



Studio Ghigino & Associati Architetti
Via XVI giugno 1944, 7 c/r
16154 Genova
Tel. 0106530434
Email: info@ghiginoarchitetti.it

NOTE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 2015-DL-65 DEL 18/3/2015

BREVI NOTE PER UNA PROPOSTA DI GESTIONE DEL COMPLESSO DI VILLA DURAZZO PALLAVICINI A PEGLI

I PROPONENTI

Dal 1984, i sottoscritti Calvi Fabio e Ghigino Silvana, seguiamo il parco di Villa Durazzo Pallavicini in diverse vesti, prima come studiosi, poi come professionisti incaricati, come consulenti di gestori ed associazioni, ma soprattutto come estimatori di un bene veramente unico nel panorama internazionale dei giardini storici.

Nel 1992 abbiamo redatto il progetto di restauro dell'assetto vegetazionale e scenografico realizzato nel novero delle manifestazioni colombiane.

Nel 2000/2004 abbiamo redatto il progetto di restauro dell'orto botanico e seguita la sua realizzazione.

Dal 2009 abbiamo eseguito per il Comune di Genova i progetti di restauro finanziati con i fondi ex-colombiane ed abbiamo seguito con diversi ruoli gli attuali lavori di restauri.

Dal 1986 seguiamo il parco di Villa Serra a Còmago, sia in qualità di progettisti dei restauri che in qualità di direttore del parco (dal 1999).

Da quando Villa Serra è entrata nel network Grandi Giardini Italiani abbiamo contatti con i maggiori giardini italiani e partecipiamo ad incontri sul marketing e la promozione di questa tipologia di bene culturale.

Per noi il parco di Villa Durazzo Pallavicini ha un valore che va oltre l'attività professionale, interesse che riteniamo possa essere considerato un contributo costruttivo alla futura gestione e conservazione del bene.

A fronte di queste conoscenze, ci siamo fatti carico in questi anni di sensibilizzare la Civica Amministrazione sul problema della gestione del bene, tema da affrontare prima della conclusione dei restauri, facendoci promotori insieme alle associazioni del territorio di due proposte gestionali.

Con la ormai prossima conclusione dei lavori (fine 2015), il parco sarà riaperto al pubblico nella sua interezza (per la prima volta dal 1928 si aprirà anche la parte alta).

Dopo ormai due anni di chiusura al pubblico del parco per i lavori di restauro è fondamentale avviare una campagna promozionale per il suo rilancio che, affinché vi sia un ritorno importante di visitatori, avrebbe dovuto partire almeno un anno prima dell'inaugurazione.

Per il prestigio che ha avuto nel tempo e le sue doti intrinseche Villa Pallavicini chiede di essere rivalutata e riportata al livello dei grandi giardini europei, all'interno dei quali si inserisce culturalmente come un episodio unico.

Il suo pubblico è costituito prevalentemente da turisti, di cui molti stranieri, che la inseriscono nei loro tour italiani, nel circuito dei giardini da vedere nel nostro paese. Molti sono i tour operator che chiedono informazioni con quasi un anno di anticipo per inserirla nei loro cataloghi.

Le note che seguono hanno come obiettivo unico la conservazione e salvaguardia del bene realizzabile, a nostro avviso, soltanto tramite la garanzia di una gestione mirata e duratura del complesso.

Caratteristiche del bene

Epoca di realizzazione: 1840-1846

Committente: marchese Ignazio Alessandro Pallavicini

Progettista: architetto-scenografo-decoratore Michele Canzio

Dimensione: 8 ha

Il complesso monumentale Durazzo Pallavicini di Pegli rappresenta, nel quadro dei giardini storici italiani, uno degli esempi di maggiore eccellenza. Questo valore deriva principalmente dalle caratteristiche compositive, scenografiche, filosofiche, paesaggistiche e botaniche conferitegli sia dal progettista che dal committente, i quali sono stati capaci di organizzare un esempio unico di giardino romantico a carattere 'esoterico- scenografico' ordito su una trama teatrale.

Il racconto che si snoda lungo un percorso suddiviso in atti e scene, accompagna il visitatore alla scoperta di ambienti vegetazionali rari ed esotici, di architetture in stile classico, neogotico, moresco, rustico e *chinoiserie*.

