



La tua **Campania**
cresce in **Europa**



COMUNE DI SALERNO DOCUMENTO DI ORIENTAMENTO STRATEGICO PROGRAMMA PIU EUROPA

Scheda di Sintesi Intervento

Allegato F.3

SEZIONE I: IDENTIFICAZIONE DELL'INTERVENTO

TITOLO PROGETTO - RISTRUTTURAZIONE EX CINEMA DIANA PER ATTIVITÀ TEATRALI

Programma di riferimento:

PIU Europa	X
Altri Programmi o Fondi	

Tipologia dell'intervento :

Infrastruttura materiale	X
Infrastruttura immateriale	

Proponente dell'intervento: **Comune di Salerno**

Beneficiario finale dell'intervento: _____
(specificare solo se diverso dal Proponente)

Altri soggetti coinvolti: _____

SEZIONE II: DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Intervento completo	
Lotto funzionale (nel caso specificare)	

Ampliamento intervento già esistente	
Completamento intervento già esistente	X
Lotto intermedio - funzionale	

Dati dimensionali di massima dell'intervento:

Superficie lotto	
Superficie coperta	496 mq
Volumetria (esistente)	4.100 mc
Volumetria di progetto	2.200 mc

Stato della progettazione

Studio di fattibilità	
Progetto preliminare	
Progetto definitivo	
Progetto esecutivo	X
In fase di realizzazione	

Costo dell'intervento

Il costo dell'intervento si intende onnicomprensivo, includendo spese tecniche, somme a disposizione, IVA etc.

Cofinanziamento pubblico FONDI UE	€ 1.237.000,00
Cofinanziamento pubblico altre fonti	
Cofinanziamento privato	€ 0,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO	€ 1.237.000,00

Stima di massima dei tempi di realizzazione

Indicare i tempi attesi di realizzazione in mesi

12 mesi

Ambito di impatto strategico sulle priorità dell'obiettivo operativo 6.1.

☐	- riqualificazione ambientale,
☒	- rigenerazione economica e sociale;
☐	- riqualificazione e valorizzazione dei "waterfront";
☒	- riorganizzazione e valorizzazione degli spazi urbani
☐	- potenziamento di sistemi di mobilità locale
☐	- diffusione della legalità e la sicurezza
☐	- diminuzione della disoccupazione
☐	- sviluppo economico
☐	- rafforzamento del sistema produttivo

Ambito di impatto strategico sulle priorità dell'obiettivo operativo **1.9 BENI E SITI CULTURALI**

☒	Valorizzare i beni e i siti culturali, attraverso azioni di restauro, conservazione, riqualificazione e sviluppo di servizi e attività connesse
☐	-
☐	-

Descrizione dell'intervento

Il progetto prevede il recupero funzionale di una parte dell'edificio dell'ex "Cinema Diana", risalente agli anni venti del novecento, per lo svolgimento di attività teatrali. Il nuovo spazio teatrale, con capienza massima di 200 posti in piedi oppure 100 con spalti retraibili, sarà complementare al Teatro Municipale "G.Verdi" e ospiterà una programmazione che andrà completare e integrare il calendario della stagione del teatro municipale. Inoltre l'intervento, una volta completato, realizzerà uno spazio polifunzionale che consentirà di ampliare le attività, di spettacolo, produzione, promozione e divulgazione, programmate dalla Direzione Artistica del "Verdi" in collaborazione con il Teatro Pubblico Campano. A tal fine è stato stipulato un Protocollo di Intesa sottoscritto dal Comune di Salerno, la Provincia di Salerno, l'Azienda di Soggiorno e Turismo di Salerno, l'Ente Provinciale per il Turismo, la Fondazione Salernitana Sichelgaita e il Teatro Pubblico Campano.

