

Città di **Verbania**



C.E.M.

CENTRO EVENTI MULTIFUNZIONALE

**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DI GESTIONE
OTTOBRE 2011**

Allegato A)

Indice

1. OBIETTIVI
 2. LA LOCALIZZAZIONE URBANISTICA ED IL NUOVO CENTRO EVENTI MULTIFUNZIONALE
 3. LE MODALITA' DI GESTIONE
 4. PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DI GESTIONE
 - 4.1 GESTIONE DIRETTA: IL PROGETTO CULTURALE
 - 4.2 GESTIONE a TERZI: RIQUALIFICAZIONE DEL SETTORE CONGRESSUALE E FIERISTICO
 - 4.2.1. Piano Finanziario Costi/ricavi per Amministrazione (All.1)
 - 4.2.2 Piano finanziario per la gestione delle sale ed eventi congressuali/convegni/(tabella All.2)
 - 4.2.3 Piano finanziario per la gestione bar/ristorante/spiaggia e foyer giovani (tabella All.3)
 5. Conclusioni
- Allegato A
Legenda costi/ricavi progetto culturale

1. OBIETTIVI

La realizzazione del nuovo Centro Eventi di Verbania risponde ad obiettivi strategici per la città e per il territorio nel suo complesso:

- **la localizzazione urbanistica** di un'opera di rilevante e significativo impatto sotto il profilo della qualità architettonica, nonché di forte fruibilità socio/culturale, quale importante tassello di completamento dell'identità territoriale della città;
- **la soddisfazione della *domanda* culturale cittadina** grazie ad uno spazio qualificato per la promozione dello sviluppo culturale, anche attraverso il coinvolgimento attivo delle Associazioni ed Enti senza scopo di lucro che operano in città, domanda che dopo la chiusura del cinema Sociale e del Teatro Vip, non trova più adeguata risposta in città, infatti Verbania oggi dispone di spazi culturali di dimensioni assai limitate (massimo 200 posti) e con condizioni tecniche (limitato palcoscenico, scarsa resa acustica, assenza di camerini, ecc.) tali da non consentire l'organizzazione di spettacoli, concerti ed eventi di qualità. Anche la recente rassegna TECU Teatro Cultura, che ospita spettacoli di rilievo nazionale, è necessariamente organizzata all'aperto ed in caso di cattivo tempo le rappresentazioni vengono trasferite presso il palazzetto dello sport in condizioni tecniche ed acustiche non certo ottimali.
- **la qualificazione e rafforzamento di Verbania nel settore del turismo culturale, congressuale e fieristico** quale importante ed oggi essenziale elemento di sviluppo economico e sociale, anche a fronte della crisi e del progressivo degrado di settori una volta trainanti per il territorio (chimico e manifatturiero tra tutti).

Il settore turistico rappresenta una importante realtà del tessuto economico cittadino e dell'area del Verbano nel suo complesso. Non a caso la stessa Regione Piemonte lo ha identificato come elemento in prospettiva caratterizzante e trainante per il territorio nel precedente Programma Territoriale Integrato -P.T.I.-, unitamente ai temi della logistica e delle fonti rinnovabili.

I dati degli arrivi e delle presenze turistiche negli ultimi anni sono in continua crescita, con un importante aumento della media giorni/presenza.

Presenze 2004: 661.069

Presenze 2005: 670.103

Presenze 2006: 741.312

Presenze 2007: 819.828

Presenze 2008: 767.859

Presenze 2009: 786.140

Presenze 2010: 809.630

Anche l'ultima stagione turistica ha confermato Verbania prima città turistica del Lago Maggiore e seconda in Piemonte dopo Torino.

L'assenza in città di una struttura pubblica adeguata e rappresentativa ha fin ora mortificato la possibilità di meglio organizzare, pianificare e qualificare l'offerta turistica nel crescente settore del turismo culturale, congressuale e fieristico, sebbene da più parti si indichino questi come veri e potenziali elementi critici di successo per l'economia dell'area, con significativi benefici indiretti per gli stessi operatori commerciali e non, presenti sul territorio cittadino.

E' evidente la potenzialità che in questo settore può rappresentare il nuovo Centro Eventi Multifunzionale:

- **per il turismo congressuale e della convegnistica** in generale, offrendo alla città ed alla sua ricettività alberghiera, ristorativa e commerciale un centro in grado di ospitare ad alto livello avvenimenti congressuali ed eventi in genere, con spazi flessibili di servizi (una sala grande, sale più piccole per riunioni, foyer per stand, etc.) funzionali ed adattabili alla tipologia dell'evento stesso.

La ricchezza del territorio data dalla straordinaria offerta di bellezze paesaggistiche, naturalistiche e dai palazzi, giardini e dimore storiche, rappresenta un'eccellenza del post-congress a misura di pubblici specializzati ed indifferenziati dagli interessi variegati.

La città di Verbania negli ultimi cinque anni ha ospitato importanti congressi internazionali tra cui due di chimica, due di scienze, uno NMR (Nuclear Magnetic Resonance), uno di elettronica, uno di matematica e tre congressi sui temi dell'ambiente, della salute e della pace.

Altri, a livello internazionale, sono pianificati anche in collaborazione con la sede del CNR-ISE di Verbania, con il quale si sono sviluppati e rafforzati negli ultimi periodi rapporti volti a esternare, comunicare e sfruttare le eccellenze che il territorio, nelle sue varie forme, esprime (lo stesso P.T.I. precedentemente citato ha contribuito a far nascere e sviluppare tali relazioni, che oggi trovano conferma e nuovi spunti attraverso la progettazione del P.I.S.U.).

Evidente che tali eventi e molti altri ancora troverebbero ben maggior respiro e visibilità se collocati in una sede adeguata, prestigiosa e di richiamo quale il CEM si propone di essere sia all'interno che all'esterno dell'area cittadina (ricordiamo qui il concetto di "sistema passante" citato nel Dossier di candidatura).

- **per il turismo culturale** in grado di dare ospitalità e spazi adeguati a rassegne nazionali ed internazionale di settore. E' questo un aspetto che va fortemente evidenziato per le potenzialità che la nuova struttura offre, anche per la propria capacità di attrazione nel segno dell'architettura contemporanea.

Le proposte che in questi anni sono pervenute sia a livello nazionale, ma anche internazionale (ad esempio, concretamente dalla vicina Svizzera, con cui Verbania ha consolidate relazioni culturali, con la rassegna "Castellinaria", progetti Interreg, ecc.) sono spesso state comprese in strutture non adatte allo scopo. Il nuovo Centro potrà costituire l'opportunità di proporre Verbania quale sede ospitante fissa di rassegne, festival, manifestazioni culturali di grande risonanza, con evidente ricaduta positiva per l'economia turistica e commerciale della città e dell'area di riferimento.

- **per il settore fieristico** grazie alla flessibilità della struttura che può offrire ampi spazi coperti, nonché aree esterne, per la promozione da un lato delle eccellenze/vocazioni del territorio quali il turismo stesso, il lapideo, le energie rinnovabili, la nautica e gli sport acquatici e soprattutto il floro-vivaistico (che già vede l'Amministrazione Comunale impegnata, in collaborazione con il Consorzio Fiori Tipici Lago Maggiore, in qualificate manifestazioni quali la "Camelia Primaverile" e la "Camelia Invernale", "Cactus Folies" selezione, giunta alla VIII edizione, di prodotti italiani ed europei); dall'altro per lo sviluppo e promozione di nuove rassegne e mostre che oggi non possono trovare o essere semplicemente concepite nell'area, proprio a fronte della carenza di spazi adeguati di forte impatto e richiamo.

