

3 ANALISI FINANZIARIE E TIPI DI OPERATORI

Pur restando sostanzialmente identico l'impianto concettuale dell'analisi finanziaria, diversificati risultano gli aspetti specifici da approfondire e le procedure da seguire in funzione dei tipi di operatore interessati dal progetto di restauro. L'analisi finanziaria può venire eseguita dal punto di vista di un singolo promotore, sia esso privato o pubblico, e dal punto di vista delle principali o di tutte le componenti sociali coinvolte direttamente nel progetto. In questo secondo caso input ed output dell'analisi possono esprimersi in termini aggregati, facendo riferimento ad un unico soggetto collettivo, o in termini disaggregati, considerando gli utili e le perdite inerenti i diversi gruppi sociali e soggetti interessati. Nel primo caso la procedura da applicare è la tradizionale analisi finanziaria; nel secondo, è l'analisi finanziaria sociale.

L'obiettivo generale di un promotore privato nell'applicare l'analisi finanziaria è quello di verificare la presenza e la misura dell'utile connesso all'attuazione di un progetto. Normalmente, l'operatore privato tende ad operare su progetti la cui vita non superi il breve o medio periodo. Il suo obiettivo specifico è quello di selezionare le combinazioni di fattori più favorevoli per massimizzare l'utile. In termini di combinazione ottimale dei fattori produttivi nell'attività di restauro, l'operatore privato pone la sua attenzione non solo sui fattori presenti costantemente in qualsiasi investimento ma, soprattutto, su quelli più specifici di questo tipo di intervento. Tra questi, i contributi finanziari e le agevolazioni fiscali o di altra natura, i cambiamenti di destinazione d'uso, i prezzi d'utenza convenzionati oppure le possibilità di stabilire autonomamente tariffe, autorizzazioni, cessioni e permutate varie di beni. Questi fattori finiscono col giocare un ruolo determinante nel calcolo della redditività globale del progetto.

La condotta del promotore privato è comunque fondata su un attento studio della domanda e dell'offerta di mercato in relazione agli output forniti dal progetto dei quali è, così, possibile valutare il potenziale apprezzamento. L'analisi della domanda e dell'offerta va condotta in prima battuta nell'ambito delle destinazioni d'uso previste dalla normativa urbanistica vigente. Un eventuale esito negativo dell'analisi finanziaria potrebbe portare ad allargare lo studio della domanda e dell'offerta rispetto ad ipotesi d'altre destinazioni d'uso al fine di far collimare l'interesse collettivo, che risiede nel favorire il restauro di un determinato edificio, con quello privato orientato

a ricercare attraverso l'intervento di restauro un incremento di valore del bene. Tutto ciò tenuto conto che spetta al rappresentante dell'interesse collettivo la facoltà di concedere l'eventuale variazione delle destinazioni d'uso.

Un'altra possibilità dell'analisi finanziaria è quella di rispondere sulla questione del rapporto tra consistenza dell'intervento e disponibilità finanziarie dell'operatore. In questo caso si tratta di utilizzare la tecnica di valutazione per ottenere indicazioni circa il tipo, l'intensità e la segmentazione nel tempo dell'intervento: restaurare completamente una parte dell'edificio, qualora sia tecnicamente possibile, metterla a reddito, ripetere l'operazione con altre parti utilizzando così la risorsa dell'autofinanziamento; realizzare interventi parziali quali per esempio il restauro esterno per procedere successivamente al restauro delle parti interne. In linea generale, maggiori sono le esigenze poste dall'intervento (per esempio quelle di un consolidamento statico) e minori sono i gradi di flessibilità che possono essere introdotti nei tempi di esecuzione dell'intervento, tenuto anche conto della eventualità che determinati tipi di benefici (contributi a tassi agevolati, contributi a fondo perduto ecc.) possano non scattare in coincidenza della chiusura di determinate fasi attuative.

