

PERCORSI CULTURALI AD ELEVATA VALENZA ECONOMICA “ITINERARIO DELLE CITTA’ REGIE”

Michele Casula¹, Emanuela Obino²

1. Premessa

L'Amministrazione Comunale ha intrapreso, da oltre quindici anni, una decisa azione di risanamento del centro storico cittadino, che si è concretizzata in una imponente serie di interventi, riepilogati sinteticamente nella *tabella 1*, nella quale sono stati ricompresi alcuni lavori curati da altre Istituzioni, in particolare il Ministero dei Beni Culturali e la Provincia.

Il totale degli investimenti è stato di circa 80 miliardi di vecchie lire.

Si è mirato al completo recupero delle infrastrutture e delle pavimentazioni del centro storico, ed in particolare del quartiere di Castello³ e dei limitrofi e strettamente collegati, fisicamente e storicamente, quartieri di Stampace Alto e Marina, per assicurare uno standard di servizi di pari livello rispetto ai nuovi insediamenti, premessa indispensabile per il successo di qualunque iniziativa di valorizzazione turistica, quale è il “Progetto integrato delle Città Regie”, che si cala in tale nuova realtà.

In particolare il rifacimento dell'impianto di illuminazione del quartiere di Castello completa gli interventi di riqualificazione infrastrutturale di tale quartiere.

Un altro importante filone di interventi ha riguardato lavori di consolidamento delle fortificazioni della rocca medioevale del Castello e dei costoni rocciosi, parte integrante del sistema di difesa.

La cinta muraria del Castello, con le imponenti torri pisane trecentesche di S. Pancrazio e dell'Elefante, è giunta a noi sostanzialmente ben conservata, sfuggendo alle demolizioni cui sono state assoggettate nell'800 le mura di altre città (per tutte Barcellona) forse perché a Cagliari la nuova città borghese, in luogo di espandersi a macchia d'olio travolgendo le fortificazioni, si trasferì con le principali istituzioni verso il mare, alla fine del 1800, sotto l'Amministrazione del Sindaco Ottone Baccaredda.

-
- 1) Ingegnere Dirigente dell'Urbanistica e Coordinatore del Programma “Itinerario Città Regie” - Assessorato Finanze e Politiche Comunitarie del Comune di Cagliari.
 - 2) Dott.ssa Amministrativa Ufficio di coordinamento Programma “Itinerario Città Regie”.
 - 3) Marchi G., Setzu R., (1989), “*Progettazione ambientale, accessibilità, sosta e arredo urbano nel Castello di Cagliari: Piazze Arsenale, Indipendenza, Palazzo e Carlo Alberto*”, in “*Quaderni di Ricerca*” n° 5, Istituto di Urbanistica Facoltà di Ingegneria di Cagliari pagg. 168 –186.

Figura 1– Programma “Itinerario Città Regie”.



Legenda figura 1 – Programma “Itinerario Città Regie”.

Collegamenti e sinergie con interventi realizzati e in corso di realizzazione

- 1 Sistemazione sottoservizi e pavimentazioni – Quartiere di Castello 1° intervento
- 2 Sistemazione sottoservizi e pavimentazioni – Quartiere di Castello 2° intervento
- 3 Ascensori per il Castello
- 4 Sistemazione Cammino Nuovo
- 5 Sistemazione sottoservizi e pavimentazione – Quartiere di Stampace Alto
- 6 Sistemazione sottoservizi e pavimentazione – Quartiere di Marina 1° lotto
- 7 Restauro delle mura medioevali di Castello – 1° intervento via Fossario
- 7bis Restauro delle mura medioevali di Castello – 2° intervento Bastione di Santa Croce
- 8 Restauro della Cattedrale (lavori Giubileo)
- 9 Parcheggi interrati di Viale Regina Elena
- 10 Recupero dell'ex Ghetto degli Ebrei nel Quartiere di Castello: 1a e 2° lotto
- 11 Rifacimento pavimentazioni del Viale Regina Margherita
- 12 Restauro della passeggiata di Terrapieno
- 13 Restauro funzionale della Galleria Comunale dei Giardini Pubblici
- 14 Interventi sulle Fortificazioni, sulla Cittadella dei Musei e sulle Torri medioevali (Sovrint. Ai BB.AA.)
- 15 Pubblica illuminazione Quartiere Stampace Alto
- 16 Risanamento dei costoni rocciosi sovrastanti i Giardini Pubblici (1° intervento in esecuzione)
- 17 Restauro Palazzo Viceregio nel Quartiere di Castello (Provincia)
- 18 Restauro Auditorium di Piazzetta Dettori
- 19 Restauro Piazza S. Sepolcro
- 20 Rifacimento Piazza Savoia
- 21 Sottoservizi e pavimentazioni della Via Bajlle
- 22 Sottoservizi e pavimentazioni della Via Spano
- 23 Sottoservizi e pavimentazioni della Via Cima
- 24 Piazza S. Domenico
- 25 Piazza S. Domenico – Sistemazioni ambienti urbani nel quartiere Villanova – Completamento 1° lotto

La consapevolezza di disporre di questa risorsa, che con il “Programma delle Città Regie” viene valorizzato con la realizzazione di una passeggiata sotto le mura (*figura 2*), con interventi di illuminazione e rendendo visibili e visitabili alcuni tratti degli antichi bastioni della Zecca e dello Sperone, ha spinto l'Amministrazione ad intraprendere e portare a termine gli importanti interventi di recupero delle mura, sui due principali versanti, occidentale ed orientale.

