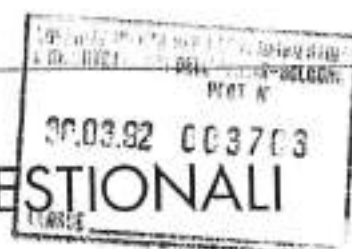


COMUNE DI SALA BAGANZA - PR PARCO REGIONALE DEI BOSCHI DI CARREGA

Piano di Recupero del "Casino dei Boschi"

ELABORATO n° 25

ASPETTI FINANZIARI E GESTIONALI



Dott. Daniele Ferretti
Dott. Giancarlo Vecchi

PROGETTISTA

Arch. Isabella Tagliavini

CONSULENTE

Dott. Urb. Sergio Peri

COLLABORATORI

Arch. Francesco Neva
Arch. Ermanno Ferrari
Arch. Milena Mancini



Ing. Stefano Boschi
Geom. Giuseppe Iamiglio

Il Sindaco: Paolo Carpena

Il Presidente: Alfredo Peri

TRENDS

Studio Associato

Parma

Febbraio 1992

L'intervento di recupero. Aspetti finanziari

1. A questo stadio di elaborazione non è possibile attribuire particolare significato alla "lista della spesa" emergente dai contenuti tecnici del Piano di Recupero, intesa come sommatoria dei costi dell'intervento e delle sue possibilità di copertura, in quanto, soprattutto per iniziative complesse ed articolate nel tempo quale quella in oggetto, questo dato è destinato a cambiare sensibilmente in relazione ai vincoli ed alle opportunità proposti, sia dalle variazioni inducibili dalle diverse forme di finanziamento pubblico convogliabili sull'iniziativa, che dalle variazioni di mercato indotte dalla realizzazione di questo ed altri interventi nell'area di riferimento per il progetto.

Basti pensare ad esempio alle variazioni di mercato e di contesto (in positivo per la creazione di potenziali sinergie tra i diversi interventi se ben integrati tra loro) inducibili dalla contestuale realizzazione degli interventi di recupero sulla Rocca Sanvitale o dalla realizzazione della "mostra delle collezioni farnesiane" tra Colomo, Parma e Sala Baganza cui dovrebbero seguire benefici effetti di valorizzazione su tutto il patrimonio storico-architettonico dell'antico asse.

In questa sede ci limiteremo pertanto a fornire alcune indicazioni di massima relativamente ai costi di ristrutturazione complessiva degli immobili oggetto d'intervento ed ai costi di acquisizione da parte pubblica della porzione di immobili e terreno del Casino posta in vendita dalla attuale proprietà.

2. **L'acquisizione in proprietà** di almeno una parte degli immobili del Casino si configura in questo caso come **condizione indispensabile** per l'avvio e la gestione (o quantomeno la partecipazione alla) da parte pubblica dell'intera operazione, nel corretto perseguimento degli obiettivi costitutivi del Parco riferiti alla tutela e valorizzazione dell'ambiente e del territorio di sua competenza.

In tal modo infatti si rende in primo luogo possibile un diretto controllo da parte dei soggetti pubblici coinvolti sulla gestione e l'utilizzo del Casino dei Boschi, sia in funzione di una loro diretta fruizione di parte degli immobili - come nel caso del "Casinetto" che si propone di adibire a nuovo Centro Parco - che di garanzia di rispondenza delle destinazioni d'uso degli spazi ristrutturati e dei criteri di gestione per essi definiti agli obiettivi e finalità del Parco tramite la stipula di apposite convenzioni con gli altri proprietari del Casino dei Boschi di Carrega.

In secondo luogo, come evidenzieremo più dettagliatamente in seguito, questa operazione di iniziale acquisizione può consentire ai soggetti pubblici di ricavare risorse essenziali per un eventuale parziale autofinanziamento dell'intervento da compiersi sull'intero complesso.

3. I costi dell'intera operazione sono in prima approssimazione quantificabili in circa 27 miliardi di lire così distribuiti:

- **4,5 miliardi per l'acquisizione** da parte pubblica della parte di Casino di proprietà di Alessandro Carrega (unico proprietario attualmente disponibile alla vendita), costituita da oltre la metà della superficie della cosiddetta "Prolunga" incluso il "Casinetto", dalla Ghiacciaia posta a nord e dal rustico "Casa di Pietra", oltre che da una superficie di 150 ha. di terreno circostante la Villa, comprendente anche una parte del Parco Monumentale
- **20,5 miliardi** circa di costi di **recupero**, riqualificazione e rifunzionalizzazione complessiva degli immobili facenti parte del Casino per una superficie totale di costruito pari a 13.905 mq.
- **2,5 miliardi** circa di costi relativi alle **opere di urbanizzazione primaria**.

Nel dettaglio le spese per la ristrutturazione, riqualificazione e rifunzionalizzazione complessiva degli immobili facenti parte del Casino dei Boschi di Carrega, così come indicate nel "Progetto di riqualificazione" della Villa Casino dei Boschi redatto dalla S.P. srl (Arcch. Quintelli, Cleri e Bonelli) per conto dell'Amministrazione Provinciale di Parma nel 1990 e nell'elaborato n° 23 "Opere di urbanizzazione primaria - computo metrico estimativo" del Piano di Recupero del 'CASINO dei BOSCHI' redatto dallo

Studio Associato TRENDS (Arch. Tagliavini) per conto del Comune di Sala Baganza nel 1992, possono essere così suddivise:

Villa	£ 3.643.395.996
Villa Rustico	£ 5.776.126.128
Prolunga	£ 6.945.147.693
Casa di Pietra	£ 943.194.102
Ghiacciaia	£ 52.611.917
Opere di urbanizzazione primaria	£ 2.413.425.960
	<hr/>
TOTALE	£ 19.773.901.796

L'entità delle risorse finanziarie necessarie per la realizzazione dell'intervento evidenziano come, oltre ad un'opportuna incentivazione della partecipazione privata nell'iniziativa, si renda necessaria una calibrata composizione del sistema delle risorse pubbliche destinabili alla sua realizzazione, così come una sua attivazione a "stralci" che consenta di commisurare priorità ed entità degli interventi alle risorse effettivamente disponibili nel tempo.

