



UNIONE EUROPEA



REGIONE CALABRIA



REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE CALABRIA  
DIPARTIMENTO "URBANISTICA E GOVERNO DEL TERRITORIO"  
Settore 3: programmazione e politiche del territorio – pianificazione territoriale

## **BANDO**

per l'attuazione degli interventi di cui alle Delibere CIPE 35/2005 "Riserva Aree Urbane" – CIPE 3/06 APQ "Emergenze Urbane e Territoriali"

# **“Progetti integrati per la riqualificazione, recupero e valorizzazione dei Centri Storici della Calabria”**



**“RISTRUTTURAZIONE, RECUPERO FUNZIONALE E  
VALORIZZAZIONE DI PALAZZO SPROVIERI”.**

## ***Piano di Gestione***

*a cura di ECOTEAM SRL  
Centro Studi sui Problemi dell'Economia*

## ***SOMMARIO***

1. Il piano degli investimenti e relative fonti di copertura .....	3
2. Sintesi dell'intervento .....	3
3. La domanda di servizi culturali e le prospettive per l'area di intervento .....	4
4. Il piano di gestione degli interventi del programma .....	5

# 1. Il piano degli investimenti e relative fonti di copertura

Il piano degli investimenti proposto per il finanziamento dell'opera di **“RISTRUTTURAZIONE, RECUPERO FUNZIONALE E VALORIZZAZIONE DI PALAZZO SPROVIERI”** si pone in diretta continuità con gli interventi già programmati attraverso il PSU Città di Acri finanziato attraverso i fondi POR Calabria 2000-2006.

In particolare l'insieme dell'intervento, come esplicitato negli allegati tecnici di computo e nel quadro economico generale, ammonta ad € 2.016.000,00 ed è interamente coperto da finanza pubblica. Per il surplus di spesa resosi necessario per la definizione dell'acquisto del Palazzo, quantificabile in € 450.000,00 si è provveduto all'accensione di un prestito con la Cassa DD.PP. Spa gravante sul bilancio comunale.

## 2. Sintesi dell'intervento

Il progetto prevede la realizzazione di un polo culturale e ricettivo che ospiterà un piccolo albergo ed una serie di attività complementari per manifestazioni collettive, attività didattiche e di formazione. L'idea è quella di trasformare l'immobile in una grande residenza o casa-albergo della comunità, potenziandone i servizi e le camere da letto, recuperando le aree destinate a deposito come zone per la didattica e la formazione e progettando un sistema di percorsi verticali meccanizzati che consenta abbattimento delle barriere architettoniche.

Sono state individuate diverse zone funzionali primarie così distinte:

- Spazi per le attività didattiche, culturali e per la formazione;
- Spazi per la gestione, uffici, segreteria e reception;
- Spazi per le attività ricreative, culturali e di rappresentanza;
- Spazi per la ricettività: camere con bagno;
- Spazi di servizio: bagni e cucine;
- Spazi di disimpegno e di collegamento verticale;
- Spazi esterni di pertinenza.

### Spazi per le attività didattiche, culturali e per la formazione

Sono ubicati sostanzialmente negli ambienti che venivano utilizzati come depositi.

In particolare gli ambienti al piano seminterrato del palazzo saranno utilizzati per ospitare una sala riunioni per 24 persone e quindi realizzare una zona di lavoro per meeting e corsi di formazione.

Due aule per attività didattiche, opportunamente attrezzate, saranno realizzate nell'edificio più piccolo al piano terra ed al primo piano.

### Spazi per la gestione, uffici, segreteria e reception

Sono ubicati in quegli ambienti che venivano utilizzati come spazi di lavoro.

All'ingresso al piano terra sarà posizionata la reception ed una piccola area accoglienza, inoltre una zona uffici sarà realizzata allo stesso livello e occuperà la zona sud del palazzo. In particolare, ci saranno due ambienti utilizzati come sala computer, con accesso indipendente, ed un ufficio amministrativo per la gestione del complesso.

