

Infrastrutture culturali

Finanziamento, fattibilità, impatto
economico

15.12.2016

Giovanni Padula / CityO



Outline

- 1. Le infrastrutture culturali
- 1. Studi di fattibilità e finanziamento
- 1. Casi studio

fi

Infrastrutture culturali

1. Di cosa parliamo



Infrastrutture culturali: definizione

- Asset immobiliari in cui possono essere prodotti e distribuiti servizi per l'intrattenimento e la fruizione culturale e per l'acquisizione e lo scambio di conoscenze.



Infrastrutture culturali tipologie

- musei,
- edutainment
- archivi e biblioteche,
- centri o spazi culturali e artistici,
- teatri, teatri lirici, sale da concerto,
- altre organizzazioni del settore dello spettacolo dal vivo, cineteche e altre analoghe infrastrutture,
- organizzazioni e istituzioni culturali e artistiche
- biblioteche



Infrastrutture culturali: “valore”

Il valore dell’asset è legato

- **alle caratteristiche del servizio offerto e alle caratteristiche del pubblico di riferimento**
(che consuma il servizio)
- **alla possibilità di riconvertirlo ad altri usi**



Infrastrutture culturali caratteristiche

- Spettacolo dal vivo - non cambia la produttività nel settore del servizio prodotto (morbo di Baumol)
- Musei, teatri lirici, teatri - legame con flussi turistici nazionali ed internazionali
- Biblioteche, archivi - forte legame con pubblico locale e con tecnologia



Infrastrutture culturali criticità comuni

- Priorità - ***perchè realizzarla e investimenti (pubblici) alternativi***
- Dimensionamento/Mix funzioni interno - ***cosa offre (produzione/fruizione; funzioni ancillari come caffè, ristoranti, bookshop)***
- Proprietà e Finanziamento - ***da chi e come viene finanziato***
- Gestione - ***chi si assume il rischio della gestione***
- Contesto (urbanistica, spazio pubblico, rigenerazione, relazione con area/quartiere, *price maker* nel mix con altre funzioni) - ***quali effetti esterni produce***



