

Fondazione Palazzo Ca' Nani

Studio di fattibilità

Versione 1.0

Venezia, gennaio 2007

INDICE

1 – L’analisi del mercato turistico	pag. 3
1.1 – <i>I numeri dell’Italia</i>	<i>pag. 4</i>
1.2 – <i>I numeri di Venezia</i>	<i>pag. 7</i>
2 – La Fondazione Palazzo Ca’ Nani.....	pag. 11
2.1 – <i>Quale Mission</i>	<i>pag. 12</i>
2.2 – <i>Edutainment</i>	<i>pag. 12</i>
2.3 – <i>La struttura architettonica del Palazzo</i>	<i>pag. 13</i>
2.4 – <i>L’offerta di prodotti e servizi</i>	<i>pag. 18</i>
2.5 – <i>Il Portale Internet</i>	<i>pag. 20</i>
3 – Il Business Plan	pag. 22
3.1 – <i>Work-package 1 : Costi Ristrutturazione</i>	<i>pag. 23</i>
3.2 – <i>Work-package 2 : Costi Allestimento e gestione</i>	<i>pag. 23</i>
3.3 – <i>Work-package 3 : Ricavi dalla gestione</i>	<i>pag. 27</i>
3.4 – <i>Break-even Point</i>	<i>pag. 29</i>
3.5 – <i>Il Project Financing</i>	<i>pag. 31</i>
4 – Criticità e collegamenti del palazzo Ca’ Nani	pag. 32
4.1 – <i>Criticità</i>	<i>pag. 33</i>
4.2 – <i>Il Sestiere</i>	<i>pag. 33</i>
4.3 – <i>Viabilità e trasporti</i>	<i>pag. 35</i>
5 – Lo Statuto della Fondazione.....	pag. 38
6 – Bibliografia	pag. 41
Allegato: Atto costitutivo e Statuto della Fondazione Palazzo Ca’ Nani.	

1- Analisi del mercato turistico

1- Analisi del mercato turistico

1.1 – I numeri dell'Italia

1.2 – I numeri di Venezia

1.1 - I numeri dell'Italia

Le entrate derivanti nel nostro Paese dal turismo risentono notevolmente della provenienza del turismo stesso e del luogo di soggiorno.

Spese dei turisti in Italia, anno 2005 (importi in milioni di €) – Fonte: elaborazione dati Ufficio Italiano Cambi

Regione	Spesa turisti stranieri	Spesa turisti italiani	Totale
PIEMONTE	1.107,00	1.539,00	2.646,00
VALLE D'AOSTA	299,00	92,00	391,00
LOMBARDIA	4.192,00	5.166,00	9.358,00
LIGURIA	1.129,00	505,00	1.634,00
TRENTINO ALTO ADIGE	2.465,00	580,00	3.045,00
VENETO	3.925,00	1.682,00	5.607,00
FRIULI VENEZIA GIULIA	879,00	536,00	1.415,00
EMILIA ROMAGNA	1.366,00	1.404,00	2.770,00
TOSCANA	3.296,00	946,00	4.242,00
UMBRIA	442,00	210,00	652,00
MARCHE	342,00	380,00	722,00
LAZIO	4.525,00	2.360,00	6.885,00
ABRUZZI	255,00	325,00	580,00
MOLISE	28,00	38,00	66,00
CAMPANIA	1.211,00	850,00	2.061,00
PUGLIA	531,00	464,00	995,00
BASILICATA	77,00	69,00	146,00
CALABRIA	203,00	155,00	358,00
SICILIA	1.053,00	430,00	1.483,00
SARDEGNA	447,00	271,00	718,00
Totale	27.772,00	18.002,00	45.774,00

La forza del comparto turismo è nota. Il recente XII Rapporto sul turismo italiano riporta che, limitatamente ai soli consumi dei turisti, il settore produce un valore aggiunto pari al 5,4% del totale prodotto lordo in Italia, più del doppio del comparto alimentare e di quello tessile e dell'abbigliamento. Se poi si considera il comparto allargato dei viaggi e del turismo, si arriva ad un fatturato che rappresenta l' 11,7% del PIL nazionale.

Ecco di seguito una graduatoria delle province con maggiori presenze nel 2004:

Venezia	28.945.641 visitatori	64,9 % stranieri
Bolzano	25.698.308 visitatori	63,9 % stranieri
Roma	23.080.724 visitatori	62,5 % stranieri
Rimini	14.988.520 visitatori	21,7 % stranieri
Trento	13.848.755 visitatori	34,2 % stranieri

Fonte: Annuario del Turismo 2006 TCI

Ovviamente Venezia e Roma ospitano un turismo culturale e d'arte, le altre un turismo stagionale: estivo Rimini, invernale Bolzano e Trento.

Volendo, invece, valutare il numero di visitatori per strutture è possibile far riferimento ad alcuni dati forniti dal Ministero per i beni le attività culturali.

I 30 centri culturali italiani più visitati nel 2003 sono:

Denominazione	Comune	Visitatori	Introiti Lordi (Euro)	Introiti Netti (Euro)
Circuito Archeologico Colosseo e Palatino	Roma	3.106.295	18.320.560,00	15.755.681,6
Scavi Vecchi e Nuovi di Pompei	POMPEI	2.101.823	15.260.606,90	13.851.252,55
Galleria degli Uffizi e Corridoio Vasariano	FIRENZE	1.495.623	7.487.779,00	6.439.489,92
Galleria dell'Accademia di Firenze	FIRENZE	1.017.901	5.462.821,00	4.698.026,07
Circuito Museale (Museo degli Argenti, Museo delle Porcellane, Giardino di Boboli)	FIRENZE	706.254	1.794.986,00	1.543.687,96
Circuito Museale Complesso Vanvitelliano (Reggia e Parco di Caserta, Giardino all'Inglese, Museo dell'Opera e del Territorio)	CASERTA	687.552	1.495.723,59	1.331.493,16
Museo Nazionale di Castel Sant'Angelo	ROMA	645.686	2.306.699,50	2.288.186,50
Villa d'Este	TIVOLI	533.730	1.987.682,25	1.805.022,65
Museo e Galleria Borghese	ROMA	411.775	1.807.860,25	1.807.860,25
Museo Archeologico Nazionale	NAPOLI	396.667	1.205.848,13	1.037.029,37
Gallerie dell'Accademia	VENEZIA	373.387	1.723.822,75	1.470.420,79
Galleria Palatina e Appartamenti Monumentali Museo Pitti	FIRENZE	369.921	1.611.977,25	1.386.300,44
Cappelle Medicee	FIRENZE	342.767	954.884,00	821.200,24
Villa Adriana	TIVOLI	322.035	1.042.447,25	920.862,06
Basilica di Sant' Apollinare in Classe	RAVENNA	310.338	250.111,00	215.095,46
Cenacolo Vinciano	MILANO	307.340	1.631.968,00	1.436.131,84
Museo delle Antichità Egizie	TORINO	307.243	711.189,00	611.989,59
Grotta Azzurra	ANACAPRI	276.994	944.282,00	321.055,88
Scavi e Teatro Antico di Ercolano	ERCOLANO	261.957	1.022.471,30	949.160,08
Scavi di Ostia Antica e Museo	ROMA	259.255	486.045,00	448.705,70
Museo Storico del Castello di Miramare	TRIESTE	234.309	506.466,00	435.560,76
Museo di Museo Ducale	MANTOVA	229.235	677.072,50	582.282,35
Templi di Paestum	CAPACCIO	221.992	260.510,09	226.643,81
Galleria Nazionale delle Marche	URBINO	210.610	392.978,00	361.539,76
Grotte di Catullo e Antiquarium	SIRMIONE	208.473	465.553,00	465.553,00
Terme di Caracalla	ROMA	204.505	674.326,50	579.920,79
Castel del Monte	ANDRIA	197.217	264.628,50	230.226,77
Rocca Demaniale	GRADARA	193.760	326.936,00	300.781,12
Pinacoteca di Brera	MILANO	190.531	524.190,00	461.287,20
Museo Nazionale del Bargello	FIRENZE	180.390	462.002,00	397.321,72

È ormai appurato che in Italia, e non solo, le esposizioni temporanee esercitano un forte potere di attrazione nei confronti dei visitatori di una città e nei suoi stessi abitanti; il pubblico delle mostre vive queste occasioni come esperienze particolarmente stimolanti che, come riferisce una recente indagine riportata da "Il Giornale dell'Arte", nel 18% dei casi diventano addirittura occasione di viaggio.

Inoltre, secondo l'ultimo rapporto dell'Istat (dicembre 2003), la visita a mostre e musei occupa il secondo posto, dopo il cinema, nella classifica dei passatempi preferiti dagli italiani ed una posizione in più rispetto alle manifestazioni sportive.

Molto interessante è la provenienza dei turisti stranieri nel Veneto.

