



## «Progetto di valorizzazione beni dei Borghi»



I Borghi  
più belli  
d'Italia

### Soggetto promotore dell'iniziativa: Club dei Borghi più belli d'Italia

Il **Club dei Borghi più Belli d'Italia** è stato costituito nel 2002 su impulso della Consulta del Turismo dell'Associazione Nazionale Comuni Italiani (ANCI) ai sensi dello Statuto ed è parte dell'Associazione stessa, con l'obiettivo di:

- **Valorizzare** il grande **patrimonio** di **Storia, Arte, Cultura, Ambiente e Tradizioni** presente nei piccoli centri italiani che sono, per la grande parte, emarginati dai flussi dei visitatori e dei turisti
- **Costituire** un **Club di Prodotto** che raccogliesse le giuste esigenze di quegli amministratori più accorti e più sensibili alla tutela e alla valorizzazione del Borgo e che intendessero partecipare con convinzione ad una struttura associativa così importante ed impegnativa
- **Garantire** attraverso la **tutela, il recupero e la valorizzazione, il mantenimento** di un **patrimonio** di monumenti e di memorie che altrimenti andrebbe irrimediabilmente perduto





## Contesto Patrimoniale quo ante (1/2)

- I **siti** sotto indicati (**che sono parte integrante del Progetto**) sono tutti ubicati presso **Comuni** appartenenti al **Club dei borghi più Belli d' Italia**, che rappresenta una realtà che già rende i 254 Borghi che vi appartengono una sorta di «soggetto unico»
- La **selezione** per entrare nel Club è particolarmente **elevata** ed i Comuni, una volta soci, devono **mantenere il «risultato» acquisito**
- I **criteri di ammissione** al Club sono:
  - **Dimensione:** < 2.000 abitanti nel Centro storico e max 15.000 nel Comune
  - **Patrimonio architettonico** e/o **naturale certificato** e con edifici storici prevalenti sul totale costruito
  - **Patrimonio di qualità**
  - **Qualità urbanistica:** accessibilità, compattezza e omogeneità del costruito, presenza di percorsi ed integrazione con ambiente naturale esterno
  - **Qualità architettonica:** armonia e omogeneità di costruzioni, materiali e colori; presenza di elementi decorativi simbolici

Nome del sito	Localizzazione	Tipologia	Epoca	Superficie	SUL	Distanza da:					
				Mq	Mq	Aeroporto	TAV	Autostrada	Porto	Golf	Siti Unesco
Palazzo Zirotti	Comune di Monte Isola (BS)	Dimora signorile su tre livelli	1700	1.400	800	88	19	19	-	7	58
Il Castello di Guiglia	Comune di Guiglia (MO)	Castello	1500	24.000	4.800	38	39	22	-	22	33
S. Maria di Levola	Comune di Montefiore Conca (RN)	Complesso Parrocchiale	1300	1.237	810	147	37	15	100	53	21
Villa Fiori	Comune di Bagni di Lucca (LU)	Complesso signorile	1800	17.000	1600	61	100	30	76	84	92
Palazzo Marcolini	Comune di Corinaldo (AN)	Palazzo gentilizio	1600	1.236	4000	193	20	19	52	64	113
Mulino	Comune di Montelupone (MC)	Mulino fortificato	1400	3.650	760	245	42	14	47	28	124
San Giacomo	Comune di Visso (MC)	Palazzo con Chiesa	1300	600	2000	200	128	98	128	115	71
Parco Termale Amerino	Comune di Acquasparta (TR)	Parco Termale	1900	47.100	900	141	113	38	122	70	70
Palazzo Duca di Sangro	Comune di Bugnara (AQ)	Palazzo nobiliare	1000	2.500	3400	185	79	13	80	81	125
Ex Convento Clarisse	Comune di Caramanico Terme (PE)	Complesso monumentale	1600	16.892	2500	49	49	21	52	58	178
Conventino	Comune di Sepino (CB)	Ex Convento	1800	4.200	2000	109	136	55	109	60	130
Ex Scuola E. Proto	Comune di Atrani (SA)	Edificio su tre livelli	1900	720	1250	64	25	27	23	80	36
Il Fiordo	Comune di Furore (SA)	Immobili proto industriali	1700	18.500	1200	57	34	30	54	75	31
Sant' Antonio	Comune di Guardia Perticara (PZ)	Convento	1600	1.340	1200	218	162	83	222	94	118
Convento di San Francesco	Comune di Pietrapertosa (PZ)	Ex convento su tre livelli	1400	1.363	1924	198	43	37	150	132	80
Palazzo Spinelli	Comune di Aieta (CS)	Maestoso palazzo nobiliare	1500	1.650	2600	141	168	42	220	-	195
Palazzo Crea	Comune di Stilo (RC)	Palazzo	1700	630	1700	99	99	60	-	-	
Ex Ospedale Civico	Comune di Gangi (PA)	Edificio monumentale	1600	350	1100	117	55	124	119	-	72
Palazzo Stancanelli	Comune di Novara di Sicilia (ME)	Palazzo su due livelli	1700	360	1100	104	100	46	88	40	80