A questi valori intrinseci si somma oggi il fatto che il complesso, composto da palazzo padronale, giardini del palazzo, parco romantico, orto botanico, è giunto a noi dal 1846 senza aver subito modificazioni significative, quindi testimone integro delle sue caratteristiche compositive e dell'epoca che le lo ha generato.

Schema dello stato attuale e degli interventi relativi all'ultimo ventennio

Il complesso è di proprietà del Comune di Genova dal 1928, anno in cui la principessa Matilde Giustiniani lo cedette al Comune con clausola che fosse mantenuto nel tempo nelle sue forme originarie.

Nel 1992, in occasione delle celebrazioni colombiane circa il 50% del parco è stato oggetto di un intervento di restauro. Gli interventi sui monumenti non furono condotti con le dovute attenzioni. A questo restauro seguì un periodo di gestione priva di un programma articolato e finalizzato (gestione As.Ter); a fronte di caratteristiche compositive così complesse e raffinate mancò completamente una direzione culturalmente e tecnicamente idonea.

Nel 2000 AMGA fece redarre un progetto per il restauro dell'orto botanico che definì, oltre alla caratteristiche del restauro edilizio e delle serre monumentali, la riorganizzazione degli impianti, la forma della nuova serra e anche l'organizzazione dell'allestimento botanico. Il progetto fu realizzato in due lotti; il

primo nel 2000 con finanziamento di Azienda Mediterranea Gas Acqua (AMGA oggi IREN), il secondo nel 2004 nell'ambito di 'Genova città della cultura'.

Negli ultimi quattro anni sono stati eseguiti con i fondi ex colombiane e con fondi APQ il restauro dei seguenti edifici/scenografie all'interno del parco:

- Obelisco egizio
- Tribuna gotica
- Tempio, serra e giardino di Flora
- Castello del Capitano
- Tomba del Capitano
- Ponte romano
- Ponte cinese
- Tempio Turco

Sono alle fasi iniziali i restauri dei percorsi e della vegetazione, e gli interventi della regimazione delle acque del parco.

Motivazioni

Vissuta l'esperienza dei restauri colombiani durante i quali si realizzarono interventi per circa 8 miliardi di lire completamente vanificati in vent'anni di gestione inefficiente, si rilevano oggi alcuni fatti a carico del prossimo futuro.

Dopo 170 anni dalla sua nascita e dopo aver subito l'urto dei restauri del 1992 il bene comincia a manifestare l'incapacità di 'resistere' a nuove azioni improprie sia per quanto riguarda le architetture che per l'assetto compositivo-vegetazionale.

Il nuovo restauro sul Tempio di Flora ha messo in evidenza quanto siano deleteri gli interventi straordinari e quanto sia invece necessaria una cura manutentiva continua al fine di mantenere in uno stato di costante benessere oggetti così preziosi, ma delicati e fortemente esposti al degrado naturale.

Al contempo, gli studi che sono stati portati avanti sul complesso Pallavicini in questi ultimi trent'anni, manifestano innegabilmente il valore dell'oggetto e quindi richiamano inderogabilmente al tema della conservazione e valorizzazione mirata.

In concomitanza alla redazione dei progetti di restauro è stato ripetutamente evidenziato il problema della futura gestione, mettendo in evidenza i problemi tecnici ed economici ad essa correlati, richiamando l'attenzione di tutti sulla necessità di progettare un nuovo sistema di governo del bene, calzante alle caratteristiche e difficoltà che lo connotano, rispondente alle sue attitudini di bene monumentale e alle sue potenzialità di bene culturale-turistico certamente capace di diventare uno dei volani futuri del turismo culturale ligure.

Sino ad oggi uno dei maggiori problemi della gestione del parco è la suddivisione delle competenze tra diversi assessorati e servizi:

- Settore parchi e Verde competente per il contratto di Servizio ad A.S.Ter.
- Patrimonio per gli immobili in affitto ed i contratti di concessione (antenne telefonia)

- Settore Musei per il museo archeologico e per la biglietteria

I costi di gestione

Il Comune di Genova nella documentazione a corredo della Proposta n. 93-2011 "Gestione dei parchi di Villa Durazzo Pallavicini e di Villa Duchessa di Galliera - Valutazione di massima degli aspetti economici e finanziari" presenta una "Stima dei costi annuali per la manutenzione completa ed ottimale del parco di Villa Durazzo Pallavicini" (vedi allegato 1):

Manutenzione	€ 644.568,00
Accoglienza turistica	€ 124.000,00
TOTALE	€ 768.568,00

Una ns. stima autonoma dei potenziali costi realizzata per le associazioni nel 2011 per il percorso partecipato presentato dal Comune, e successivamente aggiornato al 2014, presenta importi in linea con quelli del Comune (vedi allegato 2):

	1° anno	2° anno	3° anno
Totale costi	€ 685.219,52	€ 716.035,38	€ 837.209,59

Nella definizione dei costi si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria del verde
- Manutenzione programmata sui beni immobili restaurati come da piano di manutenzione
- Apertura al pubblico ridotta nel periodo invernale per contenere i costi gestionali e favorire la manutenzione (vedi allegato 3).

