



Analisi costi e ricavi

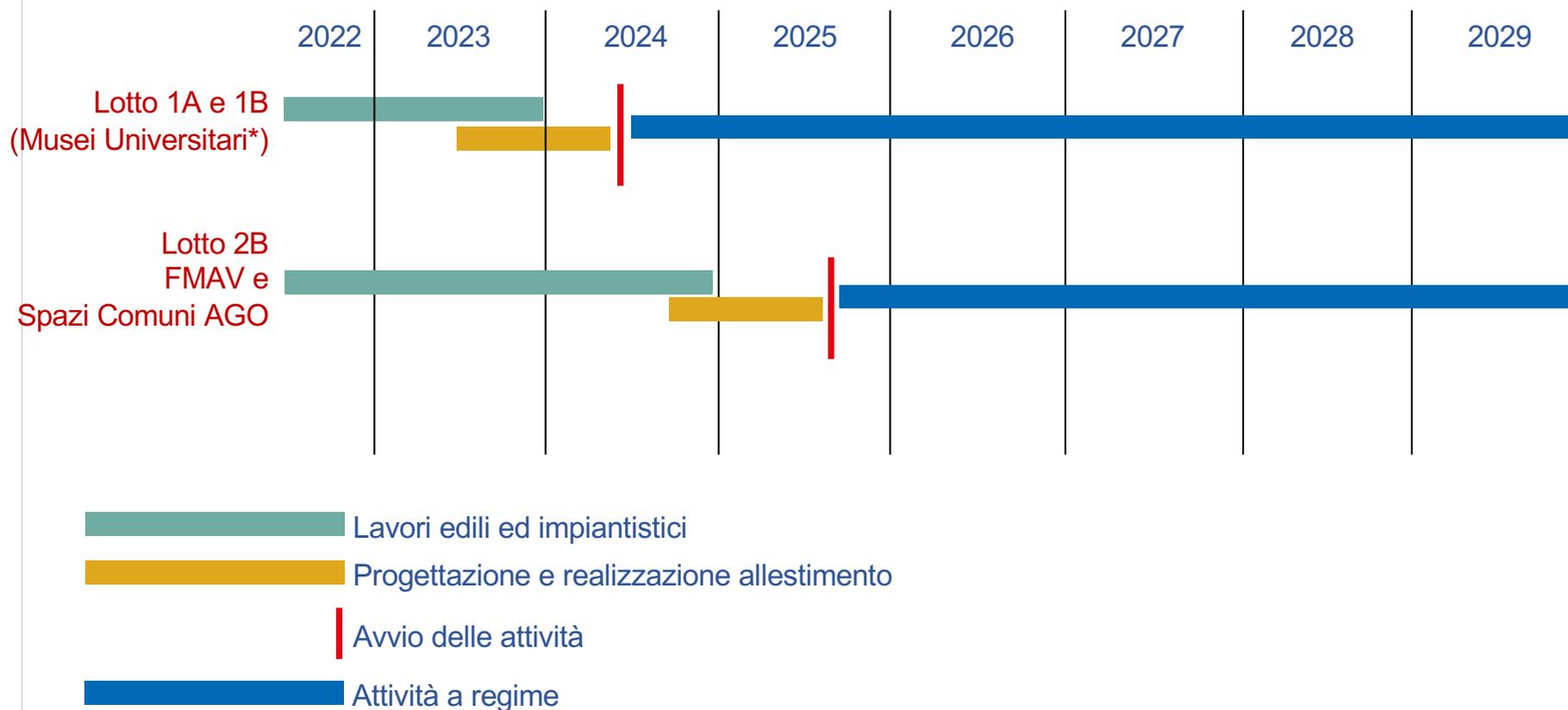
VERSIONE DEFINITIVA
27 settembre 2022

Indice

Cronoprogramma	01
I costi stimati per la Prima Fase	02
Prima Fase: gli spazi	03
Premessa all'individuazione dei costi	04
Voci di costo	05
Spese per la gestione corrente dell'edificio	06
Spese per il personale, per i consulenti e i collaboratori	12
Spese per l'attuazione del programma	20
I costi stimati per la fase 1: sintesi	21
I Costi stimati a regime	22
Fase a regime: gli spazi	23
Fase a regime: i costi	24
Spese per la gestione corrente dell'edificio	25
Spese per il personale, per i consulenti e i collaboratori	27
Spese per l'attuazione del programma	30
I costi stimati a regime: sintesi	32
Ricavi: quadro complessivo	33
Stima voci singole di ricavi	35
Quadro di sintesi	45