Il primo intervento realizzato ed ultimato dall'Amministrazione ha consentito il recupero strutturale di buona parte del fabbricato, la realizzazione di importanti interventi in fondazione, la realizzazione di camerini interrati, la posa di tutte le predisposizioni impiantistiche e la realizzazione della cabina di regia. Nell'intervento di completamento si intende ultimare il miglioramento statico del fabbricato, in particolare al secondo livello, riattare il tetto in legno, completare funzionalmente gli impianti, migliorare l'impianto architettonico dell'immobile che, sul lato mare, risulta povero e degradato in contrasto con la facciata principale su cui insiste uno specifico vincolo di tutela.

Coerenza dell'intervento con le azioni e l'impatto strategico del DOS

L'intervento si inquadra nel programma di recupero e/o la rifunzionalizzazione di immobili pubblici riferiti all'insediamento storico, che versano in una condizione di notevole degrado. Ciò al fine di realizzare una politica culturale per la città, volta al recupero della memoria identitaria dei luoghi, ed attuare politiche di promozione del territorio e concorre ad incrementare la dotazione di infrastrutture ed attrezzature nell'area (come centri culturali e scientifici, musei, biblioteche, luoghi di produzioni artistiche, ecc.), considerate come presupposto fondamentale per innescare un processo di rivitalizzazione dei tessuti urbani interessati. L'impatto strategico dell'intervento è misurabile attraverso il seguente indicatore d'impatto strategico riportato nel DOS:

- attrezzature di interesse comune

Coerenza dell'intervento con le azioni e l'ambito strategico del Programma PIU

L'intervento rientra nell'ambito del perimetro dell'area obiettivo del Programma PIU ed è riconducibile all'Asse 1 del PIU: rigenerazione, recupero e riconnessione del tessuto urbano- Obiettivo 1c, recupero e valorizzazione del patrimonio culturale, linea d'intervento 1.

L'intervento è in stretta connessione con gli interventi di recupero di Palazzo Fruscione, e del Convento di S.Nicola della Palma afferenti gli stessi ambiti progettuali e programmatici.

Interazione dell'intervento con altri programmi e strumenti

L'intervento è in continuità col PRUSST "Ospitalità da favola" promosso dalla Provincia di Salerno e dal Comune di Salerno, basato sull'incremento e la valorizzazione dell'offerta turistica, con particolare riferimento al potenziamento della dotazione infrastrutturale della città di Salerno (MISURA 4.: Ambiti di interesse del Comune di Salerno). Ha una forte interazione con PIT "Salerno città dell'Eccellenza", POR 2000-2006, in particolare con il settore di intervento : - rafforzamento e razionalizzazione delle strutture, delle infrastrutture e dei servizi

SEZIONE III: PIANO DI GESTIONE - FATTIBITA' FINANZIARIA

Analisi della domanda attuale e potenziale

La città di Salerno attraverso questo progetto tende a soddisfare una sua reale esigenza di operare azioni rivolte alla riqualificazione urbana del centro storico e riconversione dell'area in uno dei principali attrattori turistici della Città.

Il progetto in esame risponde all'esigenza di dotare la cittadinanza di punti di riferimento culturali sulla base di una pianificazione strategica da collegare sia ad alcuni significativi cambiamenti che sono avvenuti e stanno tuttora avvenendo nella società, quali l'aumento del tempo libero e il livello medio di istruzione della popolazione, sia ad alcune tendenze generali del mercato turistico, quali una minore propensione a vacanze prolungate, l'aumento contemporaneo dei viaggi di breve durata ("short breaks") in coincidenza di fine settimana e festività, il crescente successo di manifestazioni ed eventi culturali di grande richiamo pubblicizzati attraverso i media.

Considerando anche i risultati di un'indagine ISTAT multiscopo sulle famiglie "i cittadini e il tempo libero" effettuata nel 2006 e pubblicata nel 2008, che evidenzia che circa il 20% della popolazione delle città metropolitane con oltre 50.000 abitanti, in particolar modo giovani, ama andare a teatro nel tempo libero, si stima una domanda di spazi urbani fruibili e di aggregazione, su base cittadina, di circa 30.000 residenti. Inoltre, secondo i dati contenuti nell'Annuario del Turismo e della Cultura 2009 edito dal Touring Club, circa il 35% del totale degli arrivi registrati nelle strutture ricettive italiane si indirizza in città di interesse storico e artistico.