Un'ulteriore utilità non marginale dell'impiego dell'analisi finanziaria sta nella possibilità di individuare la distribuzione delle quote di investimento che vanno in autofinanziamento, in conto terzi, in conto proprio, in contributo agevolato o a fondo perduto sotto forma di agevolazioni fiscali. Variando la durata dei tempi di realizzazione dell'intervento (anche se gli interventi di restauro sono relativamente flessibili da questo punto di vista), sfruttando al meglio le opportunità finanziarie del mercato, analizzando domanda e offerta dei beni e servizi prodotti dal progetto e, se necessario, modificando in tutto o in parte, in direzione di settori più remunerativi, le destinazioni d'uso dell'edificio nei termini consentiti, è possibile ottimizzare lo schema distributivo delle quote di investimento in rapporto alle esigenze degli operatori sia in termini di ricavi che di disponibilità.

L'operatore privato può altresì utilizzare l'analisi finanziaria per valutare costi e ricavi addizionali derivanti da soluzioni alternative rispetto ad ipotesi di riferimento; per esempio può verificare la variabilità dei ricavi netti addizionali in funzione di variabilità operative (consistenze e dimensioni fisiche dell'intervento), dell'ampliamento della gamma delle destinazioni d'uso possibili, degli interessi esterni coinvolti dal progetto e delle situazioni presenti nel contesto ambientale in cui è calato, delle caratteristiche produttive dell'impresa che esegue il restauro.

L'analisi finanziaria condotta dal promotore pubblico mantiene gli stessi contenuti e procedure di quella eseguita dal privato. Pertanto, in analogia con quest'ultima, essa esprime il tipo d'informazioni e valutazioni descritto in precedenza. Ordinariamente, però, le finalità per cui essa è applicata sono in parte diverse, così come differenti risultano alcuni parametri ed alcuni fattori presi a riferimento nella procedura di analisi. All'operatore pubblico, almeno fino ad oggi, è interessata non tanto la valutazione dell'utile netto detraibile dall'investimento quanto quella delle perdite nette che la realizzazione di un progetto di restauro poteva procurare. In sostanza l'operatore pubblico è normalmente spinto ad accertare l'utilità del disavanzo che occorre sopportare per realizzare un certo progetto di restauro dal momento che la sua attuazione si rende comunque necessaria indipendentemente dalla possibilità di ottenere introiti sufficienti a coprire, in parte o totalmente, i costi sopportati. Di

VOCI	ANNI									
	1	2	3	4	5	6	7	25	
Situazione senza intervento										
Investimento totale										
Costi di esercizio										
Rientri finanziari										
Flussi di cassa										
Situazione con intervento										
Investimento totale										
Costi di esercizio										
Rientri finanziari										
Flussi di cassa										
Flusso di cassa differenziale										
VAN finanziario (milioni di lire) TRI finanziario: _____ %										

OPERATORI	ALTERNATIVA 1				ALTERNATIVA 2				ALTERNATIVA 3			
	Costi	Ricavi	Utili	Perdite	Costi	Ricavi	Utili	Perdite	Costi	Ricavi	Utili	Perdite
PROMOTORE												
PROFESSIONISTI												
IMPRESE												
FINANZIATORI												
UTENTI												
COMUNE												
REGIONE												
SOPRINTENDENZA												
.....												
.....												

FIGURA 4 • Scheda progettuale inerente le richieste di finanziamento pubblico dei progetti. Riepilogo dei costi e dei rientri per l'analisi finanziaria.

FIGURA 5 • Analisi finanziaria sociale: quadro di riferimento generale per la valutazione.

conseguenza, il più delle volte l'operatore pubblico, applicando l'analisi finanziaria, ricerca le migliori condizioni per minimizzare i costi netti del progetto. Diversamente dal privato, l'operatore pubblico considera come vita utile del progetto un arco temporale di lungo termine e non prende in esame i valori di mercato dei beni restaurati che, nella maggioranza dei casi, risultano inalienabili.

La limitata disponibilità di risorse finanziarie pubbliche, che caratterizza gli anni correnti e che, con buona probabilità, è destinata a durare a lungo per effetto delle dimensioni assunte dal debito pubblico, obbliga anche l'operatore pubblico ad assumere un atteggiamento non dissimile da quello privato, inducendolo a mirare ad un esito finanziario almeno in pareggio. Inoltre, le strategie finanziarie d'intervento devono sostanzialmente modificarsi orientandosi verso l'introduzione, nel processo d'attuazione dei progetti, del capitale privato al fine di integrare e compensare le quote di finanziamento pubblico. Tutto ciò a fronte di una crescente domanda di qualità ambientale che, evidentemente, non può prescindere dal restauro dei beni storico-architettonici.

