

Proposta progettuale per un Partenariato Speciale Pubblico Privato (PSPP) tra l'ASST GOM Niguarda e La Fabbrica di Olinda Società Cooperativa Sociale

1. Tesi generativa

La tesi generativa del progetto qui presentato è che il ruolo della cultura sia centrale nel rafforzare le dinamiche di sviluppo locale e culturale in un contesto di periferia metropolitana. La forza di attrazione, ma anche la capacità comunicativa della cultura possono contribuire in modo decisivo a trasformare alcuni ostacoli dati dalla collocazione (periferia, area ex manicomiale) in opportunità di sviluppo sociale, culturale ed economico.

Le attività di impresa sociale e culturale che la Fabbrica di Olinda sta sviluppando all'ex Ospedale Psichiatrico Paolo Pini stanno recuperando una serie di beni da restituire alla comunità cittadina.

Al centro si trova il pluripremiato TeatroLaCucina¹. Il concetto di innovazione culturale e sociale che Olinda vuole realizzare con il TeatroLaCucina è frutto del lavoro di sperimentazione e di ricerca svolto in questi anni che ha permesso di evidenziare quanto lo spazio del TeatroLaCucina, grazie alla sua conformazione modulabile, si presti ad accogliere più discipline artistiche, rispettandone tempi e necessità: residenze artistiche, laboratori di teatro, musica e danza, workshop di disegno e video, ospitalità di spettacoli riconosciuti per qualità e valore artistico e la presenza di un festival *Da vicino nessuno è normale* che restituisce ai progetti e ai settori d'impresa sociale visibilità internazionale.

Il TeatroLaCucina è un luogo che parla anche a chi abita in periferia, in particolare ai giovani, senza guardare alla provenienza o al grado di cultura. I giovani trovano accesso gratuito a percorsi creativi e formativi che sono condotti da grandi professionisti. Questa combinazione di accessibilità e qualità artistica valorizza i percorsi laboratoriali artistici dei giovani. Proprio per rispondere meglio alle tante richieste dai giovani stessi, dalle scuole, dai servizi sociali e di salute mentale e per valorizzare l'accesso alla cultura di giovani fragili, è nata la proposta di trasformare l'ex Centrale Termica (Pad. 20) in uno spazio di Laboratori Artistici rendendolo complementare al TeatroLaCucina.

Fanno necessariamente parte dell'impresa sociale e culturale anche il Ristorante-Pizzeria Jodok e l'OstellOlinda con la loro capacità di accoglienza e di inclusione sociale e lavorativa. Il

¹ 2019 **Premio Anima** per la categoria Teatro *“per il lavoro ventennale capace di coniugare arte e inclusione sociale, creatività e cittadinanza attiva, rigenerazione urbana e ricostruzione delle identità”*.

2018 **Premio HYSTRIO-ANCT** (Associazione Nazionale Critici di Teatro) *“per aver saputo coltivare un deserto culturale urbano, creando una rete virtuosa e non virtuale tra periferia e centro”*.

2015 **Premio UBU Speciale** *“per la creazione, nel bosco e nei padiglioni dell'ex manicomio Paolo Pini di Milano, di un vivo festival di teatro che confonde le distanze e indaga le differenze a partire dalla consapevolezza che da vicino nessuno è normale”*.

Ristorante Jodok fornisce un servizio essenziale per cittadini, spettatori, artisti e contribuisce alla qualità di accoglienza. L'Ostello Olinda ospita giovani da tutto il mondo, gli artisti in residenza, gli attori e tecnici delle compagnie in ospitalità, i partecipanti dei laboratori artistici e da rifugio a delle persone svantaggiate senza domicilio. Questi due esercizi pubblici sono aperti tutti i giorni durante tutto l'anno e lavorano in forte sinergia con le attività culturali garantendone reciprocamente la sostenibilità economica e la qualità di accoglienza.

2. Proposta di un Partenariato Speciale Pubblico Privato (PSPP)

La proposta di istituire un Partenariato Speciale Pubblico Privato (PSPP) definito dall'art. 151, comma 3, del D.lgs. n. 150/2016 del Codice dei contratti Pubblici tra ASST Grande Ospedale Metropolitano Niguarda e La Fabbrica di Olinda si basa su un progetto ambizioso di imprenditorialità sociale e culturale che valorizzi il patrimonio pubblico, promuova la qualità artistica e l'innovazione sociale in contesti urbani periferici, faciliti l'accesso alla cultura di giovani fragili, includa al lavoro persone con problemi di salute mentale e contribuisca a rigenerare un pezzo della periferia urbana.