Come si vede gli importi totali sono in linea tra loro.

Stima delle entrate

Le componenti principali che contribuiscono alle entrate sono costituiti dalla bigliettazione, dai servizi al pubblico (ristorazione e book-shop) e dalle sponsorizzazioni. Possono costituire altra fonte di reddito la concessione di utilizzo a terzi degli immobili per servizi di catering, eventi, matrimoni, ecc.

Se prendiamo come riferimento Villa Serra di Còmago, riconosciuto da tutti come esempio di buona gestione, l'elemento che contribuisce maggiormente alla formazione delle entrate proprie sono gli affitti (60%) che provengono dall'utilizzo degli immobili (albergo, palestra, centro congressi, catering, eventi, matrimoni), mentre la bigliettazione incide solo per il 24%.

La gestione unitaria di parco ed immobili consentono di produrre iniziative e sinergie che possono condurre alla sufficienza economica della gestione. Si veda alcuni esempi quali villa Carlotta sul lago di Como o Trauttsmandorf a Merano.

Nel caso di villa Durazzo Pallavicini l'unico immobile significativo è il palazzo padronale, attualmente utilizzato come Museo Archeologico, per questo motivo, non può contribuire alla gestione economica. Il soggetto gestore potrà utilizzare le seguenti parti del complesso (si veda disegno allegato 4):

1. Palazzine gemelle dell'ingresso
2. Viale monumentale che si sviluppa da via Ignazio Alessandro Pallavicini al palazzo padronale
3. Piazzale del palazzo
4. Palazzina sita lungo il viale monumentale composta da tre piani e comprendente anche i locali di servizio dell'Orto Botanico
5. Orto Botanico compreso di tutte le sue parti
6. Giardini attigui al palazzo padronale e loro collegamenti pedonali
7. Casa delle Tortore
8. Parco storico compresi tutti gli elementi artistici, architettonici, arredi, suoli, percorsi, impianti d'acqua superficiale, impianti, vegetazione, eccetera.
9. Il terrazzo monumentale al 1° piano del palazzo e la saletta verde interna allo stesso in accordo con il Museo archeologico.

Pertanto nel prospetto sottostante il ticket di ingresso al parco costituiscono la componente principale delle entrate.

Le attività di catering, la possibilità di organizzare eventi, sono molto limitate all'interno del parco per questioni logistiche e per il rumore proveniente dall'autostrada. Gli spazi intorno al palazzo non consentono attività significative. Solo il piazzale antistante, il terrazzo e la sala verde possono essere utilizzabili, ma richiedono accordi con la direzione del museo e soprattutto una diversa gestione del sistema di allarme.

ENTRATE		(*)1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO
SPONSORIZZAZIONI		€ 0,00	€ 15.000,00	€ 30.000,00
REDDITI DA ATTIVITA' COMMERCIALI		€ 257.500,00	€ 371.700,00	€ 491.000,00
Ingressi parco	€ 10,00 ingresso	€ 160.000,00	€ 200.000,00	€ 250.000,00
Vendite book-shop		€ 5.000,00	€ 10.000,00	€ 15.000,00
Visite guidate	4 visite per ogni fine settimana da marzo a settembre = 40	Comprese nel biglietto		
Gestione punto ristoro	"casa delle Tortore"	€ 4.000,00	€ 4.200,00	€ 6.000,00
Servizi ai privati	Foto matrimoni, giro in barca	€ 3.500,00	€ 12.500,00	€ 20.000,00
Servizi catering	All'interno del parco, nell'orto e previo accordo sul terrazzo del Museo. (Esclusiva?)	€ 0,00	€ 20.000,00	€ 30.000,00
Visite con tablet	100 ingressi al giorno media 1° anno	€ 70.000,00	€ 100.000,00	€ 130.000,00
Merchandising	(block notes, adesivi, segnalibri, shopper, ecc.)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 20.000,00
Spettacoli culturali	Teatro, musica	€ 0,00	€ 10.000,00	€ 20.000,00
TOTALE ENTRATE PROPRIE		€ 257.500,00	€ 386.700,00	€ 521.000,00