La rilevanza del turismo congressuale è indiscussa e sebbene il settore abbia registrato una battuta d'arresto in questi ultimi anni, la sua importanza economica rimane rilevante sia nell'industria turistica sia nel sistema economico del nostro Paese. La rilevanza economica del comparto deriva sia dalla sua consistenza (in termini di presenze), sia dall'elevata spesa pro-capite dei congressisti, nettamente superiore a quella degli altri clienti dell'industria dell'ospitalità (pari circa a tre volte quella di un turista).

Il mercato complessivo dell'ospitalità, analizzato in base alle presenze, vede infatti ai primi posti della graduatoria i segmenti monti e mare con una percentuale superiore al 27% dei viaggi; il segmento dei viaggi per motivi congressuali è al terzo posto con il 15%, seguito dal segmento del turismo culturale e artistico (13%).

Considerando invece il fatturato dei diversi comparti turistici, il segmento congressuale sale al primo posto della graduatoria con il 30% del fatturato globale del mercato turistico, seguito a distanza dal turismo delle città d'arte (21%). Oltre a generare alti volumi di fatturato, il settore congressuale ha anche la caratteristica di distribuire, direttamente sul territorio in cui si realizza, la maggior quota dei proventi che derivano dalla sua attività.

Le spese sostenute per il viaggio rappresentano la voce di spesa più rilevante (pari al 47%), ma il rimanente 53% del fatturato congressuale totale viene speso direttamente nelle località di destinazione degli eventi con rilevanti effetti di attivazione sulle aziende che fanno parte della filiera congressuale, sul territorio e sul suo sviluppo economico. I principali beneficiari dell'attività congressuale sono le strutture ricettive e ristorative: il fatturato congressuale nella località di destinazione (escludendo le spese di viaggio per raggiungere la destinazione) in cui si svolge il convegno vede infatti al primo posto, come quota di fatturato, gli alberghi (46%) seguiti dalle aziende di ristorazione, interne ed esterne alla sede congressuale. Al terzo posto si collocano le strutture commerciali, cui va l'11% della spesa effettuata dal congressista nella città in cui si svolge il convegno (shopping).

La quota di fatturato conquistata dalle aziende che realizzano l'evento congressuale in senso stretto (sale per riunioni e servizi connessi) si colloca solo al quarto posto con il 10% del fatturato congressuale. Limitando l'analisi al fatturato per gli spostamenti in loco la quota di spesa destinata alle aziende di trasporto locale è pari al 5%. Le spese per il *leisure* hanno un peso molto limitato.

Le caratteristiche dell'industria congressuale italiana mettono chiaramente in luce alcuni elementi di debolezza strutturale ed indicano le direzioni dell'azione politico economica, che dovrebbe agire su due principali direttrici di azione. Da un lato occorre affrontare i problemi legati all'offerta congressuale specializzata e alla qualità dei servizi alberghieri: per quanto concerne i palacongressi vi è infatti una carenza quantitativa e sono necessari anche investimenti pubblici, mentre sul fronte ricettivo è sufficiente un adeguamento qualitativo delle strutture per adeguarsi agli standard internazionali.

La carenza di palacongressi è accentuata dalla loro distribuzione inefficiente sul territorio. Un secondo fattore critico è individuabile nell'organizzazione dell'offerta e alla commercializzazione del sistema Italia, che si manifesta soprattutto sui mercati internazionali. Si tratta infatti di comunicare con operatori evoluti e con mercati aventi caratteri assai particolari per i tempi di progettazione e di decisione che richiedono referenti qualificati e in grado di offrire sia i prodotti congressuali specifici sia tutti i servizi necessari al *pre e post conference*.

(ref: *Geografia del turismo* Filippo Bencardino, Maria Prezioso)

Peraltro, secondo recenti rilevamenti tratti dal rapporto dell'Isnart (Istituto Nazionale Ricerche Turistiche), il turismo di nicchia, connesso anche a settori quali sopra esposti, è destinato a crescere in maniera più o meno consistente, in funzione della qualità delle strutture di accoglienza. Realizzato su un panel di oltre 1200 esperti del turismo per chiarire la percezione dello stato dell'arte e del possibile sviluppo del cosiddetto "turismo di nicchia". Secondo quanto rilevato dall'Istituto Nazionale, il 62% degli intervistati ritiene che questo mercato sia destinato a crescere nel lungo e medio periodo e, tra questi, ben il 20% ritiene che tale crescita sarà "molto consistente".

Riguardo anzitutto alla domanda del turismo di nicchia, dalla ricerca ne emerge *in primis* la natura internazionale: il viaggiatore "di nicchia", infatti, si muove principalmente in ambito europeo (per il 44% del campione), solo secondariamente è legato a flussi nazionali (per il 27% degli intervistati) e ha una provenienza locale solo per il 6% del panel di intervistati. Abbastanza numerosi sono poi coloro che esprimono preoccupazione circa la capacità dei mercati di nicchia di raggiungere un'adeguata stabilità sul piano delle quantità di flussi intercettati.

In questo, tra coloro che credono in un incremento del segmento, l'elemento chiave per tale crescita è individuato nell'innovazione delle strutture ricettive.

Intercettare al meglio le necessità specifiche di viaggiatori altamente "specializzati" è infatti considerato necessario da oltre l'80% degli intervistati, che ritiene sia fattore ineliminabile per la crescita del turismo di nicchia l'adattamento dell'offerta delle strutture ricettive alle esigenze specifiche dei turisti. Un adattamento che quasi un terzo del campione ritiene addirittura che dovrebbe essere di livello "consistente".

Questo è e dovrà essere un impegno a cui deve tendere costantemente l'offerta turistica ricettiva da un lato, ma anche quella connessa agli spazi dedicati più in generale ad eventi di maggiore portata, che possono trovare all'interno del CEM una loro corretta accoglienza, sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo. Un mercato, ad esempio quello congressuale che vale oltre 20 miliardi di euro e che rappresenta una leva importante per la destagionalizzazione dei flussi: i congressi generalmente vengono organizzati durante tutto l'anno e sfruttano i periodi di bassa stagione per ottenere vantaggi di costo e di servizio.

Tra gli elementi competitivi di successo dell'offerta congressuale e convegnistica in genere, si segnalano i seguenti punti, molti dei quali trovano correlazione con il progetto in oggetto:

- Costo del pernottamento e ristorazione
- Bellezza e pulizia della meta
- Numero di hotel e stanze disponibili
- Alto livello delle strutture ricettive
- Sicurezza pubblica
- Collegamenti agevoli e linee aeree convenienti
- Qualità dell'offerta enogastronomica
- Notorietà della meta
- Possibilità di viaggiare verso la meta a basso costo
- Convention center
- Trasporti locali
- Luoghi di interesse nelle vicinanze del luogo prescelto
- Accoglienza
- Supporto dell'organizzatore

2. LA LOCALIZZAZIONE URBANISTICA E IL NUOVO CENTRO EVENTI MULTIFUNZIONALE

Il Comune di Verbania nasce nel 1939 con il raggruppamento dei comuni preesistenti e si caratterizza per presenza di diversi abitati, ognuno con propria identità, storia e amministrazione civica, ricondotta sotto l'egemonia amministrativa dei due comuni maggiori; in particolare gli abitati di Cavandone, Fondotoce, Suna sotto Pallanza; Antoliva, Biganzolo, Trobaso, Unchio e Zoverallo sotto Intra. Questa premessa porta alla ragione morfologica della struttura del tessuto edificato di Verbania che vede, appunto, diversi centri storici con proprie identità e proprie forme evolutive.