Da oltre 20 anni, La Fabbrica di Olinda² sta sviluppando progetti di impresa sociale e culturale che contribuiscono alla riqualificazione dell'area dell'ex Ospedale Psichiatrico Paolo Pini attraverso la valorizzazione del patrimonio pubblico e l'implementazione di servizi di impresa sociale e culturale. Nel 2005 Azienda Ospedaliera Niguarda Ca' Granda e La Fabbrica di Olinda stipulano un **Contratto di comodato d'uso gratuito ventennale** per l'avvio del progetto Centro Culturale sito nell'ex cucina del Paolo Pini, dal quale nasce in seguito il TeatroLaCucina. La Fabbrica di Olinda ristruttura l'edificio abbandonato con le prescrizioni della Sovrintendenza e inaugura il Teatro nel 2008. In seguito vengono effettuati ulteriori lotti di ristrutturazione straordinaria del Teatro, l'ultimo iniziato nel 2019 e terminato nel 2021. Oltre al Teatro, La Fabbrica di Olinda ha investito nella trasformazione dell'ex obitorio in un Ristorante e dell'ex convitto delle suore in un Ostello, ma non sono stati eseguiti lavori di trasformazione se non quelli strettamente necessari per attivare la funzione di esercizio pubblico per motivi di una mancata base contrattuale per l'uso pluriennale dei due immobili.

Il progetto qui presentato prevede il lancio di un'impresa sociale e culturale composta da Teatro, Spazio per Laboratori Artistici, Ristorante e Ostello come un insieme di attività complementari.

² La Fabbrica di Olinda Società Cooperativa Sociale è stata costituita nel 1998 sulla base di una convenzione stipulata tra l'ex Azienda USSL 37 e l'Associazione Olinda (Delibera n°613/97) che promuove progetti di impresa sociale e attività culturali al Paolo Pini e raccomanda la costituzione di una cooperativa sociale per l'inserimento lavorativo di pazienti psichiatrici. Dall'inizio La Fabbrica di Olinda cerca di allargare e approfondire il concetto di impresa sociale e di declinarlo nella sua dimensione culturale e urbana. L'impatto non dovrebbe limitarsi all'idea di sviluppo economico con l'inclusione lavorativa (lavoro competitivo in un contesto supportivo), ma le azioni e pratiche dell'impresa sociale dovrebbero avere anche un effetto trasformativo sul contesto locale e un effetto emancipativo per le persone coinvolte. Per rispondere a queste esigenze, La Fabbrica di Olinda ha attivato degli esercizi pubblici (bar, ristorante, ostello, teatro) e investito in attività culturali in grado di comunicare con tutta la città e attrarre partecipanti e clienti per i progetti di Olinda. L'esempio più conosciuto è il Festival *Da vicino nessuno normale* che quest'anno è arrivato alla sua 25° edizione.

La Fabbrica di Olinda intende investire in una riqualifica del patrimonio pubblico composto di quattro immobili per rafforzare la sostenibilità economica delle attività di impresa sociale e culturale, per aumentare la qualità artistica e l'accessibilità alla cultura, per allargare i percorsi inclusivi di persone con problemi di salute mentale e per aumentare la capacità di accogliere i cittadini.

3. Obiettivi

Gli obiettivi principali sono:

1. rappresentare un punto di eccellenza artistica nel campo teatrale attraverso le ospitalità nazionali e internazionali, attraverso il progetto delle residenze artistiche e della sua piattaforma pubblica, il festival Da vicino nessuno è normale;
2. aprire alla ricerca, alla sperimentazione e alla contaminazione tra varie forme artistiche e tra varie generazioni di artisti;
3. allargare le opportunità culturali e sociali di persone giovani, anche con varie forme di svantaggio, e facilitare l'accesso alla cultura delle persone provenienti dal contesto locale (periferia nord-ovest di Milano);
4. valorizzare il patrimonio pubblico di una parte dell'ex Ospedale Psichiatrico Paolo Pini attraverso interventi di manutenzione straordinaria di 4 immobili: TeatroLaCucina (ex cucina/mensa), Spazio Laboratori Artistici (ex Centrale Termica pad. 20), Ristorante-Pizzeria Jodok (ex-obitorio/camera mortuaria), OstelloOlinda (ex convitto delle suore).
5. sviluppare una cultura dell'ospitalità e dell'accoglienza;
6. allargare le opportunità di inclusione sociale e lavorativa di persone svantaggiate;
7. rinforzare la governance territoriale;

4. L'impostazione innovativa di impresa sociale e culturale capace di valorizzare il patrimonio pubblico, di rappresentare un'eccellenza artistica, di sviluppare una cultura dell'accoglienza, di includere persone fragili e di creare un impatto generativo sul contesto della periferia urbana.