Il sistema dei parcheggi⁴ e degli ascensori realizzati ed in corso di ultimazione⁵ ha reso accessibile e fruibile la rocca, e risulta particolarmente funzionale alla progettata valorizzazione ai fini turistici della passeggiata coperta (*figura 3*)⁶, destinata ad ospitare il punto di partenza dell'itinerario delle Città Regie, il re-

4) Cfr. in questo stesso volume: de Pascale M., de Pascale S., Masciotta L., “Costruzione e gestione di parcheggi interrati in project financing: l'esperienza di Cagliari”.

5) A questi si sommano gli ulteriori interventi programmati e finanziati che riguardano la realizzazione di un ulteriore parcheggio interrato e di un sistema di scale mobili. Cfr. in questo stesso volume: Zoccheddu P., Malavasi P., “Il P.O.R.: Percorsi meccanizzati: innovazione nella mobilità urbana”.

6) La valorizzazione dell'ex vivaio comunale, in prosecuzione della Passeggiata coperta, progettata come complementare al programma delle Città Regie, ha trovato adeguato finanziamento nell'ambito dei PIA dei Colli. Cfr. in questo stesso volume: Zoccheddu P., Malavasi P., “Il P.O.R.: Percorsi meccanizzati: innovazione nella mobilità urbana”.

lativo centro di documentazione, il book shop ed il museo multimediale. Altri interventi su importanti edifici storici si integrano con il previsto programma di Cagliari per l'Itinerario delle "Città Regie".

Figura 2 – Planimetria percorsi strutturati sotto il Castello.



Figura 3 – Particolare del progetto di sistemazione dell'Ex Vivaio Comunale.



In particolare l'ex Palazzo Civico rappresenta e racchiude l'intero periodo di riferimento del tema "Città Regie", contendendo tracce dell'evoluzione del sito da loggia aperta su strada lastricata ad edificio aragonese. Tali elementi caratteristici saranno resi visibili e valorizzati opportunamente con l'intervento che si ricollega ad un precedente restauro degli esterni appena ultimato.

Altri interventi realizzati ed in corso di realizzazione su altri edifici ed immobili di valore storico rappresenteranno un'attrattiva turistica che non può che agevolare il decollo dell'operazione di valorizzazione e di prolungamento della stagione turistica, che è uno degli obiettivi del programma nel suo complesso.

2. Aspetti economici e finanziari

Il programma denominato "itinerario delle città regie", che riguarda i Comuni di Cagliari, Sassari, Castelsardo, Alghero, Bosa, Oristano ed Iglesias è un progetto a regia regionale, individuato con atto di programmazione della Regione Autonoma della Sardegna dell'Asse II - Misura 2.1 del P.O.R. Sardegna. Obiettivo del Programma è quello di stabilire le condizioni per le nuove opportunità imprenditoriali nel settore delle attività culturali, migliorare la qualità della vita dei cittadini, far crescere la fiducia ed il benessere sociale, valorizzare, tutelare e rendere maggiormente fruibili le risorse culturali attraverso:

- la valorizzazione delle risorse culturali
- il miglioramento degli standards dei servizi offerti.

La valorizzazione delle risorse culturali della Sardegna è indispensabile elemento in grado di determinare lo sviluppo economico e produttivo, attraverso i seguenti principali canali di intervento:

- creazione di condizioni favorevoli all'iniziativa imprenditoriale collegata direttamente alla valorizzazione del patrimonio culturale, con particolare riferimento al settore turistico;
- predisposizione di condizioni atte a rendere la regione più attraente nei confronti degli investitori provenienti dall'esterno;
- predisposizione di condizioni favorevoli alla progressiva attenuazione di situazione di degrado territoriale o sociale;
- sviluppo dell'identità culturale e regionale;

Il miglioramento degli standards dei servizi offerti dai musei e dalle aree archeologiche è diretto alla riqualificazione e al potenziamento delle infrastrutture per l'accoglienza, la fruizione e il comfort dei visitatori. Per i servizi di spettacolo gli interventi saranno rivolti al recupero degli edifici e delle strutture di rilevanza storica, privilegiando quelle inserite in contesti con forte valenza paesaggistica e culturale.