In particolare deve essere sottolineato come un fattore fondamentale per la realizzazione dell'iniziativa sia da ritenersi la possibilità eventuale di "autofinanziamento" parziale dell'intervento, condizione realizzabile o attraverso la parziale vendita della parte di immobili acquisita dai soggetti pubblici coinvolti nell'iniziativa o attraverso il convogliamento delle risorse ottenibili dalla rifunzionalizzazione delle diverse parti del Casino (sotto forma di affitti o utili delle attività inserite).

Con tale operazione si otterrebbe un duplice obiettivo di elevata efficacia economica per l'iniziativa: l'abbattimento parziale dei costi di acquisizione e ristrutturazione di parte degli immobili e la costituzione di un fondo autonomo da parte pubblica per l'avvio della ristrutturazione in parti del Casino di proprietà privata (Villa del Casino ed altre parti di proprietà Carrega), ma gestibili dal pubblico tramite apposita convenzione per le finalità e gli obiettivi descritti nel Piano di Recupero così come già ora concordato tra le parti. Tale soluzione consentirebbe tra l'altro di costituire canali finanziari continuativi per la prosecuzione degli interventi di ristrutturazione, canali finanziari derivati dai proventi realizzabili dall'affitto e/o gestione diretta da parte del pubblico degli spazi resi via via utilizzabili dalla realizzazione degli interventi di restauro.

4. Le principali risorse ed opportunità per l'attivazione di canali finanziari a favore dell'iniziativa al momento risultano essere:

A) per l'acquisizione della proprietà di Alessandro Carrega valutata circa 4,5 miliardi di lire :

- la disponibilità da parte dell'Amministrazione Provinciale di Parma di stanziare inizialmente 1 miliardo di lire per l'acquisizione
- la possibilità di accedere ai contributi regionali per l'acquisizione di Immobili finalizzati al recupero e alla valorizzazione delle risorse ambientali ed allo sviluppo socio-economico dei territori interessati dai Parchi Regionali (art. 35 L.R. 11/88)
- la possibilità di accedere ai contributi regionali ad enti locali territoriali per l'acquisto di edifici di carattere storico-artistico o ambientale, ex art. 8 L.R. 6/89
- la eventuale possibilità di coprire la restante quota di capitale necessario per l'acquisizione con la rivendita parziale dello stesso e/o l'intervento in partnership di operatori privati.

B) per la copertura dei costi di riqualificazione degli immobili:

- contributi regionali per la ristrutturazione di edifici storico-artistici ex L.R. 6/89;
- contributi regionali per l'acquisizione e ristrutturazione di immobili da destinarsi a "Centri Parco" ex L.R. 11/88 ;
- eventuali contributi ex L.R. 38/84 per eventuali interventi con finalità turistiche sulla "Casa di Pietra", il "Ghetto" e la parte di prolunga oggi di proprietà di Alessandro Carrega;
- eventuali ulteriori quote di contribuzione, anche attraverso l'utilizzo della Cassa DD.PP., da parte degli Enti Locali coinvolti nell'iniziativa (Provincia di Parma, Comune di Sala Baganza e Consorzio dei Boschi di Carrega);
- eventuali contributi ottenibili ai sensi della L. 10 febbraio 1992 n. 145 "Interventi organici di tutela e valorizzazione dei beni culturali" per la realizzazione di interventi di recupero, salvaguardia, restauro, conservazione e valorizzazione del patrimonio architettonico, archeologico, artistico e storico secondo un programma triennale di indirizzo 1991-93;
- reinvestimento della restante quota di risorse derivate dalla eventuale vendita parziale della parte di immobili acquistata da Alessandro Carrega;
- utilizzo dei proventi derivanti dall'affitto e/o gestione delle parti di immobili ristrutturate e rifunzionalizzate;
- eventuali altre fonti finanziarie pubbliche o private attivabili sulle specifiche destinazioni d'uso degli immobili e/o parti di immobili di volta in volta ristrutturati.

Una prima ipotesi dei costi economici e delle coperture finanziarie attivabili per l'iniziativa definibile di massima capacità di "autofinanziamento" dell'intervento stesso, prevedendo la vendita non ristrutturata della parte di

"Prolunga" acquisibile da parte pubblica ad eccezione del "Casinetto" da adibire a nuovo Centro Parco, può essere in teoria così sintetizzata:

COSTI	
Acquisizione proprietà A. Carrega.....	£ 4.500.000.000
Ristrutturazione immobili esclusa la parte di "Prolunga" da rivendersi allo stato attuale (stima 1.474.000/mq. s.t).....	£ 16.425.864.000
Realizzazione opere di urbanizzazione primaria..... (esclusa quota parte inerente la parte di "Prolunga" di proprietà di A. Carrega)	£ 1.872.717.115
Totale.....	£ 22.798.581.115

IPOTESI DI FINANZIAMENTO INIZIALE	
Investimento Provincia di Parma.....	£ 1.000.000.000
Contributi all'acquisto R.E.R.(ipotesi)	£ 1.500.000.000
Ricavo da vendita "Prolunga"..... (stima £ 3.000.000/mq. s.l.)	£ 8.300.000.000

Totale.....	£ 10.800.000.000

5. Questa prima ipotesi di parziale copertura finanziaria dell'intervento consentirebbe di garantire la disponibilità economica necessaria per l'acquisizione della parte di Casino di proprietà di Alessandro Carrega (terreni ed immobili) e di realizzare un capitale valutabile sui **6 miliardi di lire circa da reinvestire nelle opere di riqualificazione e ristrutturazione** delle restanti parti del Casino.

Con tale cifra si potrebbe in primo luogo finanziare il **recupero delle restanti parti di immobili acquisite dal pubblico** e costituite dal "Casinetto" - che dovrebbe diventare il nuovo Centro Parco e sul quale si potrebbero in proposito far convergere finanziamenti regionali ai sensi della L.R. 11/88 - dalla Ghiacciaia e dalla "Casa di Pietra" - sulla quale rispetto ad una destinazione d'uso turistico/alberghiera sarebbe possibile attivare finanziamenti ai sensi della L.R. 38/84 e/o eventualmente accendere mutui "Conturister"- , opera di recupero valutabile complessivamente in circa **2,5 miliardi di lire**.