### Spazi per attività ricreative, culturali e di rappresentanza

Al piano terra è ubicato un piccolo bar-caffetteria nell'ambiente che veniva utilizzato come cantina, con accesso dall'atrio principale. Tutta la zona destinata ad attività ricreative è ubicata al primo ed al secondo livello. Più in particolare, la vecchia sala del biliardo sarà destinata a sala ricreativa, i salotti saranno utilizzati come sale soggiorno e sala TV e le stanze sul lato est saranno adibite a sala pranzo.

Tutti questi ambienti, sia al primo che al secondo piano, che erano utilizzati per ricevimenti, per feste, per ospitare e per divertirsi, avranno la stessa destinazione d'uso. Infatti questi ambienti si potranno utilizzare sia per attività culturali, quali mostre, presentazioni di libri, eventi vari, sia come sale di soggiorno per i clienti dell'albergo, sia per ricevimenti privati, matrimoni e feste di vario tipo.

#### Spazi per la ricettività: camere con bagno

Sono previste 9 camere doppie con bagno annesso e due mini appartamenti da 3-4 posti letto.

La casa albergo potrà ospitare in totale 24-26 persone.

### **3. La domanda di servizi culturali e le prospettive per l'area di intervento**

Le tendenze in atto che vengono registrate in merito alla composizione della domanda turistica evidenziano come sia in corso un fenomeno di diffusione della domanda di "turismo culturale". I flussi che si dirigevano in passato quasi esplosivamente verso le città d'arte di eccellenza (Roma, Firenze, Venezia) vengono mano a mano a sommarsi ad una nuova quota di domanda di servizi culturali che si dirigono anche verso siti meno conosciuti. Un esempio di questo processo si riscontra nella stessa città di Cosenza nell'ambito della quale i visitatori attratti dal Centro storico della città e dagli ulteriori siti culturali (come la Galleria Arnone) risultano essere cresciuti nell'ultimo quinquennio in maniera esponenziale.

L'attrattiva turistica di un sito, può essere esso una cittadina, un museo, un altro servizio culturale, viene a dipendere sempre di più dalla capacità dello stesso di offrire prodotti culturali di richiamo. Non è sufficiente, quindi, la presenza del patrimonio culturale, ma risulta essere necessario renderlo attrattore dell'attenzione del visitatore/turista.

In base a quelli che sono i nuovi standard attraverso i quali è possibile leggere la complessità dell'offerta culturale da un dato territorio le *risorse culturali* vengono scomposte tra *visual art* (mostre, musei, monumenti, ecc.) e *performing art* (spettacoli, manifestazioni, eventi culturali, ecc.).

Osservata da questi due punti di vista, l'offerta regionale calabrese risulta essere fortemente strutturata per quanto attiene al patrimonio culturale presente sul territorio, ma del tutto destrutturata rispetto al grado di attrattività della stessa. Attrattività che dipende, quindi, essenzialmente dall'organizzazione "imprenditoriale" e professionalizzata della fornitura dei servizi culturali.

Il processo in atto nell'area di intervento progetto proposto si pone la finalità di contribuire a superare questo fenomeno di sotto utilizzazione del patrimonio culturale prevedendo, attraverso una azione integrata sul territorio, l'implementazione di un sistema di offerta culturale complesso e professionalizzato.

La complessità dell'offerta cui mirano i soggetti coinvolti nell'attivazione del programma in proposta risiede nel conseguito dell'obiettivo di inglobare nel processo di sistematizzazione dell'offerta tutte le varie componenti dell'offerta culturale (sia di visual art che di performing art) e di ricercare, attraverso il coinvolgimento delle componenti no profit operanti nel settore della cultura, la predisposizione di servizi professionalizzati in grado di programmare e gestire il patrimonio culturale presente in loco. Un intervento come quello proposto di recupero, riuso e rifunionalizzazione di Palazzo Sprovieri si pone due obiettivi d'impatto fondamentali.

Un impatto diretto che si riferisce alla possibilità di recuperare e mantenere alcuni importanti siti storici, architettonici e monumentali presenti sul territorio rendendoli funzionali e dedicandoli all'attivazione di servizi in grado di attrarre i visitatori/turisti e di accoglierli.

Un impatto indiretto riconducibile al fatto che attraverso l'inserimento del territorio nell'ambito dei circuiti di offerta culturale sia possibile attivare un processo di sviluppo delle attività di impresa private relative a servizi turistici (ospitalità, ricezione, commercio, artigianato tipico, prodotti agricoli ed agroalimentari, ecc.).

