

# Ex Manifattura Tabacchi Cagliari

## PIANO DI ATTIVITA'

---



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**



**SARDEGNA**  
**RICERCHE**

## Sommario

1. LA MANIFATTURA DOMANI .....	2
2. GLI SPAZI .....	5
3. I SOGGETTI GESTORI .....	9
4. IL RUOLO DI SARDEGNA RICERCHE .....	12
5. AVVIO DELLA GESTIONE.....	14
6. QUADRO ECONOMICO E CRONOPROGRAMMA.....	17

## 1. LA MANIFATTURA DOMANI

L'Ex Manifattura Tabacchi (d'ora in poi Manifattura) è stata ristrutturata con l'obiettivo di farne un luogo multifunzionale di produzione e promozione delle attività legate alla creatività artistica, culturale, scientifica, della innovazione digitale, affinché possa rappresentare un punto di riferimento per la città di Cagliari e per la Sardegna.

In questi anni le [politiche pubbliche](#) hanno, a seconda del contesto, ampliato il tipo di servizi offerti ed incentivato comportamenti capaci di contribuire a generare aggregazione. Si sono sviluppati modelli innovativi di collaborazione sociale e professionale ([google campuses](#), [impacthub](#), [makeacube](#), [fabrica](#), [talentgarden](#)).

Con questo obiettivo la Giunta Regionale, con la deliberazione N. 19/2 dell'8.4.2016, ha affidato all'Agenzia Regionale Sardegna Ricerche la gestione temporanea di Manifattura. Sardegna Ricerche è affiancata da un gruppo di lavoro composto dal Direttore del Centro Regionale di Programmazione, da un componente designato dai Direttori generali dei Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport e degli Enti Locali e Finanze e da un componente designato dalla Presidenza della Regione.

Nella nuova concezione Manifattura ospiterà imprese dei settori innovativi e imprese culturali, perché si creino forti interazioni, in uno spazio pensato per ibridare e far convivere la sperimentazione e la formazione con la produzione, l'incubazione con l'imprenditoria, la creatività con la tecnologia, la promozione degli eventi con la valorizzazione degli spazi. Manifattura può essere la piattaforma che crea le condizioni per mettere in relazione persone e professionalità che oggi non collaborano ed hanno bisogno di essere integrate per rispondere alle esigenze contemporanee.

### Finalità

Il progetto di Manifattura prevede la creazione di un polo innovativo e tecnologico polivalente improntato sulla creatività, un luogo di contaminazione interdisciplinare. Un unicum nel suo genere, a vocazione internazionale, distintivo per la città e per la regione Sardegna. L'obiettivo è far diventare Manifattura il campus dell'innovazione e della creatività. L'affidamento a Sardegna Ricerche di Manifattura è finalizzato all'avvio di una fase di sperimentazione, in cui si dovrà:

- Promuovere ricerca e produzione artistica interdisciplinare
- Incubare imprese nella filiera della creatività digitale
- Favorire l'incontro ed il confronto tra tecnologia, cultura e arte
- Promuovere iniziative di animazione tecnologica integrata (house of coding, hackathon, robotica creativa e fabbricazione digitale, artigianale, design e creatività, cultura e arte)
- Creare occasioni di crescita professionale, di internazionalizzazione e di costruzione di reti

Le attività ed iniziative all'interno dell'Ex Manifattura (temporanee e/o permanenti) dovranno rispettare queste regole base:

- essere attinenti alla connotazione del progetto di Manifattura e coerenti con i suoi valori fondanti
- utilizzare gli spazi rispettando le prescrizioni di sicurezza (antincendio ed idoneità dei luoghi di lavoro)
- rappresentare iniziative o servizi che non siano una mera replica di servizi già acquisibili direttamente sul mercato, anche al fine di evitare di ledere il principio della concorrenza degli operatori economici
- non essere semplici trasferimenti di sede per servizi già ospitati presso Sardegna Ricerche o le Università locali (Pula, Monserrato, ecc...).

## Principi ispiratori e valori fondanti

Per facilitare l'esplicazione dei principi ispiratori, dei conseguenti valori fondanti e la descrizione delle future attività ipotizzate per animare un polo che vuole essere un'unicità nel contesto territoriale per caratteristiche e funzionalità singolari e in continuo divenire, si sono scelte delle parole chiave, quali:

**Ricerca e Sperimentazione:** la nuova concezione di Manifattura è legata ad un luogo di trasformazione, di produzione di servizi e di attività che, oltre a presupporre l'utilizzo di tecnologie abilitanti, trovano la loro principale ragion d'essere in elementi quali l'innovazione, la creatività, la ricerca e la sperimentazione.

**Contaminazione:** tutte le iniziative promosse saranno caratterizzate da una forte impronta di natura creativa e intellettuale, per la circolazione delle idee e per la massima ibridazione.

**Aggregazione e convivenza:** sono i principi ispiratori e valori fondanti legati ai concetti di condivisione e apertura alla cittadinanza, e fanno riferimento a servizi e attività che presuppongono l'insediamento e la convivenza in un medesimo luogo di più soggetti che operano in settori differenti.

## I servizi

Coerentemente alla simbologia degli elementi fondamentali sopra descritti, si è voluto proporre uno schema che raccolga e organizzi in maniera accorpata i servizi ipotizzati:



### *Start up del progetto*

Manifattura è un luogo che ha generato diverse aspettative tra gli operatori economici e dell'ambiente culturale. Al fine di dare risposte concrete nel breve periodo, la proposta mira al raggiungimento di questi due obiettivi:

- *“aprire”* Manifattura alla città, rendendo disponibili agli operatori più interessanti sotto il profilo dell'innovazione tecnologica, artistica e culturale una parte degli spazi e un set di servizi;
- *“valorizzare”* l'immobile ospitando soggetti che possano valorizzarlo con i primi insediamenti e contribuire al finanziamento della sua gestione.