**Presenze per provenienza dei turisti stranieri. Veneto -
Anno 2005 e variazione percentuale 2005/04**

	Presenze 2005	Quote % 2005	Variazione % 2005/04
Germania	10.846.127	19,1	-4,0
Austria	3.031.632	5,3	-2,1
Gran Bretagna	2.311.710	4,1	11,2
Paesi Bassi	1.996.027	3,5	16,2
U.s.a.	1.611.515	2,8	3,0
Francia	1.568.712	2,8	5,4
Svizzera-Liecht.	1.324.894	2,3	4,2
Danimarca	1.241.974	2,2	14,6
Spagna	787.629	1,4	10,5
Repubblica Ceca	638.120	1,1	3,9
Ungheria	630.032	1,1	0,1
Belgio	546.912	1,0	10,2
Polonia	466.772	0,8	15,7
Giappone	429.822	0,8	-0,8
Svezia	334.358	0,6	5,4
Cina	280.029	0,5	-12,1
Australia	270.971	0,5	7,4
Russia	263.475	0,5	22,0
Canada	245.831	0,4	25,5
Irlanda	240.935	0,4	25,0
Norvegia	225.618	0,4	26,4
Romania	212.136	0,4	8,9

*Fonte: Elaborazioni Regione Veneto - Direzione Sistema
Statistico Regionale su dati Istat - Regione Veneto*

1.2 – I numeri di Venezia

Si è già accennato al fatto che Venezia rappresenta una delle mete turistiche più ambite d'Italia. Le statistiche sono concordanti su questo punto anche se danno valori spesso discordanti fra arrivi, presenze e rapporto fra italiani e stranieri.

Più specificamente, il Comune di Venezia ha pubblicato tutto il movimento turistico della città a partire dal 1949, suddiviso per quartieri, centro, lido, ecc.

IL MOVIMENTO TURISTICO NEL COMUNE DI VENEZIA (esercizi alberghieri ed extralberghieri)										
ANNO	VE CENTRO STORICO		LIDO DI VENEZIA		MESTRE-MARGHERA		LIT. DEL CAVALLINO		COMUNE DI VENEZIA	
	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE
1949	382.760	985.085	43.719	346.708	31.019	58.038	0	0	457.498	1.389.831
1950	456.871	1.097.366	48.184	297.974	38.513	80.557	0	0	543.568	1.475.897
1951	475.614	1.128.699	57.956	330.914	49.148	99.415	0	0	582.718	1.559.028
1952	526.803	1.209.733	66.718	335.032	57.515	125.320	0	0	651.036	1.670.085
1953	562.724	1.259.477	75.192	350.370	66.512	134.492	0	0	704.428	1.744.339
1954	590.077	1.317.402	82.438	392.647	97.797	175.541	0	0	770.312	1.885.590
1955	654.681	1.420.749	96.336	403.896	139.809	251.557	0	0	890.826	2.076.202
1956	659.955	1.468.555	110.636	495.313	161.945	292.223	0	0	932.536	2.256.091
1957	663.991	1.539.111	83.800	404.404	176.012	357.611	32.053	234.978	955.856	2.536.104
1958	659.467	1.489.286	77.402	380.508	189.982	389.306	36.287	181.878	963.138	2.440.978
1959	669.357	1.503.674	66.557	359.550	225.280	413.838	45.849	159.447	1.007.043	2.436.509
1960	691.646	1.563.427	73.343	394.450	235.923	453.432	38.574	293.364	1.039.486	2.704.673
1961	698.567	1.575.724	71.671	386.851	236.208	426.225	66.659	455.545	1.073.105	2.844.345
1962	741.475	1.714.792	77.506	386.569	253.474	453.050	91.987	992.669	1.164.442	3.547.080
1963	759.975	1.731.440	78.309	384.318	273.636	485.151	111.224	1.112.239	1.223.144	3.713.148
1964	752.754	1.696.536	78.247	380.080	297.942	535.245	113.656	1.166.201	1.242.599	3.778.062
1965	787.687	1.720.660	76.504	370.900	344.201	567.449	126.154	1.358.445	1.334.546	4.017.454
1966	852.972	1.843.605	86.922	423.168	409.899	684.628	170.346	1.758.242	1.520.139	4.709.643
1967	799.367	1.677.371	65.697	327.625	405.950	688.698	153.394	1.706.841	1.424.408	4.400.535
1968	807.175	1.701.816	65.216	330.396	411.948	704.909	181.872	1.925.348	1.466.211	4.662.469
1969	877.414	1.836.467	75.288	354.589	434.822	737.969	203.265	2.147.833	1.590.789	5.076.858
1970	946.127	1.940.239	83.687	366.575	451.690	776.309	182.603	1.969.965	1.664.107	5.053.088
1971	929.112	1.901.208	83.555	332.901	467.883	806.398	186.523	1.911.820	1.667.073	4.952.327
1972	956.289	1.968.892	90.116	346.827	481.683	810.357	191.377	2.126.131	1.719.465	5.252.207
1973	915.504	1.857.713	82.981	305.045	467.861	809.130	205.849	2.363.708	1.672.195	5.335.596

1974	876.722	1.801.564	75.594	291.026	443.903	777.070	209.983	2.638.021	1.606.202	5.507.681
1975	928.170	1.859.826	82.596	288.601	475.437	798.889	223.313	2.638.914	1.709.516	5.586.230
1976	928.001	1.920.411	83.129	278.907	457.099	769.587	217.281	2.612.755	1.685.510	5.581.660
1977	1.016.239	2.076.229	105.968	296.155	500.656	844.966	242.765	2.847.969	1.865.628	6.065.319
1978	1.061.416	2.179.730	118.736	350.111	511.737	868.559	354.594	3.075.230	2.046.483	6.473.630
1979	1.100.905	2.294.975	129.910	382.900	576.481	983.988	276.650	3.297.062	2.083.946	6.958.925
1980	1.175.109	2.487.687	147.979	427.418	647.673	1.132.619	301.460	3.390.930	2.272.221	7.438.654
1981	1.191.827	2.574.363	128.447	379.579	633.218	1.119.424	287.405	3.242.429	2.240.897	7.315.795
1982	1.210.113	2.604.204	140.540	399.808	649.441	1.169.677	307.649	3.442.381	2.307.743	7.616.070
1983	1.251.736	2.655.181	145.416	405.018	651.635	1.162.413	303.161	3.259.033	2.351.948	7.481.645
1984	1.335.968	2.846.007	162.828	449.053	703.824	1.219.691	294.444	3.082.897	2.497.064	7.597.648
1985	1.291.878	2.768.655	164.529	417.804	712.605	1.231.443	329.071	3.256.147	2.498.083	7.674.049
1986	1.118.419	2.457.695	133.314	354.780	635.494	1.157.802	348.039	3.437.524	2.235.266	7.407.801
1987	1.058.956	2.324.636	134.854	361.346	678.674	1.211.587	392.675	3.843.368	2.265.159	7.740.937
1988	1.119.213	2.392.981	151.210	395.401	680.342	1.198.450	402.022	3.901.599	2.352.787	7.888.431
1989	1.235.001	2.662.670	146.920	377.678	704.187	1.312.558	297.580	2.805.948	2.383.688	7.158.854
1990	1.250.649	2.760.068	161.586	392.806	802.236	1.502.755	335.623	2.972.939	2.550.094	7.628.568
1991	1.111.456	2.508.595	120.926	332.810	704.451	1.430.169	406.965	3.809.753	2.343.798	8.081.327
1992	1.208.946	2.680.179	123.896	337.072	694.321	1.372.603	412.681	3.878.403	2.439.844	8.268.257
1993	1.274.205	2.872.298	130.793	353.920	699.597	1.339.213	449.718	4.330.286	2.554.313	8.895.717
1994	1.402.974	3.063.046	154.723	414.229	821.198	1.455.300	506.757	4.911.042	2.885.652	9.843.617
1995	1.449.052	3.234.870	172.291	452.570	903.708	1.657.736	545.680	5.409.381	3.070.731	10.754.557
1996	1.471.708	3.288.115	198.173	492.758	956.470	1.749.246	544.099	5.359.461	3.170.450	10.889.580
1997	1.443.394	3.325.556	200.577	484.735	907.814	1.636.189	560.593	5.421.827	3.112.378	10.868.307
1998	1.482.502	3.444.938	215.785	519.757	952.080	1.745.531	575.082	5.437.420	3.225.449	11.147.646
1999	1.451.447	3.459.323	203.553	530.860	951.907	1.735.611	586.945	5.536.664	3.193.852	11.262.458
2000	1.503.913	3.562.728	220.948	574.622	1.023.753	1.771.886			2.748.614	5.909.236
2001	1.554.874	3.728.713	224.071	596.896	1.034.933	1.961.171			2.813.878	6.286.780
2002	1.481.866	3.587.434	192.093	515.374	1.047.697	1.930.517			2.721.656	6.033.325
2003	1.546.867	3.829.285	182.327	527.598	1.019.539	1.855.529			2.748.733	6.212.412
2004	1.746.591	4.435.241	179.473	536.537	1.092.545	1.958.295			3.018.609	6.930.073
2005	1.902.478	4.925.182	180.041	519.613	1.155.104	2.225.638			3.237.623	7.670.433