## 4. Il piano di gestione degli interventi del programma

Il piano di gestione che verrà illustrato di seguito si pone l'obiettivo di evidenziare e riscontrare la fattibilità economico-gestionale dell'intervento.

L'intervento prevede la messa in fruizione di Palazzo Sprovieri attraverso la predisposizione delle aree funzionali già descritte precedentemente, alle quali sono associabili una serie di servizi generanti entrate finanziarie.

L'intero sistema di offerta dei servizi viene allestito al fine di garantire l'ospitalità sia ad avventori occasionali (es. turisti o fruitori business) che a docenti ed a studenti coinvolti in attività didattiche da svolgere presso la struttura medesima. La stessa struttura, potrà ospitare, nel periodo di chiusura estiva delle eventuali attività formative, giovani studiosi coinvolti in programmi di ricerca istituzionali, ovvero in altre attività di studio (a tale proposito, si evidenzia come in loco risulta essere attiva la Fondazione di studi del *Padula*).

L'attività di gestione del complesso dei servizi offerti sarà affidata all'esterno, mediante selezione pubblica, attraverso la costituzione di una società mista pubblico/privata oppure ad una cooperativa appositamente costituita.

Oggetto dell'intervento: Restauro e manutenzione straordinaria di bene architettonico

Tipo di intervento: Intervento di recupero e rifunzionalizzazione per la creazione di nuovi spazi dedicati ad attività didattiche e culturali e servizi di ricezione e ristorazione

Utilizzo del bene: Il bene sarà destinato ad ospitare attività didattiche e culturali offrendo la stessa struttura i locali attrezzati, la stessa, nell'ambito del il complesso strutturale, inoltre, sarà predisposto un servizio di ricezione e ristorazione destinato agli ospiti coinvolti nelle attività didattiche e culturali.

Soggetto gestore: Da individuare attraverso bando pubblico

Forma giuridica prevista: Società mista o cooperativa locale

### **Organizzazione:**

	Presente	Interna	Esterna
AMMINISTRAZIONE	X	X	
DIREZIONE	X	X	
CONSERVAZIONE			
RICERCA			
SERVIZI SCIENTIFICI			
ARCHIVIO E BIBLIOTECA	X	X	
SORVEGLIANZA E CUSTODIA	X	X	
MANUTENZIONE ORDINARIA	X	X	
PULIZIA	X	X	
SERVIZI DI ACCOGLIENZA	X	X	
SERVIZIO INFORMATIVO	X	X	
BIGLIETTERIA			
VISITE GUIDATE			
GUIDE AUDIO E ALTRI SUPPORTI			
ATTIVITA' DIDATTICHE	X		X
MERCHANDISING, OGGETTISTICA			
PROMOZIONE E COMUNICAZIONE	X	X	
ORGANIZZAZIONE MOSTRE ED EVENTI	X	X	
RISTORAZIONE E GUARDAROBA	X	X	
EDITORIA E BOOKSHOP			

Le "attività" definite interne rimangono in capo al soggetto gestore.

## ANALISI DEI COSTI E DEI RICAVI DI GESTIONE

I ricavi tariffari o di gestione possono essere ripartiti in tre categorie.

Una prima categoria è rappresentata dalle entrate generate dal servizio di ricezione e di ristorazione ed è stata stimata in base alle ipotesi formulate circa il tasso di utilizzazione del numero di posti letto resi disponibili dalla struttura.

In particolare, con una disponibilità di 26 posti letto, è stata stimata una utenza massima accoglibile, nell'arco di un numero minimo di 300 giornate all'anno, di 7.800 utenze.

Di seguito vengono esposte le ipotesi relative al tasso di utilizzazione atteso per la struttura e la quantificazione delle stesse utenze per anno, fino al raggiungimento dell'anno "a regime", per il quale viene applicato un tasso di utilizzazione del 50%.

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3
Tasso utilizzazione	40%	45%	50%
Utenze/anno	3.120	3.510	3900

Le ipotesi tariffarie utilizzate per il calcolo delle entrate di gestione sono di 14 € per utenza/giorno relativamente al servizio di ristorazione e di 28 € utenza/giorno per il servizio di ricezione.