Fase 1: cronoprogramma

Di seguito il cronoprogramma dei tempi per una piena operatività dei primi lotti in fase di realizzazione.



* Con alcune superfici poco rilevanti di FMAV (120mq) e AGO (200mq)

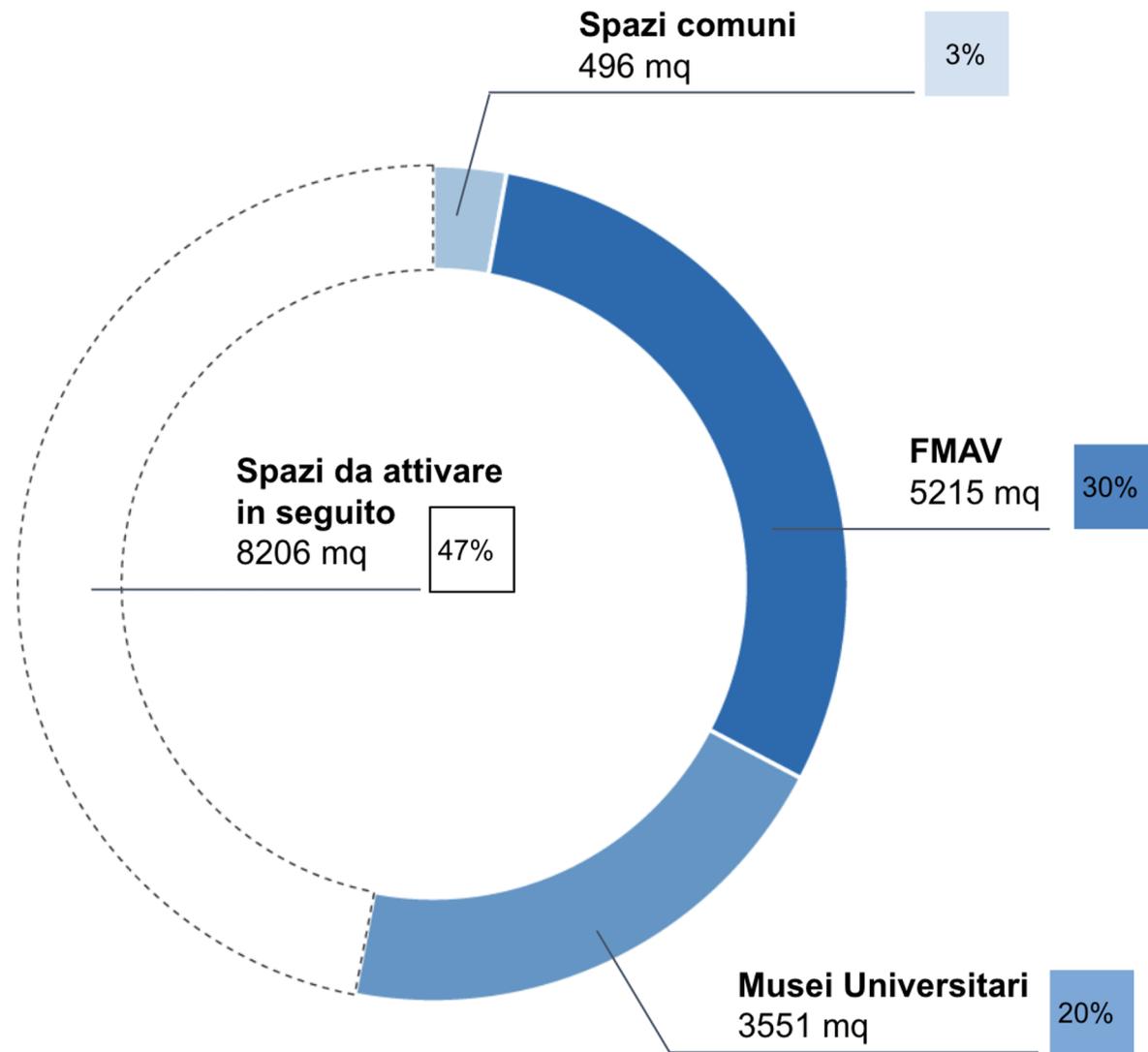


1. I costi stimati per la Prima Fase

Prima Fase: gli spazi

Allo stato attuale è possibile procedere con la **redazione di un business plan dettagliato e con una buona soglia di attendibilità previsionale solamente per i lavori la cui conclusione è prevista entro il dicembre 2024 (prima fase).**

Gli scenari di seguito presentati sono quindi riferiti agli spazi della prima fase e corrispondenti a **9.200 mq di superficie netta** che sarà ripartita tra diverse destinazioni d'uso che rappresentano complessivamente il 53% dell'operazione di trasformazione.



Voci di costo

L'apertura degli spazi di AGO e la piena fruizione dei servizi dà luogo alle seguenti voci di costo necessarie sia per il funzionamento, sia per la gestione e per l'attuazione del programma culturale.

Ai fini della valutazione delle spese potenziali da prevedere, si propone di seguito la divisione in 3 macrocategorie:

- 1.** Spese per la gestione corrente dell'edificio