Fonte dati : Azienda di Promozione Turistica - Venezia

Elaborazioni: Servizio Statistica e Ricerca - Comune di Venezia



Palazzo Ca' Nani

Per quanto riguarda i musei in particolare, l'indagine del 2004 del TCI riporta dati complessivi che danno un'idea significativa degli interessi dei visitatori:

MUSEO	VISITATORI 2003
Palazzo Ducale	1.216.606
Galleria dell'Accademia	374.748
Museo Archeologico	231.610
Museo Correr	191.182
Museo del vetro	94.500
Ca' Rezzonico	88.574
Galleria G. Franchetti – Ca' d'Oro	77.503

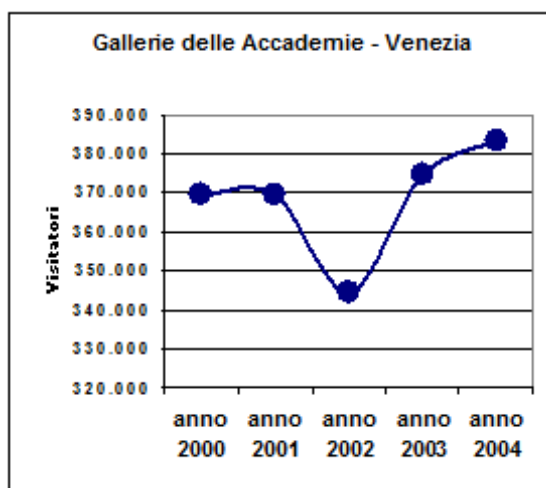
A questi dati vanno sommati i visitatori delle mostre di Palazzo Grassi e Biennale:

I Faraoni	619.478
Botero	399.465
Biennale	260.103

Si ottiene un totale di 3.553.769 a cui vanno aggiunti i visitatori di altri musei della città difficili da calcolare perché i dati vengono diffusi con grandissimo ritardo.

Si può comunque ragionevolmente ritenere che i visitatori dei musei veneziani nel 2003 siano stati oltre quattro milioni.

Non va trascurato l'effetto delle congiunture internazionali, più o meno favorevoli al turismo e che non possono essere previste da alcun dato statistico. Per esempio, i visitatori delle Gallerie dell'Accademia riflettono nell'andamento annuale la flessione conseguente all'attentato del settembre 2001 negli USA.



Venezia è città ricca di iniziative culturali di ogni tipo, che però non risultano in conflitto con le attività programmate per il Palazzo Ca' Nani.

Se si considerano i principali musei della città e della provincia, oltre 70, si nota come di questi 34 sono musei che operano nel settore artistico, 11 musei hanno un interesse archeologico, una quindicina sono musei specializzati in settori particolari, 6 sono centri del settore antropologico o naturalistico oltre a 5 o 6 archivi importanti.

Le attività di questi Musei non confliggono con le attività da svolgere nel Palazzo Ca' Nani in quanto operanti in campi diversi; al contrario, in molti casi, possono portare a sinergie.



Cannaregio



Palazzo Ca' Nani

2 – La Fondazione Palazzo Ca' Nani

2 – La Fondazione Palazzo Ca' Nani

2.1 – Quale Mission

2.2 – Edutainment

2.3 – La struttura architettonica

2.4 – L'offerta di prodotti e servizi

2.5 – Il Portale Internet

2.1 – Quale Mission

La Fondazione mira ad attuare un processo di rivalutazione dell'intero Palazzo Ca' Nani, stabilendo una rete integrata tra tutte le strutture potenzialmente connesse a questo Contenitore Culturale Polifunzionale. Si tratta di migliorare l'immagine dell'intera Palazzo e dell'area circostante in Cannaregio, arricchendola di strutture e attività innovative agevoli ed attraenti ad alto valore culturale e artistico e che consentano non solo un ritorno d'immagine ma anche un margine di profitto.

Nell'ambito delle varie iniziative, il progetto costituisce un'importante occasione per delineare e indirizzare le diverse modalità di intervento, oltre che per dotare la città di Venezia e l'Italia di una istituzione capace di confrontarsi con altre esperienze culturali simili di livello europeo.

Non si tratta di proporre un luogo statico e contemplativo, né tanto meno di avanzare soluzioni alternative alle esigenze della città, bensì di concepire un vero e proprio sistema integrato e moderno di funzioni che fanno del Palazzo Ca' Nani un elemento permanente della continuità storica economica e culturale della città.

2.2 – Edutainment

Un punto cardine del processo di rifunionalizzazione di Palazzo Ca' Nani consiste nell'applicazione di un nuovo modo di fruizione dei contenuti culturali ivi proposti; la Fondazione sfrutterà ampiamente per potersi affermare i concetti di edutainment.

Si tratta di un concetto che trova la sua radice etimologica nel rapporto che c'è tra educazione e gioco, **education** e **entertainment**; esso si sta proponendo prepotentemente sulla scena economica italiana e mondiale per le sue potenzialità ancora non del tutto esplorate, per l'importanza dei casi di successo, per la vicinanza alle esigenze attuali di immediatezza e semplicità del conoscere.

Per edutainment si intende un modo totalmente nuovo di considerare i processi di apprendimento; esso prende le mosse dai modelli tradizionali, per i quali apprendere significa dedicare del tempo ad attività perlopiù noiose e poco personalizzate, spostandosi verso una concezione del conoscere completamente rinnovata: si impara divertendosi, secondo tempi soggettivi e soprattutto con maggiore facilità. In sostanza edutainment significa rendere ludico un processo che fino ad oggi era considerato tedioso.

L'edutainment sembra oggi il nuovo mezzo con cui si giunge alla conoscenza perché si adatta ai tempi moderni, tempi in cui il rapporto tra la società civile e la cultura è assolutamente dinamico. La possibilità di imparare divertendosi è possibile grazie anche a tecnologie nuove ma robuste e user-friendly, le quali consentono un coinvolgimento diretto del pubblico e un costante scambio uomo-conoscenza-macchina-conoscenza, in cui l'attività umana è continuamente stimolata e sfidata, in una dialettica che viene detta "interattività".

Una struttura che voglia promuovere la cultura e che contemporaneamente voglia diventare competitiva nel mercato dell'industria culturale non può trascurare questi cambiamenti e deve individuare e sperimentare nuovi modi per coinvolgere il pubblico. Proprio in questo contesto le tecnologie offrono opportunità straordinarie. L'indissolubile legame che intercorre tra edutainment e tecnologia (la quale può essere vista come il mezzo tramite il quale si implementa l'idea di edutainment) fa sì che quest'ultima sia inglobata nella stessa definizione stessa di edutainment, considerato, allora, come il connubio tra didattica, nuove tecnologie e intrattenimento.

L'attuale forte interesse emerso nei confronti dell'edutainment è legato all'importanza dei due settori economici che in esso convergono: da un lato infatti l'istruzione costituisce il principio fondamentale per la crescita culturale di un individuo, dall'altro l'entertainment è una delle industrie di maggior rilievo economico (negli Stati Uniti il settore dell'entertainment ha superato quello del vestiario e della cura della salute).

L'edutainment sembra pertanto trovare un campo d'applicazione naturale nelle attività culturali fermo restando che il concetto di esperienza (e di fruizione) è del tutto inconciliabile con la visione elitaria della cultura fondata esclusivamente su presupposti educativi e quindi si rende inevitabile un processo di svecchiamento della gestione di qualsiasi contenitore culturale e deve fare in modo che il visitatore metabolizzi i contenuti propostigli divertendosi.

Questo processo può avvenire grazie alle tecnologie multimediali e interattive di cui ora disponiamo e che offrono uno strumento rivoluzionario per una riqualificazione della funzione educativa e divulgativa: queste tecnologie dovranno essere ampiamente impiegate nella rifunzionalizzazione del Palazzo Ca' Nani.

2.3 – La struttura architettonica

Il progetto è finalizzato al recupero funzionale di un pregevole complesso edilizio che si affaccia sul canale Cannaregio in Venezia, denominato Ca' Nani.

2.3.1 - L'edificio

L'edificio è costituito da un corpo principale a pianta rettangolare di dimensioni circa 25 x 30 m che si affaccia sul canale Cannaregio lungo il lato minore e di un corpo allungato (manica lunga) di dimensioni circa 8 x 50 m che si protende fra gli edifici vicini ed un giardino presente sul retro rispetto all'affaccio sul canale Cannaregio, (vedi piante).

Il fabbricato ha una superficie in pianta, al lordo delle murature, di circa 1150 m² ed una cubatura di circa 18.500 m³, e si articola in cinque livelli, piano terra, primo, secondo, terzo, sottotetto ed in tre interpiani. Le strutture portanti sono in muratura e la copertura è a tetto a falde.

