per la gestione di queste attività. Le ipotesi formulate portano a stimare i seguenti importi di ricavo sotto la voce Servizi di facility management:

anni	2018	2019	2020	2021	2022
spese riaddebitate su base millesimale					
costi condominiali riaddebitati	0	106.155	143.622	209.053	209.243
spese di gestione 2,50%					
gestione condominiale % su canone	0	5.464	6.840	9.424	9.424
ipotesi fatturati anno da servizi di temporary management					
anni	2018	2019	2020	2021	2022
Riaddebito spese comuni		111.619	150.462	218.477	218.667

I ricavi complessivi che si stimano vengono riportati nella tabella seguente:

anni	2018	2019	2020	2021	2022
Ricavi lordi da affitto lotti	0	218.561	273.604	376.977	376.977
Riaddebito spese comuni	0	111.619	150.462	218.477	218.667
Totali fatturati attesi	0	330.180	424.065	595.454	595.644

1.11. La struttura dei costi di gestione nei primi 5 anni

La costruzione della struttura dei costi di gestione è stata impostata partendo dalle stime di costo dei consumi energetici elaborate dal perito e riportati nella sua relazione a cui sono stati aggiunti gli altri costi per il funzionamento del complesso immobiliare da acquistare da fornitori in modo da contenere il fabbisogno di risorse umane per contenere i costi fissi di struttura.

L'Accordo di Programma approvato dalla Giunta regionale prevede che il Comune di Prato prenderà in locazione l'intero lotto B e autonomamente si farà carico di tutti i costi di gestione e delle utenze. Su queste basi la struttura dei costi riportata di seguito fa riferimento solo a quelli che ricadono e si riferiscono al lotto A.

Nella tabella seguente vengono riportate le stime dei costi di gestione delle principali voci da considerare ed a seguire quelle che verranno rigirate sui locatari.

Costi di gestione				totali	2018	2019	2020	2021	2022
costi di gestione da sostenere Lotto A									
pulizie e guardiania	7.500,00	incrementi annuali medi		34.142	3.000	7.613	7.727	7.843	7.960
pulizie	7.500,00	1,50%			3.000	7.613	7.727	7.843	7.960
guardianaggio		0,00%			0	0	0	0	0
utenze	181.411,34	incrementi annuali medi		547.593	7.000	74.565	111.847	177.091	177.091
Fabbisogno energetico ill. e f. m.	47.645,08	0,00%	su% occupazione		7.000	19.058	28.587	45.263	45.263
Fabbisogno energetico clima 34%	101.245,80	0,00%	su% occupazione		0	40.498	60.747	96.184	96.184
Fabbisogno energetico clima 34%	28.020,46	0,00%	su% occupazione		0	11.208	16.812	26.619	26.619
- acqua	3.500,00	0,00%			0	1.400	2.100	3.325	3.325
- telefono/dati	1.000,00	0,00%			0	400	600	950	950
rifiuti	5.000,00	0,00%			0	2.000	3.000	4.750	4.750
manutenzioni ordinarie e gestione	16.740,16	incrementi annuali medi		67.630	0	16.908	16.908	16.908	16.908
- ascensori		1,00%			0	0	0	0	0
- estintori/idranti		1,00%			0	0	0	0	0
- derattizzazione		1,00%			0	0	0	0	0
- centrale termica		1,00%			0	0	0	0	0
- centrale idraulica		1,00%			0	0	0	0	0
reti elettriche e digitali		1,00%			0	0	0	0	0
Costi manutenzione e gestione	16.740,16	1,00%			0	16.908	16.908	16.908	16.908
assicurazioni	7.000,00	incrementi annuali medi		32.207	3.500	7.070	7.141	7.212	7.284
- incendio	5.000,00	1,00%			2.500	5.050	5.101	5.152	5.203
- RCT	2.000,00	1,00%			1.000	2.020	2.040	2.061	2.081
interventi straordinari									
manutenzioni straordinarie									
consulenze e acquisto servizi	-	incrementi annuali medi		15.546	15.546	0	0	0	0
notarili, legali, fiscali, ecc.					15.546				
perizie estimative (millesimi, ecc.), gestione manutenzioni, ecc.									
attività promozionali e comunicazione									
Totale costi gestione Lotto A	-	incrementi annuali medi		697.118	29.046	106.155	143.622	209.053	209.243

L'impianto organizzativo adottato fa riferimento ad un fabbisogno minimo di risorse in considerazione del fatto che i servizi da erogare verranno esternalizzati con contratti di fornitura in modo da contenere il più possibile costi di struttura.