Sotto la spinta del fenomeno dell'espansione edilizia degli anni '50-'70, il territorio ha subito una continua trasformazione, che ha portato all'attuale forma urbana, senza soluzione di continuità dell'edificato, evidenziando l'assenza di un vero disegno strategico generale, sufficientemente forte e significativo, capace di creare caratteri di identità. L'intervento si inserisce come baricentro del più ampio quadro unitario di riqualificazione urbana, sociale ed economica e di ri-connessione dei quartieri Sassonia e Sant'Anna all'area costiera a Lago.

La presenza della nuovo Centro Eventi Multifunzionale in un contesto di pregevole valore ambientale diviene dunque volano per l'avvio di un globale riassetto urbanistico-paesaggistico, finalizzato, oltre che alla razionalizzazione e potenziamento dell'offerta di servizi pubblici, soprattutto alla creazione di nuove dinamiche sociali, favorendo l'integrazione, la promozione economica, il miglioramento della competitività e della sostenibilità della realtà urbana dei due quartieri.

La sistemazione esterna, il nuovo sistema di spazi di sosta ed aggregazione, di percorsi pedonali e ciclabili sono completamente integrati ed armonizzati alla presenza del parco di Villa Maioni, della Biblioteca Civica, della spiaggia e con la possibilità di fruire del lungo Lago. L'architettura dell'edificio dalla spiccata vocazione contemporanea, connota non solo l'area di riferimento ma la città di Verbania e potrà anche attivare un circuito turistico connesso alle "nuove architetture contemporanee", ormai forma molto diffusa di turismo e soggiorno, così come dimostrato da località di altre regioni italiane ed europee che proprio grazie all'aspetto architettonico di luoghi e spazi hanno saputo e potuto sviluppare nuove forme e segmenti di turismo internazionale (anche questo è un "sistema passante").

La collocazione, l'articolazione e la configurazione dell'intervento valorizzano e potenziano il sistema della mobilità lenta, i percorsi pedonali e ciclabili a diretto contatto con la natura e con il paesaggio naturale del luogo.

L'insieme urbano costituisce un nuovo polo sociale culturale contemporaneo dove l'edificio del Centro Eventi rappresenta l'elemento catalizzatore della riattivazione di un'area ben più ampia di quella di specifica localizzazione.

La grande piazza rappresenta un nuovo luogo urbano pubblico e sociale, idealmente anche luogo di incontro e di raccordo tra il nucleo di Intra e quello di Pallanza.

Ed infine, il Centro rappresenta un intervento "emblematico" per Verbania, in grado di creare e sviluppare il concetto di "sistema passante" già più volte citato e meglio descritto nel Dossier di candidatura presentato.

3. LE MODALITA' DI GESTIONE

La definizione delle modalità gestionali del CEM, stante la normativa attuale, sostanzialmente possono essere così individuate e sintetizzate:

- **gestione diretta**
- **gestione attraverso una istituzione o società pubblica** (anche non esclusivamente comunale), cui affidare anche altri servizi
- **affidamento tramite gara di evidenza pubblica a soggetto privato qualificato**. Le modalità dell'affidamento al privato potranno ovviamente cambiare a seconda dei contenuti e vincoli di affidamento e soprattutto delle garanzie di resa culturale e congressuale in genere per la città, che l'Amministrazione intende chiedere al gestore.

L'ipotesi che segue è presentata come gestione affidata a terzi per quanto riguarda il complesso della struttura e le parti a spiccata rilevanza commerciale (ristorante, bar, spiaggia, etc.). L'affidamento a terzi è qui previsto con la riserva di gestione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale solo per le attività culturali.

I ricavi in favore dell' Amministrazione Comunale derivanti dalla gestione affidata a terzi sia per la parte a rilevanza commerciale che per il complesso della struttura equilibrano sostanzialmente gli oneri in capo all'Amministrazione stessa derivanti dal mutuo contratto per la realizzazione dell'opera e dalla gestione delle manutenzioni straordinarie.

Gli oneri derivanti dalla gestione del progetto culturale invece contano su risorse in gran parte già disponibili sul bilancio comunale.

L'Amministrazione Locale in sede di gara di affidamento richiederà l'utilizzo gratuito della struttura o di parte di essa per le proprie iniziative o per quelle svolte con le Associazioni culturali cittadine con utilizzo agevolato della struttura.

L'ipotesi delineata per la gestione diretta prevede:

- n. 20 utilizzi diretti per la sala da 569 posti
- n. 50 utilizzi agevolati per la sala da 569 posti
- n. 40 utilizzi diretti per la sala da 156 posti
- n. 40 utilizzi agevolati per la sala da 156 posti

Il piano economico finanziario della parte culturale è stato redatto con la ricognizione degli elementi presenti in una gestione diretta di cartelloni di stagione teatrale ed eventi culturali, tenendo conto dell'offerta culturale attuale nella nostra realtà cittadina e delle potenzialità future che la nuova struttura potrà innestare.

Il nuovo Teatro cittadino, sia nella scelta di importanza architettonica che nella previsione di utilizzo, dovrà innanzitutto rappresentare una prestigiosa occasione di promozione e sviluppo culturale per la comunità, rappresentando nel contempo una nuova opportunità di ricaduta socio-economica per il settore turistico.

Il piano di gestione è quindi così sviluppato:

- affidamento a terzi per la parte commerciale, congressuale, convegnistica, fieristica
- gestione diretta per attività culturali ed eventi

Il Piano economico-finanziario di seguito illustrato si è avvalso della consulenza e/o delle informazioni raccolte da/tramite:

- Gianmaria Monteverdi, responsabile amministrativo di Teatridithalia Elfo/Puccini, una delle più importanti realtà del panorama teatrale nazionale
- dalla società Altea S.p.A. - Baveno (VB), società specializzata in consulenze e servizi alle amministrazioni pubbliche ed a soggetti privati, in materia gestionale/economica/ambientale/strategica, è già consulente nella fase di redazione del Dossier di candidatura del Programma Integrato di Sviluppo Urbano di cui il Centro Eventi Multimediale costituisce parte rilevante.
- dall'analisi di mercato riferita a strutture analoghe ed in particolare al Palazzo dei Congressi di Stresa, in affidamento a terzi. La gestione è attualmente affidata ad una Società privata, che versa un canone annuo all'Amministrazione Comunale, con un uso all'80% commerciale/congressuale/fieristico e per il 20% culturale.
- dalla ricerca condotta dalla Regione Piemonte sull'attività congressuale svolta a livello regionale, con particolare riferimento alle attività attinenti l'area dei laghi
- dalla ricerca condotta da Ires sull'escursionismo in Piemonte (AA 2010)
- da Lago Maggiore Conference, dal portale del turismo del Lago Maggiore, da fonti/ricerche reperibili sulla rete.

4. PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DI GESTIONE

4.1 La gestione diretta: il progetto culturale

La città di Verbania ha una lunga tradizione storica legata in passato all'esperienza del Teatro Sociale prima e poi del Cine Teatro Vip (entrambe strutture private).

In città sono attive numerose compagnie storiche e di formazione più recente: La Furattola (nata nel 1979) il Centro di Ricerca Teatrale di Verbania che organizza dal 1986 la rassegna "Lampi sul Loggione", la Compagnia Aldabra, la Compagnia du dialett da Intra, Quattrogatti, Teatro del Lago, Teatro Senza Tempo, Sipario, la Compagnia Marchetti Sala ed altre amatoriali.