Nelle pagine seguenti saranno descritti gli spazi attualmente disponibili e la proposta per il loro utilizzo; i soggetti che, a seguito di gara pubblica, saranno preposti alla organizzazione delle attività; il ruolo di animazione di Sardegna Ricerche.

## 2. GLI SPAZI

Abbiamo ipotizzato di distinguere le funzioni e i servizi che i vari locali di Manifattura possono ospitare. Gli spazi al piano terra e quelli al sottopiano, direttamente collegati con le varie corti che caratterizzano il complesso, sono in grado di ospitare un numero di persone più elevato e potranno accogliere eventi estemporanei quali mostre, fiere, o convegni, e quindi potranno essere destinati ad una modalità di utilizzo non continuativa. Al contrario, i locali al primo piano sono idonei per ospitare attività di tipo stanziale e, solo eccezionalmente, potranno essere liberati per eventi che dovessero richiedere un apporto ulteriore di spazi, oltre a quelli già individuati al piano terra.

Gli spazi sono stati suddivisi in tre tipologie di utilizzazione :

1. **Temporanea**, per gli spazi del piano terra che si affacciano alla corte e lo spazio eventi con ingresso dal vico XX Settembre, idonei per un utilizzo con significativo accesso di pubblico. Per il loro utilizzo, durante il periodo in cui sarà in vigore il contratto di Comodato con l'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Sardegna Ricerche applicherà il Regolamento transitorio per l'utilizzo degli spazi. Il regolamento è scaricabile alle pagine: <http://www.sardegnaricerche.it/manifattura/>;
2. **Concessione commerciale**, riferito al locale adibito alla ristorazione (cd. locale accoglienza-bar), da affidare con contratto commerciale. Locali corpo B, piano terra;
3. **Concessione, di medio - lungo termine**, riferita a vari spazi suddivisi in lotti destinati a imprese culturali e ict/digitali (Lotti 1, 2, 3, 4, 5). Modalità di assegnazione: concessione. Criterio di selezione: offerta economicamente vantaggiosa (valutazione curriculum + valutazione progetto + % rialzo sulla base d'asta); i concorrenti possono partecipare con un'offerta complessiva per la concessione di tutti i lotti; ammettendo tuttavia offerte per uno o più lotti. Nella valutazione di più offerte concorrenti verrà data priorità a quelle che prevedono la concessione complessiva del maggior numero di lotti. Durata: 6 anni, prorogabile.

## Schema sulle modalità di assegnazione degli spazi

<b><u>Spazi ad assegnazione TEMPORANEA</u></b> <b><u>(da ore a 15 giorni)</u></b>	<b><u>Spazi ad assegnazione DI MEDIO TERMINE</u></b> <b><u>(1-3 anni)</u></b>	<b><u>Spazi ad assegnazione DI MEDIO-LUNGO TERMINE</u></b> <b><u>(6 anni, prorogabili)</u></b>
<b>GESTIONE: DIRETTAMENTE SARDEGNA RICERCHE</b>	<b>GESTIONE: TRAMITE APPALTO DI CONCESSIONE</b>	<b>GESTIONE: TRAMITE APPALTO DI CONCESSIONE</b>
<b>SPAZI: TUTTI GLI SPAZI DISPONIBILI, PER SPETTACOLI, EVENTI, MOSTRE, READING, CONVEGNI, SEMINARIO, FORMAZIONE, CONTEST, ECC....</b>	<b>SPAZI: BAR PER RISTORAZIONE</b>	<b>SELEZIONE PUBBLICA PER CONCESSIONE</b>
	<b>GESTIONE: SOGGETTO QUALIFICATO</b>	<b>LOCALI: LOTTI 1,2,3 e 5</b>
	<b>SELEZIONE PUBBLICA PER CONCESSIONE CON % RIALZO</b>	
	<b>LOCALI: n. 120 CORPO B PIANO TERRA</b>	

### **SPAZI 1, 2 (piano primo) – imprese dei settori “culturale” e “tecnologico”**

Saranno assegnati secondo la Modalità 1 (senza allestimenti, vedi p. 10) dietro corresponsione di un canone a:

- operatori economici specializzati nell’incubazione di imprese e di startup ad elevato capitale tecnologico, che possano supportare le imprese nell’individuazione dei migliori modelli di business e attrarre i capitali per sostenere la crescita
- operatori economici specializzati nella gestione di incubatori o progetti di rete, con esperienza nell’attività di promozione della creatività giovanile sul territorio per cogliere le tendenze e le nuove esigenze espressive, favorire la nascita di nuove imprese, o sviluppo di aziende in fase di start up e sostenere la produzione culturale come risorsa dello sviluppo locale e regional e.

Saranno assegnati secondo la Modalità 2 (con allestimenti, vedi p. 10) dietro corresponsione di un canone a:

- Operatori economici del settore delle industrie culturali e creative, che comprende non solo le aree artistiche tradizionali (arti visive, arti performative, musica) ma anche design, moda, artigianato, intrattenimento, et cetera, che possano supportare le imprese e gli operatori del settore nei loro percorsi di sviluppo e crescita in tutte le fasi delle loro vita.