In tal modo si avvierebbe concretamente l'opera di rifunionalizzazione e gestione degli immobili ristrutturati da parte pubblica nel Casino del Boschi di Carrega, operazione che potenzialmente si prospetta anche come ulteriore fonte finanziaria autonoma per il completamento dell'intervento sulla struttura.

Non pare azzardato, ad esempio, ipotizzare un ricavo annuo di 200-250 milioni di lire circa dall'eventuale affitto della "Casa di Pietra" ad operatori turistici attivi nei settori ricettivo e della ristorazione che potrebbero essere incanalati a tal fine.

Questi proventi, assieme ai **restanti 3 miliardi** circa ricavati dalla vendita della parte pubblica della "Prolunga" con l'esclusione del Casinetto ed alle successive contribuzioni regionali, consentirebbero di **avviare** - previa stipulazione di un'apposita convenzione con la proprietà - **gli interventi di ristrutturazione nella parte più pregiata dell'immobile, la Villa**, da destinarsi anch'essa ad utilizzi definiti da parte pubblica sulla base delle ipotesi delineate all'interno del presente Piano di Recupero.

Una seconda ipotesi attendibilmente prospettabile, riguarda l'intervento di partners privati nell'iniziativa. Questa potrebbe avvenire principalmente secondo due modalità:

- l'investimento di capitale per gli interventi di ristrutturazione in cambio di una partecipazione ad una ipotizzabile società di gestione dell'intervento e/o delle attività "privatistiche" inseribili (ad. es. quelle turistiche o residenziali)
- l'acquisizione parziale della proprietà messa in vendita da Alessandro Carrega (in ogni caso con esclusione del "Casinetto" da adibirsi a Centro Parco).

In questo caso si avrebbe un alleggerimento dell'immediato impegno finanziario da parte pubblica (che nel primo caso non si troverebbe nell'immediata necessità di reperire immediatamente risorse per gli interventi di ristrutturazione necessari per la rifunzionalizzazione degli immobili e nel secondo caso vedrebbe ridotti gli oneri di intervento diretto per l'acquisizione) ed una accelerazione dell'inserimento di attività nella struttura in grado di costituire un canale finanziario aggiuntivo per il complessivo recupero del Casino.

Nell'ipotesi di acquisizione da parte di privati della proprietà di Alessandro Carrega con esclusione del "Casinetto" per la quale si manterrebbe comunque la destinazione a Centro Parco, l'esborso iniziale per l'avvio dell'operazione di recupero e rifunzionalizzazione degli immobili facenti parte del Casino dei Boschi da parte dei soggetti pubblici sarebbe fortemente ridotta rispetto a quella descritta in precedenza e si configurerebbe come segue:

COSTI	
Acquisizione proprietà A. Carrega..... (Casinetto + terreni)	£ 1.928.000.000
Ristrutturazione "Casinetto" (stima 1.474.000/mq. s.t.).....	£ 1.120.240.000
Realizzazione opere di urbanizzazione primaria.....	£ 141.702.760
Totale.....	£ 3.189.942.760

Queste possibilità - che evidenziano i notevoli margini potenziali di capacità di "autofinanziamento" parziale dell'iniziativa - vanno intese in questa fase come **indicazioni di massima** circa le ampie e concrete condizioni generali di realizzabilità dell'intervento, che dovranno essere più compiutamente definite nell'ambito della determinazione degli accordi interistituzionali relativi alla fase di acquisizione da parte pubblica di parte della proprietà del Casino dei Boschi di Carrega e delle successive fasi di attivazione del recupero dell'immobile.

Non solo, ma congiuntamente a queste dovranno essere analizzate ad una superiore scala di dettaglio anche le problematiche relative alla stessa gestione degli immobili e delle attività inseribili nel complesso del Casino dei Boschi di Carrega, per le quali - vista la pluralità delle funzioni proponibili e dei soggetti potenzialmente interessati e coinvolti - necessariamente si dovrà prevedere la costituzione quantomeno di un'apposita società di gestione a partecipazione mista pubblico/privata.

Di seguito proponiamo una prima razionalizzazione del problema, che può costituire anche il primo elemento di riflessione ed indirizzo per la definizione di una società finalizzata al recupero immobiliare ed alla gestione delle attività nel complesso del Casino dei Boschi.

Ipotesi gestionale degli immobili e delle attività inseribili nel complesso del Casino dei Boschi di Carrega (Sala Baganza).

1. I vincoli di contesto

La problematica concernente la gestione degli immobili oggetto del Piano di Recupero appare di rilevante complessità.

Tale complessità si presenta come l'esito delle seguenti determinanti che caratterizzano la situazione del complesso monumentale in oggetto:

- a) la vastità dei volumi a disposizione e l'articolata tipologia di immobili;
- b) il forte degrado che ogni immobile presenta;
- c) l'attuale pluralità di proprietari;
- d) l'esigenza di dotare il complesso delle opere di urbanizzazione primaria;
- e) l'assoggettamento degli immobili a vincoli di carattere storico-monumentale;
- f) la localizzazione degli immobili entro un Giardino monumentale, anch'esso fortemente degradato, ed entro il perimetro del Parco regionale dei Boschi di Carrega.

Queste determinanti pongono alla riflessione sulle possibilità di gestione del complesso una serie di vincoli:

- i) necessità di elevate risorse finanziarie già nella fase degli interventi di recupero;
- ii) previsione di utilizzo per attività diverse, data l'elevata disponibilità di spazi;
- iii) utilizzo per interventi e attività compatibili con il contesto territoriale e ambientale, nonché storico-monumentale;
- iv) coordinamento dei soggetti coinvolti, dei lavori di recupero e dell'insediamento delle attività, dato che è necessario un intervento di recupero complessivo (anche se eventualmente realizzabile per stralci funzionali) e non anche solo parziale;
- v) insediamento di attività tali da poter permettere la copertura dei costi di gestione e di manutenzione degli immobili oltre che un adeguato rientro dalle spese di ristrutturazione.