Nella Stagione culturale 2003/04 (l'ultima di funzionamento del Cine Teatro Vip) la vita culturale della città, organizzata direttamente dall'Amministrazione Comunale o in collaborazione con le Associazioni Culturali, è stata ricca di appuntamenti: la Stagione teatrale di prosa, la rassegna di teatro sperimentale "Lampi sul loggione", la rassegna Scuole a Teatro e Teatro Ragazzi, la Stagione Concertistica di Verbania Musica e la rassegna Cineforum con 800 abbonati.

Dal 2004, con la chiusura del Cine Teatro Vip, la città è priva di uno spazio dedicato che possa dare risposta alle esigenze culturali della comunità. L'esigenza di dotare la città di un nuovo spazio è quindi diventata una istanza pressante. Il quadro complessivo dell'offerta culturale cittadina si è tradizionalmente completato attraverso una forte collaborazione tra l'Amministrazione Comunale e le Associazioni culturali.

Oltre all'attività propria dell'Amministrazione Comunale ed a quella dei partners consolidati, la nuova struttura potrà diventare, quale Centro Eventi Multifunzionale, il polo centrale per lo sviluppo di iniziative nuove, attualmente mortificate per la mancanza di spazi adeguati, ma che la potenzialità della nuova opera può offrire:

- la proposta di nuovi eventi collegati alla danza, alla moda, mostre, esposizioni, meeting, alla formazione e alla didattica scolastica. In particolare la strutturazione di servizi organicamente integrati (sale flessibili, la terrazza panoramica, bar, ristorante, parco, spiaggia, etc.) consentono una pluralità di soluzioni atte ad offrire accoglienza ed organizzazione ad eventi di rilievo nazionale ed internazionale (rassegne, festival, etc.) consentendo una prestigiosa collocazione anche alle attività già consolidate ("Lago Maggiore Letteratura", importante festival nazionale di letteratura di montagna, viaggio, avventura; "Castellinaria", Festival Cinema Giovani di Bellinzona - Confederazione Elvetica, la rassegna TECU TeatroCultura, il Premio Letterario Nazionale Contardo Ferrini)
- il forte segno architettonico dell'opera caratterizza a tutti gli effetti la struttura per una propria capacità di attrazione nel segno dell'architettura contemporanea. La Città di Verbania è già associata A.M.A.C.I., l'Associazione dei Musei d'Arte Contemporanea che riunisce 26 tra i più importanti musei d'arte contemporanea italiani. L'architettura contemporanea che qualifica l'opera può essere volano di iniziative, performance, installazioni collegate ai circuiti dell'arte attuale.
- la presenza di buca per orchestra, unica su tutto il territorio provinciale, permetterà di ospitare al meglio spettacoli assenti nel panorama culturale verbanese e non ospitabili: l'opera lirica, il musical, l'operetta, la sinfonica

- la flessibilità degli spazi interni permette varie e contemporanee soluzioni d'uso, semplicità di controllo secondo un programma di gestione differenziato nelle ore del giorno e nei diversi periodi dell'anno, ottimizzando i costi gestionali
- uno spazio dedicato ai giovani definito foyer giovani. Tale spazio, dotato di accesso indipendente, si presenta come un'unica sala da arredare e configurare liberamente, dove ospitare esecuzioni dal vivo, piccole conferenze, feste, momenti di studio, di approfondimento e potrà fruire delle sale prova al livello sottostante
- il potenziamento e la riqualificazione dell'area esterna destinata a spettacoli estivi all'aperto di grande attrattiva, rafforza la vocazione ricettiva del sito, risolvendo, con la possibilità di sistemazione del pubblico negli spazi interni alla struttura, gli inconvenienti riscontrati nell'inutilizzabilità dell'area attuale a causa delle condizioni meteo-climatiche.

Gli utilizzi qui stimati, che si integrano con l'attività propria del gestore, costituiscono il termine di riferimento su cui costruire un piano di costi e ricavi partendo concretamente dall'offerta culturale consolidata e sviluppando le potenzialità nuove che la struttura offre. Gli utilizzi qui indicati considerano l'ipotesi che la concessione della gestione a terzi preveda per il Comune di Verbania la messa a disposizione di giornate di utilizzo gratuito per l'attività diretta del Comune o agevolato per le Associazioni cittadine, prevedendo un intervento calmieratore da parte dell'Amministrazione Comunale.

Su questa base sono stati stimati come sopra detto:

- n. 20 utilizzi diretti per la sala da 569 posti
- n. 50 utilizzi agevolati per la sala da 569 posti
- n. 40 utilizzi diretti per la sala da 156 posti
- n. 40 utilizzi agevolati per la sala da 156 posti

Per utilizzi diretti si intende la messa a disposizione gratuita, comprensiva degli oneri di funzionamento (climatizzazione, pulizie, etc.) da parte del gestore degli spazi richiesti, mentre per utilizzi agevolati si intende la messa a disposizione degli spazi gratuitamente o a tariffe agevolate per le Associazioni culturali cittadine, per le quali l'Amministrazione può prevedere, in base al tipo di iniziativa, un intervento di sostegno.

Gli utilizzi per la sala da 569 posti sono così previsti:

- 20 per l'attività diretta del Comune (15 serate per stagione di prosa classica e spettacoli a cachet e 5 eventi)
- 13 per le Rassegne Teatro Scuola e Teatro Ragazzi
- 2 concerti della stagione Verbania Musica
- 25 cartellone cineforum
- 10 compagnie locali

Gli utilizzi per la sala da 156 posti sono così previsti:

- 40 per l'attività diretta del Comune (scuole, Rassegna Burattini, conferenze, incontri culturali, Caffè letterari, etc.)
- 20 per teatro sperimentale e teatro amatoriale
- 20 concerti Verbania Musica e altre Associazioni

L'ipotesi qui delineata considera costi/ricavi derivanti:

A) costi/ricavi della gestione diretta a carico del bilancio comunale delle 20 giornate della sala da 569 posti a disposizione dell'Amministrazione per la propria programmazione culturale

B) costi della gestione diretta a carico del bilancio comunale delle 40 giornate della sala da 156 posti a disposizione dell'Amministrazione per la propria programmazione culturale

C) costi per l'uso agevolato per 50 utilizzi della sala da 569 posti e 40 utilizzi della sala da 156 posti

A) Costi/ricavi gestione diretta a carico del bilancio comunale delle 20 giornate della sala da 569 posti a disposizione dell'Amministrazione per la propria programmazione culturale.

RICAVI

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Incassi (15 serate) | 96.810,00 |
| Incassi (5 eventi) | 50.000,00 |
| Rimborso Vigili del Fuoco | 5.830,00 |
| Rimborso aiuti tecnici | 4.470,00 |
| Contributi privati sponsorizzazioni | 70.000,00 |
| TOTALE RICAVI | 227.110,00 |

USCITE

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Direzione artistica | 30.000,00 |
| Cachet compagnie (15 serate) | 160.000,00 |
| Nuovi eventi (5 serate) | 100.000,00 |
| Spese Siae | 21.502,00 |
| Aiuti tecnici | 4.470,00 |
| Vigili del fuoco | 11.663,00 |
| Responsabile biglietteria | 13.254,00 |
| Maschere | 3.240,00 |
| Biglietteria elettronica | 4.063,00 |
| Promozione | 6.000,00 |
| Spese di palcoscenico | 7.658,00 |
| TOTALE USCITE | 361.850,00 |
| DISAVANZO | 134.740,00 |

B) Costi della gestione diretta a carico del bilancio comunale delle 40 giornate della sala da 156 posti a disposizione dell'Amministrazione per la propria programmazione culturale;

| | |
|--|-------------------|
| Spese iniziative culturali (Incontri con gli Autori, scuole, concerti, rassegna Burattini) | 30.000,00 |
| Spese per mostre, esposizioni nel foyer | 75.000,00 |
| Premio letterario Beato Contardo Ferrini Città di Verbania e convegni | 30.000,00 |
| | |
| TOTALE COSTI | 135.000,00 |