La Fabbrica di Olinda propone la realizzazione di un progetto di recupero e gestione di quattro beni pubblici che ne assicuri l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione, oltre alla corretta conservazione. L'insieme delle attività culturali, di ristorazione e accoglienza alberghiera che si svolgono nei quattro beni compone un approccio sistemico di impresa sociale e culturale nominato **"Un sistema culturale locale per la cittadinanza sociale"**³. La sostenibilità economica si basa sulle funzioni competitive dei singoli settori con un'alta qualità di servizio dei quattro esercizi: Il TeatroLaCucina, lo Spazio Laboratori Artistici, il Ristorante Jodok,

³ Con questa impostazione di combinare eccellenza artistica e innovazione sociale Olinda vince nel 2007, tra oltre 400 candidature, il Bando della Provincia di Milano di concorso "La Città di Città – Un progetto strategico per la regione urbana milanese" con le seguenti motivazioni: "la proposta prevede la creazione di un centro culturale che sappia rispondere ai bisogni dei soggetti deboli, offrendo nello stesso tempo un ventaglio di servizi e iniziative (culturali, sociali, sanitarie, imprenditoriali, ecc) rivolte al territorio nel suo complesso."

l'OstellOlinda. L'insieme delle attività con le sue sinergie conserva invece la capacità inclusiva creando accessi di supporto attraverso laboratori artistici partecipativi, percorsi costruiti su misura per le persone in inserimento lavorativo e permanenza abitativa integrata. La sfida strategica del progetto è combinare qualità del servizio e accessibilità per persone fragili.

5. Piano di investimenti

5.1 Piano progettuale:

Rafforzare lo sviluppo culturale, economico e sociale dei quattro servizi attraverso la valorizzazione del patrimonio pubblico con interventi di manutenzione straordinaria.

Per questo scopo si prevede la ristrutturazione straordinaria dei quattro immobili con un investimento complessivo di 1.589.000€ a carico de La Fabbrica di Olinda.

5.2 Piano di investimenti:

TeatroLaCucina: Si tratta di una attività autorizzata con licenza per attività di pubblico spettacolo e licenza CPI (Certificato Prevenzione Incendi) rinnovata nel 2020, con capienza di 150 persone. La trasformazione è avvenuta in lotti successivi dal 2005 a questa ultima di revisione completa del tetto, recupero delle aree sottotetto e recupero piano interrato terminata nel 2021.

Gli interventi straordinari da fare prevedono il recupero di aree connettive e servizi igienici al piano interrato, adeguamento delle norme antincendio e sistemazione dell'area esterna per un totale di 100.000€.

Spazio Laboratori artistici (Pad. 20 ex Centrale Termica): Con la sua configurazione di open space rappresenta uno spazio ideale per un lavoro artistico con grandi gruppi come, per esempio, i laboratori artistici di teatro, musica e disegno. Lo spazio attualmente è privo di impianti meccanici e impianti elettrici. Gli interventi straordinari da fare prevedono la revisione completa del tetto con isolamento termico, la realizzazione dell'impianto di riscaldamento, la revisione completa dell'impianto elettrico, la revisione degli infissi, la realizzazione di una nuova pavimentazione per un totale di 350.000 €.

Ristorante Jodok: Si tratta di una attività autorizzata con licenza di pubblico esercizio, ristrutturata con ampliamento sala piano primo nel giugno 2020 per motivi dell'emergenza sanitaria Covid 19. Non sono stati eseguiti lavori di trasformazione se non quelli strettamente necessari alla manutenzione ordinaria di impianti elettrici e meccanici, di finiture edili e del rifacimento servizi igienici.

Gli interventi straordinari da fare prevedono la revisione completa del tetto con incremento isolamento termico, riforma dell'impianto elettrico e meccanico, ristrutturazione completa del locale cucina con la sostituzione delle attrezzature, sistemazione del piano interrato, sistemazione dell'area esterna per un totale di 430.000 €.

OstellOlinda: Si tratta di una attività autorizzata con licenza di pubblico esercizio fino a 24 clienti e include anche la permanenza di alcuni ospiti con problemi di salute mentale a tempo indeterminato. Non sono stati eseguiti lavori di trasformazione se non quelli strettamente

necessari alla manutenzione ordinaria di impianti elettrici e meccanici, di finiture edili e del rifacimento servizi igienici.

