

## **Valutazione della congruità del Business Plan per la realizzazione di un Planetario nell'area dell'Ex Dogana di Roma**

La MondoMostre Skira S.R.L., con sede legale in Milano, Via Torino n. 61, C.F. 08700040960 in persona del suo Legale Rappresentante e Amministratore Delegato Sig. Tomaso Radaelli, ha incaricato il sottoscritto, Dott. Roberto Tofani, nato a Roma il 6 ottobre 1966, iscritto al n. AA005784 dell'Albo dei Dottori Commercialisti di Roma nonché iscritto al Registro dei Revisori Legali (già Revisori Contabili) al n. 107745, con D.M. del 25/11/1999, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 100 – IV serie speciale del 17 dicembre 1999, con Studio in Roma, Via Luigi Rizzo n. 62, di valutare la congruità del Business Plan per la realizzazione di un Planetario nell'area dell'Ex Dogana di Roma, sita in Via dello Scalo di San Lorenzo n. 10.

Premesso che:

- la MondoMostre Skira S.R.L. ha proposto a Roma Capitale con lettera del 14 aprile 2017 la realizzazione di un Planetario nell'area dell'Ex Dogana di Roma, sita in Via dello Scalo di San Lorenzo n. 10;
- la MondoMostre Skira S.R.L. ha predisposto un Business Plan del progetto così come riportato in dettaglio nella lettera del 14 aprile 2017 inviata agli organi competenti di Roma Capitale;
- il Business Plan contiene la relazione dettagliata delle ipotesi dei costi da sostenere, necessari alla realizzazione del progetto determinati sulla base dei giorni di apertura al pubblico della struttura stimati fino al mese di dicembre 2018, dei costi unitari orari o giornalieri e dei preventivi a corpo predisposti dai fornitori dei servizi;
- nel Business Plan sono inoltre riportate una serie di ipotesi legate al numero di visitatori della mostra che combinate con i prezzi unitari dei biglietti ha consentito di effettuare una serie di ipotesi di ricavi e l'individuazione di un di un Break even point.



L'espletamento dell'incarico, che si ritiene assolto con il presente documento, ha comportato l'esame del Business Plan elaborato su foglio Excel e della lettera di proposta del progetto già inviata agli organi competenti di Roma Capitale.

Sia la lettera con cui è stato proposto il progetto, sia il Business Plan sono entrambi allegati alla presente e sottoposti al sottoscritto per il rilascio del parere di congruità.

Nello svolgimento dell'attività relativa alla valutazione oggetto del presente documento, il sottoscritto si è basato su dati e documentazione relativi al progetto forniti MondoMostre Skira S.R.L..

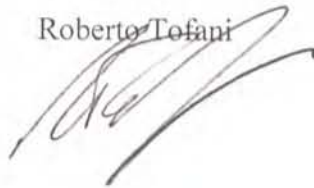
La MondoMostre Skira S.R.L. si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata al sottoscritto ai fini della redazione del presente documento.

La presente valutazione di congruità non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta del promotore, di competenza della Pubblica Amministrazione.

Il sottoscritto con la presente fornisce il suo parere sull'allegato Business Plan predisposto dalla MondoMostre Skira S.R.L. attestandone la coerenza nel suo complesso e in particolare la correttezza dei calcoli in termini di costi e di previsioni di calcolo dei ricavi.

Roma, 2 maggio 2017.

Roberto Tofani



**Allegati:**

- 1) Business plan allegato 1;
- 2) Proposta inviata a Roma Capitale allegato 2.



# ALLEGATO 1

MM S

**ANALISI BUSINESS PLAN PLANETARIUM - Piano Economico dei costi e tabella dei ricavi previsti**

Giorni di apertura 420  
Ore di apertura al GE 8  
Chiusura il lunedì e in agosto

COSTI	Costo lordo	Note
Noleggio Planetarium per 18 mesi	€ 158.600,00	Preventivo ditta Skyscan
Acquisto/noleggio sedute 90 pax	€ 14.937,80	Costo unitario 136 euro +IVA
Lavori di adeguamento hangar	€ 109.800,00	massetto
Allacci elettrici e illuminazione	€ 23.180,00	Nei preventivi già richiesti
Climatizzazione	€ 20.740,00	Nei preventivi già richiesti
Costo documentazione tecnica e verifiche	€ 12.200,00	Parcelle professionisti
Quota affitto locali	€ 74.115,00	IVA inclusa
Consumi	€ 45.140,00	Stima 2.000 euro/mese per 18,5 mesi (15 giorni di training)
Varia	€ 10.000,00	
<b>TOTALE ALLESTIMENTO</b>	<b>€ 468.708</b>	
Personale	€ 130.355	2 pax AGGIUNTIVE @ € 15,9/ora + IVA
Biglietteria	€ 65.177	1 pax @ € 15,9/ora + IVA
Personale sede	€ 70.920	Responsabile Planetario + assistente per 18 mesi
Pulizie	€ 32.940	1.500 euro + IVA /mese
<b>TOTALE PERSONALE</b>	<b>€ 299.391,84</b>	
Grafica	€ 12.200	Grafico esterno e pittura per il padiglione
Ufficio stampa	€ 12.200	Ufficio stampa dedicato
Pubblicità	€ 97.600	Affissioni varia
<b>TOTALE COMUNICAZIONE</b>	<b>€ 122.000</b>	
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 890.100</b>	