## Contesto Patrimoniale quo ante (2/2)



▪ I **Comuni dei Borghi** sono spesso proprietari di **siti di alto pregio storico e culturale** che, non essendo opportunamente “utilizzati”, non sono in grado di rappresentare quell’ “Asset” del territorio che funge da attrattore turistico-culturale dello stesso



▪ Le particolari caratteristiche dei siti richiedono **costi di manutenzione notevoli** e grande attenzione per ristrutturazioni o riconversioni che non sempre i Comuni, per lo più di piccole dimensioni, sono in grado di sostenere per i forti vincoli al reperimento di risorse finanziarie



▪ Sono spesso **molto carenti le informazioni** relative allo stato di fatto e di diritto degli immobili, alla presenza delle condizioni amministrative (vincoli storico/artistici e ambientali) nonché ai necessari interventi di riqualificazione, all’analisi economico-finanziaria degli interventi



▪ **Limitate** sono anche le **possibilità di individuare strutture «locali»**, soprattutto se riferite ad un unico sito, per l’attività gestionale e la strategia di valorizzazione e commercializzazione



## Descrizione esperienza (1/5)

- Il Progetto prevede la costruzione di un circuito turistico da svilupparsi all'interno di strutture storico - culturali presenti nei Comuni associati al **Club de "I Borghi più Belli d'Italia"**

### Turismo innovativo



- Si intende creare **pacchetti turistici innovativi**, prevalentemente per turisti stranieri al di fuori dei tour tradizionali in Italia delle principali città d'arte (quali Roma, Firenze, Pisa, Venezia, ecc.), facendo conoscere un'Italia diversa rappresentata appunto dai Borghi.
- Si tratta di un **turismo di secondo livello**, rappresentato cioè da chi ha già visitato più volte il nostro paese e vuole conoscerne una realtà diversa ma altrettanto significativa.
- Verrà realizzata una offerta turistica di elevato livello, che preveda una **permanenza prolungata** rispetto ai dati medi nazionali, con soggiorni alberghieri **in strutture esclusive e caratteristiche** (castelli storici, palazzi d'epoca, ecc.) presenti **nei Borghi**, questi ultimi caratterizzati da peculiarità storico, culturali ed artistiche che ne rendono unico il fascino e la possibilità di trascorrere vacanze in ambienti del tutto al di fuori del consueto

### Location



- Le **location** selezionate sono **antichi e bellissimi siti** inseriti nel circuito dei **Borghi più belli d'Italia** da recuperare e/o restaurare all'interno di Comuni, che hanno già manifestato la volontà/necessità di valorizzare il proprio territorio.
- L'appartenenza del Borgo al **Club de I Borghi più belli d'Italia** è **ulteriore garanzia** che il circuito che si andrà a realizzare opererà in un contesto di **aree già qualificate** e per le quali esiste già da anni un'attività di diffusione e promozione di questi luoghi (sito, eventi in Italia ed all'estero, pubblicazione e vendita di una Guida, rivista specializzata, accordi con tour operator, con operatori privati tipo Eataly, etc)

### Strategia



- La strategia è quella di contenere l'apporto finanziario "interno" dei Comuni, concentrando presso un unico soggetto attuatore, il **Fondo Chiuso Immobiliare** (gestito da una **Società di Gestione del Risparmio** altamente qualificata), le possibilità di sviluppo dell'iniziativa e pertanto di valorizzazione degli edifici; la SGR a sua volta è quindi dotata di competenze tecniche (gestionali) e "finanziarie" per la realizzazione e sviluppo sia dei programmi di ristrutturazione delle strutture prescelte che della gestione operativa del "business", avvalendosi peraltro delle competenze tecnico-gestionali di un **Operatore Turistico** qualificato.