Dovranno essere privilegiati progetti integrati per lo sviluppo delle risorse culturali, che risultano composti da un complesso di interventi tra loro articolati e coerenti in grado di attirare le componenti di capitale umano e finanziario necessarie a valorizzare nel tempo il patrimonio culturale dell'isola.

Si tratta di creare un'offerta integrata, a livello territoriale, legando insieme attività e beni diversi, promuovendo interazioni con le risorse naturalistiche e ambientali, con le filiere della produzione artigianale, col sistema dell'accoglienza e della produzione turistica.

Il programma, i cui interventi sono legati al periodo in cui le città erano considerate "regie" regolamentate da specifici statuti, è finalizzato alla creazione di circuiti attraverso il recupero e la valorizzazione dei beni culturali, la realizzazione di strutture, infrastrutture e servizi tali da determinare un aumento della domanda turistica qualificata e da concorrere allo sviluppo delle aree interessate anche creando condizioni di base necessarie per la crescita di nuove imprenditorialità.

Il programma messo a punto per la città di Cagliari prevede⁷ la realizzazione di circuiti e poli culturali in grado di attrarre flussi turistici qualificati ed estesi nel tempo e nello spazio attraverso il recupero e la valorizzazione di monumenti storici e la relativa dotazione di servizi per i visitatori sulla base di progetti integrati tra i diversi settori di intervento ricadenti in altri Assi e Misure del Completamento di Programmazione⁸ nonché con i programmi del Bilancio ordinario della Regione Sardegna.

7) Come indicato nel Complemento di Programmazione, approvato dalla R.A.S. il 7 dicembre 2000.

8) Come individuato dal D.P.E.F. 2000-03, pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 32 del 19 ottobre 2000.

È previsto che le Amministrazioni partecipino con una propria quota di finanziamento non inferiore al 10% dell'importo del programma.

Per gli interventi riguardanti la città di Cagliari, è stato predisposto un programma organico seguendo il criterio delle sinergie degli interventi stessi, dell'accorpamento delle opere e delle attività nell'ambito storico culturale di riferimento, evidenziato nelle planimetrie allegate e dalla sostenibilità degli investimenti, con particolare riferimento alla rispondenza al programma di valorizzazione turistica della Città contenuta nei programmi dell'Amministrazione.

Si è tenuto conto della redditività degli investimenti e si è evidenziato la corretta localizzazione delle opere rispetto a quelle eseguite ed in corso d'esecuzione nel centro storico.

3. L'analisi economica e finanziaria⁹: le assunzioni di base

3.1. Unitarietà degli interventi

La scelta degli interventi oggetto del presente studio è stata caratterizzata dall'esigenza di individuare un insieme di interventi tra loro integrati e funzionalmente correlati. Pertanto, la verifica dell'equilibrio economico finanziario fa riferimento alla totalità degli interventi come parti di un unico progetto di investimento.

Questa impostazione evita di classificare i singoli interventi distinguendo fra quelli che possono produrre beni e servizi di mercato e quindi direttamente traducibili in termini monetari e quelli che producono beni o servizi per i quali non esiste un mercato. Per questi ultimi, nelle analisi costi-benefici si ricorre alla stima dei ricavi e costi ombra per la quantificazione in termini economici del benessere che la collettività fruisce attraverso la loro produzione o erogazione.

3.2. L'orizzonte temporale

La scelta dell'orizzonte temporale ha tenuto conto della durata media delle opere oggetto della presente proposta.

I prospetti di calcolo prevedono pertanto lo sviluppo dei prospetti di calcolo per almeno un ventennio dalla realizzazione dell'opera.

Dall'analisi condotta si può osservare come, tenendo fermi i parametri presi a base per le stime, la gestione nel primo decennio risulti critica. Tale fatto è legato al peso delle quote di ammortamento che incide in misura maggiore proprio nel primo decennio. D'altronde quasi la metà del costo totale del progetto è costituito da attrezzature ed allestimenti per i quali è previsto un periodo relativamente breve di obsolescenza. Negli anni successivi si nota una migliore performance della gestione.

9) Elaborazione a cura del B.I.C. Sardegna Spa – Centro europeo di Impresa e innovazione, IV strada, Area Centro Servizi CASIC, Agglomerato Industriale di Macchiareddu – 09010 Uta.

Per quanto attiene la performance di gestione occorre precisare che un'indagine condotta a livello nazionale ha tra l'altro messo in evidenza come la gestione museale e le attività culturali in genere richiedano una costante azione di ricerca di risorse extra-gestionali senza le quali ipotizzare un equilibrio economico e finanziario costituisce un esercizio meramente teorico.

3.3. Il tasso di sconto e l'unità di conto

Il tasso di sconto utilizzato ai fini del calcolo del Valore Attuale Netto è lo stesso, come previsto dalle linee guida predisposte dalla Cassa DD.PP.¹⁰, utilizzato per il calcolo del piano di ammortamento finanziario relativo al mutuo da attivare per la parte di cofinanziamento dell'opera. Il tasso in questione è pari al 5,25%.