**TABELLA RICAVI PREVISTI**

Prezzo di ingresso	7,00 €	scuole	75,00%
Prezzo medio	12,00 €	Adulti	15,00%
	€	Omaggi	10,00%
Prezzo medio	7,05 €		
<b>PAREGGIO</b>			
Visitatori Anni stimati	60.000	84.500	100,00%
Visitatori totali nel periodo (18 mesi)	90.000	126.750	150,00%
Visitatori al giorno	214	302	357
Numero di classi	9	12	14
In % della capienza	29,76%	41,91%	49,60%
Incasti totali previsti nel periodo (18 mesi)	€ 634.500,00	€ 893.587,50	€ 1.057.500,00
Costi	-€ 890.100 -€	890.100 -€	890.100 -€
Margine	-€ 255.600 €	3.488 €	167.400 €
Quota Zetema	€	698 €	33.480 €
			75.780 €
			118.080 €



# ALLEGATO 2

**ROMA**  
Largo del Teatro Valle 6  
00186 Roma  
t. +39 06.68.93.806  
f. +39 06.68.80.867.1  
info@mondomostre.it

**MILANO**  
Via Torino 61  
20123 Milano  
t. +39 02.72.4441  
f. +39 02.72.444.211  
mostre@skira.net



A: Dott. Luca BERGAMO

Assessore alla Crescita Culturale  
Roma Capitale

Dott. Claudio PARISI PRESCICE  
Sovrintendente ai Beni Culturali  
Roma Capitale

Dott. Albino RUBERTI  
Presidente Zetema Progetto Cultura

Roma, venerdì 14 aprile 2017

Gentilissimi,

la società MondoMostreSkira ha preso in affitto (dal fondo immobiliare Residenziale Immobiliare 2004, partecipato dalla Cassa depositi e Presiti) il sito dell'Ex Dogana al civico 10 della Via dello Scalo di San Lorenzo per farne un polo culturale, di svago e socializzazione per gli abitanti del territorio e per tutti i cittadini romani per un periodo che - al massimo - potrà arrivare al prossimo dicembre 2018.

Nell'ambito delle molteplici proposte culturali che intendiamo offrire ai romani riteniamo che sia di grande utilità e interesse installare anche un Planetario. Tale idea scaturisce dalla riflessione che il Planetario di Roma Capitale è chiuso per i lavori di ristrutturazione del palazzo che lo accoglie e quello provvisorio a Technocity è di dimensioni ridotte e non permette una corretta fruibilità da parte delle scuole e del pubblico.

Riteniamo che una Capitale non possa restare senza un Planetario, di adeguate dimensioni, per gli studenti delle scuole romane ma anche per tutti i curiosi e gli appassionati che siano interessati ad approfondire la conoscenza dello spazio.

**ROMA**  
Largo del Teatro Valle 6  
00186 Roma  
t. +39 06.68.93.806  
f. +39 06.68.80.867.1  
info@mondomostre.it

**MILANO**  
Via Torino 61  
20123 Milano  
t. +39 02.72.4441  
f. +39 02.72.444.211  
mostre@skira.net



Abbiamo quindi contattato la società americana Sky Scan - specializzata proprio nella produzione di Planetari da montare *in situ* - che ci ha proposto la fornitura di un geode di 12 metri, da interni, e naturalmente la dotazione di tutto il materiale necessario per le proiezioni, tanto in termini di software (con tecnologia digitale) che di hardware (per la proiezione a 360° sono previsti 5 videoproiettori di ultima generazione). Alleghiamo alla presente un documento informativo sulle caratteristiche tecniche del Planetario di cui la scrivente intende dotarsi.

Prevediamo di installare il Planetario temporaneo all'interno di una struttura prefabbricata già esistente nell'area dell'Ex Dogana - in quanto di più semplice gestione rispetto ad una installazione in esterni che richiederebbe doppia cupola - e naturalmente sarà nostra cura climatizzare e fornire il Planetario di tutte le dotazioni di sicurezza a norma di legge onde garantire lo svolgimento di tutte le attività ludico-didattiche. Alleghiamo pianta e immagini dello spazio in cui è previsto il Planetario.