C) i costi sostenuti dall'Amministrazione comunale per l'uso agevolato di 50 utilizzi della sala da 569 posti (stimati al 50% con esclusione del Cineforum che tradizionalmente si autofinanzia) e 40 utilizzi della sala da 156 posti (50% con personale di assistenza, 50% senza personale)

| Utilizzi agevolati | Stima costo agevolato/giorno | Totale |
|---|------------------------------|------------------|
| 25 utilizzi sala 569 posti | 750,00 | 18.750,00 |
| 20 utilizzi sala 156 posti con assistenza | 400,00 | 8.000,00 |
| 20 utilizzi sala 156 posti senza assistenza | 300,00 | 6.000,00 |
| TOTALE COSTI | | 32.750,00 |

COMPLESSIVO A+B+C

| | |
|------------------|-------------------|
| Costi | 529.600,00 |
| Ricavi | 227.110,00 |
| DISAVANZO | 302.490,00 |

COPERTURA FINANZIARIA

| | |
|--|-------------------|
| TOTALE DISAVANZO | 302.490,00 |
| | |
| A) risorse attualmente già disponibili sul bilancio comunale (riferimento 2010: entrata cap. 45511 - spesa cap.2329, cap. 2329/2, cap. 2329/4) | 119.000,00 |
| B) risorse attualmente già disponibili sul bilancio comunale (riferimento 2010: spesa cap. 2330/2, cap.2329, cap. 2326, cap.1050/2) | 113.387,00 |
| A) risorse attualmente già disponibili sul bilancio comunale (riferimento 2010: spesa cap.2329) | 47.200,00 |
| TOTALE risorse attualmente già disponibili sul bilancio comunale | 279.587,00 |
| | |
| DISAVANZO A CARICO BILANCIO COMUNALE | 22.903,00 |

Conclusioni su Gestione Diretta del Progetto Culturale

Il quadro sopra esposto delinea il progetto di attività culturale della struttura, con una previsione di complessivi 150 utilizzi/anno.

I costi sopra evidenziati non gravano, né graveranno, in modo significativo sul bilancio comunale, in quanto contano su risorse già disponibili grazie al notevole potenziamento degli interventi culturali che negli ultimi due anni è stato attuato dall'Amministrazione Comunale, con particolare riferimento al Premio Letterario Nazionale Contardo Ferrini ed a TeCu - TEatro Cultura.

TeCu è il progetto di comunicazione, di promozione territoriale e di accompagnamento sociale all'intervento di riqualificazione urbana dell'area Arena con la realizzazione del nuovo Centro Eventi Multifunzionale, fortemente voluto per garantire l'attivo coinvolgimento della comunità all'offerta culturale e sociale del nuovo complesso e attuato con l'avvio di un percorso partecipato e la creazione di un'attenzione positiva della cittadinanza alla realizzazione dell'opera e di preparazione dell'inserimento della città di Verbania nel circuito culturale nazionale.

La significativa caratterizzazione culturale si integra con le potenzialità collegate alla promozione di attività fieristico e congressuali quale sviluppo del settore socio-economico e produttivo del nostro territorio.

La già evidenziata flessibilità degli spazi interni, che permette varie e contemporanee soluzioni d'uso secondo un programma di gestione differenziato nelle ore del giorno e nei diversi periodi dell'anno, non confligge, ma anzi consente una sinergia forte tra l'iniziativa pubblica dell'Amministrazione Comunale e quella privata del gestore, permettendo un utilizzo pieno e diversificato che ben si definisce come Centro Eventi Multifunzionale.

4.2 Gestione a terzi: riqualificazione del settore congressuale e fieristico

L'indagine condotta dalla Regione sul sistema congressuale piemontese ha evidenziato che le aziende piemontesi del settore hanno ospitato (dati 2008), quasi 2 milioni di congressisti, totalizzando circa 4,3 milioni di presenze congressuali.

I Centri Congressi sono i principali protagonisti dell'attività congressuale : la loro quota del mercato è pari al 78,6%; gli alberghi producono invece il 16% delle giornate di presenza congressuale (oltre ovviamente ad ospitare i congressisti che svolgono gli incontri nei centri non alberghieri) e il restante 5,6% è realizzato dalle altre sale congressuali (sale aziendali o di enti, aule universitarie, cinema e teatri).

I Centri Congressi ospitano eventi generalmente molto più grandi di quelli accolti dagli alberghi congressuali e la permanenza media dei primi è pari a circa 3 giorni, mentre gli eventi ospitati negli alberghi durano mediamente poco più di un giorno (la durata media stimata è pari a 2,86 giorni nei centri e a 1,15 giorni negli alberghi).

Il risultato positivo del sistema congressuale regionale è ascrivibile soprattutto alla **competitività delle strutture congressuali specializzate** (Palacongressi, Centri congressi minori e sale congressuali di aziende enti e università) che registrano incrementi molto sostenuti sia del numero di eventi (+15,87%) sia dei partecipanti (+19,79%), ma subiscono in misura più marcata rispetto al resto del sistema l'effetto "riduzione permanenza media" con effetti negativi per le presenze congressuali che aumentano in misura frazionale (+0,59%).

Le dimensioni degli eventi ospitati negli alberghi sono in generale (fatto salvo per strutture alberghiere di grandi dimensioni) molto contenute e confermano l'idea di convegni piccoli e brevi, prevalentemente locali. Gli eventi ospitati nei Centri Congressi e nelle altre sedi congressuali non alberghiere sono più grandi ed anche caratterizzati da una maggiore durata.

L'offerta congressuale extra alberghiera è quindi rilevante sotto il profilo qualitativo, del posizionamento ed anche per l'indotto alberghiero (i pernottamenti alberghieri derivano soprattutto dagli eventi ospitati nei centri).

La disponibilità di sale e di posti a sedere per eventi in Piemonte è concentrata soprattutto nella provincia di Torino (45%) che realizza quasi il 50% delle presenze, mentre il Distretto dei Laghi totalizza il 24% dei posti e il 10% delle presenze.

La maggioranza della produzione congressuale regionale si realizza nei Centri Congressi (strutture specializzate con almeno 300 posti in sala plenaria ed almeno altri 300 posti a sedere disponibili in altre sale).

I Centri Congressi, cioè le strutture dedicate esclusivamente all'attività congressuale, accolgono poco più del 78% dei partecipanti a convegni organizzati nella regione Piemonte, con circa 1,2 mil. di partecipanti e 3,4 mil. di presenze, pari al 78% del totale.

Le strutture congressuali sono fortemente concentrate all'interno di alberghi, caratteristica piuttosto diffusa, ma in misura superiore a quanto accade in generale in Italia. Il forte peso dell'offerta alberghiera si amplifica nel Distretto dei Laghi e si riduce a Torino. L'offerta di sale per eventi nel distretto dei laghi è di poco superiore al 2% dato questo ben inferiore alla media nazionale, attestata al di sopra del 5%.

Il Distretto dei Laghi ha ospitato nel 2008 circa 175 mila congressisti totalizzando 450 mila giornate di presenza congressuale.

La quota di mercato degli alberghi è molto elevata e sfiora il 50%. Il peso relativo del Distretto a livello regionale è più contenuto: realizza il 10,3% dell'attività congressuale piemontese, con il 5,4% all'interno dei Centri Congressi e il 4,7% negli alberghi congressuali del Distretto.