Per quanto riguarda l'unità di conto in tutti i prospetti relativi ai bilanci previsionali del Piano di Gestione le cifre sono espresse in Euro.

4. Gli investimenti

La *tabella 1* riepiloga il quadro degli interventi ed i relativi importi di spesa ammessa previsti, per i quali si popone la richiesta di finanziamento a valere sulle risorse della misura 2.1 del POR Sardegna.

Tabella 1 – Riepilogo investimenti.

Riepilogo degli interventi	€
Studi storico-culturali, di fattibilità economica	139.443,36
Progettazioni, consulenze	82.633,10
Opere	9.058.654,00
Attrezzature e arredi funzionali e inventariabili	1.278.230,80
Cartellonistica informativa e didattica	103.291,38
Impianti e sistemi di illuminazione	1.394.433,60
Hardware, software informatico e interventi promozionali	258.228,45
TOTALE INTERVENTI	12.314.914,69

5. Le fonti di finanziamento

Come indicato in *tabella 2* la quota di cofinanziamento a carico del Comune per gli interventi della misura 2.1 è pari a € 2.427.347,40, e incide per il 19,7% dell'investimento complessivamente ammesso. La quota di finanziamento a valere

10) Circolare Cassa DD.PP. n. 1227 – febbraio 1998 in applicazione del Decreto del Ministero del Tesoro 07/01/1998.

sui fondi del POR è pari a € 7.692.625,50 con un'incidenza percentuale sul totale dell'investimento pari al 62,5%. Le restanti fonti di copertura ammontano complessivamente a € 2.194.941,79 di cui € 516.456,89 di co-finanziamento privato e € 1.678.484,90 di disponibilità a valere su altra legge di settore.

Tabella 2 – Fonti di finanziamento.

Le fonti di finanziamento	€	%
Fondi di bilancio comunale disponibili	2.427.347,40	19,70
Altri finanziamenti privati	516.456,89	4,20
Altri Fondi (legge di settore)	1.678.484,90	13,60
Contributo misura 2.1 POR	7.692.625,50	62,50
TOTALE	12.314.914,69	100,00

Tabella 3 – Ammortamento tecnico.

TOTALE	9.058.654,00	3.256.260,69	12.314.914,69
Calcolo ammortamenti			
Coefficienti	3%	15%	
durata (anni)	33	7	
costi annuali	271.759,62	488.439,11	760.198,73
Anni	Quote di ammortamento		
2004	271.759,62	488.439,11	760.198,73
2005	271.759,62	488.439,11	760.198,73
2006	271.759,62	488.439,11	760.198,73
2007	271.759,62	488.439,11	760.198,73
2008	271.759,62	488.439,11	760.198,73
2009	271.759,62	488.439,11	760.198,73
2010	271.759,62	325.626,07	597.385,69
2011	271.759,62		271.759,62
2012	271.759,62		271.759,62
2013	271.759,62		271.759,62
2014	271.759,62		271.759,62
2015	271.759,62		271.759,62
2016	271.759,62		271.759,62
2017	271.759,62		271.759,62
2018	271.759,62		271.759,62
2019	271.759,62		271.759,62
2020	271.759,62		271.759,62

6. L'ammortamento finanziario

Per ragioni prudenziali, al fine di valutare le condizioni di sostenibilità economico-finanziaria, anche nella ipotesi di accensione di un mutuo da parte del Comune per la copertura della parte di investimento a proprio carico, si è calcolato il piano di ammortamento finanziario (per un importo pari a € 2.427.347,40), riportato nella *tabella 4*.

Tabella 4 – Ammortamento finanziario.

PIANO AMMORTAMENTO NELL'IPOTESI DI MUTUO (valori in €)				
Ente mutuante:				
Importo in euro:			2.427.347,40	
Tasso:			0,0525	
Durata in anni:			20,00	
Numero di rate semestrali:				40
Rata di ammortamento semestrale:				98.741,39
Costo annuale di ammortamento mutuo:				197.487,95
anni	resto capitale	quota capitale	quota interessi	Totale rata
2.002	2.427.347,40	70.971,51	126.516,44	197.487,95
2.003	2.356.375,90	74.746,81	122.741,14	197.487,95
2.004	2.281.634,20	78.723,53	118.764,42	197.487,95
2.005	2.202.915,90	82.906,83	114.581,12	197.487,95
2.006	2.120.003,90	87.317,37	110.170,58	197.487,95
2.007	2.032.691,70	91.960,52	105.522,47	197.487,95
2.008	1.940.726,20	96.851,37	100.631,62	197.487,95
2.009	1.843.875,00	102.005,40	95.482,55	197.487,95
2.010	1.741.869,60	107.433,36	90.054,59	197.487,95
2.011	1.634.441,40	113.145,37	84.342,58	197.487,95
2.012	1.521.301,20	119.162,10	78.325,85	197.487,95
2.013	1.402.139,10	125.499,02	71.988,93	197.487,95
2.014	1.276.640,10	132.176,81	65.311,14	197.487,95
2.015	1.144.463,30	139.205,79	58.282,16	197.487,95
2.016	1.005.257,50	146.611,78	50.876,17	197.487,95
2.017	858.650,91	154.410,27	43.077,69	197.487,95
2.018	704.240,62	162.621,94	34.866,01	197.487,95
2.019	541.623,84	171.272,60	26.215,35	197.487,95
2.020	370.351,24	180.382,90	17.105,05	197.487,95