L'ingresso è ubicato sul prospetto nord-est del corpo principale in corrispondenza di una corte. Esiste un accesso dal canale Cannaregio e sono presenti altri ingressi secondari lungo i prospetti nord-est e nord-ovest della manica lunga.

Le comunicazioni verticali avvengono attraverso quattro scale. Nel corpo principale la scala A collega i piani dal piano terra al piano terzo ed i relativi interpiani, la scala B collega i piani dal piano terra al piano sottotetto ed i relativi interpiani; nella manica lunga la scala C collega i piani dal piano terra al piano terzo e la scala D collega i piani dal piano terra ad un piccolo ambiente al piano secondo. Si deve tenere presente che l'edificio in corrispondenza della testata nord-est della manica lunga ha i piani secondo e terzo arretrati rispetto ai piani inferiori.

2.3.2 – Gli obiettivi del progetto di ristrutturazione

Il progetto di recupero funzionale si configura come un restauro conservativo per il ripristino di funzioni di prestigio consone all'importanza storico dimensionale del complesso immobiliare che si trova in una zona centrale di Venezia, molto frequentata, sul canale Cannaregio a breve distanza dal ponte sul canale, nei pressi del Canal Grande, che collega il percorso fra la stazione ferroviaria di S. Lucia e piazza S. Marco ed alla fermata, sul canale Cannaregio, del trasporto pubblico.

Si prevede di utilizzare il Palazzo con funzioni prevalenti di tipo culturale: sede della omonima Fondazione e relative attività di supporto quali sale conferenze, di esposizione e vendita, caffè multimediali, foresteria con 30 stanze e 60 letti, ecc.

In linea di massima:

- **al piano terra, nel corpo principale, è previsto un internet caffè, sale riunioni, sale per mostre e vendita di prodotti; nella manica lunga la foresteria, con accesso indipendente, e locali tecnologici e di servizio;**
- **al piano primo, uffici e sale riunioni per la Fondazione e nella manica lunga la foresteria;**
- **al piano secondo uffici, sale riunioni, e server della Fondazione e nella manica lunga la Foresteria;**
- **al piano terzo sale riunioni/mostre e nella manica lunga la Foresteria;**
- **al piano sottotetto ristorante e degustazione vini**

Gli interpiani saranno adibiti a uffici, locali di servizio, ripostigli e depositi.

2.3.3 - Piano degli interventi di ristrutturazione

I lavori di sistemazione del complesso edilizio, in linea di massima, riguarderanno la migliore organizzazione degli ambienti interni. Nel caso di interventi sui prospetti sarà posta speciale attenzione al recupero ed alla salvaguardia dei fregi, degli ornamenti e delle peculiari pregevoli finiture che caratterizzano l'edificio.

Dovrà essere verificata e certificata l'idoneità statica delle strutture portanti.

L'edificio dovrà essere reso accessibile alle persone con ridotte capacità motorie e pertanto dovranno essere eliminate le barriere architettoniche ed essere garantito l'accesso ai piani ed eseguiti gli interventi previsti dalla vigente normativa in materia.

Dovranno essere rifatti o realizzati , secondo le norme, al fine di ottenere il certificato d'uso (abitabilità), i seguenti impianti:

- **idrico sanitario di adduzione e scarico;**
- **elettrico (compreso l'impianto di illuminazione di sicurezza);**
- **protezione contro le scariche atmosferiche;**
- **sicurezza antincendio (rilevazione e spegnimento);**
- **di condizionamento;**
- **elevatori;**
- **di sicurezza anti intrusione.**

In esito alla riorganizzazione degli spazi interni è previsto il completo rifacimento dei locali servizi igienici prevedendo quelli per i disabili.

Si prevede il recupero ove possibile degli infissi interni ed il restauro delle finiture delle pareti con particolare riguardo ai soffitti decorati. Si procederà in modo analogo per le pavimentazioni.

Al fine di rendere accessibili i vari piani è prevista l'installazione di impianti elevatori in adiacenza alle scale A e B del corpo principale in modo da servire anche tutti gli interpiani ed in adiacenza alla scala C della manica lunga per le esigenze della foresteria ivi ubicata.

E' previsto il rifacimento dei locali tecnologici e di servizio per adeguamento alle norme e per le esigenze funzionali (ripostigli, spogliatoi, depositi, ecc.).

Al fine di migliorare il bilancio energetico si può prevedere, con le dovute cautele estetiche e funzionali, la sostituzione dei vetri delle finestre con vetri camera e l'utilizzazione, se pur parziale, di energia generata da fonti rinnovabili, nonché l'uso di impianti ad alto rendimento in modo da limitare gli oneri di gestione.

Si suggerisce l'acquisto di attrezzature essenziali quali pannellature (possibilmente in legno) da porre davanti ai muri, allo scopo, qualora questi non siano utilizzabili, di ricrearli. Il legno può essere tranquillamente integrato con altri materiali: vetro, plexiglas, alluminio.

L'illuminazione costituisce un costo molto alto negli allestimenti. Anche in questo caso viene suggerita una illuminazione versatile basata su strutture metalliche semoventi, con possibilità di integrazione con scatole di derivazione ed ad intensità regolabile tramite dimmer.

È importante determinare uno stile del Palazzo Ca' Nani: un marchio inconfondibile che segni come unici i vari eventi.

Più in dettaglio, le superfici per piano sono le seguenti:

SUPERFICIE TECNICA PIANI ED INTERPIANI in mq			
piani	area convegni	area foresteria	mq piano
PT	725	468	1193
P1	725	468	1193
P2	725	378	1103
P3	725	342	1067
PST	148		148
Totale superficie tecnica piani			4704
Totale superficie tecnica interpiani			540
TOTALE SUPERFICIE TECNICA			5244

Una possibile utilizzazione di queste superfici è schematizzata come segue:

PIANO TERRA

Foresteria

Stanze doppie (7)

Reception / Salotto d'attesa

Servizi

Stanza portiere

Scala C e ascensore

Sale

Salone Mostre (3)
Studi Professionali (3)
Bookshop
Biblioteca
Internet cafe
Caffetteria bar
Locali tecnici
Depositi

PRIMO MEZZANINO

Uffici
Scala A
Scala B

PIANO PRIMO

Foresteria

Stanze doppie (8)
Servizi
Scala C e ascensore

Sale

Salone Mostre commerciali
Studi Professionali (4)
Sale conferenze (2)

SECONDO MEZZANINO

Scala A
Scala B



Palazzo Ca' Nani

PIANO SECONDO

Foresteria

Stanze doppie (7)
Servizi
Scala C e ascensore

Sale

Salone mostre commerciali
Sale conferenze / meetings (3)
Studi Professionali (5)

TERZO MEZZANINO

Scala A
Scala B

PIANO TERZO

Foresteria

Stanze doppie (7)
Servizi
Scala C e ascensore

Sale

Ristorante
Sala conferenza
Studi professionali (5)

SOTTOTETTO

Uffici
Ascensore
Scala B



Palazzo Ca' Nani

Complessivamente, le aree utilizzabili sono indicate nella tabella seguente:

LOCALI	Piano Terra	1° Piano	2° Piano	3° Piano	Sotto tetto	Totale
Stanze foresteria	7	8	7	7	0	29
Aree espositive / commerciali		1	1			2
Aree espositive / mostre	3					3
Studi professionali / uffici	3	4	5	5		17
Bookshop	1					1
Biblioteche	1					1
Internet cafe	1					1
Sale riunioni / conferenze		2	4	1		7
Bar / caffetteria	1					1
Ristorante / Wine bar				1		1

2.4 – L’offerta di prodotti e servizi

Si può dividere l’offerta di servizi e prodotti di Palazzo Ca’ Nani a seconda della tipologia di pubblico: pubblico **consumer** e pubblico **business**.

2.4.1 - Per un pubblico consumer

❖ **Mostre ed esposizioni**

La Fondazione, per sua stessa natura consente attività espositive estremamente interessanti; esso dovrà dividersi tra esposizioni di richiamo ed esposizioni “minori”, nello sforzo di richiamare i visitatori verso temi attraenti.

Ciò che occorre innescare è pertanto un circolo virtuoso che porti Palazzo Ca’ Nani a qualificarsi attraverso gli eventi e a qualificare gli eventi attraverso lo spazio.

Un’ulteriore suddivisione operativa delle esposizioni offerte può essere effettuata tra mostre ed esposizioni permanenti e temporanee; il contenitore culturale che si intende realizzare potrebbe verosimilmente dotarsi di una collezione permanente che occupi uno spazio pressoché statico dell’ edificio; attorno a questa esposizione potrebbero esistere una serie di esposizioni temporanee (con una frequenza di 3 – 4 esposizioni annuali) integrate e unite a mostre permanenti quali per esempio, la diffusione e divulgazione della cultura del vino.

La programmazione delle attività e delle esposizioni di una struttura così articolata dovrà inderogabilmente essere a lungo termine ed essere effettuata almeno con due anni di anticipo.