L'adeguamento prevede l'aumento della capienza a 40 persone con requisiti sicurezza VV.F. Gli interventi straordinari da fare prevedono la revisione completa del tetto con incremento isolamento termico, riforma dell'impianto elettrico e meccanico, adeguamento requisiti acustici passivi con porte nuove, recupero parziale superfici sottotetto, arredamento e attrezzature, sistemazione piano interrato per un totale di 615.000 €.

Ingresso via Ippocrate 47: Il cancello di ingresso pedonale riveste un valore formale e simbolico radicato nella storia delle iniziative sociali e culturali all'ex Paolo Pini. È per questo che anno dopo anno è stato riparato e ristrutturato da un progetto originale che segnava l'apertura alla città. La sua consistenza provvisoria avrebbe necessità di essere modificata in un sistema più consistente che consenta anche l'accesso pedonale di clienti all'Ostello in orario notturno. Gli interventi prevedono la revisione della struttura e dell'impianto elettrico per un totale di 30.000 €.

Individuazione degli immobili oggetto di intervento e loro denominazione:



TeatroLaCucina
Spazio laboratori artistici

Ostello Linda
Ristorante Jodok
Ingresso Via Ippocrate 47

5.3 Fase di progettazione e realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria

Dopo la stipula del Partenariato si prevede per la fase di progettazione esecutiva e ricerca fondi una durata di 3 anni.

Per la realizzazione degli interventi straordinari si prevede una durata di 2 anni.

5.4 Durata del Partenariato PSPP

Il Partenariato Speciale Pubblico Privato prevede una durata di almeno 25 anni rinnovabile.

La durata minima di 25 anni del Partenariato è condizionata dal piano di sostenibilità.

6. La convergenza della mission istituzionale

Da sempre La Fabbrica di Olinda collabora con il Dipartimento di Salute Mentale competente per l'ex Paolo Pini. Da quando la psichiatria fa capo alle aziende ospedaliere, l'Ospedale Niguarda diventa interlocutore principale per Olinda. In molti documenti (delibere, convenzioni, contratti) viene ribadita la convergenza della *mission* istituzionale dei servizi dell'Ospedale Niguarda e i servizi di Olinda: la *mission* istituzionale di Olinda è l'inclusione sociale e culturale di persone con problemi di salute mentale, che corrisponde anche a uno degli obiettivi principali dell'Ospedale Niguarda. A questo scopo Olinda ha sviluppato un articolato metodo d'inserimento lavorativo e un apparato di valutazione delle proprie attività di servizio. Per affrontare le varie criticità dell'inserimento lavorativo di persone con problemi di salute mentale, Olinda ha allargato le proprie attività di servizio anche agli ambiti d'inserimento prelaborativo per facilitare l'accesso al lavoro a chi ha fallito nell'ambito dei percorsi tradizionali di inserimento o per stimolare e motivare le persone non ancora pronte ad accedervi (dal 2009 al 2020 sono stati coinvolti in progetti prelaborativi 90 utenti). Nello stesso tempo Olinda ha allargato le proprie attività di servizio anche ai percorsi di inserimento in aziende esterne. Dei 166 percorsi di inserimento lavorativo realizzati di Olinda negli ultimi 15 anni, 63 persone sono state inserite al lavoro con un contratto di assunzione, tra cui 24 persone all'interno di Olinda, 39 in aziende esterne. Questa quota di inserimento lavorativo corrisponde a un'ottima quota di media nazionale. Per svolgere le attività di inserimento lavorativo, Olinda ha stipulato con l'Ospedale Niguarda e altre amministrazioni pubbliche numerosi accordi di collaborazione sia sul singolo caso, sia sui progetti di sviluppo delle attività di servizio. Altrettanto importanti sono le attività partecipative culturali che Olinda sviluppa in forma di laboratori di teatro, musica e disegno ai quali partecipano anche utenti del Dipartimento di Salute Mentale. Il laboratorio di teatro con adolescenti *non-scuola* accoglie dal 2008 ogni anno ca. 100 giovani della periferia urbana e ha permesso di creare una complessa rete di supporto tra scuole e servizi. Con le proprie attività Olinda contribuisce alla lotta allo stigma della malattia mentale sui mezzi di comunicazione nazionali e internazionali, anche questo uno degli obiettivi principali di Niguarda rivolto al benessere dei propri pazienti.