7. I costi di gestione

I costi di gestione, desunti dalle schede progetto ed illustrati nella *tabella 5*, rappresentano la parte residuale dei costi che complessivamente incidono sul calcolo dell'equilibrio economico e finanziario. La parte preponderante è rappresentata dagli

oneri di ammortamento tecnico e finanziario. Per quanto riguarda il primo, il peso in termini economici degli ammortamenti, nel rispetto del principio di competenza, è per una parte consistente attenuato attraverso la ripartizione del contributo POR per il periodo medio di ammortamento dei beni oggetto della presente proposta.

Tabella 5 – Costi di gestione.

anni	costi di gestione	ammortamento tecnico	oneri finanziari	TOTALE (valori in €)
2.002	0,00	0,00	126.516,44	126.516,44
2.003	0,00	0,00	122.741,14	122.741,14
2.004	36.151,98	760.198,73	118.764,42	915.115,13
2.005	36.151,98	760.198,73	114.581,12	910.931,83
2.006	36.151,98	760.198,73	110.170,58	906.521,29
2.007	36.151,98	760.198,73	105.522,47	901.873,18
2.008	36.151,98	760.198,73	100.631,62	896.982,33
2.009	36.151,98	760.198,73	95.482,55	891.833,26
2.010	36.151,98	597.385,69	90.054,59	723.592,26
2.011	36.151,98	271.759,62	84.342,58	392.254,18
2.012	36.151,98	271.759,62	78.325,85	386.237,45
2.013	36.151,98	271.759,62	71.988,93	379.900,53
2.014	36.151,98	271.759,62	65.311,14	373.222,74
2.015	36.151,98	271.759,62	58.282,16	366.193,76
2.016	36.151,98	271.759,62	50.876,17	358.787,77
2.017	36.151,98	271.759,62	43.077,67	350.989,27
2.018	36.151,98	271.759,62	34.866,01	342.777,61
2.019	36.151,98	271.759,62	26.215,35	334.126,95
2.020	36.151,98	271.759,62	17.105,05	325.016,65

8. La determinazione dei ricavi

Per la determinazione dei rientri tariffari si è fatto riferimento alle medie del settore di appartenenza e ad un recente ricerca condotta da centro studi NOMISMA¹¹.

Tabella 6 – Composizione media tariffa.

Composizione media della tariffa		
Biglietti	7.746.853,40	60%
Ristoro	1.549.370,60	12%
Libri gadget	2.582.284,40	20%
Varie	1.032.913,70	8%
TOTALE	12.911.422,10	100%

11) NOMISMA Spa – Società di Studi economici – Strada Maggiore, n. 44 – 40125 Bologna.

Le previsioni di ricavo per l'arco temporale indicato vengono sintetizzate nella *tabella 7*.

Tabella 7 – Stima ricavi.

Anno	Domanda potenziale	Domanda soddisfatta	Obiettivi di vendita	Spesa unitaria media	Stima dei ricavi
2.000	149.430.600,00	52.300.557,00			
2.001	152.323.790,00	53.313.319,00			
2.002	155.217.500,00	54.326.101,00			
2.003	158.110.690,00	55.338.873,00			0,0
2.004	161.003.880,00	56.351.128,00	17.931.899,00	12.911.422,10	456.961,06
2.005	163.897.080,00	57.363.900,00	18.278.959,00	12.911.422,10	465.637,54
2.006	166.790.270,00	58.376.672,00	18.626.018,00	12.911.422,10	474.314,00
2.007	169.683.980,00	59.389.444,00	18.973.077,00	12.911.422,10	482.990,49
2.008	172.577.170,00	60.402.216,00	19.320.652,00	12.911.422,10	491.666,96
2.009	175.470.360,00	61.414.472,00	19.667.711,00	12.911.422,10	500.395,08
2.010	178.363.550,00	62.427.244,00	20.014.770,00	12.911.422,10	509.071,56
2.011	178.668.260,00	62.533.637,00	20.361.829,00	12.911.422,10	517.748,04
2.012	178.972.450,00	62.640.054,00	20.709.405,00	12.911.422,10	526.424,51
2.013	179.277.160,00	62.746.930,00	21.056.464,00	12.911.422,10	535.100,99
2.014	179.581.870,00	62.855.386,00	21.403.523,00	12.911.422,10	535.978,96
2.015	179.886.060,00	62.960.227,00	21.440.191,00	12.911.422,10	536.908,59
2.016	180.190.770,00	63.066.617,00	21.476.860,00	12.911.422,10	537.838,21
2.017	180.495.480,00	63.173.524,00	21.513.012,00	12.911.422,10	538.767,83
2.018	180.799.680,00	63.279.914,00	21.394.743,00	12.911.422,10	539.645,81
2.019	181.104.390,00	63.386.304,00	21.586.349,00	12.911.422,10	540.575,43
2.020	181.408.580,00	63.493.211,00	21.623.017,00	12.911.422,10	541.505,05