## Descrizione esperienza (2/5)

### Attività già svolte<sup>1</sup>

1. **Verifica** degli **aspetti tecnici, amministrativi e legali** dell'iniziativa e definizione partnership con la Borghi Servizi & Ambiente (BSA)
2. **Ricevimento** delle **schede di candidatura** degli **immobili**
3. **Assistenza** alla **selezione delle candidature** ed alla valutazione dei beni
4. **Pre-Selezione** degli **immobili eleggibili** all'iniziativa su di un totale di oltre 100 candidature pervenute
5. **Presentazione** dei **risultati** a tutti i Borghi candidatisi presso la sala conferenze di ANCI (ottobre 2014)
6. **Ottenimento manifestazione d'interesse** da un importante operatore turistico italiano
7. **Deliberazioni** di Consigli Comunali e sottoscrizione delle Convenzioni tra il Club dei Borghi , BSA ed i singoli Borghi (dicembre 2014 – aprile 2015)
8. **Sottoscrizione accordo** con **OICE** (luglio 2015) e avvio **audit tecnici** di OICE sugli immobili preselezionati
9. **Presentazione** dei **risultati** degli audit tecnici presso la sala stampa di ANCI (dicembre 2015)

### Attività in corso

1. **Proseguimento** delle **valutazioni e incontri** con potenziali altri **Gestori** nel settore turistico, **SGR e finanziatori istituzionali e privati**
2. **Sottoscrizione** accordi con Gestore, SGR e finanziatori
3. **Sviluppo progetti preliminari di ristrutturazione** degli immobili selezionati da parte dei tecnici OICE in affiancamento con quelli del Gestore Turistico

<sup>1</sup> Si considerano le attività avviate da Aprile/Maggio 2014 ad oggi



## Descrizione esperienza (3/5)

### Presentazione sintetica dei partner privati



- È la «**tecnostruttura**» del **Club dei Borghi** che ha il compito specifico di **fornire assistenza** per lo **sviluppo di iniziative** a beneficio dei Comuni appartenenti al Club stesso in campo infrastrutturale, di valorizzazione e di sviluppo, sempre nel rispetto delle esigenze ambientali, considerate ovviamente le caratteristiche dei Borghi stessi
- In tale ambito, è stato l'**ideatore** e lo **sviluppatore** del progetto in questione, in partenariato con il Club dei Borghi, ed hanno insieme sottoscritto le convenzioni con i Comuni partecipanti
- È in pratica l'**arranger** ed il **promoter** dell'iniziativa



- È l'**Associazione aderente a Confindustria** delle principali società italiane di ingegneria e progettazione.
- Attraverso un'apposita convenzione, primarie società di progettazione, associate ad OICE, hanno condotto degli **audit tecnici** sui **19 siti** per ora individuati per analizzarne consistenza, vincoli, aspetti amministrativi e per ipotizzare le ristrutturazioni coerenti col progetto.



- **Operatore turistico** ampiamente **qualificato** e già **fortemente presente** sul **mercato**, prevalentemente su quello estero (per poter promuovere al meglio l'iniziativa in tali mercati) e con profonda esperienza nel mercato del lusso



- Soggetto a cui compete, in via principale, l'**istituzione del Fondo** e la **definizione** del relativo **Regolamento di Gestione**, ma anche la gestione strategica ed esecutiva del progetto, in tutte le sue fasi, dall'avvio dell'operatività sino alla fase di gestione operativa
- L'intero processo sarà «**vigilato**» dagli **Organi del Fondo** (Assemblea dei Partecipanti, Comitato consultivo e Comitato di indirizzo), nel rispetto delle specifiche competenze