### **SPAZI 3 (piano -1) e 5 (piano terra) - imprese del settore “culturale”**

Saranno assegnati secondo la Modalità 2 dietro corresponsione di un canone a:

- Operatori economici del settore delle industrie culturali e creative, che comprende non solo le aree artistiche tradizionali (arti visive, arti performative, musica) ma anche design, moda, artigianato, intrattenimento, et cetera, che possano supportare le imprese nei loro percorsi di sviluppo e crescita in tutte le fasi delle loro vita.

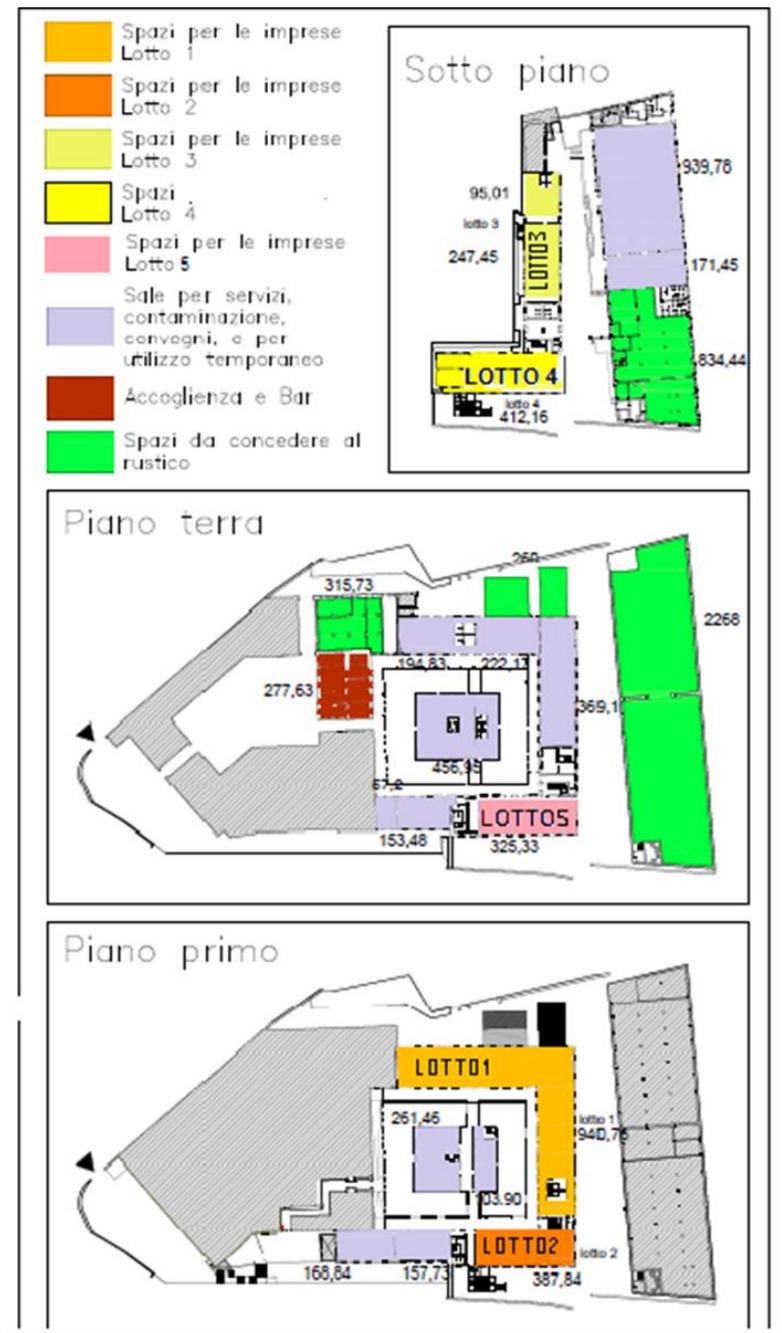
### **SPAZIO 4 (piano -1)**

Nell’ambito dell’accordo di Programma Quadro Multiregionale “Sensi Contemporanei”, l’atto integrativo del 23/02/2007 prevede che in tale lotto vengano realizzati degli interventi tra cui il “Centro di documentazione del cinema dello spettacolo e del patrimonio audiovisivo RAI della Sardegna”, struttura culturale finalizzata a realizzare attività di promozione ed incubazione d’impresa nel campo delle produzioni artistiche e culturali, inclusa la conservazione del patrimonio cinematografico ed audiovisivo. Pertanto lo spazio 4 sarà messo a bando con questa destinazione d’uso, salvo la possibilità che la Regione lo utilizzi direttamente con questa funzione.

### **SPAZI DA RISTRUTTURARE (vari)**

In caso di completo affidamento degli spazi sarà valutata la possibilità di procedere alla concessione degli ulteriori spazi nelle condizioni in cui si trovano, con i lavori di ristrutturazione a carico del concessionario (project financing).

## PLANIMETRIE DEGLI SPAZI



### 3. I SOGGETTI GESTORI

Il progetto prevede l'organizzazione delle attività attraverso l'individuazione di soggetti (operatori economici, detti "SOGGETTI GESTORI") operanti in quattro ambiti distinti.

- MANAGER CULTURALE
- GESTORI IMPRESE
- FACILITY MANAGEMENT
- GESTORE DELLA RISTORAZIONE

#### *Manager culturale*

Per la progettazione e l'attivazione d'iniziativa sul fronte culturale ed artistico, Sardegna Ricerche individuerà con bando pubblico una figura professionale di profilo elevato, denominato Manager culturale. Il manager culturale avrà il compito e la responsabilità del programma di contaminazione in ambito artistico-culturale, di individuare le iniziative e portarle a compimento.