Tabella 8 – Proiezione dei costi economici revisionali.

anni	ricavi da tariffa	altri rientri	costi di gestione	ammortamento tecnico	oneri figurativi	risultato netto	Risultato netto attualizzato
2002	0,00	0,00	0,00	0,00	126.516,44	-126.516,44	-120.205,34
2003	0,00	0,00	0,00	0,00	122.741,14	-122.741,14	- 110.800,66
2004	456.961,06	474.866,62	36.151,98	760.198,73	118.764,42	16.722,87	14.342,01
2005	465.637,54	474.866,62	36.151,98	760.198,73	114.581,12	29.587,82	24.113,37
2006	474.314,00	474.866,62	36.151,98	760.198,73	110.170,58	42.674,83	33.042,91
2007	482.990,49	474.866,62	36.151,98	760.198,73	105.522,47	55.999,42	41.197,77
2008	491.666,96	474.866,62	36.151,98	760.198,73	100.631,62	69.571,91	48.629,58
2009	500.395,08	474.866,62	36.151,98	760.198,73	95.482,55	83.402,62	55.384,84
2010	509.071,56	373.160,76	36.151,98	597.385,69	90.054,59	158.619,40	100.084,18
2011	517.748,04	169.759,38	36.151,98	271.759,62	84.342,58	295.232,58	176.989,77
2012	526.424,51	169.759,38	36.151,98	271.759,62	78.325,85	309.930,94	176.530,13
2013	535.100,99	169.759,38	36.151,98	271.759,62	71.988,93	324.949,51	175.853,57
2014	535.978,96	169.759,38	36.151,98	271.759,62	65.311,14	332.5541,43	170.983,38
2015	536.908,59	169.759,38	36.151,98	271.759,62	58.282,16	340.706,61	166.335,27
2016	537.838,21	169.759,38	36.151,98	271.759,62	50.876,17	348.799,49	161.898,90
2017	538.767,83	169.759,38	36.151,98	271.759,62	43.077,69	357.512,12	157.663,96
2018	539.645,81	169.759,38	36.151,98	271.759,62	34.866,01	366.637,91	153.625,26
2019	540.575,43	169.759,38	36.151,98	271.759,62	26.215,35	376.202,69	149.767,33
2020	541.505,05	169.759,38	36.151,98	271.759,62	17.105,05	376.227,12	146.090,16
						VAN	1.864.104,60

9. L'equilibrio economico

Dalla *tabella 8* si evince una situazione di equilibrio fin dai primi esercizi, non considerando, ovviamente i primi due in cui giocano un ruolo rilevante gli oneri figurativi (ipotizzati nella eventualità si optasse per l'accensione di mutuo), senza che ci sia alcun ritorno economico in quanto si prevede l'avvio della attività nel 2004.

10. L'equilibrio finanziario

La gestione, come evidenziato dalla *tabella 9*, non presenta situazioni di squilibrio finanziario.

Tabella 9 – Gestione finanziaria.

Anni	Entrate di cassa	Altri rientri	Totale entrate	Costi di gestione	Rata mutuo	Oneri figurativi	Totale uscite	Saldi di cassa
2002	0,00		0,00	0,00	70.971,51	126.516,44	197.487,95	-197.485,88
2003	0,00		0,00	0,00	74.746,81	122.741,14	197.487,95	-197.485,88
2004	456.961,06		456.961,06	36.151,98	78.723,53	118.764,42	233.639,93	223.334,03
2005	465.637,54		465.637,54	36.151,98	82.906,83	114.581,12	233.639,93	232.014,13
2006	474.314,00		474.314,00	36.151,98	87.317,37	110.170,58	233.639,93	240.694,22
2007	482.990,49		482.990,49	36.151,98	91.960,52	105.522,47	233.639,93	249.373,79
2008	491.666,96		491.666,96	36.151,98	96.851,37	100.631,62	233.639,93	258.053,88
2009	500.395,08		500.395,08	36.151,98	102.005,40	95.482,55	233.639,93	266.733,46
2010	509.071,56		509.071,56	36.151,98	107.433,36	90.054,59	233.639,93	275.413,55
2011	517.748,04		517.748,04	36.151,98	113.145,37	84.342,58	233.639,93	284.093,12
2012	526.424,51		526.424,51	36.151,98	119.162,10	78.325,85	233.639,93	292.773,21
2013	535.100,99		535.100,99	36.151,98	125.499,02	71.988,93	233.639,93	301.452,79
2014	535.978,96		535.978,96	36.151,98	132.176,81	65.311,14	233.639,93	302.366,40
2015	536.908,59		536.908,59	36.151,98	139.205,79	58.282,16	233.639,93	303.280,01
2016	537.838,21		537.838,21	36.151,98	146.611,78	50.876,17	233.639,93	304.193,63
2017	538.767,83		538.767,83	36.151,98	154.410,27	43.077,67	233.639,93	305.107,24
2018	539.645,81		539.645,81	36.151,98	162.621,94	34.866,01	233.639,93	306.020,85
2019	540.575,43		540.575,43	36.151,98	171.272,60	26.215,35	233.639,93	306.934,46
2020	541.505,05		541.505,05	36.151,98	180.382,90	17.105,05	233.639,93	307.847,56