Ulteriori elementi tali da precisare l'ambito di attuazione dell'intervento possono provenire da una serie di informazioni di contesto:

- attualmente il complesso monumentale è di proprietà di due rami della Famiglia Carrega che evidenziano l'impossibilità materiale di sostenere qualsiasi tipo di azione tendente al recupero degli immobili;
- l'elevata esigenza di risorse finanziarie per l'acquisto, il recupero e il futuro mantenimento degli immobili è tale da limitare fortemente la tipologia di imprenditori privati interessati ad investire singolarmente; anche il solo intervento di Enti Pubblici locali può difficilmente essere preso in considerazione: il Comune di Sala Baganza non pare in grado di sostenere simili livelli di investimento, considerando inoltre che parallelamente alla vicenda in oggetto, si pone anche quella del recupero ed utilizzo della Rocca Sanvitale; e nemmeno appare ipotizzabile un massiccio intervento della Provincia di Parma (pur interessata ad una parziale partecipazione) e del Parco regionale dei Boschi di Carrega, tali da consentire un completo recupero degli immobili in oggetto;
- le difficoltà che l'ambiente socio-economico parmense presenta per interventi di questo tipo si sono d'altra parte già manifestate in altre occasioni, quale ad esempio quella relativa all'acquisizione della Villa del Ferlaro; ma più ancora è rilevante la difficoltà che lo stesso ambiente presenta nella fase di gestione dei grandi interventi, allorché dalla predisposizione degli immobili si deve passare ad intraprese finanziariamente autosufficienti; in questo senso è rilevabile una certa debolezza del terziario parmense, inteso come settore di servizi non tradizionali capace di predisporre un'offerta in grado di attirare anche una domanda extraprovinciale.

Queste considerazioni appaiono di sufficiente rilevanza per sgombrare il campo da ipotesi tendenti a porre in secondo piano le problematiche relative ai costi che la complessiva gestione dell'intervento può comportare, preferendo invece soffermarsi unicamente su questioni relative alle (peraltro innegabili e di non secondaria importanza) garanzie di tipo pubblicistico che dovrebbero derivare dalle ipotesi progettuali. In altre parole, appare come estremamente rilevante prevedere modalità di gestione e tipologie di attività che, pur compatibili con le condizioni territoriali, d'ambiente, storico-architettoniche, ecc., permettano di rafforzare e rendere più concrete le

possibilità di salvezza per un bene attualmente avviato invece ad un degrado irreversibile.

2. Ipoesi di gestione

Le considerazioni espresse nel paragrafo precedente inducono a sottolineare come prerequisiti delle modalità di gestione i seguenti elementi:

- a) il coordinamento degli interventi di recupero e quindi degli investimenti necessari, in quanto non sembra ipotizzabile l'insediamento di singole attività in un contesto che può essere pienamente utilizzato solo in quanto «tutto completamente ristrutturato e riorganizzato», pena l'insufficiente valorizzazione delle componenti autonome allivale;
- b) il conseguente coordinamento dei soggetti interessati (proprietari, promotori, imprenditori, autorità competenti per attività ivi localizzate, ecc.).

I soggetti interessati al recupero attualmente (e secondo le indicazioni contenute nello Studio di fattibilità e nel Piano di Recupero) sono:

1. parte dell'attuale proprietà (Eredi Francesco Baldassarre Carrega Bertolini);
2. il Consorzio del Parco Regionale dei Boschi di Carrega e la Provincia di Parma, interessati all'acquisto di parte o tutte le proprietà di Alessandro Carrega ed alla ristrutturazione complessiva degli immobili;
3. eventuali soggetti privati interessati all'acquisto sempre di parte o tutte le proprietà di Alessandro Carrega ed alla loro ristrutturazione.

L'intervento di Enti Pubblici, la presenza di privati, e le esigenze di imprenditorialità che devono caratterizzare l'operazione, suggeriscono l'opportunità di affidare la gestione dell'operazione stessa ad una SOCIETÀ MISTA A PARTECIPAZIONE PUBBLICO/PRIVATA. Questa società potrebbe avere il compito, affidato ad essa dai proprietari, mediante ad es. convenzione, di: a) gestire la fase di recupero; b) reperire finanziamenti; c) gestire la definizione degli usi, la ricerca dei soggetti idonei ad esercitare nei singoli immobili le proprie attività, e i rapporti contrattuali con questi.

Si veda, per chiarezza, lo schema alla pagina seguente.

SCHEMA:	
Proprietari	privati, Consorzio del Parco Regionale dei Boschi di Carrega, Provincia di Parma;
Società di gestione	<p>costituita attraverso la partecipazione dei proprietari, non esclusa peraltro quella di eventuali altri investitori, tra cui i soggetti esercenti attività nei singoli immobili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestisce il complesso di immobili attraverso convenzione, contratto, concessione relativi alle singole proprietà in base agli accordi raggiunti con i singoli proprietari; - definisce gli usi (compatibilmente con quelli indicati nel P. di R.), ricerca i soggetti che potranno esercitare le attività, cura i rapporti contrattuali con questi; - può assumere l'esercizio diretto di attività; - può assumere la forma di SpA o di SRL.
Imprenditori	- soggetti esercenti attività nei singoli immobili in base a rapporti contrattuali (affitto, ecc.) con la società di gestione.

3. Problematiche legate alla partecipazione pubblica

Una particolare attenzione deve essere rivolta alla partecipazione pubblica, in questo caso, secondo l'attuale disponibilità mostrata, interessante il Consorzio per la gestione del Parco Regionale dei Boschi di Carrega e/o la Provincia di Parma.

Innanzitutto, la partecipazione pubblica può essere sia maggioritaria, che minoritaria o paritaria. Dipende dall'accordo trovato con gli altri partners e dalle motivazioni che si intende dare alla partecipazione.

Al di là della rappresentanza in base all'effettiva quota di proprietà rispetto al complesso immobiliare, l'intervento pubblico riveste in questo caso le seguenti motivazioni:

- a) garanzia di interventi compatibili con il territorio, l'ambiente e le caratteristiche storiche e architettoniche e comunque di interventi tutelanti i vari interessi pubblici coinvolti;
- b) propulsione per il conseguente interesse anche di soggetti privati per il recupero e l'utilizzo di un complesso di notevole importanza storico-culturale per la provincia, altrimenti destinato ad un irreversibile degrado.