Il Manager culturale dovrà gestire un budget assegnato per queste attività, che si stima possa essere pari a 500.000 euro/anno (comprensivo del compenso dello stesso manager).

#### *Gestori imprese*

**Gestore di imprese culturali:** operatore economico, seleziona e aggrega le imprese culturali; gestirà gli spazi con una dote finanziaria per gli allestimenti. Concessione di medio/lungo periodo. Sarà selezionato attraverso bando pubblico.

**Gestore di imprese innovative:** operatore economico, aggregatore di imprese Ict-digitale per gestire gli incubatori o gli spazi di co-working senza allestimenti. Concessione di medio/lungo periodo. Sarà selezionato attraverso bando pubblico.

**La selezione degli operatori economici gestori.** La selezione degli operatori prevede un'attenta analisi del rischio operativo del concessionario: il gestore del servizio deve essere consapevole della sua possibile esposizione ad andamenti del mercato negativi, per i quali non potrà ricevere il supporto finanziario di Sardegna Ricerche. Per neutralizzare il rischio, la concessione dovrà necessariamente basarsi su un piano economico-finanziario che deve evidenziare l'equilibrio della gestione sia in termini di rapporto entrate-uscite sia, soprattutto, in relazione alla capacità di generare flussi di cassa con i quali far fronte ai costi fissi. Gli operatori economici dovranno anche avere la consapevolezza che il contratto stipulato con Sardegna Ricerche in qualità di Stazione Appaltante, possa essere ceduto, alle medesime condizioni economiche e ai medesimi obblighi contrattuali, ad altri soggetti pubblico/privati (RAS, Global Contractor). Nella valutazione delle offerte verrà dato maggior peso a quelle che prevedono la gestione complessiva della Manifattura. Sarà comunque possibile candidarsi anche solo alla gestione di uno o più spazi. Le modalità di assegnazione saranno differenziate a seconda del tipo di attività (tecnologico o culturale).

Relativamente all'individuazione di operatori economici che gestiranno gli incubatori o gli spazi di co-working, è doveroso premettere che la struttura tal quale presenta ampi spazi dotati degli impianti di base

ovvero connettività internet, energia elettrica, sorveglianza, climatizzazione estate/inverno, antincendio, videosorveglianza e privi di pareti divisorie, allestimenti ed arredi.

In questo quadro, in relazione alle modalità di affidamento degli spazi si presentano due modalità:

- Modalità 1: affidare gli spazi nelle condizioni in cui si trovano
- Modalità 2: affidare gli spazi con una dote finanziaria per gli allestimenti

	caratteristiche
<b>Modalità 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ tempi rapidi per l'avvio dei bandi per l'individuazione degli operatori economici interessati a localizzarsi e far fruttare gli spazi</li> <li>▪ nessun investimento e conseguente risparmio per l'amministrazione regionale</li> <li>▪ nessun rischio di realizzare delle infrastrutture che in breve tempo rischino l'obsolescenza o che non vadano incontro alle reali esigenze degli operatori che dovranno utilizzarle</li> <li>▪ particolarmente adatta alle esigenze delle imprese del settore ICT</li> <li>▪ appetibile per una concessione di medio/lungo periodo</li> </ul>
<b>Modalità 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• più funzionale alle esigenze delle imprese culturali</li> <li>• l'investimento è sostenibile e va incontro alle reali esigenze degli operatori</li> <li>• appetibile per una concessione di medio/breve periodo</li> </ul>

### Modalità 1

E' riferita alle imprese di tipo tecnologico. Prevede l'assegnazione degli spazi nella situazione attuale e gli allestimenti a cura e spese dell'utilizzatore. Gli spazi sono dotati degli impianti di base e sono da allestire per il loro utilizzo.

### Modalità 2

E' riferita alle imprese culturali. Verrà richiesto all'operatore economico di produrre il progetto cantierabile dell'allestimento necessario (a solo titolo di esempio: laboratori per produzioni/assemblaggi di prodotti in ambito cinematografico, sale di registrazione, sale prove et cetera). Sardegna Ricerche, aggiudicata la concessione, procederà al finanziamento ed al conseguente appalto di lavori di allestimento. Le infrastrutture realizzate confluiranno nel patrimonio di Manifattura. Al Concessionario verrà dato in uso lo spazio corredato degli allestimenti, con l'obbligo di assumere tutti gli oneri legati alla manutenzione ordinaria. Si stima che il budget complessivo necessario per gli allestimenti non sarà superiore a 500.000 euro.

### *Facility manager*

Ad un facility manager verrà affidata la gestione dei servizi di Manifattura, che riguardano le attività di manutenzione (edile e degli impianti elettrici, idraulici, di telecomunicazione, di illuminazione, di condizionamento, ascensori), di pulizia, giardinaggio, di vigilanza e sorveglianza e di segreteria.

Il costo del servizio sarà ribaltato (in base alla superficie a disposizione) sugli utilizzatori di Manifattura nei costi di localizzazione. Il facility manager potrà svolgere con prezzi a listino dei servizi che, pur non essendo inclusi nei costi di localizzazione, potranno essere richiesti dagli operatori che a vario titolo utilizzeranno la struttura.

### *Gestore della ristorazione*

Ad un operatore economico qualificato verrà affidata la gestione dei servizi di ristorazione. In questa prima fase si propone l'individuazione di un soggetto che gestisca il Bar con somministrazione di piatti pronti.

L'ubicazione del bar è prevista nell'ambiente accoglienza – bar (locale 120, di 277,63 metri quadri), con l'utilizzo degli allestimenti già presenti. L'obiettivo della prima fase è quello di fare una prima valutazione sull'utilizzo del servizio. Nella seconda fase si prevede l'attivazione di un servizio di ristorazione completo (mensa, ristorante) in relazione ai numeri e alle esigenze degli ospiti di Manifattura, grazie all'integrazione con i locali adiacenti, da ristrutturare.