Sviluppo immobiliare infrastrutture culturali ed uso misto

FUNZIONI

destinate ad
affitto/gestione



conferenze



hotel



business
retreat



food market



ristorante
café



culturali



sport e tempo
libero

destinate alla
vendita



uffici



residenze

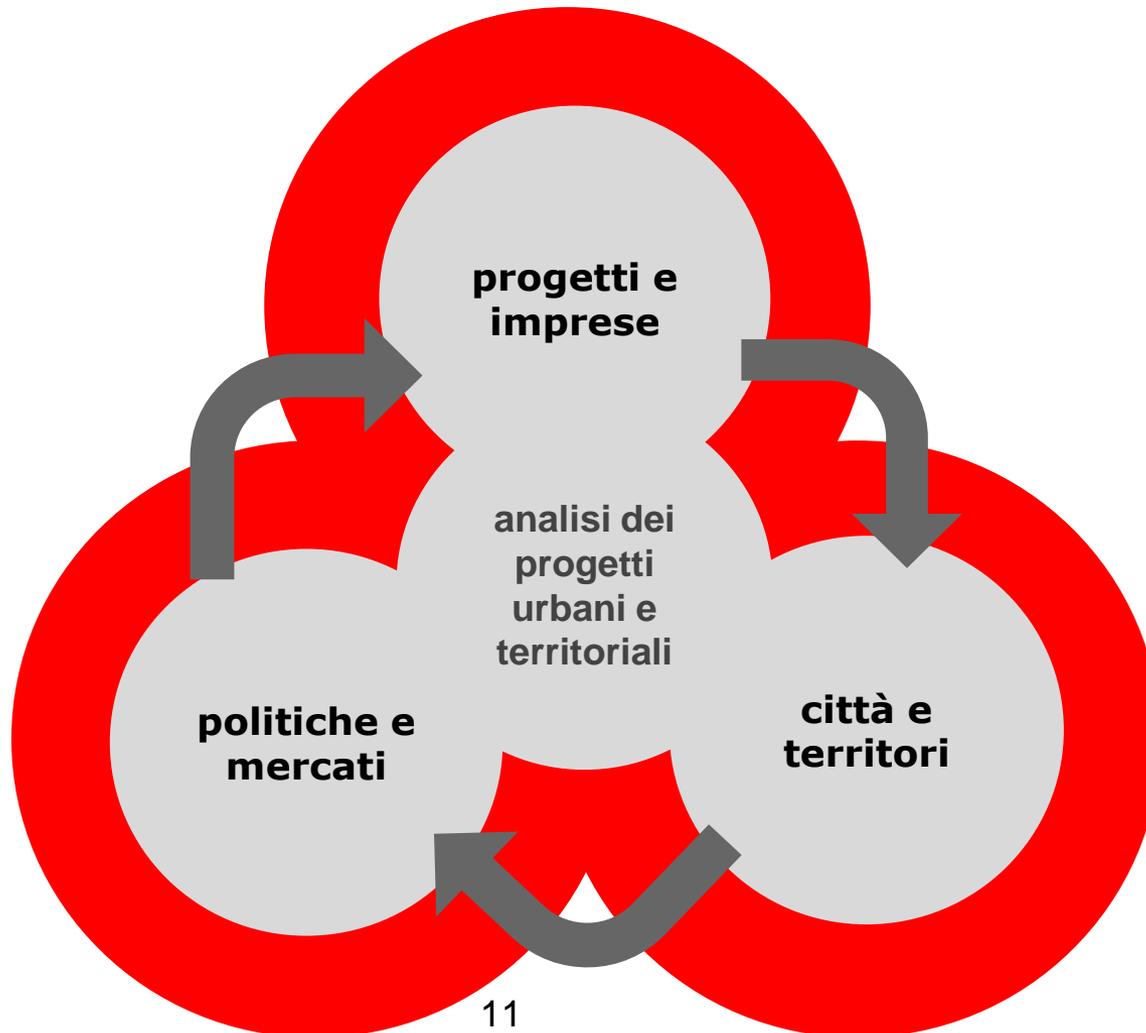


Fattibilità economico-finanziaria

2. Analisi territoriale, studio di fattibilità e finanziamento



Investimenti urbani e territoriali un mix di competenze



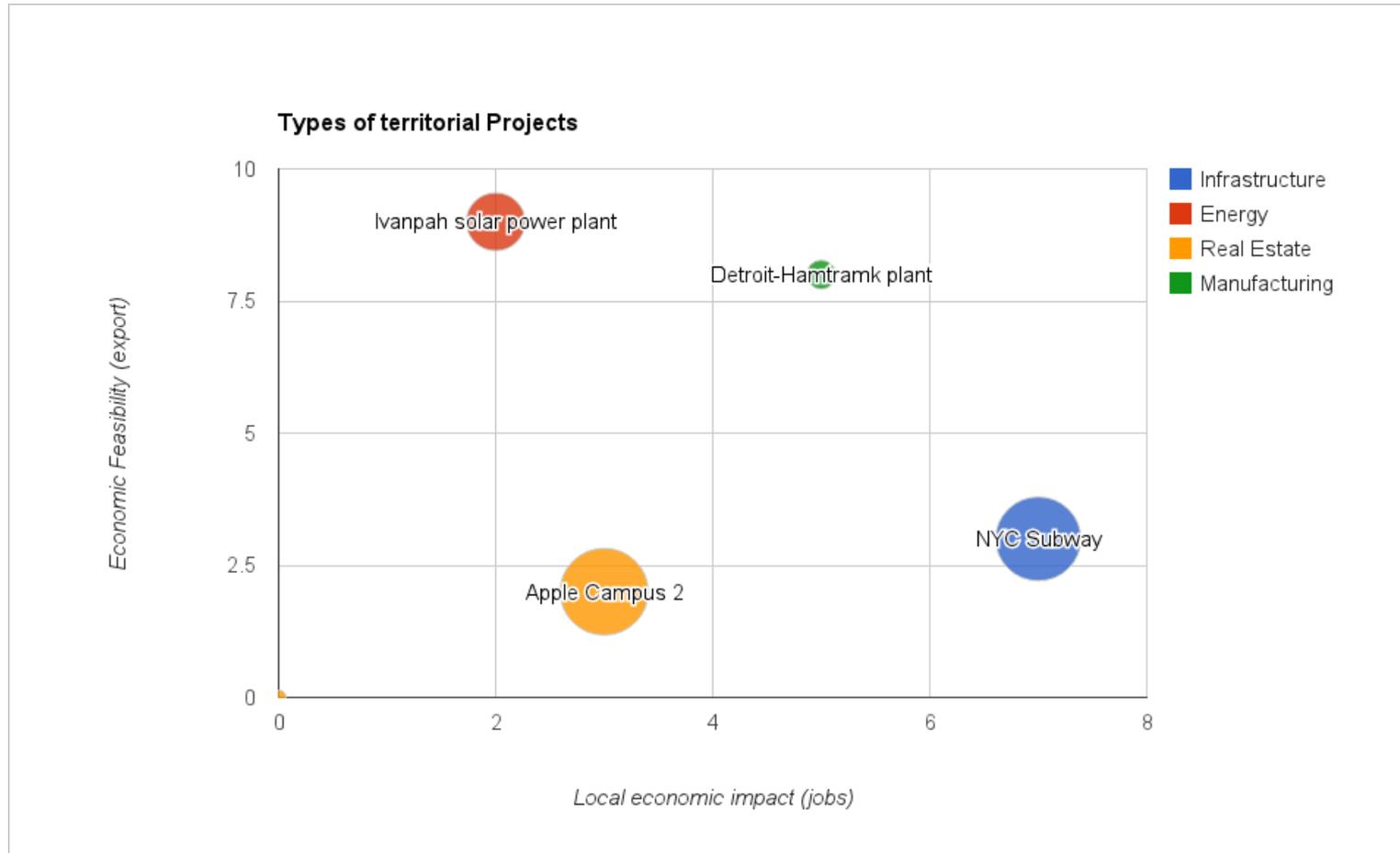


Analisi di un investimento

- **Dove nasce.** Un progetto di investimento nasce all'interno di una organizzazione (impresa, ente pubblico, associazione con scopo economico).
- Importanza del **contesto geografico** in cui è situato (localizzazione).
- A quali **mercati** si rivolge. Da quali **politiche** è condizionato (vincoli e opportunità).



Tipi di investimenti territoriali





Diverse “famiglie” di valutazione

- **Fattibilità economico finanziaria** (il ritorno economico dell'investimento; la sua sostenibilità finanziaria)
- **Analisi costi-benefici** (le esternalità dell'investimento; la convenienza per il settore pubblico)
- **Impatto economico** (ciò che viene generato in termini di pil, posti lavoro, fatturato, imposte, ecc.)