In questa nuova prospettiva almeno due aspetti diventano centrali: la determinazione delle quote di finanziamento privato, che devono contribuire alla realizzazione dell'intervento, e l'individuazione delle forme e delle modalità di recupero dei capitali investiti. Risulta evidente che la partecipazione del capitale privato nell'attività di restauro è subordinata all'esistenza di condizioni incentivanti e competitive rispetto ad investimenti alternativi. Eque remunerazioni del capitale investito, tempi di recupero abbreviati, fasi attuative certe ed articolate in maniera da conferire efficienza e propulsione all'intero intervento costituiscono le premesse irrinunciabili per il successo di questa strategia attuativa. Pertanto il dosaggio di quote di finanziamento privato rispetto all'intero pacchetto di risorse finanziarie possibili, siano queste di tipo diretto (fondi di dotazione) o indiretto (agevolazioni finanziarie o fiscali) e la calibratura di tempi e flussi di erogazione di tali risorse rappresentano il primo fondamentale elemento di tale linea d'indirizzo.

Considerando che venga ampliata e confermata una serie organica d'incentivi per stimolare la partecipazione degli operatori privati agli interventi di restauro d'iniziativa pubblica, sarà necessario individuare le quote di risorse finanziarie private chiamate a sostenere la realizzazione dei progetti. Ciò consentirà di estendere la base d'intervento ordinaria, dimensionata, generalmente, sulle emergenze. Parimenti occorrerà verificare, nelle diverse situazioni, il sistema di agevolazioni e vincoli che nel settore del restauro gioca un ruolo incentivante o ostativo. Verranno definiti i tempi di attuazione del progetto che, per consentire il recupero dei capitali investiti e remunerati in archi temporali non dissimili da quelli offerti da investimenti alternativi, dovrebbero necessariamente tendere ad un accorciamento rispetto a quelli attualmente utilizzati.

L'analisi finanziaria dell'operatore pubblico affronterà, parallelamente, il problema di recupero dei capitali. Anche in questo caso varie possibilità dovranno essere selezionate e verificate in maniera che possano interagire efficacemente. Considerato che nella maggioranza dei casi il patrimonio da restaurare non risulterà né alienabile né trasferibile temporaneamente, la gestione diretta o indiretta dei beni sarà la forma più agevole per metterli a reddito, naturalmente con attività e servizi compatibili con le loro caratteristiche. Anche le cessioni in uso di alcune loro parti possono essere

scambiate con la realizzazione di alcune opere di restauro. Infine, per interventi complessi e di ampie dimensioni, dovrà necessariamente prevedersi un'attuazione articolata in fasi omogenee e successive. Un dettagliato quadro finanziario relativo alle ipotesi di progressiva messa a reddito delle quote immobiliari restaurate consentirà di programmare l'attuazione dell'intervento basandosi su forti aliquote di autofinanziamento.

4 L'ANALISI FINANZIARIA SOCIALE

La valutazione finanziaria di un progetto di restauro può anche venir eseguita dal punto di vista di tutte o delle principali componenti sociali che ne restano interessate. In questi casi viene applicata un'analisi finanziaria sociale che, attraverso l'esame del bilancio finanziario dei singoli soggetti coinvolti, fornisce un quadro generale della convenienza finanziaria del progetto operando su una serie di ipotesi alternative. L'analisi di questo nuovo approccio deriva dall'opportunità di conoscere costi e ricavi, perdite ed utili di natura finanziaria non solo per il promotore del progetto ma anche per i diversi soggetti, singoli o collettivi, privati o pubblici, che direttamente li subiscono o li conseguono (Lichfield, 1988).

