

**PROPOSTA DI PROJECT FINANCING**

**TERAMO: IL TEATRO E LA CITTA'**

**ILLUSTRAZIONE E SPECIFICAZIONE DELLE CARATTERISTICHE  
DELLA REALIZZAZIONE DEI LAVORI E DEL SERVIZIO E GESTIONE**

## PROPOSTA DI PROJECT FINANCING

### TERAMO: IL TEATRO E LA CITTA'

#### **ILLUSTRAZIONE E SPECIFICAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELLA REALIZZAZIONE DEI LAVORI E DEL SERVIZIO E GESTIONE**

La proposta di un project financing finalizzato alla realizzazione del teatro cittadino rappresenta per Teramo un'occasione irrinunciabile e difficilmente ripetibile, laddove la straordinaria importanza dell'opera pubblica determina una serie di relazioni progettuali e strategiche sicuramente complesse, ma che coinvolgono nella loro formulazione le attese e le pretese di un'intera comunità.

Fatta questa premessa di carattere generale, si vuole qui descrivere, in maniera sintetica, la struttura attuativa dell'intero progetto.

#### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA SULLE CARATTERISTICHE DELLA REALIZZAZIONE DEI LAVORI**

La proposta prevede, attraverso il recupero dell'area dell'attuale stadio comunale, la realizzazione di una serie di opere di utilità pubblica, quali il teatro, un cinema multisala (posto al piano seminterrato, tra il parcheggio ed il teatro), un parcheggio interrato multipiano e la sistemazione delle aree esterne interessate dall'intervento, a fronte della possibilità, da parte del promotore, di realizzare alcuni edifici a destinazione residenziale/commerciale/direzionale, individuando, tra le aree di proprietà del Comune di Teramo e da cedere al promotore, anche l'area posta sul retro del Santuario della Madonna delle Grazie.

Nello specifico, il teatro, il parcheggio pubblico multipiano, il cinema multisala e i tre edifici residenziali (per la loro descrizione si rimanda alle relazioni ed elaborati di progetto) costituiranno un unico, articolato cantiere, nel quale troveranno soluzione anche la sistemazione viaria e l'accesso al parcheggio (sono previste opere di demolizione delle attuali strutture sportive, scavi importanti per la realizzazione del parcheggio, opere di fondazione ed in elevazione, tutte in c.a., relativamente al teatro, al cinema multisala e agli edifici privati, sistemazione delle aree esterne), mentre le residenze previste nell'area Madonna delle Grazie, configurano un intervento autonomo che riveste anche un interesse archeologico: il sito

oggetto dell'intervento privato contiene testimonianze di indubbio interesse storico relativamente all'abitato protostorico della città (alcuni saggi parziali effettuati nel 2002 dalla Soprintendenza Archeologica d'Abruzzo hanno portato alla luce alcuni reperti) ed a tale scopo è prevista una preventiva campagna di scavo dell'intera area (da concordare con la Soprintendenza Archeologica) in modo da documentare ed eventualmente rendere fruibili i ritrovamenti ritenuti idonei allo scopo. La proposta prevede l'intervento residenziale-direzionale nella parte maggiormente compromessa sotto il profilo archeologico, giacché già edificata, e prevede di organizzare, nell'area già attualmente libera da manufatti, un parco (anche archeologico) che, attraverso la realizzazione di un sentiero pedonale, venga collegato ai parchi fluviali sottostanti, determinando così un nuovo accesso al percorso interconnettivo individuato dal progetto CULT (Teramo Culturale), di recente formulato e reso pubblico dall'Amministrazione Comunale di Teramo. L'intervento residenziale-direzionale previsto in questo luogo non potrà prescindere dall'importanza storico-architettonica e morfologica dell'intorno ed anzi, proprio tali valori e quelli dei reperti ritrovati, suggeriranno le soluzioni urbanistiche ed architettoniche definitive dell'insediamento.

#### OPERE PUBBLICHE

Le opere pubbliche che, una volta realizzate e trascorso il periodo di gestione, torneranno di proprietà dell'amministrazione comunale, sono:

1. l'edificio teatro, compreso il ristorante all'ultimo piano;
2. il parcheggio multipiano, ad esclusione dei box auto in vendita e di proprietà del promotore;
3. il cinema multisala (5 sale di proiezione, compresa la sala posta al piano interrato dell'edificio teatro).