Infine, dato l’afflusso continuo e pressoché costante dei turisti a Venezia è plausibile che il Palazzo Ca’ Nani resti aperto tutto l’anno; tuttavia, a tal fine, si rende necessaria una costante attività di comunicazione e promozione della struttura, mirata ad attrarre, con i mezzi più opportuni, ogni target individuato. Per ciò che riguarda l’identificazione del segmento di possibili utenti, questo, nel caso dell’attività espositiva è estremamente ampio: turisti italiani e non (famiglie e single), escursionisti, popolazione locale.

❖ **Produzioni bibliografiche**

Questo servizio si propone di promuovere l'acquisto di materiale editoriale per esempio, nel settore enologico riguardante le esposizioni e, più in generale, le attività organizzate dalla Fondazione. E' pertanto strettamente connesso con le attività sopracitate e rivolto principalmente agli utenti giovani e adulti italiani e stranieri che visitano il Palazzo per puro interesse culturale o che desiderano avere un ricordo della visita di valore culturale. Le opere in vendita possono comprendere cataloghi, guide, poster, libri, supporti educativi multimediali, etc.

❖ **Spettacoli**

La Fondazione dovrà costituirsi come un attrattore e un promotore di eventi culturali dal vivo come spettacoli: ovviamente, tali spettacoli dovranno riguardare avvenimenti folcloristici legati alla vita contadina veneta con canzoni, balli, ecc. e potranno anche essere semplici rappresentazioni di metodologie artigiane del passato, o spettacoli per bambini e per ragazzi e/o studenti. Le possibilità in quest'attività sono vastissime spaziando per tema, per "target", per modalità di erogazione.

Il punto cardine dovrà consistere nella piacevolezza della fruizione (edutainment).

❖ **Conferenze, incontri, dibattiti**

L'attività convegnistica nella Fondazione potrà essere effettuata in più sale dalla capienza di circa 100 persone ciascuna. La scarsa capienza delle sale è voluta perché non si vuole connotare Palazzo Ca' Nani come un centro congressi, e in ogni caso non se ne vede l'utilità a causa delle ben più imponenti strutture a finalità unicamente congressuali esistenti a Venezia.

Al contrario, si suggerisce una forma di collaborazione con tali centri i quali potrebbero sfruttare Palazzo Ca' Nani come sede aggiuntiva per collocarvi eventi di dimensioni minori avvalendosi di un'atmosfera tranquilla e di un contesto di valore.

Questo tipo di attività eserciterà ovviamente richiamo soprattutto sui professionisti interessati puramente al tema trattato.

Parallelamente a ciò Palazzo Ca' Nani dovrà organizzare conferenze, convegni, seminari, simposi, presentazioni e workshop di piccole dimensioni attinenti al macrotema approfondito delle attività riguardanti la civiltà e la cultura del vino.

❖ **Biblioteca / Bookshop**

La /biblioteca/bookshop occuperà uno spazio interessante nella struttura. Essa fornirà una serie di punti di accesso a materiale multimediale vario.

Scendendo più nei dettagli, potranno essere previsti alcuni punti d'accesso a internet, alcune aree di consultazione del materiale multimediale messo a disposizione (cd-rom, e-book, dvd, vhs, riviste e periodici) e una sala studio.

La biblioteca/bookshop potrà inoltre avere visibilità già dal Portale internet del Palazzo, grazie al quale si dovranno poter scaricare documenti o stralci di documenti.

Una particolare attenzione in quest'area, come del resto anche in tutto il Palazzo, dovrà essere data agli utenti disabili, per i quali, nella biblioteca/mediateca saranno previsti touchscreen, dispositivi di puntamento, tastiere video ecc.

❖ **Mostre mercato**

Il Palazzo Ca' Nani dovrà contenere spazi commerciali innovativi, che si collocano in una posizione intermedia tra la valorizzazione dei prodotti esposti e la loro promozione e vendita. Non si tratta di

realizzare un centro commerciale bensì di promuovere i prodotti del Veneto e più in generale del “made in Italy” e favorirne il consumo, sensibilizzando i visitatori alle problematiche proprie della cultura dei prodotti tipici. Il visitatore interessato a questo tipo di attività non è esclusivamente l'adulto (italiano e straniero) interessato al bene in sé, ma anche chi desidera avere una testimonianza di qualità dell'artigianato e della ricerca italiani.

❖ **Punti ristoro**

Nella struttura saranno previste zone di ristoro e di ritrovo diversificate in base al tipo di prodotti forniti (**tipo fast o slow food**) e alla tipologia di utente cui si rivolgono: si va dalla caffetteria, dove è possibile consumare una bevanda o del cibo al bancone o seduti ai tavolini, al self service, rivolto ad una clientela che desidera consumare un pasto caldo piuttosto economico, alle atmosfere più ricercate del wine bar e del ristorante ricercato.

2.4.2 – Per un pubblico business:

- ❖ **Foresteria** – Si rivolge particolarmente ai convegnisti e a tutti gli altri operatori che espongono nelle aree commerciali o espositive oltre che agli ospiti degli Studi professionali.
- ❖ **Studi Professionali** – Si rivolge in modo specifico ad una clientela internazionale; sedi di prestigio per organizzazioni culturali e industriali.
- ❖ **Punti ristoro** – Varie sono le possibilità di business che quest'area mette a disposizione degli imprenditori che operano nel campo della ristorazione. Le formule scelte per le aree ristoro sono perfettamente funzionali con l'esigenza dei consumatori, i quali, trascorrendo una grossa parte della giornata all'interno della struttura, avranno la necessità di consumare cibi e bevande. Per la consumazione di una bevanda o di un pasto veloce ci si potrà recare nella caffetteria e al self service. Il wine bar è invece pensato come locale d'atmosfera in cui gustare qualcosa da bere, in un ambiente intimo e gradevole.
- ❖ **Sale conferenze** – Le sale messe a disposizione nel Palazzo per attività convegnistiche potranno esserelocate per conferenze di interesse culturale possibilmente legate alla **mission** del museo stesso. Questo servizio si rivolge ad associazioni di categoria con finalità scientifiche e culturali in generale, le quali hanno interesse nel realizzare un convegno o un seminario all'interno di un contesto di pregio.
- ❖ **Mostre mercato e aree commerciali.** - Organizzazione dei settori di vendita, affitto degli spazi, ecc.
- ❖ **Esposizioni.** - Esposizione di prodotti industriali o artigianali per la loro vendita.

2.5 - Il Portale internet

Al giorno d'oggi un numero crescente di enti, di qualsiasi natura e dimensione, decide di mostrarsi e/o di offrire parte dei propri servizi al pubblico attraverso un sito internet. Attraverso questo canale, infatti, è possibile raggiungere un variegatissimo bacino di utenti, sia italiani che stranieri, e catturarne l'attenzione con qualunque genere di “effetti speciali”. La Fondazione Palazzo Ca' Nani, nella sua varietà di attività offerte e di tipologie di utenti da raggiungere, non può non sfruttare questo inimitabile canale di comunicazione, che può diventare, proprio per la sua natura dinamica e sempre innovativa, un adeguato biglietto da visita... e non solo.

Il portale può essere pensato, in prima istanza, come una brochure descrittiva delle sue strutture e delle sue attività, con programmi e calendari sempre aggiornati e servizi di supporto standard (come Prenotazione e Vendita biglietti). Si tratta di una “vetrina” dalla quale ottenere informazioni utili per decidere sulla futura visita, proprio come sono pensati la maggior parte dei siti internet di strutture analoghe.

E si può immaginare che attraverso il Portale si aprano delle “finestre” sulle attività in svolgimento nel Palazzo, come se, entro i limiti delle tecnologie utilizzate, l'utente potesse cominciare la visita già da casa, o proseguirla al suo rientro.

1 - DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE PRESENTI ED INFORMAZIONI PRATICHE

Questa voce raggruppa tutte quelle informazioni necessarie o utili per la visita alla struttura. Essendo la componente principale di tutti i siti analizzati, è sempre presente. La caratteristica che deve avere è la semplicità, ovvero l'utente deve riuscire facilmente a reperire le informazioni che cerca.

L'insieme di tutte queste informazioni strutturate costituisce l'ossatura del Portale, attorno alla quale si inseriscono altri servizi che hanno l'obiettivo di rendere più efficace e completa (e anche divertente) la navigazione del sito.

2 - AGENDA

L'agenda deve presentare all'utente tutte le attività in programma per una determinata giornata, come conferenze, esposizioni, ecc. Nei Portali più semplici viene realizzata fornendo accanto alla descrizione dell'evento anche il periodo in cui viene rappresentato. Nelle forme più evolute invece è possibile fissare il giorno desiderato (per esempio quello del giorno in cui si programma la visita) e visualizzare tutti gli eventi (con orari) programmati per quel giorno, con possibilità di estrarre solo la tipologia di eventi desiderata (per esempio “Conferenze”).

4 - NEWSLETTER

Da' la possibilità di tenersi informati sui nuovi eventi proposti dalla struttura e su eventuali offerte per tenere sempre vivo il ricordo della visita. Queste informazioni, infatti, arrivano direttamente nella casella di posta elettronica dell'utente che ne fa richiesta ed è possibile approfondirle visitando il sito.