Si sono tenuti un numero di circa 90 incontri svoltisi presso centri congressi e a altre strutture congressuali e partecipanti presenti presso centri congressi sono stati circa 53.000 con una presenza media di 4 gg. Quest'area territoriale realizza il 30% della produzione congressuale alberghiera regionale e il 7% delle presenze congressuali di eventi ospitati nei Centri Congressi della regione.

I Centri Congressi ospitano eventi che durano mediamente 4/5 giorni, mentre gli alberghi accolgono eventi più piccoli e di durata nettamente inferiore (1,76 giorni). Complessivamente la durata media si attesta su 2,58 giorni (dato superiore a quanto rilevato nella provincia di Torino).

Va peraltro segnalato che a livello di centri congressi il Piemonte occupa una posizione non ancora di primissimo piano a livello nazionale in termini di strutture disponibili, superato da Lombardia, Emilia Romagna, Toscana e Veneto, per cui in un panorama allargato, esistono potenzialmente spazi di crescita connessi anche agli elementi competitivi precedentemente descritti ed in particolare alla qualità della struttura congressuale proposta.

Tali dati non solo confermano una realtà economica significativa per la nostra area, quale quella del turismo congressuale e di eventi simili in genere, ma anche ci forniscono alcuni dati di ragionamento su cui basare ed ipotizzare i dati previsionali ed i forecast in termini di occupazione e redditività di strutture specializzate (e al contempo flessibili) quali quella rappresentata dal CEM.

In allegato, infatti, si trovano le schede econometriche relative a piano finanziario, schema analisi costi benefici e parametri di calcolo su cui si basa il piano economico-finanziario di gestione del Centro a cura di privati, ma anche una preventiva valutazione dei costi/ricavi in capo all'Amministrazione, tenuto conto del valore del contributo regionale.

4.2.1. Piano Finanziario Costi/ricavi per Amministrazione (tabella All.1)

Nel primo scenario è stato analizzato lo schema finanziario dell'intervento lato Amministrazione, presupponendo un investimento e relativo finanziamento, tramite Cassa DDPP pari a complessivi 845.000 euro (pro quota a carico del Comune a fronte del finanziamento regionale a valere sul PISU).

Si è ipotizzato avere quindi un esborso nel biennio 2013/2014 e di avviare le attività del Polo a partire dal terzo anno (2015), su un orizzonte temporale complessivo di 20 anni.

I ricavi budgettati in favore dell'Amministrazione sono stati valutati in 153.000 euro/AA, cifra così suddivisa:

- 72.000 euro da affitti a terzi delle sale del Polo
- 81.000 euro da affitti derivanti sempre da terzi, dalla locazione degli spazi destinati a bar/ristorante/foyer/spiaggia e spazio giovani

La valutazione economica del secondo punto (bar/ristorante, etc.) deriva da valori e stime dell'Agenzia del territorio riferite alla fascia/area di insediamento della struttura (vd. parametri inseriti nell'allegato).

Nello specifico, a fronte di una valore base stimato pari a circa 96 euro/mq, i quasi 370 mq dello spazio bar/ristorante, aggiunto ai 188 dello spazio giovani, ci danno un valore complessivo di poco superiore ai 53.000 euro/AA.

A questo va aggiunto il valore annuo dei ricavi derivanti dalla locazione della spiaggia e dei servizi accessori offerti (ristoro, noleggio sdraio ed attrezzature varie, etc.), valore che sulla base di analoghe locazioni presenti sul territorio, può essere stimato in circa 18.000 euro/AA, trattandosi di una attività tipicamente stagionale.

Il totale porterebbe quindi ad una stima complessiva pari a circa 71.000 euro/AA, ma tenendo conto della valenza e unicità della struttura, della sua potenzialità di attrazione, nonché degli investimenti afferibili alla stessa, può essere calcolato un incremento funzionale al valore dell'opera, pari a circa il 15%, da cui il valore stimato di 81.000 euro.

Per quanto attiene il valore derivante dalla locazione delle sale interne, non esistono ovviamente diretti confronti sul territorio comunale, per cui una stima di massima si è potuta fare basandosi sui valori di locazione di altri Centri Congressi, in primis quello del palazzo dei Congressi di Stresa.

Ciò detto, tenendo presente gli oneri a carico del gestore, nonché la funzione sociale ed i potenziali benefici indiretti derivanti dall'opera, si è ipotizzato un costo di locazione contenuto in soli 6.000 euro/mese, per un totale quindi di 72.000 euro/anno.

Se lato ricavi quindi il valore ci porta al dato sopra citato di 153.000 euro/AA, incrementabili poi a 170.000 a partire dalla 7° annualità (previsto un contratto di locazione/gestione su base di 6 anni), lato oneri, escluso l'investimento iniziale, vengono previsti costi di manutenzione straordinaria contenuti nel primo triennio ma che si attestano poi sui 100 k euro /AA a partire dal quarto anno, pari a circa lo 0,8% sul costo dell'opera.

A questo poi si aggiunge il costo di ammortamento sempre su base ventennale e gli oneri finanziari calcolati sul prestito di 845.000 euro a 29 anni, che portano ad un valore tra quota capitale e quota interessi (calcolati al 5,86 %) pari a 60.930 euro annuali.

Pur tenendo conto degli oneri sopra descritti, a fronte del valore delle locazioni/gestioni ipotizzate, il piano finanziario ci da un margine operativo netto, che seppur limitato, è calcolato in positivo a partire dall'anno di avviamento delle attività.

Lo stesso positivo dato ovviamente non sarebbe stato ottenibile calcolando il costo complessivo dell'opera, ma in questo secondo caso si è valutata l'analisi costi/benefici dell'intervento, calcolando il valore complessivo dell'opera al lordo di IVA, ossia 16.950.000 euro.

A fronte dell'investimento totale, è stato qui considerato il valore dei potenziali Ricavi indiretti da incremento congressuale/escursionistico/turistico che potrebbe derivare a livello locale dalla realizzazione dell'intervento (vedi parametri dell'Allegato 1) e di cui potranno beneficiare gli operatori locali a vario titolo interessati (bar/ristoranti/hotel/commercianti, etc.).

Si è ipotizzato un dato incrementale sia riferito alla popolazione locale che potrebbe usufruire del nuovo Centro, che passerebbe da 10.000 unità/AA a 20.000 (dato quantitativo quello dei 10.000, già a suo tempo rilevato con riferimento all'area Arena, in fase di stesura del precedente PISL di Verbania), sia all'incremento del numero complessivo di presenze annue, stimato in circa il 10% rispetto a quelle attuali rilevate dall'Amministrazione locale, per un totale di circa 889.000 presenze /AA.

A tali dati è stato attribuito un contenuto valore di spesa giornaliero pari a 12 euro pro capite per i locali e a 34 euro per le presenze turistiche/escursionisti (valori mediamente inferiori a quelli reali e citati dalle stesse indagini condotte sul territorio), per un totale che supera i 3 milioni di euro come ricavi indiretti.

Tenendo poi conto di ricavi diretti da locazione e costi per manutenzione straordinaria, otteniamo comunque un dato che come flusso finanziario cumulato risulta positivo, confermando quindi la potenzialità e redditività indiretta dell'intervento per l'Amministrazione Pubblica, ma anche e soprattutto per l'economia del territorio.

4.2.2. Piano finanziario per la gestione delle sale ed eventi congressuali/convegni/(tabella All.2)

La seconda valutazione economica presa in esame prevede, come già sopra detto, la gestione degli spazi e delle attività *non culturali* a cura di gestori selezionati sulla base di appositi bandi ad evidenza pubblica.