Modalità di assegnazione: appalto di concessione:

- Criterio: offerta economicamente vantaggiosa (valutazione curriculum + valutazione progetto + % rialzo sulla base d'asta);
- Durata: 2 anni + eventuale 1;
- Spazi: tal quali.

## 4. IL RUOLO DI SARDEGNA RICERCHE

La proposta sopra descritta ipotizza dei tempi di concessione degli spazi superiori a quelli del mandato di Sardegna Ricerche che ha un orizzonte temporale di 3 anni. L'approvazione del piano comporterebbe un adeguamento del quadro attuale con estensione temporale, o, in alternativa, una nota che autorizzi Sardegna Ricerche a stipulare contratti di appalto e concessioni per tempi più lunghi, con l'impegno, da parte della RAS, ad ereditare i contratti stessi. Dal punto di vista del ruolo, Sardegna Ricerche dovrà:

- Gestire i contratti dei soggetti appaltatori o concessionari;
- Gestire i contratti delle utenze (quelli fuori dal contratto con il Facility Manager);
- Individuare la figura professionale di un manager culturale/amministratore artistico;
- Gestire il Regolamento per la gestione degli spazi comuni per attività di breve durata;
- Sviluppare, sulla base dell'esperienza maturata nei tre anni di gestione, un appalto per l'affidamento degli spazi ad un soggetto terzo (cd Global Contractor, che, assumendo il posto di Sardegna Ricerche, si impegni ad ereditare tal quali i contratti esistenti, nonché a svolgere le attività di animazione e contaminazione sulla base di un piano di attività che sarà sviluppato nei mesi a venire).

Ulteriore compito dell'Ente, nei tre anni, sarà quello di organizzare ed animare gli spazi comuni con attività ed iniziative volte alla contaminazione, tra cui:

**Officina per la creatività e la fabbricazione digitale.** Area laboratorio destinata alla diffusione della cultura della fabbricazione digitale, attrezzata di strumenti di ultima generazione quali stampanti 3D, taglierini laser, fresatrici a controllo numerico, ma anche macchine per la sartoria digitale, per la stampa e cottura dei materiali ceramici, ecc..

**Sportello per la creatività in europa.** Servizio che promuove la partecipazione a programmi europei a sostegno della ricerca, della creatività, dell'innovazione e dell'imprenditorialità e facilita la cooperazione locale tra istituzioni pubbliche e private attive nel settore della ricerca scientifica e tecnologica, ma anche nel settore della produzione di contenuti culturali. Eroga servizi di informazione, formazione, assistenza tecnica ed organizza seminari ed eventi su tutto il territorio regionale.

**Campus startup school.** Servizi di supporto (orientamento, informazione, accesso agli incentivi, tutorship, consulenza, incubazione) alla nascita di nuove imprese in cui verranno attivati percorsi di accelerazione, anche a pagamento, o, a seguito della pubblicazione di bandi pubblici, percorsi di selezione, formazione e valorizzazione di idee e progetti promossi da start up, creativi, sviluppatori e "fabbricatori digitali", che intendano realizzare progetti e/o prodotti reali e/o virtuali, puntando su innovazione e creatività.

**Contaminationlab.** Area, da individuare, dedicata al progetto del CLab dell'Università di Cagliari; è pensata per favorire lo scambio di esperienze tra studenti provenienti da diverse facoltà che si riuniscono per maturare idee imprenditoriali innovative con attori terzi provenienti dal mondo produttivo (imprese, startup, investitori, camere di commercio, associazioni imprenditoriali ecc.).

**Business & ip center.** Area che include una zona di documentazione tecnica (spazio con pc dotati di banche dati, documentazione di prestigio, riviste specialistiche settore arte, design) e un'area per la tutela della creatività nell'accezione più ampia possibile; servizio di supporto per gli utenti nelle loro ricerche (brevetti, marchi, ricerche bibliografiche) garantito da un team specializzato ed adeguatamente formato. Eroga

servizi puntuali e organizza incontri per l'insegnamento di strategie di ricerca e per la creazione di strumenti "decision making" nell'ambito della protezione della creatività.

**Incentivi e aiuti.** Attivare iniziative (bandi per aiuti, voucher, borse di studio) per supportare la realizzazione di progetti creativi, culturali o ICT emergenti all'interno di Manifattura o anche provenienti dal contesto esterno di riferimento, purché mirino ad una collaborazione con imprese operanti nei settori della cultura e dell'innovazione tecnologica. Tra le iniziative:

1. Microincentivi, ossia incentivi di taglia non superiore ai 15-20.000 euro di aiuto economico per supportare le imprese (di ogni natura) a sostenere i costi per la realizzazione di progetti innovativi, con copertura dei costi per:
  - localizzazione anche temporanea in Manifattura;
  - acquisizione di beni e servizi per l'attivazione di progetti di innovazione.
2. Borse di studio per giovani da inserire nelle imprese o per l'attivazione di percorsi formativi;
3. Percorsi Insight, sul modello di quelli già attivati dallo sportello Start-up di Sardegna Ricerche;
4. Hackaton ed iniziative di formazione rivolte ad innovatori, artisti, locali e non;
5. Scuole e giornate di House of coding, robotica creativa, masterclass, ecc..