In questo contesto, è possibile ipotizzare anche un intervento minoritario degli Enti Pubblici coinvolti. Non ostano a questa previsione il frammentato e scarso «quadro normativo». Infatti, la L. 142/1990 parla di «società per azioni a prevalente capitale pubblico», ma lo fa nel caso specifico dei servizi pubblici (per cui si erano pronunciate già in precedenza sentenze e pareri del Consiglio di Stato e della Corte dei Conti).

Negli altri casi, e in particolare in materia di sviluppo socio-economico (cui sembrerebbe poter ricondurre il caso in questione) non è preclusa all'Ente locale il ricorso alla partecipazione in società a prevalente capitale privato.

La giustificazione per una tale previsione è da ritrovare in particolare nell'obiettivo di tendere ad iniziative che si propongano di raggiungere nel medio periodo l'autosufficienza in termini gestionali, senza pesare (né contare) in eccesso o in prevalenza sulle risorse pubbliche. Solo con iniziative a vocazione imprenditoriale è infatti pensabile il mantenimento di un tale complesso, a meno dell'intervento di altri soggetti pubblici con disponibilità finanziarie ed esigenze funzionali di altra portata (Regione, Ministeri etc.).

Nello stesso tempo, le funzioni di garanzia che l'Ente pubblico può svolgere possono essere mantenute con la predisposizione di adeguati accordi negoziali da sottoscrivere tra le parti attraverso «patti para-sociali».

L'unica eventuale problematica da considerare avverso questa scelta è quella del ricorso ai finanziamenti pubblici, che in alcuni casi risultano preclusi (vedi Cassa Depositi e Prestiti), ma in molti altri casi comunque possibili attraverso «convenzione» con l'Ente pubblico locale (Provincia, Comune, Consorzio interessati: in questo caso il destinatario dei finanziamenti è l'Ente pubblico, il quale li può «girare» alla Società a

partecipazione pubblica mediante la stipula di una convenzione che fissi oggetto e obiettivi dell'intervento).

Altre osservazioni riguardano il rapporto tra Ente locale e Società di gestione:

- è da accogliere il principio stabilito per il sistema locale dalla legge 142/1990 che sancisce il criterio della netta separazione tra il momento «politico», riservato agli organi di Governo (Consiglio e Giunta), e il momento «gestionale», riservato alla responsabilità degli Amministratori di Enti, Aziende o Società. La separazione di questi due momenti richiede che le esigenze di rappresentanza o rappresentatività si esprimano esclusivamente sul versante degli organi di Governo degli Enti, mentre il momento gestionale dovrà essere ispirato a criteri di funzionalità e «snellezza» amministrativa. Ne consegue che gli organi gestionali della Società di gestione a partecipazione provinciale dovranno essere di dimensioni numericamente contenute e alleggeriti da presenze di tipo essenzialmente politico-rappresentativo;
- a livello procedurale, saranno l'Assemblea del Parco e/o il Consiglio Provinciale ad esprimersi sulla partecipazione della Provincia alla Società di gestione (art. 32, lett. f, L. 142/1990);
- particolare attenzione in sede di deliberazione sarà da prestare alla motivazione dell'iniziativa (e del ricorso alla SpA o SRL), sottolineando: la produzione di beni e di attività rivolte alla realizzazione di fini sociali, costituenti l'oggetto della Società e il relativo collegamento con lo sviluppo economico e civile della comunità provinciale; la rilevanza sociale riconosciuta all'attività e gli obiettivi economici e funzionali perseguiti;
- sarà opportuno predeterminare, dato il carattere dell'iniziativa, le caratteristiche ed i requisiti (competenza, professionalità, esperienze acquisite, ecc.) che dovranno possedere gli amministratori e i sindaci di nomina pubblica; ed inoltre i criteri e contenuti per la stipulazione dello statuto e di eventuali accordi para-sociali (trasmissione al Consiglio di bilancio e relazioni periodiche sull'andamento della Società, sottoposizione dello statuto societario all'esame del Consiglio, il vincolo

degli amministratori nominati dalla provincia all'osservanza delle direttive e degli atti di indirizzo pubblico nell'espletamento del loro mandato, criteri di rappresentanza — eventualmente non corrispondenti alle quote azionarie —, maggioranze qualificate per particolari decisioni, clausole di gradimento per l'entrata di nuovi soci, ecc.

SCHEDE SULLE ATTIVITA' POTENZIALMENTE ESERCITABILI ALL'INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Quelle che seguono alle pagine successive, sono una serie di schede relative all'analisi di tipologie di alcune attività che potenzialmente potrebbero essere esercitate all'interno del complesso del Casino dei Boschi di Carrega compatibilmente con le assegnazioni d'uso definite all'interno del presente Piano di Recupero.

L'analisi è stata condotta attraverso apposite interviste con interlocutori privilegiati, vale a dire con imprenditori significativi entro il mercato europeo, italiano e locale nell'esercizio di una data tipologia di attività. Ciò che emerge risulta significativo tuttavia non solo in sede di verifica delle tipologie compatibili, ma anche in funzione di riflessione circa gli interventi ulteriori, rispetto al recupero, necessari per rendere il complesso funzionale alle eventuali attività individuate come «più adeguate».

I soggetti contattati sono i seguenti:

- a) la «Palazzo Albergati» SpA, Zola Predosa, Bologna, che gestisce l'omonima Villa storica del '600, all'interno di un parco secolare, per convegnistica, meetings, cene di gala, ecc.; e la «Luigi Boschi Comunicazione» Srl di Parma;
- b) Cuendel & Cie Spa, per attività di affitto a fini turistici di case coloniche, ville, castelli e appartamenti;
- c) Relais & Chateaux, per attività di ricezione turistica tradizionale di alto livello (alberghi e ristoranti)
- d) Alain Mességué, della «Mességué Alternative», che gestisce in una Villa veneziana del XVIII secolo a Soligo (TV) un «Centro di benessere»;
- e) le società immobiliari Gabetti Spa e Intercity s.r.l. per il mercato delle seconde case in provincia di Parma;

SCHEDA N. 1**TIPOLOGIA DI ATTIVITA' IPOTIZZATA**

Convegnistica, meetings, cene di gala, spettacoli

IMMOBILE INTERESSATO

Villa o Ghetto

ESPERIENZA ANALIZZATA A FINI DI COMPARAZIONE

«Palazzo Albergati SpA», Via Masini 46, 40069 Zola Predosa (Bologna).