Si è qui preferito distinguere il piano finanziario per singolo centro di costo/ricavi, separando quindi la parte connessa al congressuale da quella ristorativa e tempo libero e ciò per meglio evidenziare positività e/o negatività economiche delle singole attività.

La parte quindi relativa all'attività congressuale e convegnistica in genere prevede e stima ricavi iniziali pari a 344.000 euro/AA, ossia il totale derivante da attività e ricavi "congressuali" rispetto a tutte le altre perseguibili con le diverse sale a disposizione. Si ipotizza qui un numero di eventi congressuali pari a 24, di durata media pari 1,5 gg per un ricavo medio di 6.500 euro ad evento, il cui totale somma 234.000 euro.

Su altro fronte si prevedono poi altri eventi (convegni, workshop, presentazioni aziendali, cerimonie particolari, etc..) per un totale di n° 50 all'anno, di durata media pari a 1 giornata e ricavo di 2.200 euro/gg, per un totale di 110.000 euro/AA (vedi parametri All. 2).

Tali valori di ricavo si basano (sempre con stime prudenziali e per difetto) su confronti fatti con altre strutture congressuali limitrofe

Vi è da considerare che le due tipologie di attività (congressuale ed eventi) sono fattibili anche contestualmente nella stessa giornata, sia per le possibili differenze di orario di fruizione, sia grazie alla presenza e disponibilità di sale a diversa capienza e modularità, in grado di ospitare più eventi congiuntamente.

Sul lato costi, sono stati valutati ed ipotizzati quelli attinenti le :

- risorse umane e servizi (personale inizialmente occupato a tempo pieno, circa 130 k euro, costi pulizie 20, consulenze 15)
- energia e utenze varie . Il costo energetico/gg della intera struttura (circa 37.000 mc. di volume) - per tali voci di costo, è stato stimato sulla base di calcoli specifici, in euro 376,00 di cui circa $\frac{3}{4}$ afferibili al centro congressi e $\frac{1}{4}$ allo spazio ristorativo/bar, che su base di 300 gg circa di occupazione ci porta un totale di 85 k euro/AA.
- Collegamenti ICT, assicurazioni e promozione (per un totale di 30 k euro/AA)
- Affitti ad Amministrazione Locale (pari a 72 k euro/AA)
- Manutenzioni ordinarie (30 k euro/AA)

Per un totale stimato di costi pari a 382.000 euro /AA.

Tali dati, come meglio segnalato in tabella, ci portano ad un margine di redditività netta che diventa positiva dal secondo anno per crescere poi proporzionalmente negli anni successivi con valori anche significativi per il gestore privato che verrà nel seguito identificato.

4.2.3. Piano finanziario per la gestione bar/ristorante/spiaggia e foyer giovani (tabella All.3)

Stessa valutazione si è quindi fatta per la gestione, sempre da parte del privato, per le attività di servizio connesse alla ristorazione e alla gestione degli spazi destinati al tempo libero.

In questo caso i ricavi diretti derivano da una stima sulla capacità in termini di posti disponibili, derivante dall'utilizzo della sala ristorante (che può ospitare sino ad un max di 80 persone a sedere), nonché degli spazi destinati al bar e alla limitrofa spiaggia.

Come evidenziato nei parametri della tabella All. 3, sulla base di possibile utilizzo della struttura per un numero di 300 gg/AA, si stimano forfetariamente per il ristorante 40 clienti/gg, con una spesa media di 22 euro/cad., in grado di generare ricavi iniziali per 264.000 euro/AA.

50 invece le presenze stimate per bar e utilizzo spiaggia per un numero complessivo inferiore di giornate, pari a circa 200 e con spesa media di 8 euro cad., che porta ad un totale ricavi iniziale stimato in 80.000 euro/AA.

Sul fronte dei costi sono stati stimate le seguenti voci

- Risorse umane e servizi (personale impiegato a tempo pieno 110 k euro, costi pulizie 10, consulenze 10)
- Energia e utenza (sulla base di quanto sopra esposto si stimano 25 k di costo AA)
- Collegamenti ICT/promozione e assicurazioni (per un totale di 15 k euro /AA)
- Materie prime e costi di lavanderia per circa 100 k euro/AA (80,4 k da ristorante, calcolando un costo pro-capite di 6,7 euro a persona e 20 k da bar con costo pro-capite di 2 euro a persona)
- Affitti locali all'amministrazione (81 k euro)
- Varie ed eventuali (contingency x 5 k euro/AA)
- Manutenzioni ordinarie (valutate inizialmente in 10 k euro/AA)

Per un totale di costi iniziali stimati in 366.400 euro /AA.

A fronte dei dati sopra citati, il piano finanziario espresso in tabella, ci da un reddito operativo netto negativo per il primo anno, che si trasforma poi in attivo a partire dal secondo con marginalità e valori più significativi dopo il 4° anno di attività.

Va segnalato peraltro che anche in questo caso i valori sono stati stimati per difetto a livello prudenziale, non essendo ancora disponibile il progetto esecutivo che consentirà di meglio impostare e sfruttare gli spazi che saranno messi a disposizione per tali attività.

5. CONCLUSIONI

Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra espresse, possiamo quindi affermare e sintetizzare quanto segue:

- che il Piano finanziario dell'opera, in capo all'Amministrazione locale, è sostenibile sia in termini di redditività diretta che in termini di analisi costi/benefici;
- che gli oneri in carico al Comune, oltre ai costi di investimento iniziale, riferibili a manutenzioni straordinarie ed oneri finanziari saranno coperti dai ricavi provenienti da affitti degli spazi a soggetti privati gestori delle attività, fatta eccezione per la parte culturale direttamente in capo all'Amministrazione.
- che il seppur modesto reddito operativo netto derivante dalla suddetta locazione potrà contribuire a integrare e diminuire i costi sostenuti dal Comune per la gestione delle stesse attività / progetti culturali;
- che la gestione diretta del CEM per quanto attiene alle attività congressuali, convegnistiche, eventi, ristorative e del tempo libero in genere, sarà affidata ad un unico soggetto privato, previo bando ad evidenza pubblica, che privilegerà la qualità, esperienza e referenze oggettive del soggetto gestore proponente nel settore congressuale/eventi e servizi similari in genere;
- che il suddetto soggetto gestore potrà nel caso sublocare la parte relativa alla ristorazione e tempo libero, se ciò non rientrasse già nelle sue specifiche competenze ed esperienze;
- che dall'analisi reddituale, sia della parte congressi che di quella ristorativa, si evince la sostenibilità del piano finanziario e dei conseguenti oneri di gestione da parte del soggetto affidato.

In estrema sintesi, si ribadiscono i punti essenziali e gli elementi qualificanti dell'opera, nonché la sua valenza e sostenibilità, anche sotto il profilo economico, che unito all'aspetto strategico dell'intervento rafforza il Piano Integrato di Sviluppo Urbano presentato alla Regione Piemonte da codesta Amministrazione.

Allegato A

Legenda Costi/Ricavi progetto culturale

A) Costi/ricavi gestione diretta a carico del bilancio comunale delle 20 giornate della sala da 569 posti a disposizione dell'Amministrazione per la propria programmazione culturale:

RICAVI:

Incassi 15 serate: sono il dato più importante che riguarda le entrate. E' stata stimata una media di incasso per replica (biglietti e abbonamenti) pari a € 6.454,00 prendendo come riferimento gli incassi medi realizzati da teatri assimilabili per bacino di utenza. Alcuni esempi sono: il Teatro Nuovo di Mirandola, il Teatro Rossini di Lugo, il Teatro Sanzio di Urbino, il Teatro Sociale di Bellinzona, il Teatro Comunale di Thiene e il Teatro Comunale di Monfalcone.