Le opere pubbliche che, appena ultimati i lavori, verranno restituite all'amministrazione comunale sono:

1. le aree esterne completamente sistemate e funzionanti;

#### OPERE PRIVATE DI PROPRIETA' DEL PROMOTORE

Le opere che resteranno di proprietà del promotore sono:

1. gli edifici con destinazione residenziale/commerciale/direzionale;
2. i posti auto pertinenziali delle residenze ed i box auto di proprietà del promotore ubicati nel parcheggio multipiano.

Il parco archeologico ed il collegamento pedonale ai parchi fluviali, una volta terminati i lavori, saranno resi fruibili al pubblico e perciò, nel concreto, restituiti alla intera comunità cittadina.

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA SULLA GESTIONE DEL TEATRO**

Aspetto fondamentale di ogni project financing ed in particolar modo di questo, è la gestione delle opere pubbliche che, trascorso il periodo di concessione, torneranno nella piena disponibilità dell'ente aggiudicatario.

Nel caso specifico, l'aspetto gestionale riveste un ruolo assolutamente primario e vincolante l'intera operazione, in quanto anche le più oculate gestioni di strutture teatrali solo raramente sono in grado di determinare, da sole, un bilancio in attivo sotto il profilo squisitamente economico.

Pur convenendo che il bilancio di un teatro non deve essere misurato esclusivamente da un punto di vista economico-finanziario ma anche, e soprattutto, sottolineando le ricadute sociali e culturali che tale struttura determina nel territorio coinvolto, la proposta in esame ha voluto determinare, attraverso le scelte progettuali, i presupposti ideali per una gestione economicamente non in perdita anzi, ipotizzando scenari di coinvolgimento adeguati, probabilmente in attivo.

Il progetto prevede di incentivare forme associative finalizzate alla promozione e alla diffusione dello "spettacolo dal vivo" in genere, provvedendo ad ospitare tutte le manifestazioni che si terranno nella Città di Teramo (Stagione concertistica, Stagione teatrale, Stagione lirica, spettacoli promossi da associazioni culturali locali e non, ecc.), in ciò facilitato dalla disponibilità continua di un locale destinato esclusivamente a Teatro.

Inoltre, con l'ausilio finanziario degli Enti locali e con l'avvio di un'attività di produzione del Teatro stesso, il gestore cercherà di pervenire ad un riconoscimento ministeriale di "Teatro di tradizione". In tal senso le iniziative di produzione lirica avviate dalla Fondazione Tercas rappresentano già un importante inizio di tale percorso.

La gestione di un teatro rappresenta l'impegno della collettività teramana che si misura con se stessa e con la propria identità culturale. Una sfida straordinaria che riserverà certamente non poche sorprese proprio nell'ambito di un percorso culturale rinnovato ed al passo con esigenze sempre più articolate e complesse.

A supporto delle molteplici attività previste e nella volontà di determinare un adeguato equilibrio economico alla gestione della struttura, ecco spiegata anche la presenza del cinema

multisala che permetterà al gestore di supportare le eventuali e spesso inevitabili “perdite” causate dall’attività teatrale.

### **1. Descrizione della gestione e delle relative prestazioni.**

Il progetto prevede la gestione del Teatro per tutta la durata della concessione al fine di mettere a disposizione la struttura a favore di manifestazioni teatrali, liriche e concertistiche promosse da soggetti che ne faranno richiesta.

A tale fine, il concessionario:

- promuoverà di anno in anno, anche d’intesa con il Comune, un programma di manifestazioni e di eventi che si svolgeranno nel Teatro;
- garantirà la funzionalità della struttura (es. pulizie; custodia; biglietteria) e reperirà per conto delle compagnie che utilizzeranno il Teatro il personale che sarà via via necessario per la singola manifestazione o evento (es. macchinisti; facchini; tecnici del suono e delle luci).

Durante la gestione del Teatro, il Concessionario effettuerà tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari al mantenimento dei locali in buono stato d’uso e garantirà la funzionalità della struttura relativamente agli arredi, agli impianti e ai macchinari di scena.