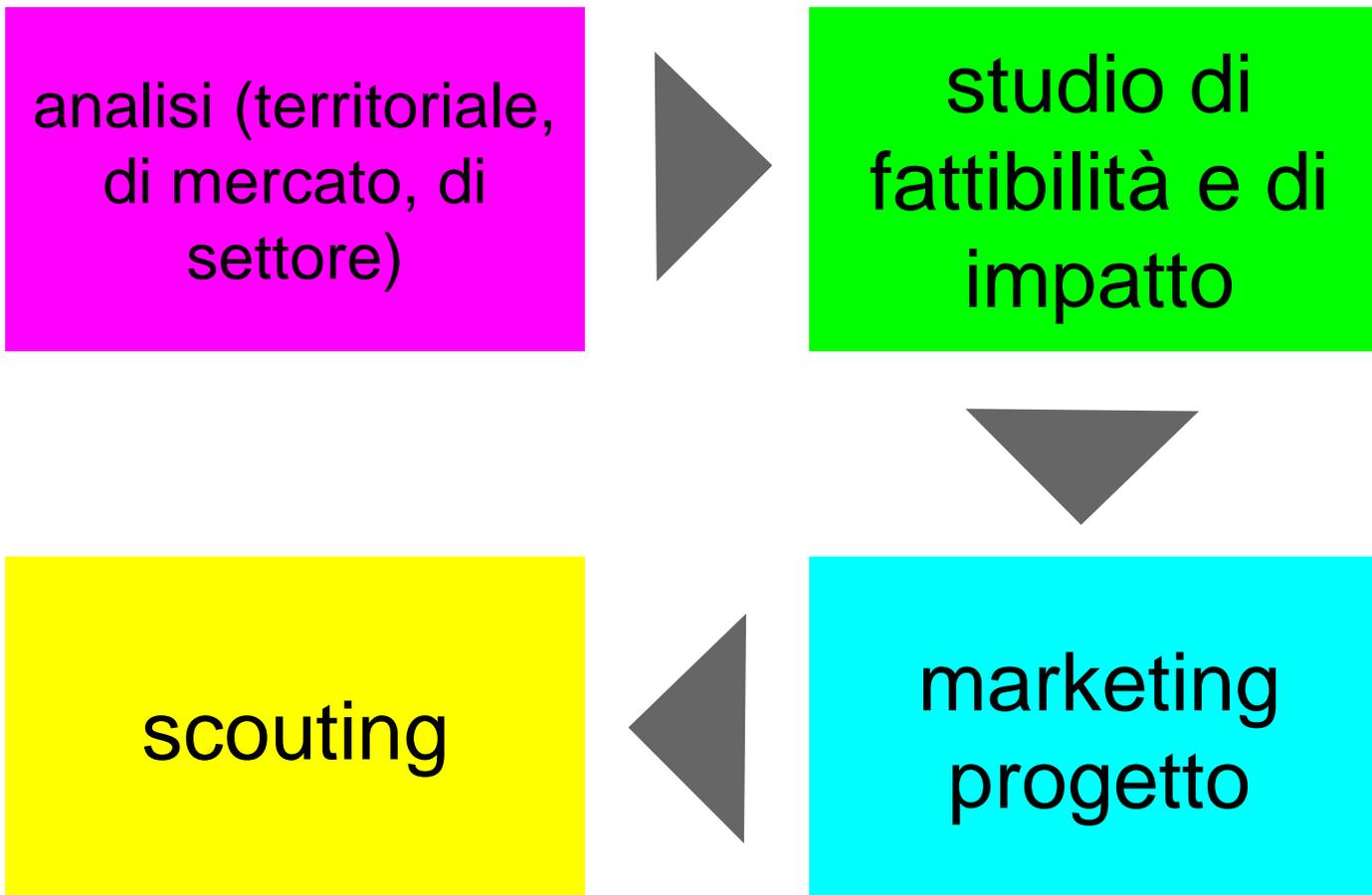


Impatto economico

- Impatto di breve periodo durante la fase di “costruzione” (posti lavori “temporanei”)
- Impatto di medio-lungo termine durante il ciclo di vita dell’investimento (posti di lavoro permanenti generati dall’investimento)
- Effetti del moltiplicatore locale (i posti di lavoro generati indirettamente nei settori “tradable” e “non tradable”)
- Costi-Benefici: benefici in altre aree



Investimenti urbani e territoriali





Analisi di fattibilità

- Perché realizzare l'investimento in un certo posto piuttosto che in un altro?
- Quali sono le prospettive di mercato per i prodotti e servizi che l'investimento genera?
- In che misura questi prodotti e servizi dipendono dall'economia locale?
- E se volessimo vendere o affittare l'asset realizzato con l'investimento?



Metodo del valore attuale netto

- Il principale metodo di capitalizzazione del budget che usa la tecnica dei flussi di cassa scontati.
- Con questo metodo i flussi netti previsti sono scontati con al loro valore attuale e quindi confrontati con le uscite di capitale richieste dall'investimento. La differenza tra queste due grandezze è il VAN.
- Il tasso di interesse usato per scontare i flussi di cassa futuri è il tasso di rendimento che si richiede all'investimento (varia al variare del grado di rischio).
- Un progetto viene accettato se il suo VAN è positivo o pari a zero.

fi VAN

Regola base del VAN:

Valore Attuale Netto (VAN) = Valori Attuali dei futuri flussi di cassa (FC) - Investimento iniziale

Esprime l'incremento di ricchezza - come se fosse immediatamente disponibile - che un investitore si aspetta di realizzare, sotto una serie di ipotesi date, da un progetto di investimento.