Olinda è anche un luogo dove si formano educatori professionali (di primo e di secondo livello), sociologi e psicologi (circa 120 in questi 25 anni) con Università Milano Bicocca - Scienze dell'educazione e Sociologia, Università Statale di Milano - Facoltà di Medicina, Università di Padova - Psicologia, Università Cattolica di Milano - Scienze dell'educazione, Università Federale di São Paulo (UNIFESP) Brasile – Specializzazione per la Salute Mentale, Facoltà Santa Marcellina

São Paolo Brasile – Residenza Programma Multidisciplinare di Salute della Famiglia, Facoltà di Scienze Mediche Campinas São Paolo Brasile – Commissione Residencia Multidisciplinare in Salute, Università Paris VIII – Saint-Denis (IED Istituto di insegnamento a distanza) – Psicologia Clinica 1° anno Master.

7. II PSPP

I quattro immobili in questione per il PSPP – TeatroLaCucina (ex cucina), lo Spazio di Laboratori Artistici (ad. 20 ex centrale termica), il Ristorante Jodok (ex obitorio), OstelloOlinda (ex convitto delle suore) - di proprietà dell'Ospedale Niguarda possono rappresentare nel loro insieme un progetto di sviluppo locale **orientato al recupero di patrimonio pubblico e all'innovazione sociale attraverso dei servizi culturali e di accoglienza e diventare nucleo fondante di un Partenariato Speciale Pubblico Privato (PSPP)** definito dall'art. 151, comma 3, del D.lgs. n. 150/2016.

Il PSPP si basa su una reciprocità degli impegni partenariali tra pubblico e privato, ciascuno per i rispettivi ruoli: La Fabbrica di Olinda: progetto di recupero, reperimento dei fondi, gestione lavori e selezione imprese, programmazione e gestione delle attività culturali e di impresa sociale con inserimenti lavorativi. L'Ospedale Niguarda: concessione gratuita del bene per una durata sufficientemente lunga in relazione agli investimenti effettuati dal partner del privato non profit. Definizione delle fasi per realizzare il progetto, accesso facilitato agli atti.

Si prevede un **modello di governance aperto, flessibile, orientato alla collaborazione** e al dialogo trasversale tra tutti gli attori del programma supportato da un **Tavolo Tecnico**, organismo paritetico di governo del PSPP.

Saranno **monitorati i risultati** conseguiti dal processo partenariale, le criticità rilevate e le soluzioni per rimuoverle, e si definirà il **processo di valutazione** che darà conto alla comunità cittadina **dei risultati** attesi, di quelli effettivamente conseguiti e **degli impatti** generati.

8. Partner di supporto principali

Dall'inizio delle sue attività La Fabbrica di Olinda è sostenuta continuativamente dal Comune di Milano e da Fondazione Cariplo. Ambedue le organizzazioni hanno espresso un vivo interesse a un progetto sulla base di un PSPP che valorizzi i loro investimenti e che dia continuità e sostenibilità alle attività svolte da La Fabbrica di Olinda all'ex Paolo Pini in partenariato con l'Ospedale Niguarda.

Si prevede di stringere nuove collaborazioni con altre realtà di supporto agli enti no profit, come fondazioni erogative, grazie agli interventi di ristrutturazione degli spazi già in uso e soprattutto alla presa in carico e valorizzazione del nuovo spazio dedicato ai Laboratori artistici sito al Pad. 20.

9. Impatto sociale e culturale

Varie ricerche svolte dal Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (Direttore Prof. Massimo Bricocoli), e dall'Università Milano Bicocca, Dipartimento di Sociologia e Ricerca Sociale, Programma URBEUR-Studi Urbani (Direttrice Prof.ssa Lavinia Bifulco)

evidenziano l'impatto positivo delle attività di Olinda sull'area dell'ex Paolo Pini e sul contesto locale in generale. Queste attività hanno contribuito e contribuiscono ad aumentare il livello di partecipazione sociale e culturale dei cittadini della periferia urbana coinvolgendo anche gli utenti dei servizi di salute mentale. La presenza costante e continuativa degli esercizi pubblici e delle attività partecipative di Olinda ha creato, sempre secondo questi studi scientifici, un aumento significativo della sicurezza soggettivamente percepita da parte della popolazione del contesto locale. Questo impatto positivo è generato da un innovativo approccio sistemico che mette in sinergia i progetti culturali con progetti di inclusione sociale e di partecipazione. Questa forma di innovazione sociale non è solo un "civic good", ma anche un fattore per la competitività.