- Saranno individuati garantendo **elevati standard di trasparenza, vigilanza** e, attraverso adeguate regole di *governance*, la **definizione di «regole di convivenza»** tra Investitori privati e la Pubblica Amministrazione



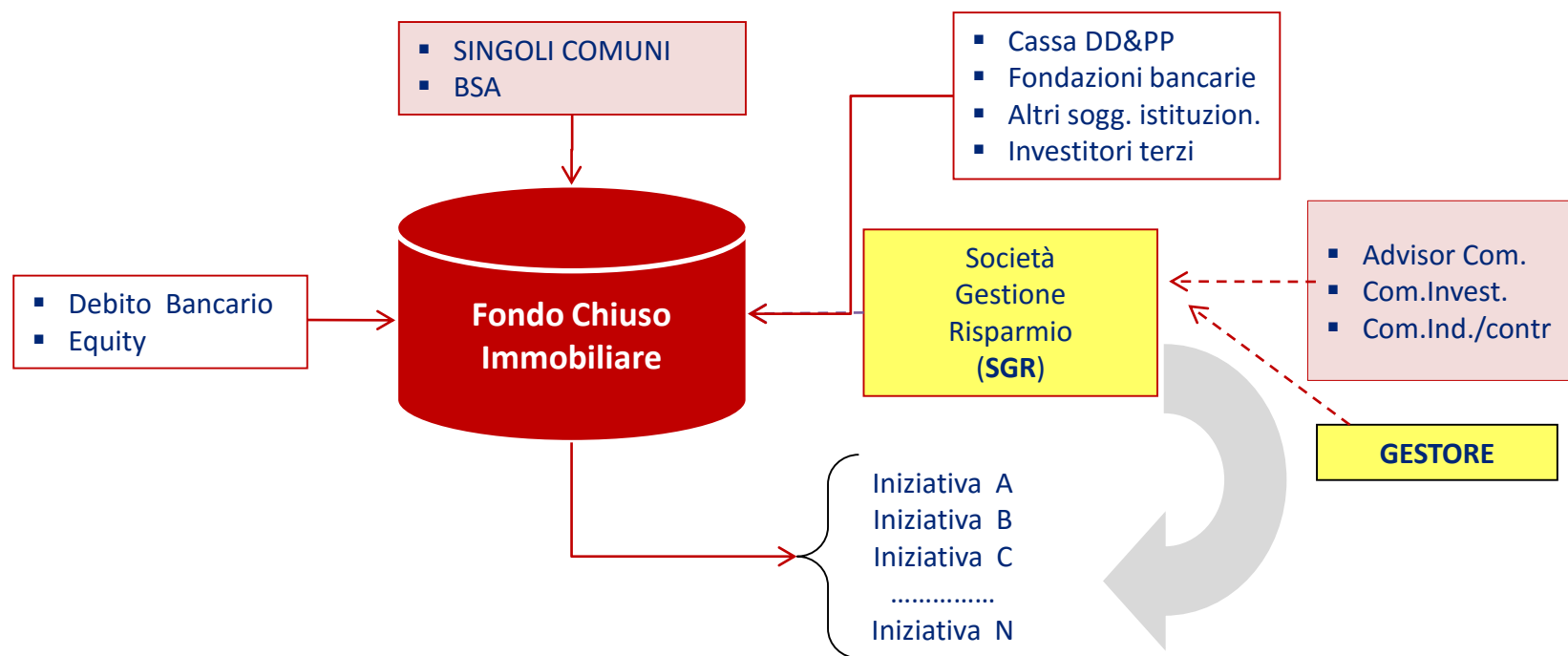
Partner attuali



Partner in fase di selezione/ definizione accordi



## Descrizione esperienza (4/5)



Il **Fondo Chiuso** Immobiliare potrebbe essere strutturato come **FONDO A COMPARTI**, che consente un'autonomia per ogni singola iniziativa (per es. territoriale o in base ai patrimoni apportati da soggetti diversi), ma gestita da un'unica SGR