fi VAN e infrastrutture culturali

- Van sociale
- Questione del valore di realizzo

fi

Infrastrutture culturali

3. Casi studio

fi

Nuovo teatro Varese

Casi studio

NUOVO TEATRO VARESE

progetto
vincitore



NUOVO TEATRO VARESE

progetto
vincitore



NUOVO TEATRO VARESE

progetto
vincitore



Quadro dell'investimento

COSTI DI SVILUPPO NUOVO TEATRO PPP 2016	
Costi unitari di sviluppo del nuovo teatro (€ per posto a sedere)	17.902
Posti a sedere (n.)	1.500
Costi edifici e impianti	22.200.000
Costi arredi e attrezzature	2.700.000
Costi progettazione, project management, consulenti	2.000.000
Costo totale di sviluppo	26.900.000
Costi di sviluppo a carico del settore pubblico	21.000.000
Costi di sviluppo a carico dell'operatore privato privato	5.900.000
Costo totale di sviluppo	26.900.000

VAN dell'investimento

STRUTTURA FINANZIARIA OPERATORE PRIVATO	
Tasso di sconto - Debito	6,00%
Tasso di sconto - Equity	10,00%
% Debito	75,00%
% Equity	25,00%
WACC*	7,00%

Indicatori di fattibilità del nuovo teatro	
NPV@WACC	733.339
IRR	8,31%



PPP e nuovo codice appalti

- E' possibile concedere ad un privato la costruzione di un'opera -- nel nostro caso il nuovo teatro -- se nell'investimento per finanziarne la realizzazione la quota della PA supera il 30%?
- Da un lato si cerca di incoraggiare forme di PPP -- cercando privati disposti a partecipare ad un investimento che rimane inevitabilmente a carico del pubblico per una quota predominante -- dall'altro si escluda la possibilità di una concessione di costruzione al privato coinvolto nell'operazione.
- Esito: in una operazione di questo tipo, una infrastruttura culturale, la costruzione del teatro potrebbe avvenire tramite appalto e la sua gestione eventualmente affidata al privato tramite concessione.



art. 165 comma 2 nuovo codice appalti

- Il tetto massimo del 30% previsto dall'articolo 165 comma 2, rappresenta uno dei nuovi vincoli alle concessioni introdotti dal D.lgs. 50/2016 (Nuovo Codice dei Contratti Pubblici).
- “L'equilibrio economico finanziario definito all'articolo 3, comma 1, lettera fff), rappresenta il presupposto per la corretta allocazione dei rischi di cui al precedente comma 1. Ai soli fini del raggiungimento del predetto equilibrio, in sede di gara l'amministrazione aggiudicatrice puo' stabilire anche un prezzo consistente in un contributo pubblico ovvero nella cessione di beni immobili. Il contributo, se funzionale al mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario, puo' essere riconosciuto mediante diritti di godimento su beni immobili nella disponibilita' dell'amministrazione aggiudicatrice la cui utilizzazione sia strumentale e tecnicamente connessa all'opera affidata in concessione. In ogni caso, l'eventuale riconoscimento del prezzo, sommato al valore di eventuali garanzie pubbliche o di ulteriori meccanismi di finanziamento a carico della pubblica amministrazione, non puo' essere superiore al trenta per cento del costo dell'investimento complessivo, comprensivo di eventuali oneri finanziari”.

fi

Un teatro in una città creativa e turistica: Matera

Casi studio

Opportunità di investimento

Ricettivo per le città d'arte (scelta del turismo di riferimento)

Congressuale; ricettivo/congressuale

Centro fiere

Infrastrutture culturali: un nuovo teatro?

Riqualificazione di edilizia sociale anche attraverso efficientamento energetico

Nuovo housing sociale

Progetti immobiliari

Un intervento ad uso misto “innovativo” che integri diverse funzioni? Ricettivo, congressuale, infrastruttura culturale, housing sociale, edilizia libera, un terziario “caratterizzato”.

Comune: eventuali bandi per interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico non frammentati

sviluppo ad uso misto con teatro

Tipologia e costo del teatro: di produzione o di ospitalità?

Teatro studio da 500 posti: €20.000 per posto a sedere = €10 milioni.

Come finanziare l'investimento? Come finanziare la gestione?

Investimento pubblico compresi oneri urbanistici da sviluppo uso misto indirizzati verso teatro + contributo privato (PPP).

Valore di mercato dell'intervento privato dell'ordine di €20 milioni?

Infrastrutture culturali: *price maker* per residenze private.

