

PROPOSTA DI INTERVENTI PER LA RAZIONALIZZAZIONE DELLE SEDI (LEGALE – OPERATIVE)



Umbria Digitale S.c. a r.l.

VIA G. B. PONTANI, 39 - 06128 PERUGIA

C.F. / PARTITA IVA E REG. IMP. PG: 03761180961 - REA C.C.I.A.A. N. 235052 - CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 I.V.

tel 075.50271 | fax 075.5003402 | umbriadigitale@pec.it | www.umbriadigitale.it

Sommario

PREMESSA	3
SITUAZIONE ATTUALE	3
SOLUZIONE PROPOSTA	4
SOSTENIBILITA' ECONOMICA - FINANZIARIA	6

PREMESSA

Con riferimento al quarto punto del deliberato della DGR. n. 457 del 26/04/2016 avente ad oggetto: "Assemblea ordinaria del 29 aprile 2016 dei soci di Umbria Digitale S.c.a r.l. Determinazioni" con il quale si è richiesto all'Amministratore Unico di trasmettere una proposta di adeguati interventi, al fine di razionalizzare e integrare le sedi operative e legali, ivi incluse eventuali dismissioni e correlati investimenti finalizzati ad una ottimale allocazione delle risorse, anche attraverso il rafforzamento della dotazione patrimoniale della società in termini di asset materiali e infrastrutturali, tenendo conto del ruolo della società ai sensi della l.r. 9/2014 e delle sue potenzialità di sviluppo, specialmente nell'ambito degli obiettivi strategici di Agenda Digitale, di seguito si riporta la relativa proposta aziendale.

SITUAZIONE ATTUALE

Attualmente Umbria Digitale Scarl risulta proprietaria di un bene immobile ubicato in via Manfredo Fanti 2/B di mq 538 contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Perugia al foglio 403 particella 618/sub 9, Cat. A/10, classe 4, consistenza vani 9,5 con un valore di perizia al 13/06/2014 pari ad € 1.076.000,00.

Considerate le esigenze di Umbria Digitale, all'epoca Webred SpA, di allocare il proprio personale di circa 100 dipendenti, si è provveduto su Perugia a condurre in locazione un ulteriore ufficio in via Fanti oltre alla sede legale di via XX Settembre 150/A e le sedi di Terni.

Al fine di provvedere ad un primo intervento di razionalizzazione delle sedi di Perugia, Umbria Digitale, nel novembre 2015 ha provveduto a pubblicare un avviso pubblico di manifestazione di interesse per individuare un immobile da condurre in locazione. A seguito della suddetta pubblicazione, la società ELLEPPI S.P.A. è risultata l'unica ad aver presentato una proposta idonea e conseguentemente, previo recesso dei contratti di locazione di via Fanti e via XX settembre 150/A, Umbria Digitale Scarl ha provveduto a sottoscrivere il relativo contratto di locazione commerciale dei locali siti in via G.B. Pontani n.39 per la durata di sei anni decorrenti dal 1.01.2016 con possibilità di recedere a partire dal terzo anno di locazione per un importo annuale lordo di € 160.000,00.

Con la stipula del suddetto contratto di locazione, la società ELLEPPI S.P.A. si è impegnata a decorrere dal 1 luglio 2016 a prendere a sua volta in locazione i locali di via Fanti 2/b di proprietà di Umbria Digitale Scarl per un importo annuale lordo di € 30.000,00.

Oltre alle sedi di Perugia, Umbria Digitale dispone in locazione di un ufficio a Terni in via Romagna 118 oltre che dei locali in affitto presso il Datacenter di Aspasiel.

Di seguito si riporta la tabella riassunta degli immobili in locazione per l'anno 2016:

LOCAZIONI							
n°	uso	tipologia	Indirizzo	superficie mq	durata		importo annuo attuale
1	UFFICIO	locazione passiva	Perugia- via Fanti 2/B - 1° piano	277	01/11/2014	31/03/2016	€ 8.750,00
2	UFFICIO	locazione passiva	Perugia - Via XX Settembre 150/A (3 piani)	1194	01/02/2007	31/03/2016	€ 33.629,75
3	UFFICIO	locazione passiva	Perugia - Via G.B. Pontani 39	1800	01/01/2016	31/12/2021	€ 160.000,00*
4	UFFICIO	locazione passiva	Terni - Via romagna 118 - 1° piano	60	01/02/2010	31/01/2016	€ 4.800,00
5	UFFICIO	locazione passiva	Terni - Strada di Pentima, 3	DATACENTER	18/05/2012	17/05/2018	€ 200.736,00

* canone annuo 2016 scontato di una mensilità € 146.667,00

SOLUZIONE PROPOSTA

Stante quanto sopra, andando ad esporre le caratteristiche tecniche ricercate per la nuova sede, quest'ultima dovrebbe avere una superficie di circa 2.000 mq nonché le seguenti caratteristiche formulate sulla base delle "funzioni" e dei "servizi" che la Umbria Digitale è chiamata a svolgere. Si tratta di un elenco non esaustivo che contempla le caratteristiche significative e non rinunciabili per il corretto svolgimento delle attività.