5- SHOP ON LINE – VENDITA/PRENOTAZIONE PER LA FORESTERIA

Dal momento che il Palazzo prevede un ampio spazio dedicato allo shopping, è opportuno che una sezione del Portale si occupi dello shopping on line. Inoltre le prenotazioni e il pagamento delle stanze può avvenire on line.

6 - PRENOTAZIONE STRUTTURE PER EVENTI

In alcuni dei casi analizzati attraverso il Portale si affittano le sale per eventi, riunioni, conferenze. In genere si preferisce fornire nel sito Internet tutte le informazioni per procedere poi alla prenotazione via telefonica o e-mail. Dal momento che diverse sale del Palazzo saranno dedicate proprio ad eventi, si dovrà riservare uno spazio nel Portale per questo tipo di informazioni. Prenotazione e pagamento on line.

7 - ATTIVITÀ EDUCATIVE

Se le strutture prevedono attività educative si potranno fornire le informazioni necessarie per parteciparvi. Inoltre, sul Portale, si può dare spazio a giochi educativi on-line su tematiche attinenti.

3 – Ristrutturazione del Palazzo Ca' Nani

3 – Ristrutturazione del Palazzo Ca' Nani

3.1 – Work-package: Costo delle ristrutturazioni (WP1 o WP-CR)

3.2 – Work-Package: Costo degli allestimenti / gestione (WP2 o WP-CA)

3.3 - Work-Package Ricavi Gestione (WP3 o WP- RG)

3.4 – Break even Point

3.5 – Project Financing

3.1 – Work-Package 1: Costo delle ristrutturazioni (WP1)

Il costo della ristrutturazione dell'edificio che ospiterà la Fondazione è stato ipotizzato basandosi sulla struttura architettonica riportata nel secondo capitolo. Il costo reale potrà essere stabilito solo dopo un esame approfondito della situazione di fatto in cui si trova il manufatto e della esatta distribuzione ed utilizzazione degli interni e la definizione dei servizi da fornire.

I valori dei costi di restauro dei manufatti sono calcolati sulla base di quanto speso per il restauro e la messa in sicurezza di analoghi manufatti storici siti in Roma e quindi vanno gravati per Venezia degli oneri derivanti dalle ben note difficoltà di trasporto dei materiali.

Comunque, pur restando teorici, questi costi devono considerarsi come una prima approssimazione e quindi verosimili.

Per stimare il costo presunto delle opere previste, che al momento non può che essere di larga massima, è stato presa come riferimento una superficie tecnica pari a 5.244 mq, calcolata sulla superficie interna dei piani, più una percentuale del 10 % degli interpiani e del sottotetto, per un'incidenza di € 1.400/mq, per un totale pari ad € 7.342.160.

Palazzo Ca' Nani	5.244 mq.
Costo della ristrutturazione	€ 7.342.160,00

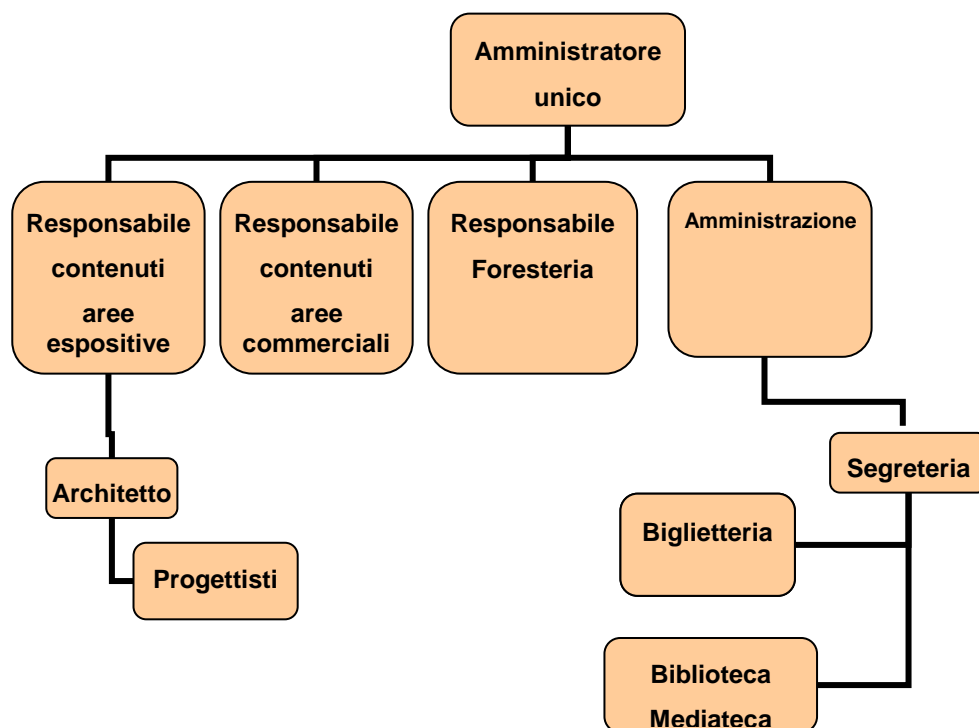
3.2 – Work-Package 2: Costo degli allestimenti e gestione (WP2)

Per la valutazione dell'ammontare dei suddetti costi si sono divisi gli importi in investimenti per le aree amministrative, investimenti per le aree commerciali, investimenti per le aree espositive ed infine investimenti per la foresteria.

I valori riportati nel prospetto riassuntivo, riferiti al primo anno di funzionamento, emergono da uno studio condotto secondo una logica analitica che parte dal basso livello: si è pensato infatti di inventariare

tutti gli oggetti che dovranno essere contenuti nel Palazzo. Ad esempio per le aree amministrative o per la foresteria si è cercato di capire quale “quantità” di arredamento servirà, ecc.

Per la gestione del complesso Palazzo Ca' Nani si è ipotizzato una struttura del tipo:



Il numero totale degli addetti ai vari servizi sarà variabile a seconda delle iniziative intraprese e dei periodi stagionali, in modo da garantire comunque l'apertura del Palazzo e della foresteria per tutto l'anno.

Poiché la foresteria dovrà essere aperta tutto l'anno e gli altri locali in affitto devono essere gestiti dall'amministrazione, si deve ipotizzare un nucleo di almeno dodici dipendenti.

Per i servizi ordinari, quali ad esempio la pulizia, la sorveglianza, ecc. e per i materiali di consumo, si è fatta una valutazione forfettaria ipotizzando un quantum medio anche sulla base di osservazioni su strutture dalla dimensioni somiglianti.





Palazzo Ca' Nani

Quanto detto per i costi di esercizio è stato sintetizzato nell tabelle seguenti:

COSTI TEORICI IN € (Incremento annuo 4%)

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6
Allestimento Aree Amministrative	500.000,00	50.000,00	52.000,00	54.080,00	56.243,20	58.492,93
Allestimento Aree Commerciale	200.000,00	20.000,00	20.800,00	21.632,00	22.497,28	23.397,17
Allestimento Aree Espositive	500.000,00	50.000,00	52.000,00	54.080,00	56.243,20	58.492,93
Allestimento Foresteria	1.400.000,00	140.000,00	145.600,00	151.424,00	157.480,96	163.780,20
Manutenzioni	70.000,00	72.800,00	75.712,00	78.740,48	81.890,10	85.165,70
Personale	1.200.000,00	1.248.000,00	1.297.920,00	1.349.836,80	1.403.830,27	1.459.983,48
Servizi, pulizia, sorveglianza, ecc.	150.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
Spese generali	150.000,00	156.000,00	162.240,00	168.729,60	175.478,78	182.497,94
	4.170.000,00	1.816.800,00	1.886.272,00	1.958.522,88	2.033.663,80	2.111.810,35



Palazzo Ca' Nani

3.3 – Work-Package 3: Ricavi dalla Gestione (WP3)

In questo paragrafo verranno indicati solo i probabili ricavi derivanti dalla gestione di una struttura che operi in presenza di un flusso di visitatori come indicato nel capitolo primo e con le modalità indicate nel secondo capitolo.

L'obiettivo di questa parte non è quello di definire nei minimi particolari le fonti di ricavo, ma di comprendere sommariamente gli elementi che possono condizionare i prospetti economici e cercare di fare alcune previsioni su ricavi e costi che la Fondazione potrebbe avere durante il suo funzionamento, al fine di verificare la sostenibilità economica dell'iniziativa.

I ricavi scaturiscono da fonti differenti: dall'affitto degli spazi commerciali degli spazi espositivi, dalla foresteria e dall'affitto degli Studi professionali.

Si è adoperata la seguente matrice per il calcolo teorico dei ricavi: tale matrice è in corrispondenza con le tabelle costi e ricavi e con i successivi grafici per cui è possibile variarli per effettuare varie simulazioni di situazioni finanziarie.