10. Note al budget del piano d'impresa allegato

10.1. Premessa

Il documento allegato si propone di fornire delle chiavi di lettura del Piano del progetto nell'arco dei 15 anni dalla firma del Partenariato.

Il quadro economico è stato articolato in una modalità *activity based*, cercando cioè di ricondurre il più possibile i costi e i ricavi ad attività che verranno svolte nell'ambito del progetto.

Questa impostazione consente:

- una maggiore intellegibilità del quadro economico sulla base dello svolgimento del programma delle attività;
- un'eventuale ricalibrazione delle attività sulla base dei risultati sociali, culturali ed economici raggiunti via via dal progetto, valutando l'efficacia sociale delle azioni rispetto alle risorse spese e, conseguentemente, valutando i ritorni sociali degli investimenti e spese operative sostenute;
- una più facile interlocuzione con l'Ospedale Niguarda nell'ambito dell'attività di governance e gestione del tavolo tecnico e nelle fasi successive di controllo dell'andamento del progetto.

Oltre alle attività di carattere generale (che in larga misura generano costi fissi), le attività più legate alla produzione di risultati sociali, culturali ed economici sono quelle delle 4 azioni (cultura, laboratori, ristorazione, alberghiero).

Ciascuna di queste azioni ha una struttura di costi e di ricavi differente, a seconda dei casi.

Si segnala che le attività commerciali sono complementari alle attività culturali anche dal punto di vista economico, sono infatti fondamentali a sanare le piccole perdite di gestione caratteristica e a ripagare i costi indiretti e di gestione generale degli spazi della cultura.

Le assunzioni di costo e di ricavo si basano su valutazioni prudenziali. In particolare, per quelle di costo, i riferimenti derivano dall'esperienza maturata nel corso degli anni nelle attività svolte dall'organizzazione proponente, quali ad esempio costi del personale, costi di materie prime e semilavorati, costi per la gestione di spazi, etc..

Per quanto riguarda le ipotesi di ricavi, queste si riferiscono allo storico e alle previste ricadute commerciali degli interventi di miglioria.

Dal confronto degli elementi raccolti si è proceduto alla redazione di un conto economico per la gestione delle attività previste dettagliato nel testo che segue.

10.2 Impostazione del Piano Economico

Il Piano Economico si propone di illustrare il progetto con un duplice focus temporale: la fase di startup della durata di 6 anni, dettagliata nelle singole azioni di progetto, e il complessivo degli anni dal primo anno, fino al 15° anno. Il livello di dettaglio di costi e ricavi proposto nei verticali delle azioni di progetto per la fase di startup è molto alto e si basa su assunti ipotizzati a partire dalle esperienze. Sugli anni successivi insiste invece una percentuale di aumento annuo di costi e ricavi costante, che parte dal presupposto che nel corso del settimo anno avverrà la stabilizzazione dei volumi.

Le spese generali, che racchiudono sia i costi del personale trasversale sia i costi di struttura, sono relative all'azione di progetto "Azioni Trasversali" e si basano sullo storico noto, pertanto si prevede non possano discostarsi di molto dalle previsioni. L'esperienza di gestione maturata all'interno degli spazi negli ultimi 25 anni permette la redazione di un budget previsionale di spesa fedele alla realtà.

Gli investimenti iniziali, necessari per la trasformazione delle strutture e la realizzazione di tutte le azioni di progetto, si basano su una prima stima fatta da un consulente architettonico.

In sintesi, il Piano Economico è composto dai seguenti fogli:

- **Conto economico startup:** riepilogo degli investimenti iniziali e del conto economico relativo ai primi 6 anni di attività.
- **Conto economico 15 anni:** conto economico, piano di finanziamento e degli ammortamenti.
- **Riepilogo investimenti iniziali:** Investimenti iniziali divisi per categorie e per attività di competenza.
- **Costi generali:** Costi relativi alle spese trasversali di progetto, compreso il personale trasversali, fuori dai costi diretti delle azioni di progetto.
- **TeatroLaCucina:** Profit & Loss della gestione caratteristica.
- **Spazio Laboratori Artistici:** Profit & Loss della gestione caratteristica.
- **Ristorante Jodok:** Profit & Loss della gestione caratteristica.
- **OstellOlinda:** Profit & Loss della gestione caratteristica.
- **Gestione eventi terzi:** Profit & Loss della gestione caratteristica.
- **Cronoprogramma:** Tempi previsti per la realizzazione delle attività proposte