NOTE SULL'IMPOSTAZIONE DI ALCUNE VOCI

REDDITI DA ATTIVITA' COMMERCIALI	
Ingressi parco	La tariffazione prevista è articolata. Il prezzo medio considerato è di € 10,00. Si deve altresì tener conto che dopo l'inaugurazione del 1992, con la gestione affidata ad una cooperativa sociale, il numero massimo di visitatori venne raggiunto nel 1996 con 25000 ingressi.
Visite guidate	Gratuita per quelle previste nell'orario, per altre su richiesta si prevede un costo visita di € 150, oltre al costo del biglietto, per gruppi di almeno 15-20 persone. L'importo della visita resta alla guida.
Gestione punto ristoro	Apertura nei fine settimana da ottobre a marzo; tutti i giorni escluso il lunedì da aprile a settembre
Servizi ai privati	Il servizio consente l'ingresso in auto sino alla villa o l'uso del mezzo elettrico, un accompagnatore. Prezzo € 250 (stima 30 ingressi 1° anno)
Servizi catering	Si deve partire da una base di circa € 500, considerando gli spazi ridotti che non consentono grandi numeri di pubblico. (STIMA 20 EVENTI 1° anno) Ad esempio per definire l'importo: per ogni evento vengono consegnati all'organizzatore un numero di pass per tutti gli invitati (ai pass si applica il costo del biglietto se diurno, se serale il prezzo si triplica. A questo si deve aggiungere il costo del personale di appoggio stimato in circa € 20 l'ora, oltre ai consumi fissati in prezzo base di € 100.

	Nel caso si valutasse l'affidamento del servizio con l'esclusiva ad un fornitore può essere richiesto un canone
--	---

Se ai dati sopra esposti inseriamo il contributo previsto nella proposta di delibera per i tre anni si evidenzia che la gestione si concluderebbe in perdita. Per un equilibrio di bilancio il contributo dovrebbe essere non inferiore ad € 300.000,00.

TOTALE ENTRATE PROPRIE	€ 257.500,00	€ 386.700,00	€ 521.000,00
CONTRIBUTO COMUNE DI GENOVA	€ 200.000,00	€ 160.000,00	€ 100.000,00
TOTALE ENTRATE	€ 457.500,00	€ 546.700,00	€ 621.000,00
TOTALE USCITE	€ 685.219,52	€ 716.035,38	€ 837.209,59
RICAVI/PERDITE	€ -227.719,52	€ - 169.335,38	€ - 216.209,59

Manutenzione ordinaria e straordinaria della vegetazione e degli immobili presenti nel parco.

Nelle linee guida la scelta di sgravare il gestore degli oneri straordinari consente al Comune di ridurre il contributo facendo ricadere gli oneri all'interno del contratto di servizio di A.S.Ter.

La strada era stata già percorsa a partire dal 1992, quando il Comune operava direttamente con il Servizio Giardini, attraverso l'impiego di 9 giardinieri stanziali. Oggi A.S.Ter. ha 3 persone di cui 2 svantaggiate.

Questa scelta gestionale richiede una capacità di pronto intervento da parte del manutentore per evitare che il parco, caratterizzato dal percorso scenografico, possa essere interrotto per ritardi d'intervento, con ripercussioni sull'immagine del parco e quindi sul gestore.

Vi è quindi la necessità della definizione di un contratto di manutenzione che fissi i tempi minimi e massimi per i diversi tipi d'intervento, con l'applicazione di penali in capo al manutentore. Inoltre devono realizzarsi delle procedure definite tra Gestore, Comune e manutentore, per ridurre i tempi di chiamata e fissino i relativi costi di intervento.

Nella gestione precedente, l'incapacità di pronto intervento da parte del Comune è stata una delle cause di maggior contrasto con il gestore.

Sarebbe opportuno prevedere che il gestore possa subentrare, qualora lo ritenesse, al Comune di Genova nella gestione straordinaria.