Interventi di riqualificazione (ed effetto del teatro sui valori immobiliari) in un'area più ampia di quella dello sviluppo ad uso misto: ristrutturazioni, efficientamenti di patrimonio edilizio esistente.

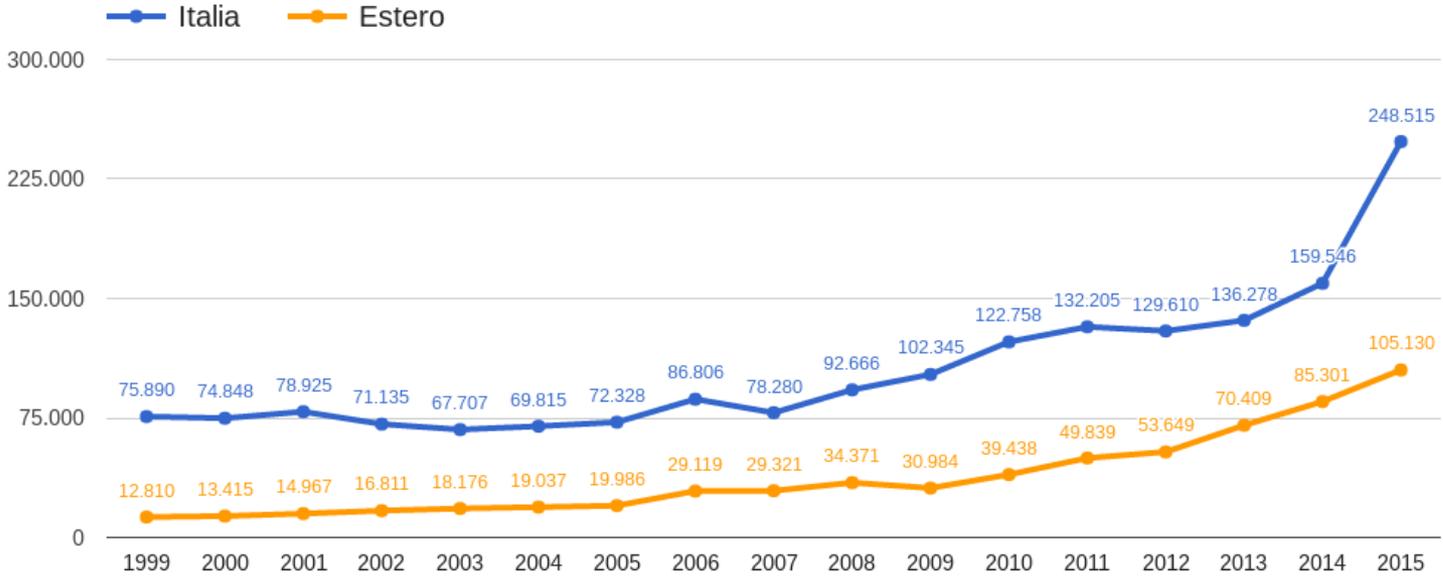
Gestione in concessione a raggruppamento privato (parte del PPP)

con contributo pubblico annuale (Comune + fondi nazionali)

SOTA
SCHOOL
OF THE
ARTS
SINGAPORE



Presenze turistiche Città di Matera 1999-2015





Matera e turismo culturale

- Importanza di una continua crescita del turismo internazionale e del turismo culturale. E dei diversi segmenti in questi mercati.
- In altre città di interesse artistico e culturale il turismo internazionale converge verso quota 50%
- Tasso di occupazione delle camere e altri indicatori turistici
- Rischio di peso eccessivo dei flussi turistici nei Sassi di fronte a forte crescita presenze ed “escursionismo”.
Attenzione alla qualità dell’esperienza per il turista culturale e alle iniziative per distribuire i flussi verso mete esterne ai Sassi (si veda cosa accade a Barcellona in questi mesi...)
- Il **turismo** è destinato a diventare una componente importante dei consumi nella città: **bisogna conoscerlo** sempre meglio e attrezzarsi per valorizzarlo