La stima di fabbisogno iniziale di risorse umane è:

- di un **responsabile del Centro** che deve farsi carico, oltre che della gestione della struttura e dei rapporti con i fornitori, della promozione del Centro e per la locazione dei lotti, delle relazioni con i referenti locali pubblici e privati e ricercare collaborazioni con i Centri di ricerca toscani per far attivare servizi alle imprese del territorio; dovrà nei limiti possibili promuovere l'animazione di eventi ed attività all'interno delle strutture del Centro stesso;
- il corrispondente del carico di lavoro di **una risorsa amministrativa**; una soluzione da adottare sarebbe quella che l'attuale servizio amministrativo di Sviluppo Toscana si prendesse l'incarico di seguire tutta la parte amministrativa, contabile e fiscale del Nuovo Centro; in questo modo il servizio amministrativo fornirebbe con le proprie risorse interne il supporto completo e addebitare contabilmente il costo annuale di una risorsa al centro di costo del Nuovo Centro.

La stima dei fabbisogni e dei costi viene riportata nella tabella seguente:

Risorse umane	impegno anno	costo anno aziendale	imputazione	incrementi annuali medi	2018	2019	2020	2021	2022
personale			38.500		12.833	26.950	26.950	26.950	26.950
- responsabile	1,00	35.000	35.000		35.000	24.500	24.500	24.500	24.500
- amministrativo	0,10	35.000	3.500		3.500	2.450	2.450	2.450	2.450
viaggi e trasferte			3.200		1.067	3.200	2.307	2.970	2.970
rimborsi spese vive trasferte e missioni	1.600,00	3.200	3.200		3.200	3.200	2.307	2.970	2.970

1.12. I tributi locali

Le caratteristiche dell'investimento di realizzazione del Nuovo Centro a sostegno dello sviluppo economico del territorio ed il coinvolgimento diretto della Regione e delle istituzioni locali su questo progetto richiamano tutti questi soggetti a dare il proprio contributo.

L'Accordo di Programma che vede tra i sottoscrittori Regione Toscana, Provincia di Prato e Comune di Prato richiama su questi soggetti specifici impegni (Art. 3 e 4). In richiamo agli impegni assunti dal Comune di Prato, nel presente studio, non essendoci al momento ipotesi di riferimento definite, si è ritenuto opportuno non tener conto di questi possibili benefici fiscali IMU/TARI. Qualora si arrivasse a definire questi benefici fiscali questi verrebbero trasferiti a riduzione dei costi di gestione sulle locazioni a vantaggio dei locatari.

1.13. Il conto economico dei primi 5 anni

Sulla base delle ipotesi formulate viene riportato nella tabella seguente lo sviluppo dei conti economici dei primi 5 anni:

Conto economico			1 (3 mesi)	2	3	4	5
macro-voci	totali	%	2018	2019	2020	2021	2022
Ricavi							
Ricavi lordi da affitto lotti	1.246.119	64,06%	0	218.561	273.604	376.977	376.977
Riaddebito spese comuni	699.225	35,94%	0	111.619	150.462	218.477	218.667
Contributo RT			90.000	75.295	105.294		
Totale Ricavi	1.945.344	100%	90.000	405.475	529.360	595.454	595.644
Costi							
Costi di gestione							
pulizie e guardiania	33.642	4,83%	2.500	7.613	7.727	7.843	7.960
utenze	547.593	78,61%	7.000	74.565	111.847	177.091	177.091
manutenzioni ordinarie e gestione	67.630	9,71%	0	16.908	16.908	16.908	16.908
assicurazioni	32.207	4,62%	3.500	7.070	7.141	7.212	7.284
consulenze e acquisto servizi	15.546	2,23%	15.546	0	0	0	0
Totale Costi di gestione	696.618	100%	28.546	106.155	143.622	209.053	209.243
Costi personale							
personale	120.633	88,63%	12.833	26.950	26.950	26.950	26.950
imposte personale	2.956	2,17%	314	660	660	660	660
viaggi e trasferte	12.514	9,19%	1.067	3.200	2.307	2.970	2.970
Totale Costi personale	136.103	100%	14.214	30.810	29.917	30.580	30.580
Totale Costi	832.721		42.760	136.965	173.539	239.633	239.823
MOL - Margine Operativo Lordo	1.383.212	71,10%	47.240	268.510	355.821	355.821	355.821
Ammortamenti quote annuali			0	87.311	174.621	174.621	174.621
Totali ammortamenti	611.174	31,42%	0	87.311	174.621	174.621	174.621
MON	772.038	39,69%	47.240	181.199	181.199	181.200	181.200
saldi finanziari su c/c	0						
Oneri finanziari medio/lungo termine	0						
Saldo gestione finanziaria	0	0%	0	0	0	0	0
Risultato Lordo	772.038	39,69%	47.240	181.199	181.199	181.200	181.200
Tributi locali IMU	651.268		38.310	153.240	153.240	153.240	153.240
Tributi locali TARI	120.769		8.930	27.960	27.960	27.960	27.960
tributi locali	772.037		47.240	181.199	181.199	181.199	181.199
Risultato Netto Aziendale	1		(0)	0	0	0	0