FIGURA 5

La possibilità di poter prefigurare la maniera in cui si distribuiscono gli effetti finanziari consente, dapprima, di verificare la convenienza individuale di ciascun soggetto alla realizzazione del progetto; successivamente, di prevedere il grado di accettabilità sociale di cui esso gode. L'accertamento di un'eventuale insoddisfacente ripartizione degli effetti permetterebbe di apportare i più adeguati correttivi per giungere a soluzioni di maggiore equità. D'altro canto è riconosciuto, negli interventi di restauro, il ruolo determinante esercitato dal sistema di agevolazioni e vincoli che le autorità di governo, locali e centrali, possono apportare, noti gli scenari su cui agire. Risulta evidente che questo tipo di analisi ha ragione di essere attuato soprattutto in presenza di progetti di restauro aventi una valenza pubblica e di ampia scala. La struttura dell'analisi non agisce comunque direttamente sulla decisione del promotore: le risposte che per questo tipo di operatore fornirebbe l'analisi finanziaria sociale non differirebbero da quelle che è possibile conoscere applicando la procedura convenzionale. Il promotore, però, avrebbe la possibilità di verificare la fattibilità del suo progetto analizzando le ripercussioni sui diversi gruppi sociali interessati. E negli interventi di conservazione gli interessi di tali componenti, sovente, si presentano fortemente differenziati e, in alcuni casi, persino conflittuali.

CONCLUSIONI

Le note sin qui svolte possono concludersi con una osservazione di carattere generale. Gli interventi di restauro, in quanto tali, interessano edifici di particolare pregio architettonico e di valenza storico-artistico-culturale rilevante. Al di là dei vincoli ufficiali di tutela su di essi apposti per obbligo di legge, sussiste comunque il dovere di conservarli e tramandarli alle future generazioni. In quest'ottica non si porrebbe, per questi edifici, il problema di scegliere tra la possibilità di intervenire per tutelarli

e la rinuncia ad ogni azione diretta a questo scopo: tutti questi beni andrebbero protetti e conservati indipendentemente dall'esistenza o meno della convenienza finanziaria a farlo.

È infatti intuitivo che il restauro dei beni culturali immobiliari non può venire subordinato alla misura della redditività finanziaria ritraibile dall'investimento necessario per eseguirlo, dal momento che sotto varie altre forme e per un'ampia parte della collettività si manifestano i benefici promossi da una generale attività di conservazione. Tale convenienza, per gli interventi di restauro, solo in rare situazioni è direttamente riscontrabile sul mercato, dal momento che i vincoli vigenti nelle destinazioni d'uso e gli alti costi d'intervento difficilmente consentono di trovare una domanda, solvibile, rispetto ai prezzi d'uso o di scambio che l'offerta si vedrebbe costretta a richiedere per ritrarre un utile dall'investimento.

Si pone quindi il problema di colmare le perdite finanziarie sancite dal mercato attribuendo tali quote di disavanzo a tutta la collettività sotto forma sia di costi finanziari, diretti o indiretti (contributi e agevolazioni fiscali), che di incentivi reali, ove possibili (nuove destinazioni d'uso compatibili). In particolare, negli interventi di iniziativa pubblica, considerata la limitatezza delle risorse finanziarie disponibili, va stimolata la partecipazione dei capitali privati. Si può notare che, in sostanza, l'attuazione di un progetto di restauro è, preliminarmente, un problema di strategie di finanziamento: si tratta di combinare al meglio forme, modalità, operatori, capitali per procedere al restauro di tutti gli edifici meritevoli, individuate le dovute priorità d'intervento.

Con tali premesse le valutazioni finanziarie inerenti i progetti di restauro, più che rivolte ad accertare la presenza di un utile, dovrebbero servire a ricercare e verificare le condizioni complessive migliori, nella gamma delle varie possibilità offerte dalle singole situazioni, per ottimizzare l'esito finanziario dell'intervento. L'impianto metodologico dell'analisi finanziaria convenzionale permette di applicarla con queste finalità. Ciò conferisce a questa tecnica di valutazione un ruolo nuovo e di grande utilità in un ambito operativo, come quello del restauro, in cui i limiti comunemente stabiliti dai giudizi di convenienza finanziaria non possono ritenersi di per sé condizionanti nella decisione di attuare o meno un progetto. L'analisi finanziaria dunque va soprattutto inquadrata come strumento più idoneo a rendere fattibile l'intervento di restauro.