### TARIFFE

Ristorazione €	14,00
Ricezione €	28,00

Una seconda categoria di entrate è quella relativa alla concessione in fitto dei locali. Questi sono riconducibili a tre sottosistemi: affitto locali per attività formative/didattiche, affitto locali per eventi culturali e meeting, affitto locali per feste private (eventi, matrimoni, convention, ecc).

La terza categoria è quella indicata con la voce altri rientri tariffari ed è relativa alle entrate derivanti dalla gestione del servizio bar/caffetteria. La quantificazione di tali entrate è stata stimata in ragione di una incidenza percentuale del 12% sui ricavi derivanti dai servizi ricezione e ristorazione.

Nella tabella sotto esposta si riporta la sintesi delle entrate tariffarie stimate per il "nuovo" Palazzo Sprovieri.

RICAVI	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
N. Biglietti venduti					0
Servizio ricezione	87.360	98.280	109.200	109.200	109.200
Servizio ristorazione	43.680	49.140	54.600	54.600	54.600
Affitto locali per didattica	18.000	24.000	30.000	30.000	30.000
Affitto locali per eventi culturali	3.000	3.000	4.500	4.500	4.500
Affitto locali per matrimoni e feste	36.000	42.000	48.000	48.000	48.000
Audioguide e supporti alla visita					
Editoria ed oggettistica					
Altri ricavi tariffari	15.725	17.690	19.656	19.656	19.656
Contributi gestore					
Contributi pubblici					
Altri contributi privati					
Sponsor					
TOTALE	203.765	234.110	265.956	265.956	265.956

I costi di gestione sono relativi alle spese relative per l'allestimento dei servizi di ricezione e di ristorazione, nonché per il mantenimento in fruizione del complesso strutturale.

Per quanto attiene alla stima dei costi relativi al personale impegnato nella gestione, gli stessi vengono quantificati in ragione di un impiego di forza lavoro (addetti medi annui) come di seguito illustrata:

Addetti medi/anno	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3
	5	5,5	6

e di un costo medio lordo annuo per addetto di 21.000 euro.

I costi relativi alle materie prime sono stati stimati in ragione di una incidenza del 20% nel primo anno e del 25% negli anni successivi dei relativi ricavi derivanti dal servizio di ristorazione. I costi imputati alle altre voci di costo sono stati stimati in ragione di una quota media mensile e rapportati alle tipologie di servizi allestiti ed al numero di utenze annue.

COSTI	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anni 5 e seguenti
Direzione ed amministrazione	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Direzione scientifica					
Personale dedicato alla gestione	105.000	115.500	126.000	126.000	126.000
Materie prime	11.881	16.708	18.564	18.564	18.564
Manutenzione	3.000	3.000	4.000	4.000	4.000
Utenze	8.400	8.400	9.600	9.600	9.600
Spese generali	3.000	3.000	4.500	4.500	4.500
Pulizia					
Organizzazione mostre ed eventi culturali	13.763	13.910	15.700	15.700	15.700
Promozione	3.000	4.000	5.500	5.500	5.500
Servizi	9.173	13.268	14.742	14.742	14.742
Accompagnatori					
TOTALE	182.216	202.785	223.606	223.606	223.606
RICAVI - COSTI	21.548	31.325	42.350	42.350	42.350

Conferma Invio

Data : 6-APR-2010 MAR 10:52  
Nome : COMUNE DI ACRI  
Tel. : 0984914207

Telefono : 00961789261  
Pagine : 8  
Ora Inizio : 04-06 10:48  
Tempo Trascorso : 02'47"  
Modo : ECM  
Risultati : Ok

La sottoscritta Beatrice Zagarese , progettista dei lavori di "Ristrutturazione, Recupero Funzionale e Valorizzazione di Palazzo Sprovieri "

DICHIARA

Che il progetto di Recupero Funzionale di Palazzo Sprovieri prevede la realizzazione di 22/24 posti letto e che pertanto non rientra tra le Attività soggette al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi da parte del Comitato Provinciale dei Vigili del Fuoco di Cosenza , così come previsto dal Decreto Ministeriale 16/02/82.

In fede

Beatrice Zagarese



Cosenza 17 maggio 2010