Matrice del calcolo teorico dei Ricavi

Affitti Foresteria	29 stanze x 11 mesi x 150,00 € giornaliera
Affitti aree espositive commerciali	2 aree x 4 manifestazioni ciascuna all'anno x 3.300,00 € x evento
Affitti aree espositive mostre	3 aree x 6.000,00 € mensili x 11 mesi
Affitti studi professionali	17 studi x 1.800 € mensili x 11 mesi
Affitto Internet cafe	2.000,00 € mensili x 12 mesi
Affitti sale conferenze	7 sale x 2 eventi al mese x 1.900,00 € per evento x 11 mesi
Affitto bar / caffetteria	3.500,00 € mensili x 12 mesi
Affitto ristorante / Wine bar	5.000,00 € mensili x 12 mesi



Palazzo Ca' Nani

Sulla base di questa matrice sono stati calcolati i ricavi teorici per sei anni.

RICAVI TEORICI IN € (*Incremento annuo del 4%*)

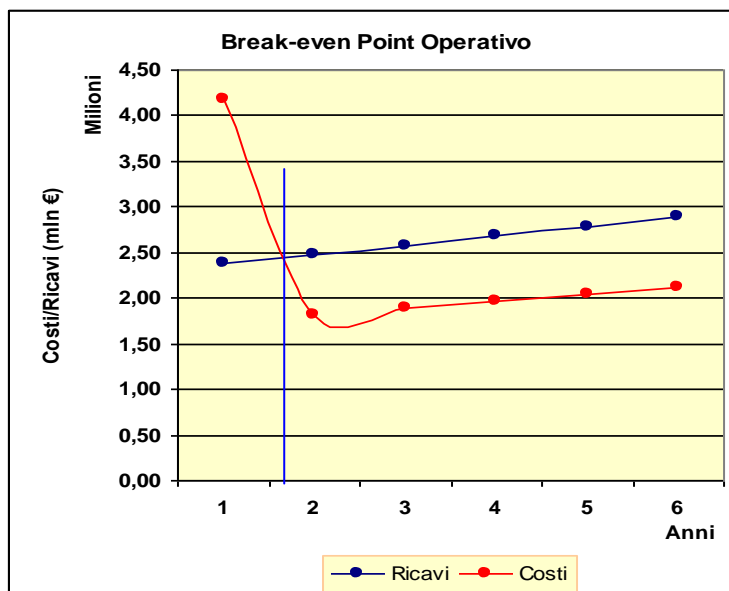
Affitti	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6
Foresteria	1.435.500,00	1.492.920,00	1.552.636,80	1.614.742,27	1.679.331,96	1.746.505,24
Aree espositive commerciali	24.200,00	25.168,00	26.174,72	27.221,71	28.310,58	29.443,00
Aree espositive mostre	198.000,00	205.920,00	214.156,80	222.723,07	231.631,99	240.897,27
Studi Professionali / uffici	336.600,00	350.064,00	364.066,56	378.629,22	393.774,39	409.525,37
Internet cafe	24.000,00	24.960,00	25.958,40	26.996,74	28.076,61	29.199,67
Sale riunioni / conferene	266.000,00	276.640,00	287.705,60	299.213,82	311.182,38	323.629,67
Bar / caffetteria	42.000,00	43.680,00	45.427,20	47.244,29	49.134,06	51.099,42
Ristorante / Wine bar	55.000,00	57.200,00	59.488,00	61.867,52	64.342,22	66.915,91
	2.381.300,00	2.476.552,00	2.575.614,08	2.678.638,64	2.785.784,19	2.897.215,56



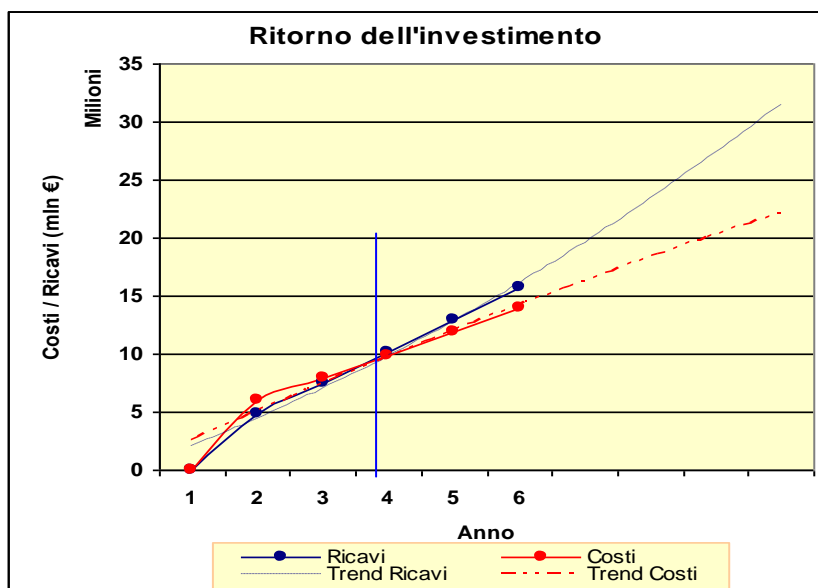
Palazzo Ca' Nani

3.4 – Break-even Point

Dall'analisi dei ricavi e dei costi relativi alla gestione del Palazzo, escludendo le spese di ristrutturazione previste in 7.342.160,00 €, si possono trarre alcune considerazioni. Gli investimenti iniziali hanno una notevole consistenza e questo è prevedibile se si considerano le dimensioni dell'edificio. Tutto ciò, insieme agli ingenti costi per gli allestimenti delle aree, fanno sì che, nei primi anni di vita, l'iniziativa presenti un saldo negativo. Dalle previsioni effettuate e come si evince nel grafico che segue, si prevede si raggiungere il "break even point" operativo intorno al secondo anno.



A corollario dell'analisi di fattibilità economica dell'iniziativa si è fatto un calcolo immediato per conoscere, ferme restando tutte le variabili, in quale momento l'iniziativa avrebbe pareggiato tutti gli esborsi finanziari. Il recupero dell'investimento totale, escluso le spese per la ristrutturazione, dovrebbe concretizzarsi dopo circa tre anni e mezzo, a fronte di una crescita dei visitatori e degli utilizzatori degli spazi adibiti a locazione come preventivato.





Palazzo Ca' Nani



Palazzo Ca' Nani

Come più volte detto, il punto di pareggio della gestione operativa risente enormemente della metodologia di stima. Tuttavia è importante evidenziare che questo studio può essere considerato base di partenza per una analisi di fattibilità vera e propria che potrebbe verificare le voci messe a bilancio ed eventualmente modificarle.



3.5 - Il Project Financing

Si ritiene di fare cosa utile suggerendo un possibile piano di Project Financing di questa iniziativa, utilizzando le numerose leggi recentemente emanate al riguardo quali la n. 144 del 1999, la n. 340 del 2000 e la n. 443 del 2001 e successivi provvedimenti di legge che prevede che la proposta di finanziamento sia rivolta alla realizzazione di una iniziativa **“con risorse totalmente a carico dei promotori stessi”**.

Il promotore rappresenta la figura cardine e deve sottostare a precise condizioni imposte dalle leggi su citate; analogamente, **i finanziatori** sono i soggetti che concorrono all'iniziativa mettendo a disposizione del promotore i capitali necessari, sia di rischio (**azionisti della società di progetto**), sia di debito (**mutui, obbligazioni, ecc.**).

Nel caso della Fondazione Palazzo Ca' Nani, si ritiene che il capitale di debito possa essere fornito da un pool di Banche che comprendano almeno **un Istituto di credito veneto (capofila) ma anche numerose Banche estere, ivi comprese le Banche che attualmente portano avanti il processo di cartolarizzazione di molti manufatti veneziani come il Crédit Suisse ed inoltre quegli Istituti di credito che si stanno espandendo in Italia e che hanno interesse a ottenere “visibilità positiva” e cioè a non apparire “ostili” come la ABN Amro, la BBVA, la Paribas, la Carlyle, la Lehman Brothers con i suoi Fondi, ecc.**

.Per quanto riguarda il capitale di rischio, si ritiene che questo possa essere sottoscritto dallo stesso promotore, Alfa Veneto, e da altri operatori finanziari e culturali nazionali e internazionali.

In concreto, il Project Financing della Fondazione dovrà contenere i seguenti elementi:

- a) – lo studio di fattibilità;
- b) – il progetto preliminare;
- c) – il piano economico-finanziario.

4. – Criticità e collegamenti del Palazzo Ca' Nani

4. – Criticità e collegamenti del Palazzo Ca' Nani

4.1- Criticità

4.2 - Il Sestiere

4.3 – Viabilità e trasporti

4.1- Criticità

Nel preparare questo Studio è opportuno anzi indispensabile prendere in considerazione gli elementi di criticità introdotti da quella che si può chiamare la “**situazione al contorno**” e cioè la città stessa di Venezia.