Relativamente agli immobili, non tutti gli edifici sono stati oggetto di restauro, ed in particolare la Coffee-House e l'arco di Trionfo richiedono interventi urgenti. Inoltre sui manufatti restaurati, in base ai piani di manutenzione redatti nel progetto di restauro, devono essere eseguiti interventi programmati continui di verifica che ad oggi non sono mai stati eseguiti dalla fine dei lavori. Alcuni di questi edifici richiedono già nuovi interventi di manutenzione straordinaria.

E' necessario che gli interventi contenuti nei piani di manutenzione siano in capo al Gestore, e non solo la "pulizia ordinaria dei locali e degli immobili" come previsto al punto 6 della Premessa delle Linee Guida.

Il Comune ha sempre operato gli interventi manutentivi solo attraverso finanziamenti straordinari. Quindi la mancanza di interventi da parte del Comune comporterebbe un danno d'immagine al bene e quindi al gestore, oltre ovviamente al progressivo degrado del patrimonio immobiliare/artistico.

Canone concessorio relativo agli edifici assegnati in uso (punto 8)

Dopo i primi 3 anni è previsto che per gli "immobili destinati ad uso commerciale" di un "canone di concessione" con eventuale scomputo degli investimenti sostenuti sugli stessi immobili.

Gli immobili potenzialmente a disposizione del gestore sono:

Immobili		Utilizzo attuale	Utilizzo futuro
Palazzina gemella a sinistra del viale	Piano terra	Biglietteria	Biglietteria
	Piano 1°	Sede e uffici Pro Loco	Uffici Gestore
Palazzina gemella a destra del viale	Piano terra	bar del circolo combattenti	Book-shop e caffetteria con dehors
	Piano 1°	sede del circolo	Uffici Gestore
Palazzina lungo il viale di accesso:	Piano terra	Piccolo negozio, scout, servizi igienici orto botanico	Foresteria
	Piano 1°	Appartamento sfitto e spogliatoi personale in disuso	Foresteria
	Piano 2°	Appartamento affittato e ufficio curatore	Foresteria e sala didattica
Casa delle Tortore (accesso pedonale)	Piano terra	Piccolo bar in abbandono	Punto ristoro automatico
	Piano 1°	Piccolo magazzino	Piccolo magazzino

Per rendere effettivamente disponibili questi immobili è necessario che siano liberi e che vengano fatti investimenti per adeguarli alla nuova destinazione.

E' chiaro che questi immobili potranno contribuire con il loro reddito alla gestione solo dopo la realizzazione delle opere necessarie per adeguarle alle nuove funzioni.

Sono necessari interventi di:

- manutenzione straordinaria dei prospetti: per tutti
- adeguamenti impiantistici ed edili interni: palazzina a sx
- interventi di ristrutturazione interna: palazzina a dx, palazzina del viale, casa delle Tortore
- realizzazione di strutture esterne: dehor caffetteria.

Oltre agli allestimenti specifici per le singole funzioni previste.

L'insieme di questi interventi richiede, ad una prima stima, un investimento di almeno € 600.000,00 suddiviso su 3 annualità.

Inoltre il punto 8 è in contrasto con il punto 3 delle linee guida, in quanto va chiarito se i beni sopra elencati rientrano "negli immobili presenti nel parco" e quindi soggetti a manutenzione straordinaria a carico del Comune e pertanto, se così fosse, quali sono gli investimenti del gestore, previsti al punto, oggetto di scomputo dal canone di affitto?

Ovviamente questi numeri devono essere visti insieme ai costi della gestione presentati sopra, perchè di fatto al gestore viene richiesta una capacità economica rilevante.

Conclusioni

Si chiede la modifica dei seguenti punti delle "Linee Guida":

- Premessa: punto 6 - pulizia ordinaria dei locali e dei beni immobili deve essere ricompresa anche l'attuazione dei Piani di manutenzione previsti ed il relativo riconoscimento economico al gestore per detti interventi.
- Premessa: punto 14 - definizione del concetto di assistenza al pubblico e se questi si riferiscono anche a quelli del museo.
- Punto 4: incremento degli importi del contributo annuo ad almeno € 300.000,00 per i primi 3 anni ed a scalare dal 4° sino al 10° anno.
- Punto 8: definire a chi fanno capo gli oneri di manutenzione straordinaria e quali sono le lavorazioni che restano in capo al Comune e quali al gestore.

Grazie per l'attenzione.

Genova, 21 maggio 2015

arch. Calvi Fabio
arch. Ghigino Silvana
paes. Caprini Sara