**Assegnazione spazi per brevi periodi.** In considerazione del triennio in esame, in cui sarà in vigore il contratto di Comodato con l'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Sardegna Ricerche ha pubblicato, ad ottobre 2016 un Regolamento transitorio che disciplina modalità e costi per la concessione momentanea degli spazi, in particolare per eventi di carattere pubblico. Il regolamento è scaricabile alle pagine: <http://www.sardegnaicerche.it/manifattura/>.

## 5. AVVIO DELLA GESTIONE

### *Campus team*

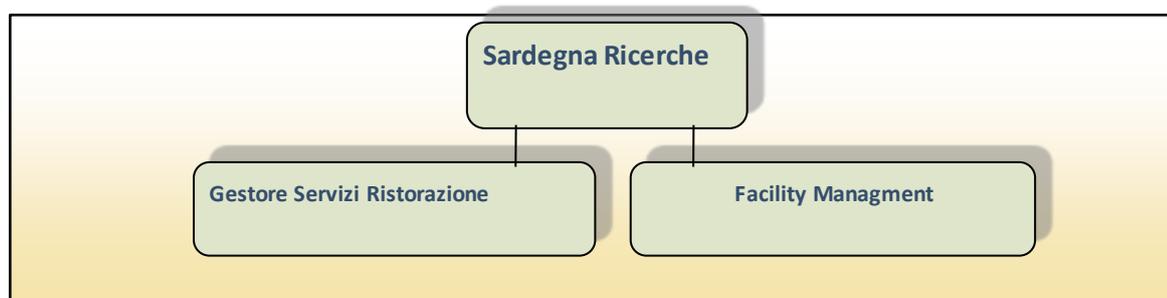
Nel breve/medio termine, verranno svolte le attività necessarie per l'avvio della gestione di Manifattura:

- Ottenimento dell'agibilità e messa in esercizio di Manifattura (attività coordinata direttamente da Sardegna Ricerche) per gli eventi e le attività svolte direttamente da Sardegna Ricerche;
- Predisposizione del piano di comunicazione del progetto;
- Predisposizione del sito internet di manifattura;
- Approvazione e pubblicazione del Regolamento di utilizzo che disciplinerà modalità e costi per la concessione degli spazi per gli usi temporanei;
- Attivazione del facility manager;
- Avvio della progettazione dei contenuti e formulazione dei bandi.

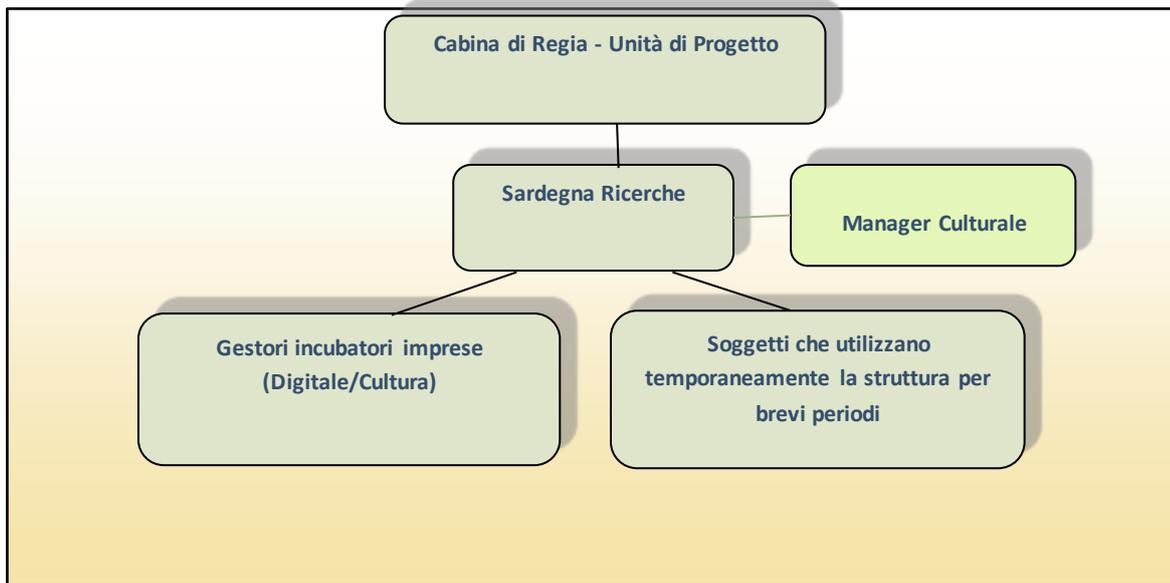
Per quest'ultima attività si prevede che Sardegna Ricerche operi in collaborazione con l'Unità di Progetto, come definita dalla Delibera Regionale N. 19/2 dell' 08.04.2016, affidando la responsabilità di organizzare iniziative sul fronte culturale ed artistico ad un Manager culturale che abbia la autorevolezza e le competenze necessarie per elaborare una visione globale, e contribuire ai necessari adattamenti all'offerta e alle modalità gestionali. L'attività di sviluppo progetti potrà essere sottoposta ad un'attività di progettazione partecipata che consentirà, attraverso la predisposizione di un sito internet dedicato e la costituzione di tavoli di lavoro, di raccogliere i contributi di tutti i portatori di interesse.

Nel medio termine (orizzonte temporale aprile 2017), l'Unità di progetto, affiancata dal manager culturale e dagli esperti delle varie aree tematiche coinvolti, lavorerà congiuntamente per definire la configurazione più idonea per la gestione di Manifattura al termine dell'incarico pro tempore affidato a Sardegna Ricerche. Il goal finale sarà l'individuazione di uno o più soggetti privati costituiti in associazione temporanea (per esempio un'ATI tra imprese e associazioni) o un GLOBAL CONTRACTOR costituito da una partnership pubblico-privata o un ente non profit di diritto privato (una fondazione strutturata, per esempio, secondo il modello della "Fondazione di Comunità").