Elementi di criticità sono:

1 – La presenza di altre strutture in particolare museali, convegnistiche ed espositive nella stessa città che possono confliggere o viceversa dar luogo a sinergie con le attività della Fondazione.

2 – I vari modi per raggiungere il Palazzo Ca' Nani mediante ferrovia, aeroporti, traghetti, a piedi, ecc.

3 – La situazione relativa ad alberghi, alloggi e punti di ristorazione più vicini.

4 – La presenza di altri “punti di interesse” per il turista nelle vicinanze.

5 – La possibilità di creare pacchetti turistici in collegamento con strutture museali, sia nel centro di Venezia che nelle isole della laguna.

Un attento esame di queste ed altre situazioni al contorno possono di molto favorire o al contrario sfavorire l'affluenza al Palazzo Ca' Nani.

Dalla topografia del Sestiere, delle strutture alberghiere e dai mezzi di trasporto si evince facilmente la posizione felicissima e centrale del Palazzo Ca' Nani.

4.2 - Il Sestiere

Cannaregio è il sestiere nord di Venezia che dalla stazione ferroviaria di S.Lucia si estende fin quasi a Rialto ed è attraversato dal Rio Cannaregio, una volta Canal Regio, che collega il Canal Grande alla laguna nord.

L'area del palazzo Ca' Nani è facilmente raggiungibile dalla stazione ferroviaria a piedi in 15 minuti o tramite i vaporetti che incrociano lungo il Rio Cannaregio, tra il Ponte delle Guglie e il Ponte dei tre Archi.

Il sestiere è posto ai margini dei percorsi frequentati dai turisti, è attraversato da tranquilli canali che circondano il vecchio ghetto degli Ebrei che ha conservato caratteristiche edilizie particolari.

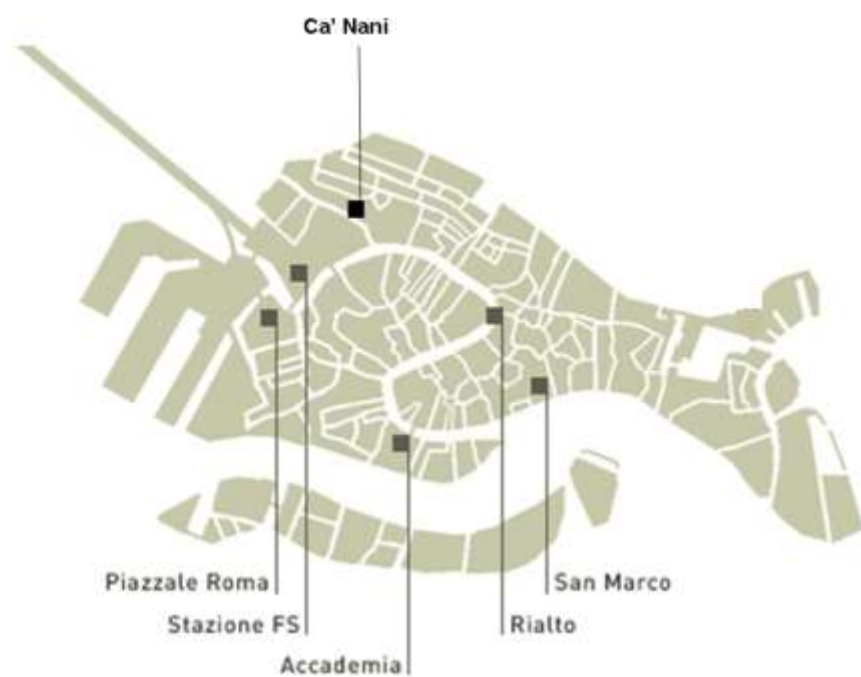


Cannaregio



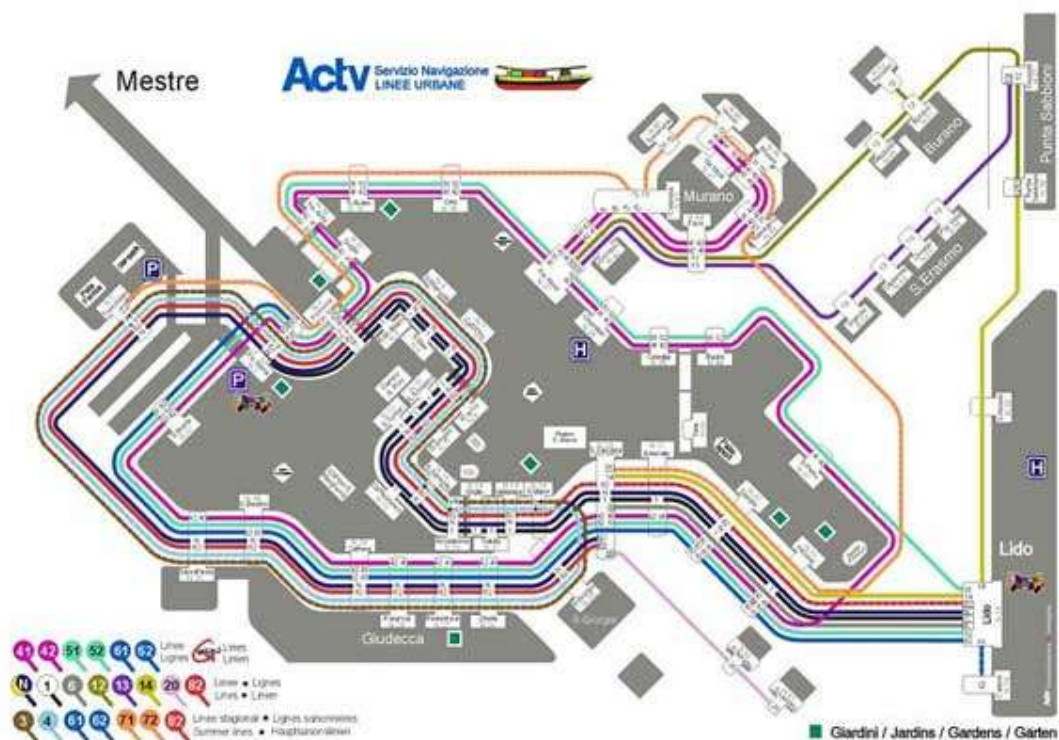
Palazzo Ca' Nani

4.3 – Viabilità e trasporti



Le attuali vie di comunicazione sono sinteticamente le seguenti:

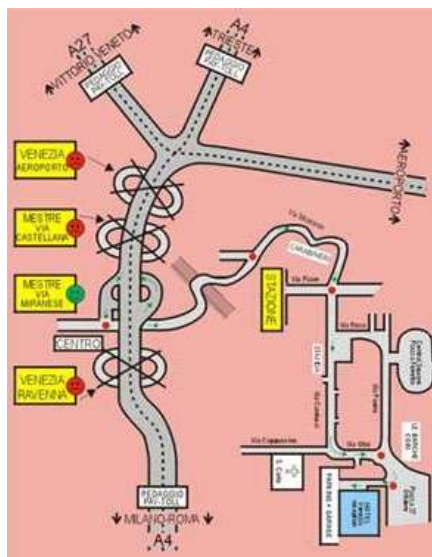
Comunicazioni via acqua in città



Collegamenti in laguna



Autobus: collegamenti con la terraferma



Le comunicazioni con l'entroterra; l'aeroporto





Palazzo Ca' Nani

6 - Bibliografia

6 - Bibliografia

- 1 - S. Moscati, *Civiltà del mare, i fondamenti della storia mediterranea*, Liguori, 2001
- 2 - P. A. Valentino, G. Mossetto, *Museo contro museo*, Giunti, 2001
- 3 - *La rivista del turismo – direzione studi e ricerche del Touring Club Italiano n°1 – 2004*
- 4 - *VI rapporto Civita 2006*, Roma
- 5 - Montefiore Conca, *Passato e futuro della Rocca Malatestiana*, AA.VV.
- 6 - *Economia del patrimonio monumentale*, G. Mossetto e M. Vecco, Ed. Franco Angeli, 2001
- 7 - *Monumedia 1999, multimedialità e beni culturali*, AA.VV.
- 8 - *Il museo multimediale, progetto pilota del “Museo Multimediale a Castelvetro”*, 2003
- 9 - *Il museo tra reale e virtuale*, C.S. Bertuglia, F. Bertuglia, A. Magnaghi, Editori Riuniti, 1999
- 10 - *Andare al museo*, R.G. Mazzolini, 2002
- 11 - A. Guarino, *Il Progetto Finalizzato “Beni Culturali” del CNR, II edizione*, 2000, Bitmap, Roma.
- 12 - IBM Business Consulting Services – *“L’arte di raccontare l’arte”*.
- 13 - *Dalla valutazione dell’investimento alla misurazione dell’attività d’impresa*, A. Borello, Ed. Mc Graw Hill, 2002.



Palazzo Ca' Nani



EACH - European Agency for Cultural Heritage

A. Ferrari, A. Guarino, M. Manfredi, E. Possagno, E. Sirugo, S. Tardiola, P. Ventrice.