1.14. Le previsioni dei flussi finanziari dei primi 5 anni

Piano Finanziario		1 (3 mesi)	2	3	4	5
macro-voci	totali	2018	2019	2020	2021	2022
Saldi Iniziali		0	821.613	335.268	509.889	684.510
Fonti/Entrate						
<i>finanziamenti a fondo perduto da Regione Toscana</i>						
Acquisto Immobili ex-CREAF transaz.giud.fallimentare	5.700.000	5.700.000	0	0	0	0
Costo Opere di Completamento Complesso A	1.164.507	1.164.507	0	0	0	0
costo opere manutenzioni e ripristini Complesso A	747.681	747.681	0	0	0	0
costo opere manutenzioni e ripristini Complesso B	139.855	139.855	0	0	0	0
residuo riserva PN	247.957	247.957				
totale finanziamenti	8.000.000	8.000.000	0	0	0	0
ricavi da attività						
Ricavi lordi da affitto lotti	1.246.119	0	218.561	273.604	376.977	376.977
Riaddebito spese comuni	699.225	0	111.619	150.462	218.477	218.667
Contributo RT		90.000	75.295	105.294	0	0
totale ricavi da attività	1.945.344	90.000	405.475	529.360	595.454	595.644
Totale Entrate	9.945.344	8.090.000	1.227.088	864.627	1.105.343	1.280.154
Impieghi/Uscite						
investimenti						
Acquisizione ex-area CREAF	5.700.000	5.700.000	0	0	0	0
lavori di ristrutturazione da completare	1.164.507	815.155	349.352	0	0	0
interventi di manutenzione straordinaria per consentire la locazione dei lotti	887.535	663.231	224.304	0	0	0
totale investimenti	7.752.043	7.178.386	573.656	0	0	0
Costi di gestione						
pulizie e guardiania	33.642	2.500	7.613	7.727	7.843	7.960
utenze	547.593	7.000	74.565	111.847	177.091	177.091
manutenzioni ordinarie e gestione	67.630	0	16.908	16.908	16.908	16.908
assicurazioni	32.207	3.500	7.070	7.141	7.212	7.284
consulenze e acquisto servizi	15.546	15.546	0	0	0	0
Costi personale						
personale	120.633	12.833	26.950	26.950	26.950	26.950
imposte personale	2.956	314	660	660	660	660
viaggi e trasferte	12.514	1.067	3.200	2.307	2.970	2.970
totale costi operativi	832.721	42.760	136.965	173.539	239.633	239.823
Altre uscite						
imposte e tasse	0					
Tributi locali IMU	651.268	38.310	153.240	153.240	153.240	153.240
Tributi locali TARI	120.769	8.930	27.960	27.960	27.960	27.960
totale altre uscite	772.037	47.240	181.199	181.199	181.199	181.199
Totale Uscite	1.544.075	7.268.387	891.821	354.738	420.833	421.022
Saldi Finali	3.210.412	821.613	335.268	509.889	684.510	859.132

1.15. Lo stato patrimoniale dei primi 5 anni

Stato patrimoniale	1 (3 mesi)	2	3	4	5
macro-voci	2018	2019	2020	2021	2022
ATTIVO					
Disponibilità liquide	821.613	335.268	509.889	684.510	859.132
Crediti verso clienti					
Crediti c.IVA		0	0	0	0
TOTALE ATTIVO A BREVE	821.613	335.268	509.889	684.510	859.132
Attivo immobilizzato	7.178.386	7.664.732	7.490.111	7.315.490	7.140.869
Immobilizzazioni finanziarie					
TOTALE ATTIVO A LUNGO	7.178.386	7.664.732	7.490.111	7.315.490	7.140.869
TOTALE ATTIVO	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.001
PASSIVO					
<i>Banche nette passive (quadratura)</i>					
Debiti verso banche					
Debiti finanziari a breve					
Debiti verso fornitori					
Altri debiti					
TOTALE PASSIVO A BREVE	0	0	0	0	0
autofinanziamento					
TOTALE PASSIVO MEDIO / LUNGO	0	0	0	0	0
Riserva patrimonio netto	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000
Riserva legale					
perdite/utili esercizio precedente		-0	-0	-0	0
Risultato netto aziendale	-0	0	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.001
TOTALE PASSIVO	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.001