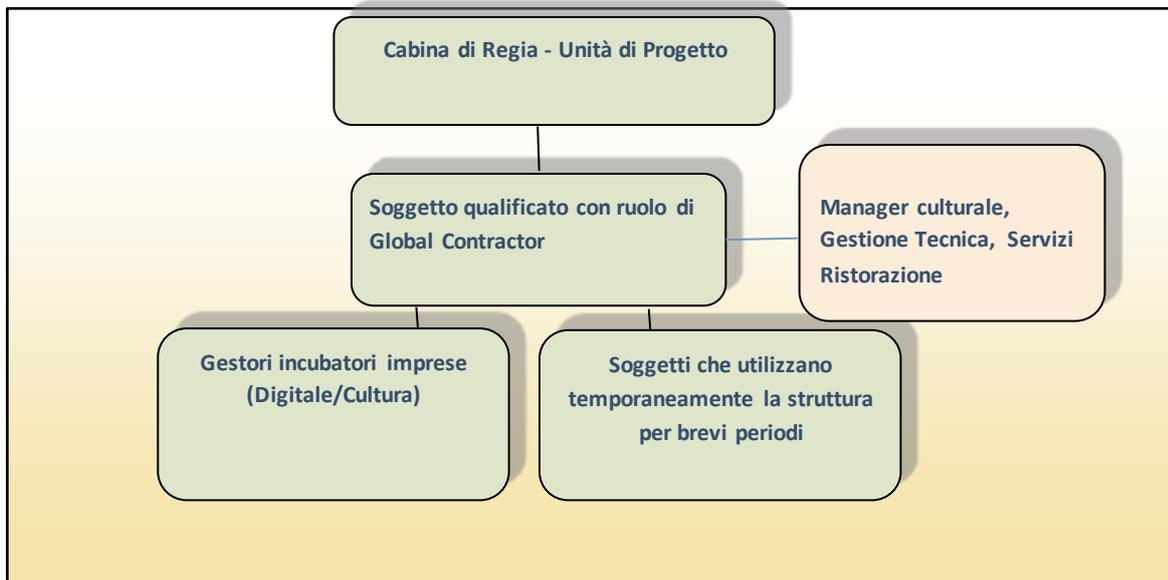
Per lo svolgimento delle attività a breve-medio termine si prevede che Sardegna Ricerche operi con il supporto della seguente struttura operativa:



E con una struttura per la gestione caratteristica come di seguito schematizzata:



L'evoluzione di questa configurazione, nel medio lungo termine è:



## *Comunicazione*

In parallelo alla formulazione del piano di attività si intende procedere alla realizzazione di un piano di comunicazione che preveda, in prima istanza, la predisposizione di un sito di progetto con funzione:

1. INFORMATIVO-COMUNICATIVA:
  - Descrizione degli spazi, con foto e video ;
  - Regolamento per l'accesso e relativi costi per occupazione temporanea;
  - Regolamento per l'accesso e relativi costi per occupazione stabile/permanente ;
  - Calendario di prenotazione spazi.
2. ATTRATTIVA
  - Sezione aggiornamenti;
  - Sezione partecipa alla Community di Manifattura Tabacchi;
  - Sezione domande e risposte;
  - Invito ad utilizzare dei Location Manager per visitare la struttura.

Il portale avrà il compito, in primo luogo, di informare riguardo gli stati di avanzamento del progetto Manifattura, e in secondo luogo di raccogliere le proposte di soggetti esterni attraverso un ambiente guidato.

## *Monitoraggio*

Considerata la natura sperimentale della gestione la stessa sarà accompagnata da una attività di monitoraggio e valutazione che consenta a tutti i portatori di interesse di avere continue informazioni sull'andamento della gestione e la possibilità di offrire il loro contributo di idee e proposte per il miglioramento della stessa e per l'avvio delle procedure della gestione definitiva.

Con tale approccio, in linea con i principi dell'accountability, la Regione Sardegna renderà conto delle scelte e delle azioni connesse alla gestione di Manifattura, riconoscendo alla collettività il diritto di essere informata di tali decisioni, di esprimere valutazioni critiche e di avere risposte, in un'ottica di trasparenza e di compliance.

In linea con il codice di condotta del partenariato e in applicazione dei principi di cui al Regolamento delegato (UE) 240/2014 verrà garantito, sulla base di rappresentatività e pertinenza, il coinvolgimento dei portatori di interesse in modo da costituire un gruppo di sorveglianza e proposta sull'andamento della gestione.

## *Progettazione partecipata*

All'interno della sezione "Partecipa alla Community di Manifattura" del portale web che verrà predisposto, tutti i soggetti potenzialmente interessati alla gestione e fruizione di Manifattura (imprese, artisti, operatori culturali e cittadini) potranno lanciare idee e progetti partecipando attivamente al processo di creazione dei servizi purché vi sia un impegno anche a realizzarli ("chi propone, fa").

La Community non sarà solo virtuale, ma anche reale, e sarà coinvolta in incontri informativi sulle iniziative messe in atto e nella partecipazione a gruppi di lavoro tematici per condividere nuovi bisogni e rilevare sfide emergenti.