La società è proprietaria e gestisce Palazzo Albergati, una grande Villa patrizia del Seicento. L'immobile, in corpo unico, restaurato recentemente (circa 8 anni fa) e dotato delle infrastrutture necessarie, viene utilizzato nel settore dei meetings, convegni, showrooms, sfilate di moda, presentazione di linee e prodotti, simposi, gala, spettacoli, mostre, esposizioni, conferenze, incontri-stampa, ecc.

Dotazioni e servizi:

Sala Convegni n. 1: fino a 600 persone, ampliabile fino a 800

Sale meetings n. 2 fino a 150 persone

Sale meetings n. 6 fino a 100 persone

Sale meetings n. 20 fino a 40 persone

Salette segreteria n. 3

Amplificazione e traduzione simultanea

Servizio stampa, audiovisivi, TV a circuito chiuso

Aree espositive mq 7.000

Colazioni di lavoro, cene di gala, cocktails, parties, pranzo seduti:

salone delle feste fino a 660 persone

piano terra fino a 300 persone

piano primo fino a 1.200 persone

piano secondo fino a 600 persone

Allestimenti e addobbi floreali

Organizzazione di spettacoli e di attività integrative alle manifestazioni

Servizio hostess

Servizi fotografici

Personale: circa 20 persone fisse + il personale ad hoc per le singole manifestazioni

CONSIDERAZIONI

Rispetto alla struttura della Villa del Casino dei Boschi di Carrega, questa tipologia appare poco consona, data l'assenza di spazi adeguati.

Il colloquio avuto con la «Luigi Boschi Comunicazione» di Parma, società leader nel settore della comunicazione d'impresa e nell'organizzazione di meetings e convegni, ha fatto emergere, tuttavia, l'esigenza nella provincia di Parma di attrezzature idonee a questi fini. Sono infatti assenti strutture in grado di accogliere per servizi integrati (convegni/meetings, pranzi/cene, spettacoli, ecc.) spazi in grado di accogliere un numero superiore alle 150 persone.

SCHEDA N. 2**TIPOLOGIA DI ATTIVITA' IPOTIZZATA**

Centro Benessere

IMMOBILE INTERESSATO

Villa, Villa Ruslico, Prolunga

ESPERIENZA ANALIZZATA A FINI DI COMPARAZIONE

«Mességué Alternative» c/o Villa Soligo, via Marconi, 2 - 31020 Soligo (Treviso)

Il centro, diretto da Yvette e Alain Mességué, figli del celebre fitoterapeuta francese Maurice Mességué, ha sede presso l'antica dimora dei Conti Brandolini, una villa veneziana del XVII secolo.

Il Centro di trattamento è organizzato su due plessi, la Villa Brandolini che offre 33 eleganti camere per la residenza, e un secondo edificio che ospita, su una superficie di 1.500 mq le attrezzature curative: ambulatori medici, sale per massaggio e per fisioterapia, cabine d'estetica, locali per la balneoterapia, solarium e palestra.

Il Centro è completato da piscina scoperta e riscaldata, campo da tennis, parco, cappella, biblioteca, sala giochi, piano bar, ecc.

Seguono l'attività curativa una équipe medica comprendente medico permanente, specialista in naturopatia e medicina sportiva, cardiologo, iridologo, dentista, biologo, ginecologo.

I centri collegati alla famiglia Mességué sono in Italia 6, e precisamente (oltre a quello sopra analizzato): «Con Maurice Mességué», Bordighera (Imperia - Liguria); «Villa Mességué», Cuasso al Lago (Lago di Lugano, Varese - Lombardia); «Centro Maurice Mességué San Marino», (Repubblica di San Marino); «Centro Maurice Mességué», Tirrenia (Pistoia - Toscana); «Health Center Marc Mességué», Mezzole di Montecchio (Terni - Umbria).

Di questi, si segnala per la tipologia della sede, l'«Health Center Marc Mességué», situato in un antico maniero ristrutturato dalla società, «Torre Errighi».

Nel complesso i Centri Benessere in Italia sono circa 40, per lo più situati in grandi alberghi. In Emilia-Romagna, oltre al Centro Mességué di San Marino, sono presenti il «Fitness Club Le Nuvole» di Cesenatico (Forlì), e il «Grand Hotel et de Milan» di Salsomaggiore Terme.

CONSIDERAZIONI

Il complesso si presterebbe in misura eccellente ad ospitare questa tipologia, in riferimento alla sua localizzazione (Parco, Giardino monumentale, ecc.). In questo senso, tuttavia, è da prevedere un adeguamento da punto di vista delle infrastrutture necessarie (piscina e altre infrastrutture sportive). I vincoli possono risultare dalla presenza di altre attività, che possono risultare incompatibili con eventuali esigenze di riservatezza e tranquillità dei curandi (es. Sede del Parco nel Casinetto, soggetti dimoranti negli eventuali locali della Prolunga, ecc.).

SCHEDA N. 3**TIPOLOGIA DI ATTIVITA' IPOTIZZATA**

Affitto di case coloniche, ville, castelli, appartamenti a fini turistici

IMMOBILE INTERESSATO

Ghetto, Casa di Pietra, Prolunga

ESPERIENZA ANALIZZATA A FINI DI COMPARAZIONE

Cuendet & Cie Spa, il Cerreto/STROVE 53035 Monteriggioni (SI) - Italia

La società è proprietaria e commercializza su un mercato turistico internazionale di elevato livello case coloniche, castelli, ville e appartamenti in affitto.

In Italia sono attualmente interessate da questo particolare fenomeno turistico le regioni Toscana, Umbria, Veneto, Puglia, Calabria e Sicilia.

La Cuendet & Cie commercializza proprietà che hanno come caratteristica determinante il pregio storico-architettonico dell'immobile e la qualità dell'intervento di ristrutturazione effettuato ed il suo inserimento in un ambiente naturale e paesaggistico di particolare valore.

Le tipologie degli appartamenti sono assai diversificate tra loro, sulla base della modellazione originaria degli edifici in cui sono inserite. Caratteristica importante è quella di riuscire a garantire in un unico sito più possibilità di scelta relativamente all'ampiezza del locale prescelto (in genere appartamenti dai due ai sei pp. ll.) ed elevata qualità delle finiture anche in assenza di particolari comforts che costringerebbero a modificazioni strutturali degli edifici.