- 2.** Spese per il personale, per i consulenti e i collaboratori
- 3.** Spese per l'attuazione del programma

1. Spese per la gestione corrente dell'edificio

Premessa

I costi per la gestione corrente dell'edificio comprendono tutte le spese da sostenere al fine di garantire l'apertura e mantenerne le condizioni in pristino per la pubblica fruizione.

Queste spese si dividono in 4 macrocategorie, evidenti nella tabella a lato:

- Utenze
- Spese varie

- Manutenzioni ordinarie e straordinarie*
- Ammortamenti degli arredi e delle tecnologie*

Un edificio complesso, ristrutturato con un valore delle opere complessivo pari a circa 50 Milioni di Euro, prevede dei costi di manutenzione incrementali nel corso degli anni. Allo stesso modo gli allestimenti museali ed espositivi devono essere rinnovati periodicamente ed è da prevedere fin da subito l'accantonamento di parte dei fondi di ammortamento.

1.	UTENZE	Riscaldamento
		Energia Elettrica e raffrescamento
		Telefonia e rete
		Acqua e TARI
2.	Manutenzioni ordinarie e straordinarie	
	Ammortamenti sugli arredi	
3.	Ammortamenti sulle tecnologie	
	Assicurazioni sull'edificio	
4.	SERVIZI IN APPALTO	Pulizie aree interne
		Manutenzione e gestione aree esterne
		Sorveglianza

