

INDICAZIONI TECNICHE "DI BASE" ED ESPLORAZIONI PREPROGETTUALI

L'intervento di recupero dell'isolato di San Francesco comprende Palazzo Pastore e l'edificio dell'ex carceri, lo Sdf parte dalle considerazioni del precedente studio di fattibilità redatto nell'anno 2000 dall'arch. Canali che prevedeva:

- spazi museali nei locali interrati sia di palazzo pastore che nell'edificio dell'ex carceri,
- al piano terreno trovano localizzazione la biblioteca (ex carceri), locali di somministrazione (ex carceri), museo e spazi a reddito in palazzo pastore e parte a centro studi;
- al primo piano biblioteca (ex carceri) e centro studi in palazzo pastore;
- al secondo piano biblioteca (ex carceri) e centro studi in palazzo pastore.

Dalle analisi effettuate in relazione alle esigenze di un museo a carattere maggiormente territoriale rispetto al modello "tradizionale" dello Sdf di "Canali", e per converso da una prima verifica dei costi vivi di gestione, si è posta la necessità di rivedere lo schema funzionale dell'utilizzo degli spazi in modo da essere più aderente ad una razionalizzazione dei costi di gestione.

Da quanto sopra il presente SdF ipotizza un nuovo scenario:

- per la biblioteca si valutata l'ipotesi di ampliare l'efficienza del servizio esistente con opere edili sull'attuale sede quantificabile in circa € 1.200.000,00;
- per il Museo, si propone l'utilizzo dell'immobile dell'ex carceri, mantenendo la localizzazione nell'interrato degli spazi espositivi senza tuttavia prevedere ingenti opere di scavo e di implementazione degli spazi;
- la contrazione degli spazi dedicati direttamente al Museo libera un nuovo utilizzo di Palazzo Pastore che può diventare quindi una notevole fonte di spazi a reddito se adibito ad usi terziari;
- il centro studi, notevolmente ridimensionato nelle superfici, mantiene la localizzazione in Palazzo Pastore come previsto dallo studio "Canali";
- al piano secondo dell'ex carceri è ora possibile ricavare una foresteria sia in relazione delle attività del museo che a quelle dell'adiacente teatro sia in funzione delle attività universitarie già operanti in provincia di Alessandria.

Il presente Studio di Fattibilità si pone l'obiettivo generale, in merito alle esplorazioni pre-progettuali e per le indicazioni tecniche di base, di fornire soluzioni che diano la possibilità di individuare attentamente differenti comparti funzionali e di conseguenza di prevedere una ottimizzazione dei costi sia della realizzazione delle opere che dei costi di gestione. Dagli obiettivi che lo Sdf si prefigge, nasce un'ipotesi di definire i comparti funzionale in modo da creare una struttura parzialmente autonoma attraverso l'attenta razionalizzazione degli spazi; utilizzando una cospicua porzione di Palazzo Pastore come spazi a "reddito" limitando il museo nella porzione dell'immobile dell'ex carceri.

Una seconda considerazione, ritenuta di base, è quella di pensare un ventaglio di funzioni che consentano minori mutazioni alle caratteristiche strutturali/ dimensionali e distributive degli edifici, con relativi risparmi nella realizzazione delle opere.

La ripartizione dei comparti funzionali è la seguente:

TABELLA SUPERFICI

Piano	Destinazione d'uso	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Note
Interrato				
	Museo	501	760	Interrato ex carceri e parte di Palazzo Pastore
	Spazi a reddito	227	340	Interrato Palazzo Pastore
Piano terra				
	Per Teatro	80	847	ex carceri e parte di Palazzo Pastore
	Museo	434		
	Porticato	65		
	Distribuzione	55		
	Didattica superiore	182	367	Palazzo Pastore
	Spazi a reddito ristorante/caffè	216	531	Palazzo Pastore
Piano primo				
	Museo	382	569	ex carceri
	Didattica di livello superiore	257	367	Palazzo Pastore
	Spazi a reddito	347	497	Palazzo Pastore
Piano secondo				
	Foresteria	385	637	Palazzo Pastore
	Spazi a reddito	347	497	Palazzo Pastore
Totale superfici		3.479	5.412	

Per quanto riguarda l'indirizzo di mantenere ed anzi ampliare la biblioteca all'interno della attuale sede è opportuno ribadire una serie di vantaggi evidenti a fronte del trascurabile disagio di adeguare una struttura pubblica di questo tipo "in corso di utilizzazione".

In particolare anche se l'unica reale alternativa all'attuale ubicazione è proprio nell'isolato San Francesco- dove però la progettazione dovrebbe essere affrontata ex novo con tempi ben diversi e di fatto scarsamente compatibili con le esigenze di adeguamento alle norme di sicurezza-, pare opportuno ribadire come la biblioteca occuperebbe rigidamente una considerevole superficie sottraendoli ad una più libera e creativa utilizzazione degli spazi. Sul versante meramente economico è del tutto evidente come il nuovo assetto non presuppone costosi traslochi né pone nuove problematiche gestionali per la struttura della biblioteca se non più adoperata a tale scopo.