Il progetto impatta inoltre sulla domanda turistica. Il turismo culturale è infatti caratterizzato da diverse motivazioni di viaggio che si traducono non solo nella visita di beni storici, artistici e paesaggistici, ma anche nella presenza a mostre, fiere e concerti, o nell'esperienza delle tradizioni e del folklore locali, nonché nei prodotti dell'enogastronomia e dell'artigianato. In definitiva la

domanda può essere ricondotta sia alla cittadinanza in termini di potenziamento dei servizi sia ai turisti attraverso la qualificazione dell'offerta.

Tavola 3.2 - Persone di 3 anni e più che sono andate a teatro per frequenza, regione, ripartizione geografica e tipo di comune - Anno 2006 (per 100 persone di 3 anni e più della stessa zona)

TERRITORIO	Va a teatro		Frequenza con cui va a teatro (a)			
	Sì	No	1-3 volte l'anno	4-6 volte l'anno	7-12 volte l'anno	più di 12 volte l'anno
REGIONI						
Piemonte	17,6	79,1	77,0	12,6	7,7	2,7
Valle d'Aosta / Vallée d'Aoste	19,6	75,6	90,6	6,9	1,0	1,5
Lombardia	20,8	74,5	80,0	13,1	4,4	2,5
Trentino-Alto Adige	29,4	67,9	78,6	13,5	5,4	2,5
<i>Bozano / Bozen</i>	36,1	62,6	80,8	12,0	4,6	2,5
Trento	22,9	72,9	75,2	15,6	6,7	2,4
Veneto	19,9	78,9	81,1	12,0	4,6	2,3
Friuli-Venezia Giulia	19,7	72,4	69,7	21,0	6,0	3,3
Liguria	17,9	80,1	76,5	16,3	4,2	3,1
Emilia-Romagna	22,1	75,4	74,9	13,3	8,6	3,2
Toscana	19,1	78,6	78,1	14,0	5,8	2,1
Umbria	15,9	80,6	77,1	15,1	6,2	1,6
Marche	20,0	78,1	82,8	12,9	3,4	0,9
Lazio	23,1	73,0	74,6	16,4	5,7	3,3
Abruzzo	15,6	82,2	79,4	8,7	8,1	3,8
Molise	12,7	82,9	85,6	10,6	3,8	-
Campania	14,0	82,4	82,1	9,6	4,6	3,7
Puglia	14,0	81,5	82,9	11,9	2,2	3,0
Basilicata	14,1	82,4	84,7	12,8	2,1	0,5
Calabria	11,3	82,6	79,7	13,4	4,8	2,1
Sicilia	15,9	81,7	79,2	13,2	3,6	4,0
Sardegna	14,0	79,7	80,3	12,1	4,8	2,8
Italia	18,3	78,2	78,7	13,3	5,2	2,8
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE						
Italia nord-occidentale	19,6	76,4	79,0	13,2	5,2	2,6
Italia nord-orientale	21,5	75,9	77,3	13,6	6,4	2,8
Italia centrale	20,8	76,1	76,9	15,2	5,5	2,5
Italia meridionale	13,7	82,2	81,9	10,8	4,2	3,1
Italia insulare	15,5	81,2	79,4	13,0	3,9	3,8
Italia	18,3	78,2	78,7	13,3	5,2	2,8
TIPI DI COMUNE						
Comune centro dell'area metropolitana	24,7	71,9	73,3	15,3	6,2	5,2
Periferia dell'area metropolitana	20,3	76,6	78,6	14,7	4,2	2,5
Fino a 2.000 abitanti	14,6	81,9	82,9	11,7	3,9	1,5
Da 2.001 a 10.000 abitanti	14,9	81,6	82,9	11,0	4,9	1,2
Da 10.001 a 50.000 abitanti	16,8	79,9	81,5	12,3	6,4	1,6
50.001 abitanti e più	19,9	75,9	75,5	14,0	4,6	4,1
Italia	18,3	78,2	78,7	13,3	5,2	2,8

(a) Per 100 persone di 3 anni e più della stessa zona che sono andate a teatro.