Incassi 5 eventi: la stima è stata fatta prevedendo ingresso a €. 20,00 su 500 posti venduti per 5 serate.

Rimborso vigili del fuoco: sono tra le entrate considerate certe. Le compagnie sono tenute a rimborsare al teatro il 50% del costo sostenuto. Il Ministero per i beni e le attività culturali sta rimborsando ai teatri il restante 50%, ma è stato ritenuto inopportuno inserire un'altra voce di rimborso vista l'incertezza sui finanziamenti ministeriali.

Rimborso aiuti tecnici: sono esonibili per un massimale di € 124,00 (+ iva) totale €. 149,00 a prestazione. Si è fatto coincidere il costo per la fornitura di 2 prestazioni per 15 serate con il relativo rimborso. Resta inteso che se per la fornitura venisse richiesta una cifra superiore la differenza resta a carico dell'ente ospitante, mentre se si riuscisse a ottenere un costo inferiore si trarrà giovamento dalla differenza.

Contributi privati - sponsorizzazioni: sono stati prudenzialmente ipotizzati solo i contributi da privati sulla base di azioni già attualmente consolidate, nella prospettiva di fidelizzare partners stabili o contributi pubblici (Provincia, Regione) qui non stimati

COSTI

Direzione artistica: è la figura che conosce il panorama teatrale italiano e straniero, ha contatti con il mercato e con le varie compagnie, visiona gli spettacoli o i materiali promozionali, propone la programmazione. Cura gli eventi promozionali (incontro tra pubblico e artisti). E' stato ipotizzato un costo contenuto in quanto riferito esclusivamente all'attività diretta dell'Amministrazione Comunale. La figura è un libero professionista o una agenzia di spettacolo

Cachet per spettacoli di prosa e nuovi eventi: il costo indicato è il risultato di una media dei cachet che il mercato teatrale italiano offre in questo periodo, il costo unitario di € 10.692,00 garantisce la programmazione degli spettacoli ritenuti più importanti dagli operatori teatrali. Per i nuovi eventi la stima media è €. 20.000

Spese Siae: sono composte da:

- *Iva* - pari al 10% dell'incasso totale
- *Diritti d'autore* - pari al 10% dell'incasso al netto di iva
- *Diritti musicali* - pari al 4% dell'incasso al netto di iva
- *Marche da bollo, permessi e diritti amministrativi* - per una media di € 4,06 a replica
- *Spese per vidimazione distinte d'incasso* - hanno un costo medio di € 1,20 a distinta. Il regolamento relativo ai rapporti tra gli esercenti e le compagnie teatrali imponeva in passato la vidimazione delle distinte. Chi era soggetto a finanziamenti ministeriali doveva infatti allegarli alle domande di contributo. Ora non vige più l'obbligo ma è rimasta la consuetudine di fornirle alle compagnie.

Aiuti tecnici: di solito i teatri municipali si rivolgono per questo servizio a service che operano nel territorio.

Citando sempre il regolamento dei rapporti tra esercenti e compagnie, il teatro ha l'obbligo di mettere a disposizione delle compagnie ospitate gli aiuti tecnici da queste richiesti (per un massimo di 6 elementi) per le operazioni di montaggio e smontaggio.

L'ente ospitante fattura i costi relativi alla compagnia, con un massimale di € 124,00 (+ iva) totale € 149,00 a prestazione per tecnico. Lo standard di aiuti richiesti è di solito di 2 elementi (1 macchinista e 1 elettricista) e su questa base è stato approntato il calcolo.

Vigili del Fuoco: la media del relativo costo per teatri di capienza oltre ai 500 posti . L'ente ospitante può addebitare il 50% del suddetto costo alla compagnia, come risulta dalla voce "rimborso vigili del fuoco".

Responsabile di biglietteria: gestisce e utilizza il software di biglietteria, copre il servizio di prenotazioni telefoniche e di biglietteria serale. Ipotizzato un impegno di 4 ore giornaliere per 10 mesi di impegno. E' da calcolare una presenza costante in quanto oltre alla stagione del Teatro, il Comune essendo titolare del sistema di biglietteria, dovrà garantire il servizio anche per altre rassegne. A livello organizzativo il servizio di biglietteria si svolgerebbe da lunedì al sabato, tendenzialmente in ore pomeridiane (14.30 - 18.30). Nel giorno di spettacolo il responsabile posticipa il suo arrivo alle ore 18.00 e copre il servizio fino alle ore 22.00.

Maschere: per il servizio di accoglienza pubblico. Ipotizzato un rapporto di prestazione a servizio di 4 persone per 15 appuntamenti. In alcune realtà questo costo viene eliminato rivolgendosi alle associazioni culturali di volontariato che mettono a disposizione i propri iscritti, in altre affidato a cooperative che possono garantire una minore incidenza di spesa.

Biglietteria elettronica: il costo indicato riguarda il canone di manutenzione annuale che mediamente richiede l'erogatore del servizio.

Promozione: è stato preso come riferimento il costo sostenuto da un altro teatro municipale per la produzione del materiale promozionale ed utilizzando l'ufficio grafico comunale e la stamperia comunale. Nello specifico formano questa voce:

Il libretto che fornisce indicazioni su tutti gli spettacoli presenti in stagione con le relative trame, note di regia e foto;

I volantini che pubblicizzano i singoli spettacoli;

Gli acquisti di locandine e manifesti prodotti direttamente dalla compagnia ospitata.

Sovrastampa del suddetto materiale

Non sono stati inseriti i costi relativi ad un sito internet perché, di norma, per i teatri comunali è presente un link nel sito del Comune.

Spese di palcoscenico (materiale elettrico - corde - cantinelle di legno)

sono stati presi come riferimento i costi relativi a una sala teatrale di 500 posti con annesso ufficio e servizio di biglietteria operativo 6 giorni su 7.

B) Costi della gestione diretta a carico del bilancio comunale delle 40 giornate della sala da 156 posti a disposizione dell'Amministrazione per la propria programmazione culturale.

Sotto questa voce è stata considerata l'attività culturale direttamente organizzata dal Comune e che trova copertura quasi totale sul bilancio comunale

C) Costi per l'uso agevolato per 50 utilizzi della sala da 569 posti e 40 della sala da 156 posti

Sala da 569 posti: i 50 giorni di utilizzo agevolato della sala da 569 posti sono considerati al 50% in quanto la stagione Cineforum attuava un diretto accordo con il gestore della sala. Un intervento del Comune potrebbe essere successivamente previsto in base ad accordi diversi.

La stima costo agevolato/giorno è stata effettuata parametrando gli spazi occupati in base ai costi di funzionamento climatizzazione e illuminazione (con luci di scena), alle pulizie, al personale (considerato come 1 persona per 10 ore con funzione di custode per l'assistenza comprensiva di montaggio/smontaggio, mentre il personale tecnico è a carico degli organizzatori)

Sala da 156 posti: 20 utilizzi sono calcolati parametrando gli spazi occupati in base ai costi di funzionamento climatizzazione e illuminazione, alle pulizie, al personale (considerato come 1 persona per 10 ore con funzione di custode per l'assistenza comprensiva di montaggio/smontaggio, mentre il personale tecnico è a carico degli organizzatori)

sala da 156 posti: 20 utilizzi sono calcolati parametrando gli spazi occupati in base ai costi di funzionamento climatizzazione e illuminazione, alle pulizie, al personale (considerato come 1 persona per 5 ore con funzione di custode per la sola assistenza escludendo montaggio/smontaggio non occorrenti per la tipologia di manifestazioni qui previste)