### **2. Il tempo di libera utilizzazione pubblica del Teatro e di utilizzazione a costi convenzionati**

Al fine di svolgere eventi, conferenze, manifestazioni ed iniziative promosse dal Comune o da associazioni che ne abbiano ottenuto il patrocinio, il Comune potrà utilizzare il Teatro:

- per 25 giorni all’anno gratuitamente;
- e per 50 giorni all’anno a costi convenzionati.

L’individuazione di siffatti giorni nel corso dell’anno sarà concordata tra il Comune e il Concessionario, tenendo conto del programma di manifestazioni promosso dal Concessionario. Il concessionario garantirà con proprio personale e a proprie spese la funzionalità delle strutture utilizzate per tali manifestazioni.

### **3. Le tariffe per l’utilizzazione del teatro**

Nella gestione del Teatro, il Concessionario applicherà le seguenti tariffe:

- tariffa ordinaria: euro 1.500,00 (mille e cinquecento) al giorno;
- tariffa convenzionata: euro 1.100,00 (mille e cento) al giorno.

Le tariffe includono la prestazione della struttura e le attività necessarie a garantire la sua funzionalità (es. pulizie; custodia; biglietteria). Sarà determinato di volta in volta il corrispettivo per le attività extra eventualmente necessarie per la singola manifestazione o

evento (es. macchinisti; facchini; tecnici del suono e delle luci).

#### **4. Le modalità di aggiornamento delle tariffe.**

Le tariffe saranno aggiornate annualmente nella misura del 2 %.

Contestualmente alla revisione del piano economico e finanziario, le parti concorderanno eventuali ulteriori revisioni delle predette tariffe.

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA SULLA GESTIONE DEL PARCHEGGIO**

La gestione del parcheggio multipiano (tre livelli interrati), riferita ai posti auto pubblici, si attuerà attraverso sistemi automatizzati di controllo con l'obiettivo di contribuire in modo determinante al decongestionamento veicolare del centro storico: è prevista la realizzazione di 391 posti auto di cui 221 sono destinati alla rotazione a tempo pieno.

#### **1. Descrizione della gestione e delle relative prestazioni.**

Il progetto prevede la gestione del Parcheggio per tutta la durata della concessione. Il Parcheggio avrà una funzione strumentale all'utilizzazione del Teatro che si affaccerà sulla piazza, consentendo l'accessibilità a siffatta struttura da parte dell'utenza e, al tempo stesso, evitando che l'uso della struttura congestioni il traffico veicolare nelle aree circostanti e saturi i limitati spazi di sosta esistenti..

Il Parcheggio sarà dotato di uno sbarramento all'accesso e all'uscita e di un sistema di esazione del pedaggio entrambi automatizzati che consentiranno l'utilizzazione della struttura in maniera costante per tutte le ventiquattro ore della giornata. Nelle ore in cui non vi sarà personale presso il Parcheggio, il Concessionario garantisce in ogni caso un servizio di pronto intervento in ordine al funzionamento degli impianti automatizzati.

Il Concessionario effettuerà il servizio di pulizia del Parcheggio e tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari al mantenimento e al funzionamento in buono stato d'uso del Parcheggio e dei suoi impianti.

#### **2. Il tempo di libera utilizzazione pubblica del Parcheggio**

Il Parcheggio sarà utilizzabile in maniera gratuita da parte dell'utenza nella fascia oraria compresa dalle ore 19.30 di sera alle ore 7.30 del mattino.

Il Concessionario garantisce l'uso gratuito di 8 posti auto all'interno del Parcheggio a favore di autovetture dell'amministrazione comunale o di soggetti da questa indicati.

### **3. Le tariffe per l'utilizzazione del parcheggio.**

Per la fascia oraria compresa tra le ore 7.30 della mattina e le ore 19.30 di sera, l'utilizzazione del Parcheggio è soggetta alla tariffa di 0,80 euro per ogni ora o frazione di ora.

### **4. Le modalità di aggiornamento delle tariffe.**

Le tariffe saranno aggiornate annualmente nella misura del 2 %.

Contestualmente alla revisione del piano economico e finanziario, le parti concorderanno eventuali ulteriori revisioni delle predette tariffe.