Piani: almeno una parte degli spazi dovrebbero essere localizzati a piano terra. Questo consente la realizzazione di tre servizi strategici: la consegna facilitata della merce da parte dei vettori (piccolo magazzino), l'accesso al locale tecnologico (micro data center) e al NOC anche in orario di chiusura degli uffici.

Locale tecnologico (micro data center): consente la localizzazione delle macchine e degli apparati necessari ai servizi "locali" (amministrazione, sviluppo, test, etc...). Questo locale dovrebbe prevedere l'accesso anche fuori dagli orari di apertura degli uffici (al personale ed ai fornitori) tramite porta blindata esterna.

NOC (Network operation center): la gestione e la conduzione di alcuni servizi strategici (servizi di rete, servizi applicativi presso il datacenter, etc...) si rende necessario l'allestimento di un NOC che consenta il presidio da parte del personale dei suddetti servizi h24. Anche in questo caso è opportuno un accesso controllato esterno.

Magazzino: seppure di ridotte dimensioni è opportuno prevedere un locale da adibire a magazzino. Anche se la società non si configura come rivenditore di apparati hardware, la realizzazione di progetti ed altre attività può prevedere la fornitura per se stessa, ai propri Soci o per il Data Center di apparecchiature. Questo locale, per questioni assicurative e di sicurezza dovrebbe prevedere un sistema di protezione al suo accesso (porta e finestre blindate, controllo di accesso del personale).

Tipologie locali: per una definizione puntuale del layout è necessario acquisire informazioni più puntuali sull'organizzazione. In via generale, si riportano a seguire alcune considerazioni di massima:

1. Layout: dovrebbe rispettare quanto più possibile il modello organizzativo della società, cercando di creare spazi omogenei e di continuità/contatto tra i diversi settori presenti all'interno della struttura;
2. Open space: destinato ai gruppi di lavoro omogenei (contact center, help desk, area tecnica, etc...);
3. Uffici singoli: per i servizi amministrativi e per i responsabili di settore che necessitano di riservatezza per incontrare i propri interlocutori;
4. Uffici direzionali: destinati ad amministratori e responsabili;
5. Sale riunioni: per l'organizzazione e la gestione di sessione di lavoro di gruppo;
6. Sale formazione: la necessità di riqualificazione costante delle risorse della società possono prevedere all'interno della sede, una o più locali attrezzati per l'erogazione di formazione (aule pc, sistemi audio, videoproiettore, desktop sharing, etc...);
7. Spazi ricreativi: per creare le migliori condizioni ricreative sul posto di lavoro;
8. Locale tecnologico (micro datacenter): vedi quanto esposto in precedenza;
9. NOC (Network operation center): vedi quanto esposto in precedenza;
10. Magazzino: vedi quanto esposto in precedenza;
11. Laboratorio / Living Lab: per attività di R&D e la prototipazione di servizi di varia natura;
12. Sala ristoro: zona da destinare al personale per i momenti di pausa per evitare gli spostamenti. Andrebbe allestita con apparecchiature di base (frigo, forno a micro onde, etc...).

Accesso parcheggi: particolare attenzione deve essere posta alla localizzazione della sede che dovrà necessariamente prevedere una facilità di raggiungimento e di accesso da parte di mezzi pubblici di linea (treno, bus, etc...) oltre che un numero di parcheggi proporzionale al personale stabile e agli ospiti potenziali.

Servizi e infrastrutture: per la natura delle attività da svolgere si rende opportuna la prossimità della sede e quindi un facile accesso ai servizi strategici tra cui, sicuramente, quello della rete a banda larga.

Posizione: all'interno del Comune di Perugia in un contesto innovativo con la presenza di Università ed Imprese.

SOSTENIBILITA' ECONOMICA - FINANZIARIA

Ferma restando la necessaria autorizzazione da parte dei Soci per la suddetta operazione nel rispetto dei vincoli statutari, di seguito si riporta un ipotetico calcolo economico volto a dimostrare la sostenibilità dell'acquisto di un immobile tramite la vendita dell'immobile di proprietà di via Fanti con trasformazione dei costi attualmente sostenuti per la locazione della sede di Perugia in rimborso di un mutuo a 20 anni.

VALORE ACQUISTO	VALORE
VALORE ACQUISTO IMMOBILE	€ 3.000.000,00
IVA 22%	€ 660.000,00
TOTALE	€ 3.660.000,00

OPERAZIONI	VALORE
VENDITA IMMOBILE PROPRIETA' (PERUGIA – VIA FANTI)	€ 700.000,00
VALORE MUTUO	€ 3.000.000,00
COSTO RIMBORSO MUTUO 20 ANNI CON RATA MENSILE PARI ATTUALE CANONE DI LOCAZIONE DI € 160.000,00	€ 4.000.000,00
COSTO TOTALE OPERAZIONE	€ 4.700.000,00

Perugia, 1 giugno 2016

L'Amministratore Unico
Stefano Bigaroni
(firmato digitalmente)