Un piccolo museo privato nella cintura milanese

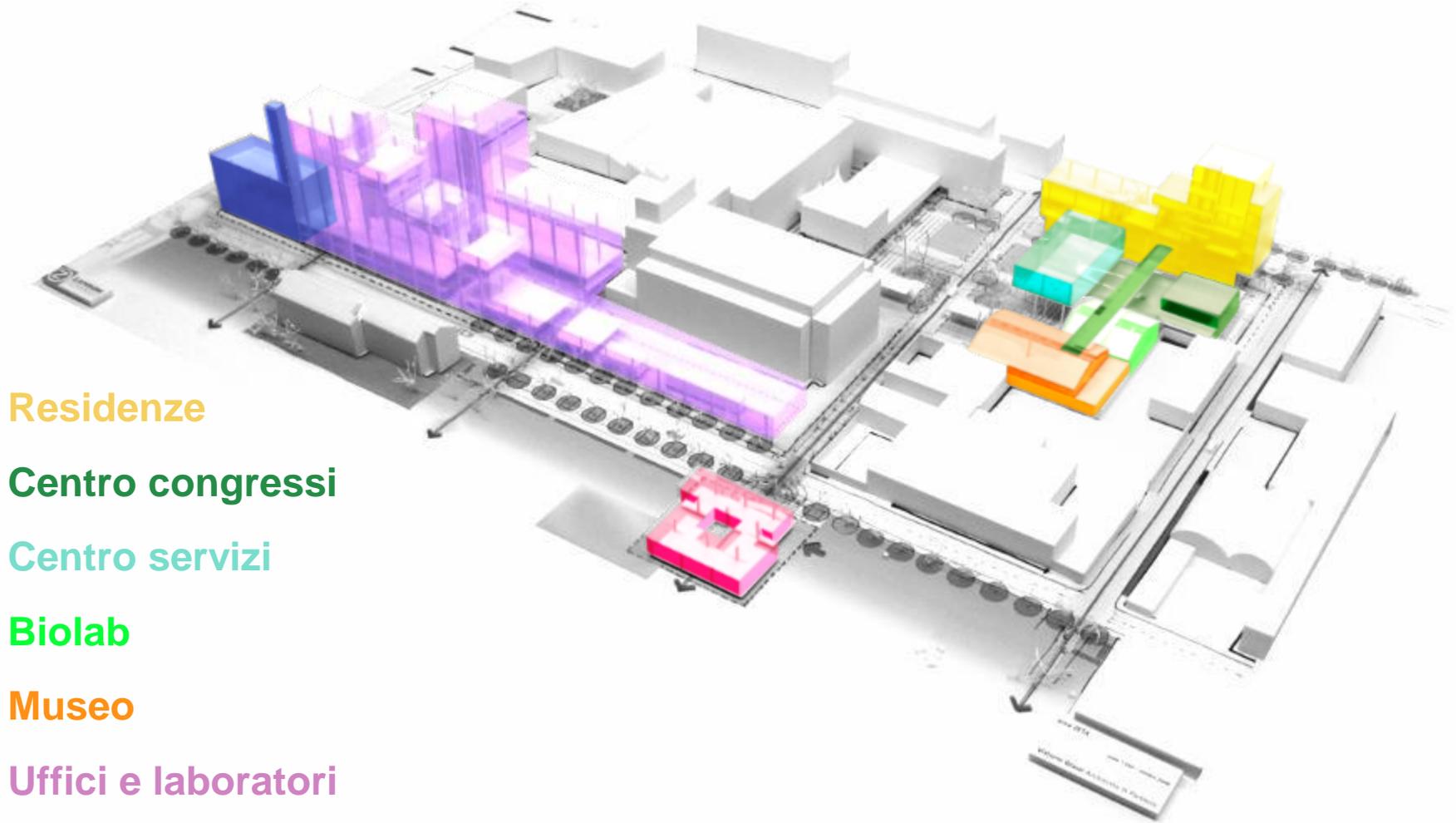
Casi studio



Area di proprietà Zambon – PII con Comune di

Bresso

Gli spazi da sviluppare



Residenze

Centro congressi

Centro servizi

Biolab

Museo

Uffici e laboratori

Mensa

Centrale di cogenerazione

Grazie per l'attenzione

Dr. Giovanni Padula
Direttore / CityO
e-mail *gpadula@cityo.net*
Twitter @cityolab

I materiali saranno disponibili su:

<http://formazione.fondazioneifel.it/index.php/materiali-didattici>



@Formazioneifel



Facebook



Youtube