11. L'incremento occupazionale e la valutazione dell'impatto

Come evidenziato, la proposta progettuale ha avuto come presupposto l'assunto che il patrimonio culturale, e nel caso specifico "l'Itinerario delle città regie", se opportunamente valorizzato, può essere utilizzato per supportare lo sviluppo locale attraverso il sostegno:

- all'industria turistica che è tra le più grandi, se non la più grande industria a livello mondiale avendo prodotto nel 1999 il 12% del PIL mondiale e dato occupazione a 192 milioni di persone;
- a quell'insieme di imprese che o forniscono input al processo di valorizzazione (per esempio, le imprese utilizzate nel restauro o nella conservazione di un sito) o forniscono ulteriori servizi al visitatore (per esempio, i servizi di guida) o che possono utilizzare alcuni dei risultati del processo di valorizzazione come un input del loro processo produttivo (per esempio, le imprese editoriali che possono utilizzare i risultati di una campagna di scavo).

Le esperienze già realizzate con la creazione di *cultural district* a livello urbano (da Liverpool a Bilbao, da Rotterdam a Montreal, da Glasgow a Boston) costituiscono in qualche modo i casi di studio che dimostrano che è possibile replicare a una differente scala territoriale situazioni di successo già sperimentate.

Tuttavia, per ottimizzare i possibili impatti derivanti dalla valorizzazione di un "bene culturale", nel caso in esame "l'Itinerario Regio", risulta necessario,

come già evidenziato, integrare in un sistema reticolare, spazialmente delimitato, il processo di valorizzazione delle risorse culturali con:

- le altre risorse culturali, intese in senso lato, presenti nel territorio;
- i prodotti tipici della cultura materiale regionale (artigianato, prodotti agro-alimentari, ecc.) e della cultura immateriale (feste, tradizioni, ecc.) che caratterizzano il territorio cagliaritano;
- le infrastrutture territoriali di accessibilità e di accoglienza;
- il sistema delle imprese e di risorse umane localizzato nell'area di gravitazione del bene da valorizzare.

Più elevato è il livello di qualificazione del capitale umano e più ricca può e deve essere la qualità dell'offerta culturale.

Il processo di integrazione, inoltre, deve coinvolgere, per essere effettivo e vincente, le collettività locali e, per questo motivo, deve essere assicurata la loro partecipazione alla realizzazione di questo processo.

È necessario, cioè, mutare l'atteggiamento delle popolazioni, dall'indifferenza al coinvolgimento attivo, per la ricerca delle compatibilità fra le attività antropiche (agricole, industriali, artigianali e terziarie) e le attività di protezione e/o di salvaguardia delle risorse culturali, del territorio e del paesaggio che non solo nell'immediato ma anche nel medio-lungo periodo possono assicurare significativi benefici economici.

Evidentemente, maggiori saranno le interconnessioni, ovvero più integrata sarà questa rete di interrelazioni, e maggiori saranno gli impatti economici che sarà possibile generare.

Con specifico riferimento alla proposta culturale dell'Itinerario delle sette città regie, il vantaggio competitivo della stessa, integrata territoriale nel senso descritto, dipenderà anche dalla sua capacità di acquisire un grado di specializzazione, riconoscibilità e di differenziazione rispetto ad altre offerte che potrebbero essere potenzialmente competitive.

La mancata attivazione di queste ipotesi di integrazione e di adeguata specializzazione e comunicazione, attenuerebbe in modo rilevante le potenzialità di impatto derivanti dalla valorizzazione dei beni culturali della città.

Per evitare questi rischi, l'impostazione complessiva della proposta progettuale del Comune va nella direzione dell'approccio di sistema in grado di collegare le problematiche poste dalla valorizzazione dei siti culturali con le loro nuove funzioni economiche che queste risorse sono in grado di attivare.