Stima del costo per la realizzazione dell'opera

Per quanto riguarda la definizione dei costi la metodologia adottata si poggia sulle seguenti considerazioni:

il punto di partenza è rappresentato dai costi desunti dallo Sdf "Canali"

riesame dei costi in virtù delle nuove scelte funzionali

riesame dei costi alla luce dello stato attuale di conservazione

comparazione dei prezzi con esperienze analoghe in provincia di Alessandria.

Il nuovo costo delle opere somma a Euro 11.600.000,00 con al possibilità tecnica di invidiare un lotto minimo funzionale di attuazione pari a Euro 8.000.000,00

Il piano finanziario riguarda:

la realizzazione delle opere;

la gestione delle stesse.

Per quanto attiene il primo punto, la copertura dei costi di investimento iniziale avviene attraverso le seguenti fonti:

recupero isolato San Francesco

- investimenti pubblici, comune di Valenza, e privati Euro 5.800.000,00;
- investimenti richiesti a valersi su fondi regionali, Euro 2.200.000,00;
- investimenti richiesti a valersi su fondi di intesa istituzionale, Euro 3.600.000,00;

ristrutturazione e ampliamento funzionale della biblioteca

- investimenti pubblici, comune di Valenza, Euro 620.000,00;
- investimenti richiesti a valersi su fondi regionali, Euro 280.000,00;
- investimenti richiesti a valersi su fondi di intesa istituzionale Euro 300.000,00;

Per quanto attiene al secondo punto lo SdF, sulla base di dettagliati approfondimenti, dimostra la possibilità di creare una struttura che autonoma finanziariamente con la copertura dei costi di gestione tramite le entrate derivanti dagli spazi a reddito.

Obiettivi del Museo

Il museo non si inserisce nel Piano Integrato di Sviluppo Locale per cogliere l'opportunità di riferirsi genericamente al contesto territoriale e produttivo, bensì in ragione di una precisa scelta di strutturarsi come elemento di servizio strategico per rappresentare, promuovere e contribuire allo sviluppo del distretto produttivo orafa e dell'economia locale.

Il Museo dovrà divenire uno degli elementi in grado di rafforzare e consolidare l'immagine del sistema economico e produttivo mediante il raggiungimento di tre obiettivi prioritari:

- Costruzione di identità e creazione di un senso di appartenenza al distretto nella cittadinanza e soprattutto negli operatori del settore orafa.
- Graduale consolidamento dei valori a partire dall'ambito locale sino a raggiungere una comunità più allargata come quella nazionale o internazionale.
- Rafforzamento dell'immagine del distretto e del marchio *Valenza*.

Opportunità di un museo nel contesto locale

La pertinenza di un Museo diviene evidente se si pensa ai valori di cui il museo è interprete e portatore: da una parte è un soggetto in grado di mostrare e trasmettere il retroterra storico e le tradizioni della produzione dell'artigianato locale, dall'altra, è un soggetto con finalità diverse rispetto alla realtà commerciale in cui operano le imprese, potenzialmente in grado di veicolare un'immagine unitaria del distretto e portatrice di valori e valenze culturali di più ampio respiro.

Bacino d'utenza e pubblico potenziale

Il procedimento adottato si fonda sull'analisi dell'attrattività del pubblico dei musei e delle mostre in Piemonte e in Provincia di Alessandria per individuare i principali ordini di grandezza, tarati, tuttavia, sulla sola attività espositiva del Museo orafa. Si è scelto, in funzione dell'analisi della domanda e di benchmarking effettuata, di individuare due scenari di previsione.

Per la prima delle due ipotesi si suppone che il museo, anche in ragione di una politica di promozione contenuta, possa attrarre un pubblico di provenienza per lo più locale: si è quindi determinata un'area di riferimento perimetrata da un'isocrona di percorrenza

automobilistica di 30' dalla città di Valenza. Si delinea così la popolazione di un bacino potenziale attestato su circa **200.000** unità.

Nella seconda ipotesi, invece, si è ipotizzata un'offerta più attrattiva ed una capacità di promozione e comunicazione di più grande raggio che coinvolga una dimensione di carattere regionale, non in senso amministrativo ovviamente, ma in termini geografici, con il coinvolgimento di province contermini nelle regioni confinanti; l'isocrona di percorrenza automobilistica considerata è pari a 1,5 h. Il bacino di utenza potenziale si attesta su di una popolazione di circa **10 milioni** di unità.

Parallelamente alle ipotesi formulate per l'individuazione del bacino d'utenza potenziale, le stime sul pubblico potenziale suppongono che il museo dell'oreficeria di Valenza riesca a cooptare un numero di circa **5.000** visite annue; mentre per la seconda ipotesi il museo coopterebbe all'incirca **12.000** viste annue.