*da valutare se in carico di diretto alla Fondazione di Modena



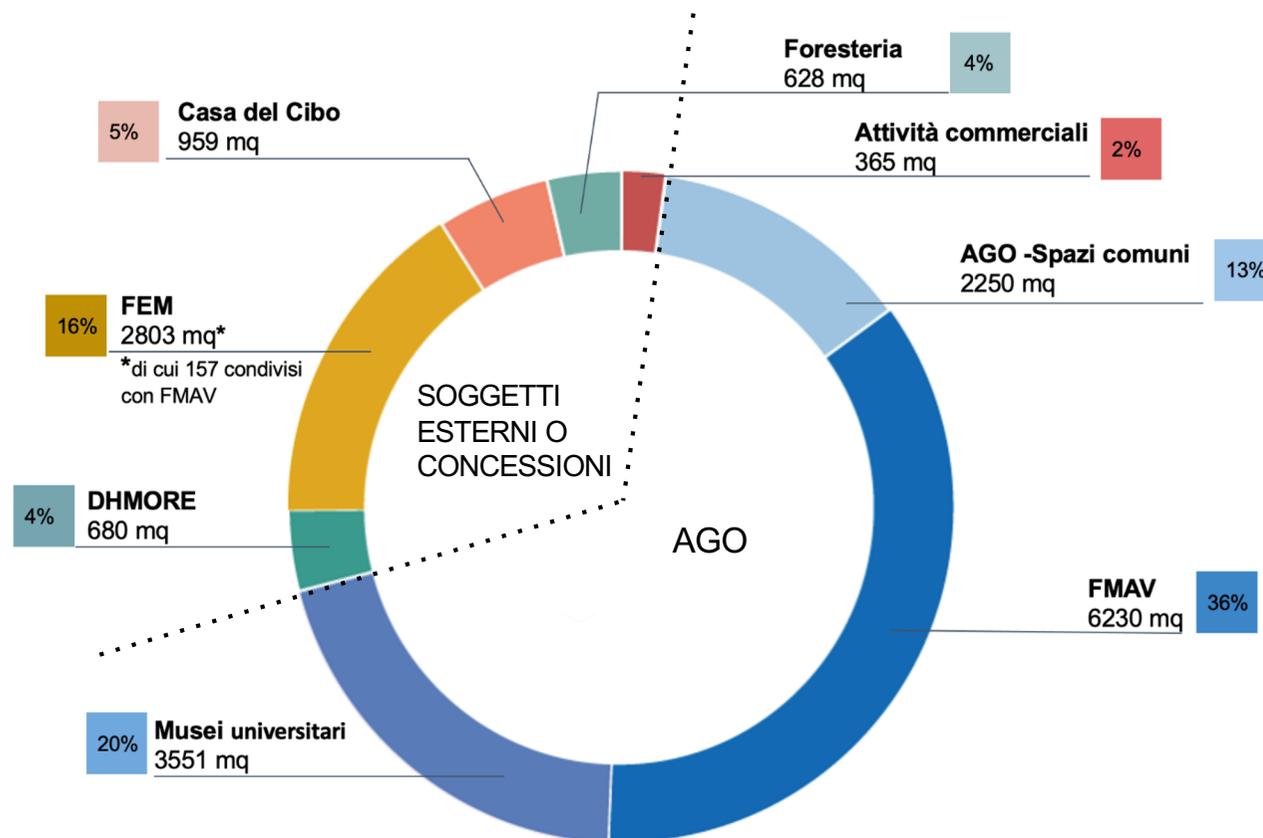
2. I costi stimati a regime

Fase a regime: gli spazi

La fase a regime prevede un incremento degli spazi a gestione diretta di AGO (FMAV, Musei e spazi comuni) connessi prevalentemente alla realizzazione del Museo della Figurina e delle Tenaglie.

Questo incremento genera una superficie complessiva pari a 11.970 mq, con una dotazione aggiuntiva di AGO pari a 2.770 mq che si sommano ai 9.200 mq già realizzati nella fase 1.

La Fase a regime prevede inoltre una dotazione di aree oggetto di concessione o di successiva negoziazione con soggetti privati pari a 5.279 mq.





3. Ricavi: quadro complessivo



Ricavi: quadro complessivo

Premessa

A partire dalle funzioni individuate e attivabili sono stati stimati i ricavi derivanti dalle attività che animeranno il complesso. Si è adottata una stima prudenziale basata sui dati medi di livello nazionale che possono avere elevati margini di incremento.

Nell'effettuare una valutazione dei ricavi si è considerato l'intervallo che va dal 2023 al 2029, tenendo in considerazione che i tempi di fine del cantiere e attivazione delle varie parti del complesso sono suddivisibili in due fasi diverse, e che di conseguenza le attività che si svolgeranno avranno momenti di inizio differenti.