## Descrizione esperienza (5/5)

---

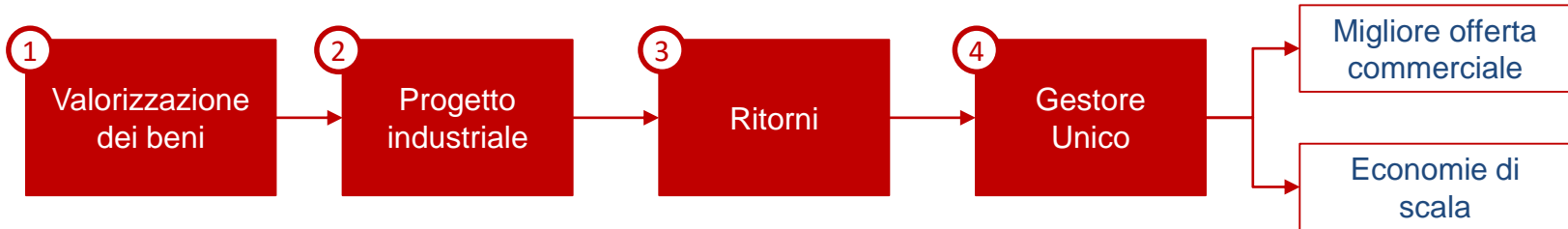
Il **progetto** consta di una serie di **Attività "strategiche"**:

- ① **Costituzione** ed utilizzo dello strumento del **Fondo Chiuso Immobiliare**
- ② **Conferimento** dei **beni** dei Comuni /Borghi nel Fondo
- ③ Preventiva **verifica tecnica** della **fattibilità** dei progetti sui singoli immobili da parte di **OICE** (progetti quindi «**cantierabili**»)
- ④ **Sottoscrizione quote** da parte di investitori istituzionali e privati
- ⑤ **Individuazione SGR**, che gestirà tutta la fase costitutiva e gestionale del Fondo
- ⑥ **Attività di ristrutturazione** degli **immobili** (zero costi per i Comuni) attraverso i fondi messi a disposizione dagli investitori privati
- ⑦ **Individuazione** finale del **Gestore Turistico**, che, a supporto delle SGR, avrà il compito di garantire i ritorni economici e finanziari del progetto: garanzia quindi di redditività per gli investitori





## Risultati conseguiti ed attesi (1/2)



**Caratteristiche salienti** del Progetto (che ha come obiettivo la Valorizzazione dei beni):

- **Progetto integrato** tra più Comuni per la creazione di un **unico network**
- Non un progetto per singoli siti: tale strategia consente una **migliore offerta commerciale** e la realizzazione di fondamentali **economie gestionali di scala**
- **Progetto industriale** che trova fondamento nei **ritorni economici**
- «**Zero costi**» per il **Comune**, investimento a totale carico dei privati attraverso gli strumenti del **Partenariato Pubblico privato (Fondo Chiuso Immobiliare)**
- **Gestore Unico** in grado di realizzare le condizioni per il successo del progetto





## Risultati conseguiti ed attesi (2/2)



### Risultati conseguiti

- **Selezione beni**
- **Delibere di Consiglio Comunale** di adesione al Progetto da parte di circa 20 Borghi
- Manifestazione di interesse di un importante **Operatore Turistico (Gestore)** nazionale e scouting ulteriori gestori interessati alla iniziativa
- Conclusione degli **Audit tecnici** sui beni da parte delle aziende **OICE**



### Risultati attesi

- La **gestione immobiliare** di siti tanto rilevanti risulterà **migliorata, esternalizzata e valorizzata** in tempi relativamente rapidi, anche in forza dell'affidamento della gestione ad un operatore competente e specializzato, quale la **Società di Gestione del Risparmio**, affiancata dal **Gestore Turistico**
- Da uno studio del **Ministero dello Sviluppo Economico** risulta che ogni 45.000 euro di spesa turistica determina altri 19.000 euro di spesa indotta e 26.000 euro indiretta sul territorio:
  - Un totale di spesa nel territorio di 90.000 euro
  - 1 ULA aggiuntiva (Unità di Lavoro Annuale Full Time)
- E' un **PROGETTO MODULARE**: il progetto è ampliabile, o replicabile, per altri Borghi (o Comuni con caratteristiche analoghe) che volessero successivamente aderire qualora abbiano beni compatibili con il Progetto stesso