Funzioni del museo: *funzioni core* e *funzioni arricchite*

La tipologia di *museo territoriale distrettuale* richiede una vivacità di programmazione ed un complesso di attività multiformi e sfaccettate che l'istituzione museale in cooperazione con gli altri attori del territorio può essere in grado di mettere in campo.

Il modello di funzionamento proposto, pertanto, consente di individuare all'interno dell'istituzione museale un nucleo centrale di *funzioni core*, ed un alone allargato di *funzioni arricchite* che integrano e completano l'offerta verso una molteplicità di target diversi, dai differenti pubblici, agli operatori economici locali e non locali.

Pertanto negli scenari di previsione proposti si è tenuto conto delle sole attività *core*, pensando a un Museo a geometria variabile, che struttura la propria proposta complessiva attraverso un'analisi delle priorità, degli interessi e delle capacità di sostegno di tutte le attività, ivi compresi i singoli moduli di *funzioni arricchite*.

Dimensioni economiche della gestione

Per il dimensionamento economico della gestione del museo si è proceduto con la suddivisione in due scenari proposta per le stime formulate sull'utenza potenziale. Le stime proposte tengono conto della sola attività *core*.

Uscite

- Utenze: 75.000 €;
- Personale interno:

Ipotesi 1: 1 Direttore, 1 Responsabile area didattica e formazione,
1 Segretario/a organizzativo, 1 addetto alla biglietteria e al guardaroba:
75.000€

Ipotesi 2: 1 Presidente, 1 Direttore, 1 Responsabile area didattica e
formazione, 1 Segretario/a organizzativo, 1 addetto alla biglietteria e al
guardaroba: **105.000€**

- Personale esterno (a chiamata per visite guidate e laboratori):

Ipotesi 1: **6.584€**

Ipotesi 2: **18.617€**

- Spese direzionali e societarie, costi di funzionamento e manutenzione edifici:

Ipotesi 1: **101.105€**

Ipotesi 2: **215.078€**

Entrate

- Entrate da biglietteria:

In funzione degli scenari di pubblico potenziale ed in ragione dei prezzi ipotizzati per i biglietti e per i programmi didattici dedicati alle scuole ne consegue che per **l'ipotesi 1** le entrate derivanti da sbigliettamento potranno essere pari all'incirca a **18.000 €**, mentre per **l'ipotesi 2** potrebbe registrarsi un incremento significativo, con il raggiungimento di una quota pari all'incirca **47.000 €**.

- Laboratori per adulti e workshops:

Per quanto riguarda i laboratori in ragione delle ipotesi di fruizione articolate, risulta che si debbono agli incassi da laboratori 6.000 per la prima ipotesi e 22.500.000 € per la seconda.

- Entrate da vendita di merchandise:

All'interno di questo tipo di museo si configura come particolarmente opportuna la dotazione di uno spazio da adibire alla vendita di oggetti di artigianato orafa che presentino qualità notevoli dal punto di vista dell'innovazione e del design.

Ipotesi 1: **2.634€**

Ipotesi 2: **15.621€**

Fabbisogno annuo del museo

Alla luce delle ipotesi formulate è stato calcolato il fabbisogno annuo del museo. Va sottolineato che tali stime non comprendono eventuali contributi da enti pubblici, fondazioni bancarie o sponsor privati, ma sono stati calcolati dalla differenza tra uscite ed entrate del museo.

Ipotesi 1: **235.391€**

Ipotesi 2: **348.449€**

Governance

Al fine di perseguire i seguenti obiettivi:

- consentire un'amministrazione agile, con un efficace controllo di gestione che non comporti un investimento ingente di risorse in procedure e personale;
- promuovere il coinvolgimento diretto di un elevato numero di attori diversi per dimensione e tipologia, dalle rappresentanze di categoria, alle istituzioni pubbliche, ai privati;
- securizzare l'attività di base del Museo attraverso la messa a disposizione di risorse adeguate e certe che consentano la programmazione delle attività;
- garantire l'*accountability* e la trasparenza nei confronti di tutti gli *stake-holder* interni ed esterni.

È stato suggerito un percorso in due tappe:

- 1) La costituzione di un'Associazione culturale senza fini di lucro, legalmente riconosciuta, tra i soggetti promotori del Museo, aperta ad accogliere nuovi aderenti nel corso del suo consolidamento.
- 2) Alla fase di sperimentazione, a lavori edilizi ultimati ed in presenza di una situazione rodada ed assestata, segue la trasformazione in fondazione di partecipazione, che prevede un consolidamento dell'aspetto patrimoniale, con un conferimento formale in diritto d'uso dei locali di Palazzo Pastore, non appena disponibili, vincolati al perseguimento dell'oggetto sociale per il tempo di durata della fondazione.