Nelle parti di immobile del Complesso del Casinò dei Boschi convertibili a tale utilizzo potrebbero essere ricavabili circa 30-35 unità destinabili all'affitto in tal senso, numero che si prefigura come ideale per complessi turistici di questo tipo che basano sull'esclusività e la tranquillità i loro fattori "chiave" di successo.

A livello di infrastrutturazione indispensabile per la realizzazione di questo genere di comparti turistici si segnalano la necessità di dotazione di una piscina e di almeno due campi da tennis, oltre all'opportunità di convenzionarsi con il locale golf club.

Il personale necessario per la gestione di un intervento di questo genere si riduce a due sole unità (1 coordinatore ed 1 giardiniere factotum), cui si aggiunge la necessità di convenzionarsi con un'apposita società di pulizie interne.

Nel periodo aprile-settembre di funzionamento prevedibile per il complesso la soglia di ricavo medio per appartamento dovrebbe attestarsi sui 20-30 milioni a seconda della tipologia.

CONSIDERAZIONI

Il complesso si presterebbe in misura ottimale ad ospitare questa tipologia, in riferimento alla sua localizzazione (Parco, prima collina, Giardino monumentale, ecc.) e ad alcuni fattori di contesto di indubbio richiamo e conoscenza internazionale dell'area (gastronomia, lirica, arte etc.). In questo senso, tuttavia, è da prevedere un adeguamento da punto di vista delle infrastrutture necessarie (piscina e altre infrastrutture sportive). I vincoli possono risultare dalla presenza di altre attività, che possono risultare incompatibili con eventuali esigenze di riservatezza e tranquillità dei turisti (es. Sede del Parco nel Casinetto, soggetti dimoranti negli eventuali locali della Prolunga, ecc.) e dall'immagine turistica della provincia che sarebbe tutta da costruire per questo particolare segmento turistico.

SCHEDA N. 4**TIPOLOGIA DI ATTIVITA' IPOTIZZATA**

Albergo e ristorazione di elevato livello

IMMOBILE INTERESSATO

Ghetto, Casa di Pietra, Prolunga

ESPERIENZA ANALIZZATA A FINI DI COMPARAZIONE

Relais e Chateaux 9, avenue Marceau - 75116 Parigi (Fr)

La società commercializza su un mercato turistico internazionale di elevato livello castelli, ville, alberghi e ristoranti.

In Italia sono attualmente interessate a questo circuito turistico 24 strutture, nella maggioranza localizzate in centri di non rilevante connotazione turistica.

La Relais & Chateaux pubblicizza strutture che hanno come caratteristica determinante la qualificazione ed esclusività dell'immobile e del servizio offerti unitamente al loro inserimento in un ambiente naturale e paesaggistico di particolare valore.

Le tipologie strutturali sono assai diversificate tra loro, sulla base della modellazione originaria degli edifici in cui sono inserite e delle tipicità strutturali delle aree in cui insistono. Caratteristica fondamentale è quella di garantire livelli di comforts e riservatezza di assoluto rilievo, accoppiando al pregio strutturale il maggior numero di servizi e particolarità che consentano di caratterizzare come "unico" nel suo genere l'intervento in oggetto. Risultano indispensabili per interventi di questo tipo standards qualitativi di servizio assai elevati (ascensori di piano, bagni con idromassaggio ed eventualmente sauna, aria condizionata, piscina coperta, segreteria etc.)

Nelle parti di immobile del Casino dei Boschi convertibili a tale utilizzo dovrebbero essere ricavabili circa 70-80 camere destinabili alla ricezione alberghiera, che si prefigurano come la soglia di sufficienza per un intervento turistico di questo tipo nel complesso monumentale in esame, a fronte del notevole investimento che sarebbe necessario per adattare internamente la struttura alle esigenze di questa tipologia alberghiera.

A livello di infrastrutturazione indispensabile per la realizzazione di questo genere di comparti turistici si segnalano la necessità di dotazione di una piscina e di almeno due campi da tennis, oltre all'opportunità di convenzionarsi con il locale golf club. Assolutamente indispensabile a questo proposito si prefigura anche la creazione del parcheggio coperto e la separazione dell'area alberghiera da quelle destinate ad altri usi.

Il personale necessario per la gestione di un intervento di questo genere si prospetta tra le 20 e le 30 unità.

CONSIDERAZIONI

Il complesso si presterebbe in misura adeguata ad ospitare questa tipologia, in riferimento alla sua localizzazione (Parco, prima collina, Giardino monumentale, ecc.) e ad alcuni fattori di contesto di indubbio richiamo e conoscenza internazionale dell'area (gastronomia, lirica, arte etc.), come già si citava per la scheda precedente. In questo senso, tuttavia, è da prevedere un adeguamento dal punto di vista delle infrastrutture necessarie (piscina, parcheggio e altre infrastrutture sportive e di servizio). I vincoli possono risultare dalla presenza di altre attività, che possono risultare incompatibili con eventuali esigenze di riservatezza e tranquillità dei turisti (es. Sede del Parco nel Casinetto, soggetti dimoranti negli eventuali locali della Prolunga, ecc.), dall'immagine turistica della provincia e dalla rilevanza dei costi di ristrutturazione e gestione per un intervento di questo tipo.

SCHEDA N. 5**TIPOLOGIA DI ATTIVITA' IPOTIZZATA**

Creazione di alloggi per il mercato locale della seconda casa a fini turistici.

IMMOBILE INTERESSATO

Ghetto, Casa di Pietra, Prolunga

ESPERIENZA ANALIZZATA A FINI DI COMPARAZIONE

Gabetti Spa e Intercity s.r.l. - Parma

Le società commercializzano sul mercato locale immobili per seconda casa.

A livello locale il mercato della seconda casa non si presenta né come particolarmente vivace né come particolarmente qualificato.

Sebbene nel corso degli ultimi anni si sia registrato un certo incremento nella domanda, in particolare nella zona collinare prossima al capoluogo, questa si riferisce in particolare a tipologie strutturali tipicamente rurali e di basso pregio architettonico, quindi a strutture nettamente diverse da quella in oggetto.