Analisi dell'offerta attuale e potenziale

L'analisi di contesto effettuata dal CENSIS per la redazione dello studio specialistico "Salerno città europea" (giugno 2000), propedeutico alla redazione del nuovo PRG, ha permesso di verificare le priorità assegnate ai bisogni socio-economici nell'area interessata. I giudizi di insufficienza delle dotazioni di quartiere, rilevati attraverso le interviste ad un vasto campione di popolazione locale, riguardano in modo più frequente (oltre ai parcheggi) proprio l'offerta di servizi a carattere socio-culturale: biblioteche e librerie, impianti sportivi, luoghi di incontro per i giovani, cinema e teatri.

A fronte delle esigenze manifestate dalla collettività, l'Amministrazione ha attuato e sta attuando un complesso programma volto a trasformare radicalmente la città, intervenendo sulle criticità e consolidando i punti di forza.

L'intervento, nello specifico, prevede il recupero funzionale di una parte dell'edificio dell'ex "Cinema Diana", risalente agli anni venti del novecento, per

lo svolgimento di attività teatrali. Il nuovo spazio teatrale, con circa 200 posti, sarà complementare al Teatro Municipale "G.Verdi" e ospiterà una programmazione che andrà completare e integrare il calendario della stagione del teatro municipale. Inoltre l'intervento, una volta completato, realizzerà uno spazio polifunzionale che consentirà di ampliare le attività, di spettacolo, produzione, promozione e divulgazione, programmate dalla Direzione Artistica del "Verdi" in collaborazione con il Teatro Pubblico Campano. A tal fine è stato stipulato un Protocollo di Intesa sottoscritto dal Comune di Salerno, la Provincia di Salerno, l'Azienda di Soggiorno e Turismo di Salerno, l'Ente Provinciale per il Turismo, la Fondazione Salernitana Sichelgaita e il Teatro Pubblico Campano.

Descrizione del modello di gestione prescelto

La gestione dell'opera sarà curata direttamente dall'Amministrazione comunale che provvederà alla manutenzione degli spazi ed al fitto dei locali per organizzazione di spettacoli/eventi.

Descrizione delle modalità di attuazione del modello di gestione prescelto

Le uscite connesse alla gestione e manutenzione dell'opera saranno coperte attraverso i rientri finanziari garantiti dall'organizzazione di eventi culturali al fine di assicurare l'equilibrio economico finanziario annuale nell'arco della vita utile dell'intervento.

Descrizione metodologia analisi finanziaria

Lo scopo dell'analisi finanziaria è quello di prevedere i flussi di cassa in entrata (rientri tariffari e non tariffari) ed in uscita (costi di investimento e costi di gestione) connessi all'intervento di realizzazione dell'infrastruttura ed alla successiva fase di esercizio, per verificarne la sostenibilità finanziaria attraverso la determinazione degli indicatori di redditività finanziaria.

L'analisi finanziaria è elaborata in funzione delle seguenti assunzioni di base:

- vita utile dell'infrastruttura: La vita utile del progetto, che rappresenta il periodo di tempo alla fine del quale avviene il deprezzamento completo dell'opera o delle opere che si sono realizzate è un problema di difficile risoluzione, in cui entrano in gioco una varietà di fattori (manufatti, forniture, impianti, ecc.), per i quali, a rigore, i cicli di consumo del capitale investito dovrebbero essere considerati assai diversi. Nella fattispecie la vita economica dell'opera è stimata in 15 anni così come suggerito dal DOCUMENTO DI LAVORO N. 4 - Orientamenti metodologici per la realizzazione delle analisi costi-benefici - 08/2006 edito dalla COMMISSIONE EUROPEA DIREZIONE GENERALE POLITICA REGIONALE;
- le componenti economico/finanziarie sono valutate a prezzi costanti;
- costi e ricavi sono computati in base agli effettivi esborsi ed agli effettivi introiti, a qualunque titolo, rispettivamente sostenuti e percepiti dal progetto;
- il costo di investimento è computato nell'esercizio finanziario in cui beni e servizi vengono acquistati, pertanto non si computano i costi di ammortamento che rappresentano il deprezzamento degli impianti, ma non riducono le entrate di cassa;
- tra i costi di esercizio non sono considerati gli interessi passivi per la remunerazione dei debiti contratti per la copertura dei costi di investimento;
- la redditività finanziaria si basa sui flussi di cassa netti per tutti gli anni della vita economica del progetto;

Costi di investimento

Il progetto proposto prevede, per la sua integrale realizzazione e per il raggiungimento degli obiettivi prefissati, differenti tipologie di intervento di cui sono stati stimati i costi di investimento pari a € 1.237.000,00 onnicomprensivo.

Le caratteristiche tecniche degli interventi proposti, nonché l'autonomia funzionale delle fasi di realizzazione delle opere programmate, consentono di stimare la fase di cantiere in circa 1 anno. Pertanto, si è proceduto alla suddivisione finanziaria delle opere proposte in funzione della calendarizzazione dei lavori.

Costi di esercizio e di manutenzione ordinaria

I costi di esercizio a regime rappresentati dalle spese correnti che si verificano indipendentemente dalle quantità di servizi offerti.

Si riferiscono in particolare all'attività di manutenzione ordinaria e programmata delle opere, impianti ed attrezzature previste ed alle spese generali (energia elettrica; pulizia caditoie, collettori di drenaggio, ecc)).

La stima dei costi associabili all'attività di manutenzione è stata desunta da indagini campionarie su tipologie di interventi già realizzati e posta in percentuale dell'importo dei lavori.

Per la stima dei costi associati alle spese generali è stato verificato che esse ammontano a circa 43.000 euro all'anno e riguardano le utenze, gli acquisti ed il costo di una risorsa umana (1 ULA), pari a Euro 25.000, per le funzioni amministrative connesse alla gestione del teatro.

Rientri

Si stima il fitto della struttura per l'organizzazione di circa 20 eventi all'anno ad una tariffa di € 3.000/giorno. Sulla base di tali assunzioni si stimano circa € 60.000/anno

Tra i rientri non tariffari, all'ultimo anno, è stato riportato il valore residuo dell'investimento pari al 5% del costo di investimento, così come indicato nel: "Documento per la determinazione per la partecipazione dei Fondi strutturali negli investimenti generatori di entrate", prodotto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento delle Politiche di Sviluppo e Coesione.

Costi di investimento (€)

Tipologia di Costo	1	2	3	4	5	30	Totale
Importo lavori	850.000,00	-	-				850.000,00
Spese tecniche	102.000,00	-	-				102.000,00
espropri	-	-	-				-
IVA ed altre imposte	207.000,00	-	-				207.000,00
Altri costi (allacciamenti, forniture e imprevisti)	78.000,00	-	-				78.000,00
TOTALE	1.237.000,00	-	-				1.237.000,00

Costi di esercizio

[illegible]

Rientri finanziari

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Ricavi da tariffa		60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Valore residuo dell'opera															22.500
Totale	-	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	82.500

Calcolo del VAN e del TIR (La compilazione non è effettuata per i progetti il cui costo totale dell'intervento è minore di 5 M €)

Tasso di attualizzazione: 5%

Motivazione della scelta del tasso di attualizzazione

VAN finanziario
TIR

Piano di copertura finanziaria

[illegible]

SEZIONE IV FATTIBILITA' ECONOMICA
(solo per i progetti il cui costo supera €10.000.000)

Sezione non annessa in quanto l'intervento è inferiore a €10.000.000