Potremmo inoltre allestire - in uno spazio chiuso adiacente al Planetario - dei laboratori didattici dove permettere ai ragazzi, e non solo, di approfondire e sperimentare le informazioni ricevute nel corso della presentazione astronomica.

Nel Planetario prevediamo di affiancare alle classiche presentazioni astronomiche, prettamente scientifiche, anche spettacoli di arte contemporanea immersiva - particolarmente apprezzata dai giovani - in linea con la programmazione culturale e di mostre che andremo, a partire dal 29 aprile p.v., a proporre al pubblico dell'Ex Dogana. Prevediamo di offrire tali proposte anche nel corso di aperture serali in cui i visitatori interessati appartengono a una fascia di età differente rispetto a quella diurna.

Prevediamo di installare il Planetario 4 maggio p.v. e di aprirlo non appena terminata la fase di test e di formazione del personale (quindi a partire dalla seconda-terza settimana di maggio in modo da poter proporre alle scuole una visita prima della fine dell'anno scolastico) e di mantenerlo fino alla scadenza del contratto della scrivente con il proprietario dell'immobile, Residenziale Immobiliare 2004 al più tardi nel dicembre 2018.

Nell'area nei locali dell'Ex Dogana stiamo organizzando una serie di attività culturali anche legate alla divulgazione scientifica e, in tal senso, sono stati già attivati dei positivi contatti per fattive collaborazioni con l'Università degli Studi di Roma 'Sapienza' e con il CNR entrambe realtà di alto valore scientifico e ricadenti nella stessa area cittadina.

L'allestimento del Planetario all'interno dei locali dell'Ex Dogana, assieme al programma di mostre - che include anche la presentazione in esclusiva per l'Italia della mostra sui viaggi spaziali organizzata dalla NASA americana la prossima primavera - permette anche di contribuire alla valorizzazione dell'area cittadina dove insistono i locali, e all'aumento dell'offerta scientifico-culturale cittadina. Si tratta infatti di rafforzare l'offerta alla cittadinanza in un'area dove risiede la maggiore Università cittadina e un'asse geografico verso

MondoMostre Skira srl CCIAA 2043007  
Società a responsabilità limitata  
partita iva/cod fiscale 08700040960



**ROMA**  
Largo del Teatro Valle 6  
00186 Roma  
t. +39 06.68.93.806  
f. +39 06.68.80.867.1  
info@mondomostre.it

**MILANO**  
Via Torino 61  
20123 Milano  
t. +39 02.72.4441  
f. +39 02.72.444.211  
mostre@skira.net



le periferie di Roma Est e Roma Sud, facilmente raggiungibili anche con la Tangenziale che guarda proprio sull'Ex Dogana.

L'area dell'Ex Dogana, fino ad oggi utilizzata unicamente per attività di svago musicale rivolte ad un pubblico giovane, si troverebbe quindi ad ospitare un complesso di attività ad alto valore ludico-educativo per il quartiere, aprendosi alla città quale destinazione per famiglie e per scolaresche

Nell'ambito di questo progetto Roma Capitale potrebbe farsi carico della parte scientifica e didattica, mettendo a disposizione i funzionari astronomi in forze alla società Capitolina Zetema, nelle more dell'assenza temporanea di un Planetario di adeguate dimensioni e nell'ambito del monte ore disponibili - che la scrivente provvederà ad integrare se ve ne fosse bisogno con operatori propri - al fine di creare una collaborazione scientifica per la gestione del Planetario e conseguentemente siamo anche a richiedere un supporto nella comunicazione (che crediamo si possa estendere oltre i confini di Roma Capitale), anche mirata al coinvolgimento delle scuole.

L'installazione e gestione del Planetario ha per la scrivente un costo complessivo di circa 890.000 lordi calcolati su un periodo di 18 mesi complessivi di attività, per complessivi 420 giorni di apertura al pubblico (chiusure il lunedì e parzialmente il mese di agosto). Si tratta di un costo che include tanto l'affitto e installazione della Geode quanto le necessarie tecnologie (e alleghiamo un prospetto tecnico indicativo delle caratteristiche dell'Hardware e Software di ultima generazione), cui vanno aggiunte le necessarie attività per la gestione, dal personale, alla pubblicità, alle utenze dei consumi, all'ufficio stampa.

Si prevede un'apertura dal martedì alla domenica, con la parziale esclusione del mese di agosto per il quale stiamo studiando eventuali aperture pomeridiane, con una capacità di 96 posti a sedere per ogni spettacolo, per otto spettacoli di un'ora al giorno a partire da fine maggio 2017 fino a dicembre 2018.