## 6. QUADRO ECONOMICO E CRONOPROGRAMMA

### *Costi per gli interventi urgenti*

Sulla base delle condizioni della struttura alla consegna, come da Convenzione di Comodato d'uso stipulato il 02/08/2016, vi sono una serie interventi (alcuni dei quali aventi carattere di urgenza) da effettuare nel breve medio periodo; tra questi alcuni sono relativi alla messa in sicurezza di specifiche aree della struttura, altri sono relativi alla messa in esercizio della stessa. I costi per gli interventi urgenti sono in via di definizione. Ad una prima stima i costi per gli interventi urgenti sono stimati per circa 400.000,00 e sono così sintetizzabili:

- Cablaggi e reti di telecomunicazione (Scavi e attivazione) - Lavori per locale Misure Enel- Centro Stella;
- Spese per professionisti (Accatastamenti, agibilità, Certificazioni, VVF);
- Messa in sicurezza (infissi pericolanti, ecc...) e Manutenzioni straordinarie impianti;
- Completamento infrastrutture sicurezza e prevenzione incendi;
- Completamento lavori e acquisto accessori;
- Manutenzioni straordinarie impianti.

### *Costi generali di struttura*

I costi generali di struttura, stimati sulla base di quelli sostenuti per la sede del parco tecnologico di Piscinamanna, ammontano a circa 982.000,00 euro/anno per 11.000 metri quadri, per un totale forfettario stimato di circa 6,10 euro/m2/mese, oltre IVA.

Il costo di localizzazione presso la Manifattura, al netto di eventuale concorso da parte dell'amministrazione, sono stabiliti in analogia.

Si considera pertanto, che il costo base di localizzazione - a copertura delle spese fisse di gestione - per la formulazione degli appalti di Concessione dei lotti 1,2,3,5, possa essere fissato in 6 euro/m2/mese, oltre l'IVA.

Nota sul budget: il costo di localizzazione non contempla, per non gravare eccessivamente sul costo a metro quadro, le eventuali risorse aggiuntive che la RAS potrebbe mettere a disposizione a corredo delle infrastrutturazioni dei lotti 3 e 5, e l'ulteriore dotazione finanziaria prevista per le "attività di contaminazione" che dovranno essere avviati nel breve-medio periodo, per i quali si considera di poter predisporre un piano dei costi solo a seguito di individuazione del Manager Culturale.

## Budget

CAPITOLO	DESCRIZIONE	NOTE DI DETTAGLIO CAPITOLO	costi primo anno	ipotesi di costi annuali
SC10.00 01	PERSONALE DIPENDENTE	<i>costo del personale impiegato e scaricabile sul progetto (ES: ELSE_ELSE SIM)</i>	60.000,00	30.000,00
SC10.00 04	CONSULENZE PROFESSIONALI	<i>incarichi libero professionali di studi, ricerca e consulenza (SOLO CON RITENUTA)</i>	166.951,47	130.000,00
SC10.00 06	ALTRE PRESTAZIONI PROFESSIONALI	<i>altre prestazioni CON RITENUTA (es. traduzioni, perizie, patrocinio, RSPP)</i>		
SC10.00 07	LAVORO FLESSIBILE	<i>collaborazioni a progetto (compreso rimborso spese) e lavoro interinale</i>	180.000,00	85.000,00
SC10.00 09	ALTRI BENI DI CONSUMO	<i>cancelleria, carburanti, combustibili, materiale informatico, altri materiali di consumo</i>		51.000,00
SC10.00 14	UTENZE E CANONI	<i>telefono, energia, acqua, gas</i>	226.961,67	226.961,67
SC10.00 17	UTILIZZO BENI DI TERZI	<i>locazione di beni immobili, lavori di manutenzione su beni di terzi noleggi, licenze d'uso per software, ecc.</i>	270.955,96	50.000,00
SC10.00 19	MANUTENZIONI ORDINARIE	<i>manutenzione ordinaria e riparazione di: mobili e arredi, mezzi di trasporto, impianti e macchinari, attrezzature, ecc.</i>	203.706,67	203.706,67
SC10.00 22	ALTRI SERVIZI	<i>spese legali, quote associative, altri servizi diverse (es. servizi consulenziali sportelli con iva ma senza ritenuta)</i>	24.000,00	12.000,00
SC10.00 23	SERVIZI AUSILIARI	<i>sorveglianza, pulizia, trasporti, traslochi, stampa</i>	167.671,39	167.671,39
SC10.00 29	SERVIZI INFORMATICI E DI TELECOMUNICAZIONE	<i>gestione e manutenzione applicazioni, servizi di rete per trasmissione dati e voip e relativa manutenzione</i>	26.000,00	26.000,00
SC10.20 02	MOBILI E ARREDI	<i>acquisto di mobili e arredi</i>	250.000,00	
<b>TOTALE</b>			<b>1.576.247,16</b>	<b>982.339,73</b>

## Cronoprogramma

Attività breve-medio termine	set-16	ott-16	nov-16	dic-16	gen-17	feb-17	mar-17	apr-17
<b>MESSA ESERCIZIO SPAZI</b>								
Accatastamento								
Agibilità								
Infrastrutturazione rete internet								
Messa in sicurezza								
Manutenzione straordinaria impianti								
Individuazione destinazione d'uso spazi								
Arredi								
<b>AVVIO ATTIVITÀ</b>								
Stipula del contratto di comodato								
Individuazione Manager Culturale								
Individuazione Facility Manager								
Composizione Community di Manifattura								
Comunicazione esterna								
Assegnazione servizio bar (procedura intera)								
Regolamento transitorio concessione spazi temporanei								
Assegnazione spazi a due operatori gestori (procedura intera)								
Formulazione bandi pubblici per avvio primi progetti								
Individuazione della composizione dell'ente gestore che subentrerà a Sardegna Ricerche								