Inoltre fattore determinante per l'allocatione degli immobili risulta essere il loro relativo "isolamento" da altri insediamenti e la possibilità di riadattare gli spazi in assenza di particolari vincoli sull'immobile.

CONSIDERAZIONI

Il complesso non si presterebbe in misura adeguata ad essere utilizzato secondo questa tipologia, sia per l'inadeguatezza del mercato locale a reggere la dinamica di questo tipo di offerta che per le caratteristiche strutturali degli immobili. L'ampiezza degli spazi presupporrebbe inoltre la creazione di un vero e proprio "villaggio" della seconda casa, allontanando la domanda potenziale in misura ancora maggiore da questa possibilità di offerta.

ALLEGATO I

ELENCO DELLE PRINCIPALI FONTI FINANZIARIE ATTIVABILI PER L'INIZIATIVA.

I finanziamenti regionali

L'art. 34 della l. r. 11/1988 individua i contributi per le spese di gestione dei parchi regionali in:

- a) contributi della Regione e contributi derivanti da leggi statali;
- b) contributi di soggetti associati nei consorzi di gestione;
- c) contributi versati ad altro titolo dagli enti locali associati o da altri enti pubblici o privati;
- d) introiti derivanti da rendite patrimoniali, dalle attività di gestione nonché dalle sanzioni comminate.

La Regione, inoltre, concede contributi per le spese di investimento e sviluppo, finalizzati al recupero e alla valorizzazione delle risorse ambientali ed allo sviluppo socio-economico dei territori interessati, ivi comprese la ricerca scientifica, l'educazione ambientale, la conoscenza del parco e le acquisizioni immobiliari effettuate per le stesse finalità (art. 35).

A questo riguardo, la Regione riserva la priorità dei finanziamenti derivanti da leggi di settore alle Province, ai Comuni ed alle Comunità Montane interessate da parchi regionali, per l'attuazione di progetti entro il territorio dei parchi riguardanti in particolare:

- a) opere di conservazione, restauro ambientale e/o forestale e difesa del suolo;
- b) recupero e restauro di centri abitati e/o edifici di particolare pregio storico, monumentale, artistico e ambientale;

- c) recupero di nuclei abitati rurali;
- d) attività culturali di interesse del parco;
- e) attività agrituristiche.

Una fonte importante per il finanziamento delle opere degli Enti locali e dei loro Consorzi è costituita dal credito della Cassa depositi e prestiti. I settori di intervento per i quali è possibile accedere ai mutui della Cassa sono elencati nella Circolare n. 1164 del 15 giugno 1988 (in Supplemento ordinario n. 58/1988), e riguardano: costruzione di opere pubbliche; ristrutturazione e manutenzione straordinaria; recupero del patrimonio artistico-storico; manutenzione ordinaria delle strade; acquisizione di immobili etc.

Le modalità di accesso ai prestiti sono state parzialmente modificate dalla circolare 1168 del maggio 1989 a seguito del DL 65/1989 convertito con modificazioni dalla legge 155/1989.

Da ultimo, il CIPE con deliberazione 19 dicembre 1989 (in GU n. 17 del 22/1/1990) ha fissato i settori prioritari cui debbono essere indirizzati gli interventi degli Enti locali per poter accedere all'assunzione di mutui con la Cassa depositi e prestiti.

Nel secondo gruppo di priorità sono inseriti anche i parchi.

AMBIENTE

Per quanto riguarda l'intervento in oggetto sono evidenziabili i seguenti fondi di competenza:

- Contributi agli enti di gestione dei parchi per il loro funzionamento, ex LR 11/88;
- Contributi per spese di investimento finalizzate al recupero ed alla valorizzazione delle risorse ambientali, ex LR 11/88;

- Spese per investimenti per recupero e valorizzazione di risorse ambientali, ex LR 11/88;

TURISMO

La politica di incentivi al turismo della Regione Emilia-Romagna è incentrata sulle disposizioni della L.R. 38/1984 e relativi programmi di attuazione. Il territorio del comune di Sala Baganza è inserito tra gli 'ambiti territoriali rilevanti' per la politica turistica regionale.

Gli stanziamenti di competenza per il 1990 comprendevano:

- contributi in conto capitale per opere direttamente collegate all'esercizio di attività turistiche ed alberghiere, ex lr 38/84;
- contributi per la realizzazione di strutture ricettive e tecnologiche, ex dl 465/88;
- contributi alle cooperative, alle imprese e alle forme associative costituite da giovani, ex lr 29/87;
- contributi per la realizzazione di programmi promozionali finalizzati alla commercializzazione dell'offerta turistica, ex lr 6/85;

VALORIZZAZIONE DEI CENTRI STORICI

Il recupero edilizio, urbanistico ed ambientale degli insediamenti storici è disciplinato dalla lr 6/1989 e riguarda le seguenti voci:

- provvedimenti per la tutela e valorizzazione dei centri storici;
- contributi ai comuni con meno di 30.000 abitanti per studi di fattibilità e piani di recupero, ex artt. 2 e 3 lr 6/89;

- contributi ai comuni per opere di restauro scientifico e risanamento conservativo su edifici di proprietà pubblica e privata, ex artt. 4 e 5 lr 6/89;
- contributi ai comuni per opere di restauro scientifico e risanamento conservativo su edifici di proprietà di enti ecclesiastici, di privati cittadini e di enti morali, ex art. 6 lr 6/89;
- contributi ad enti locali territoriali per l'acquisto di edifici di carattere storico-artistico o ambientale, ex art. 8 lr 6/89;

CULTURA

- Per la creazione di servizi culturali polivalenti e per iniziative di rilevazione e conservazione del patrimonio bibliografico artistico e culturale, ex lr 28/77;
- per il Fondo unico regionale - legge sulle biblioteche (spese per investimenti), ex lr 40/86;
- per la realizzazione di interventi di recupero, salvaguardia, restauro, conservazione e valorizzazione del patrimonio architettonico, archeologico, artistico e storico secondo un programma triennale di indirizzo 1991-93 eventuali contributi ottenibili ai sensi della L. 10 febbraio 1992 n. 145 "Interventi organici di tutela e valorizzazione dei beni culturali";