L'offerta cittadina passerebbe quindi ad una capienza massima nel periodo suindicato - con il nuovo Planetario - di 322.560 posti con un incremento del 300% dell'attuale offerta con il Planetario provvisorio sito a Villa Torlonia a Technotown.



**ROMA**  
 Largo del Teatro Valle 6  
 00186 Roma  
 t. +39 06.68.93.806  
 f. +39 06.68.80.867.1  
 info@mondomastre.it

**MILANO**  
 Via Torino 61  
 20123 Milano  
 t. +39 02.72.4441  
 f. +39 02.72.444.211  
 mostre@skira.net



Il costo viene calcolato sulle seguenti voci stimate:

COSTI	Costo lordo	Note
Noleggio Planetarium per 18 mesi	€ 158.500	Preventivo ditta Skyscan
Acquisto/noleggio sedute 90 pax	€ 14.933	Costo unitario 136 euro +IVA
Lavori di adeguamento hangar	€ 109.800	Preventivi ing Massaccesi, inclusivi di coibentazione dell'hangar e nuovo massetto
Allacci elettrici e illuminazione	€ 23.180	Nei preventivi già richiesti
Climatizzazione	€ 20.740	Nei preventivi già richiesti
Costo documentazione tecnica e verifiche	€ 12.200	Parcelle professionisti
Quota affitto locali	€ 74.115	15% del totale dovuto a CDP IVA inclusa
Consumi	€ 45.140	Stima 2,000 euro/mese per 18,5 mesi (15 giorni di training)
Varia	€ 10.000	
<b>TOTALE ALLESTIMENTO</b>	<b>€ 468.708</b>	
Personale	€ 130.355	2 pax AGGIUNTIVE @ € 15,9/ora + IVA
Biglietteria	€ 65.177	1 pax @ € 15,9/ora + IVA
Personale sede	€ 70.920	Responsabile Planetario + assistente per 18 mesi
Pulizie	€ 32.940	1,500 euro + IVA /mese
<b>TOTALE PERSONALE</b>	<b>€ 299.392</b>	
Grafica	€ 12.200	Grafico esterno e pittura per il padiglione
Ufficio stampa	€ 12.200	Ufficio stampa dedicato
Pubblicità	€ 97.600	Affissioni varia
<b>TOTALE COMUNICAZIONE</b>	<b>€ 122.000</b>	
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 890.100</b>	

MondoMostre Skira srl

CCIAA 2043007  
 Società a responsabilità limitata  
 partita iva/cod fiscale 08700040960



**ROMA**  
Largo del Teatro Valle 6  
00186 Roma  
t. +39 06.68.93.806  
f. +39 06.68.80.867.1  
info@mondomostre.it

**MILANO**  
Via Torino 61  
20123 Milano  
t. +39 02.72.4441  
f. +39 02.72.444.211  
mostre@skira.net



La copertura dell'investimento avverrà attraverso la bigliettazione, e prevediamo un prezzo del biglietto in linea con le *best practice* di € 7 per ogni studente e € 12 per ogni ingresso adulto, e naturalmente gratuità per i professori e gli accompagnatori dei gruppi scolastici. Si ipotizza che il 75% del pubblico sia composto da scolaresche, il 15% da adulti e il 10% non paghi il biglietto di ingresso, per un prezzo medio lordo di € 7,05 comprensivo di tutte le categorie di biglietti.

Il punto di pareggio dell'investimento – investimento che purtroppo deve rientrare in una durata compressa in soli 18 mesi - si situa quindi a 126.750 visitatori nel periodo, un numero che consideriamo alla portata data la qualità dell'offerta.

A fronte della partecipazione di Roma Capitale nella parte scientifica e didattica, attraverso la messa a disposizione dei funzionari astronomi in forze alla società Capitolina Zetema, e al supporto nella comunicazione saremmo a proporre una partecipazione agli utili del 20% dopo il superamento del punto di pareggio (quindi a consuntivo).

Nel malaugurato caso in cui non si sia raggiunto il punto di pareggio, la scrivente si accollerà tutto il rischio imprenditoriale e non avrà naturalmente nulla da pretendere da Roma Capitale.

Augurandoci di fare una proposta gradita all'amministrazione di Roma Capitale restiamo in attesa di un cortese cenno di riscontro e colgo l'occasione per inviare cordiali saluti

Tomaso Radaelli





ROMA  
Largo del Teatro Valle 6  
00186 Roma  
t. +39 06.68.93.806  
f. +39 06.68.80.867.1  
info@mondomostre.it

MILANO  
Via Torino 61  
20123 Milano  
t. +39 02.72.4441  
f. +39 02.72.444.211  
mostre@skira.net



Allegati:

- 1 – Prospetto e scheda tecnica Planetarium Skyscan
- 2 – Disegni tecnici installazione (certificazione a cura dell'Ing Massaccesi)