Una strategia con queste caratteristiche richiede, inoltre, che sia profondamente innovata la gestione dei siti e siano accresciuti i livelli di comunicazione sia tra il sito ed il suo pubblico sia fra tutti i soggetti interessati.

Il "bene culturale" come risorsa per lo sviluppo presuppone quindi un'attenta programmazione dei diversi passaggi: non ci si può quindi limitare ad analisi ed operazioni settoriali di mera realizzazione di restauri od opere pubbliche connesse.

Ciò che più conta, per l'Ente Pubblico che intenda assicurare effetti duraturi e significativi sotto il profilo economico e sociale, è creare le condizioni per attivare il coinvolgimento di soggetti e capitali privati accanto ai tradizionali soggetti pubblici.

12. L'impatto sull'occupazione e sulla produzione

Per la valutazione dell'impatto dell'investimento proposto si è fatto riferimento alle tavole intersettoriali del sistema economico regionale, dalle quali è stato possibile effettuare una stima di larga massima degli effetti moltiplicativi dell'investimento previsto e della spesa in-dotta dallo stesso investimento.

Data la non univocità dei valori proposti dalle tavole si è ritenuto opportuno elaborare tre possibili scenari:

- un primo scenario definibile come "ottimistico";
- un secondo scenario definibile come "prudenziale";
- un terzo scenario "medio" (ottenuto calcolando i valori medi dei due scenari precedenti).

Come di seguito illustrato, dalle stime effettuate emerge un rilevante impatto economico dell'investimento. A fronte di una spesa per investimenti di circa 12 milioni di € si prevede secondo lo scenario medio:

- un impatto economico sul sistema produttivo locale pari a circa 19 milioni di €;
- un impatto sulla occupazione pari a 252 nuovi addetti (in conseguenza soprattutto degli nuovi addetti di cantiere del settore dell'edilizia, ma anche per gli effetti indotti nei settori del legno e degli arredi ed in quello dei servizi privati – consulenze progettuali, informatica e commercio).

Tabella 10 – Impatto economico investimento (valori in milioni di €).

Impatto economico investimento	Migliore	Peggior	Medio
Investimento	12,0	12,0	12,0
Maggiore valore della produzione	7,9	6,0	7,0
Valore complessivo	19,9	18,0	19,0

Tabella 11 – Impatto occupazionale.

Impatto occupazionale	Migliore	Peggior	Medio
Addetti	288,0	216,0	252,0
di cui Maschi	187,2	129,6	158,4
di cui Femmine	100,8	86,4	93,6

Il numero di occupati previsti per milione di € di investimento può essere, quindi, stimato in 9 addetti nello scenario più sfavorevole, ed in circa 10 addetti nello scenario "medio".

A questi dati di impatto legati alla spesa per investimenti, vanno inoltre aggiunti gli effetti moltiplicativi della spesa dei nuovi turisti "attratti" dal progetto.

Come emerso dai dati previsionali sui livelli di fatturato attivabili con le iniziative previste dal progetto, la maggiore spesa turistica per effetto dell'investimento è stimabile, in media, in circa 440 mila euro/anno. Considerato che il moltiplicare del reddito per la spesa turistica è pari a 1,52 volte, si ottiene un maggiore reddito prodotto pari a circa 667 mila euro/anno.

Dato il livello attuale dell'incidenza della componente femminile sul totale degli occupati ed in considerazione del fatto che gli effetti di occupazione permanente attivabili dal progetto attengono in particolare a settori di attività e di servizio che fanno registrare una particolare attitudine della stessa componente femminile a ricoprire i ruoli lavorativi collegati, si stima che l'incidenza dell'occupazione femminile rispetto al totale dell'incremento occupazionale attivabile dal progetto possa essere pari al circa il 23%.

13. Il piano finanziario

Il piano finanziario prevede che la copertura dell'intero progetto avvenga:

- per una quota di € 2.427.347,40 (lire 4.700.000.000) pari al 19,7% del costo complessivo, a carico dell'amministrazione comunale di Cagliari;
- per la quota pari a € 7.692.625,50 (lire 14.895.000.000) pari al 62,5%, attraverso i Fondi POR della misura 2.1.

Tabella 12 – Totale fonti - impieghi.

	€	£	%
Totale impieghi (unità di conto x 1.000)			
Totale investimenti	12.314,91	23.845	
Totale fonti			
Finanziamenti privati	1.936,27	1.000	
Altri finanziamenti comunali già disponibili	1.678,48	3.250	
Contributo richiesto sui fondi POR	7.692,63	14.895	62,5%
Cofinanziamento Comune	2.427,35	4.700	19,7%
Totale fonti	12.314,91	23.845	100,0%

La scansione temporale delle spese di investimento è riepilogata nella *tabella 13*:

Tabella 13 – Cronogramma.

Anno	2002	2003	2004
Opere e allestimenti	3.078.599,50	6.773.332,20	2.462.982,90