# *Proposta di un progetto per la gestione dell'Ostello al Castello della Sambuca*

## L'associazione

L'associazione "Le Limentre" si è costituita all'inizio dell'anno 2007 con l'obbiettivo di promuovere, sviluppare e valorizzare il territorio delle valli delle Limentre. Su questo progetto, l'associazione, ha raccolto varie sensibilità: operatori ed imprenditori del turismo, operatori e imprenditori della tutela e della conoscenza ambientale e quanti hanno a cuore il riscatto di queste terre.
In questi primi anni di vita si è messa in evidenza per alcune iniziative pubbliche che hanno richiamato molta attenzione. Ricordiamo il convegno del settembre 2008, svoltosi presso la sala consiliare del Comune di Sambuca, che ha riunito soggetti istituzionali e non, per una riflessione su un possibile nuovo sviluppo di questo territorio. Quindi la prima edizione della manifestazione "*Itinerando sulla Via Francigena*" svoltasi nel luglio di quest'anno in occasione della quale è stato inaugurato il tratto dell'antica Via Francesca della Sambuca, che va dal passo di Collina fino al confine regionale, a Ponte della Venturina.
Importante, poi, è stato l'impegno nel tessere una rete di relazioni con associazioni, proloco, istituzioni, operatori economici e finanziari, per convogliare risorse ed attenzioni su progetti concreti .
Con queste premesse L'associazione "Le Limentre" propone un progetto per la gestione e il rilancio dell'ostello del Castello della Sambuca.

## L'Ostello

### Situazione

Nonostante la precedente gestione sia terminate formalmente il 31 marzo 2009 l'ostello è chiuso dal novembre 2008. La decisione del Comune di assegnare la nuova gestione dell'ostello, del ristorante e del bivacco, mediante gara pubblica, ha registrato una prima procedura nella quale, benché siano state presentate offerte, non si è avuto, però, alcun affidamento. Una seconda gara, il cui termine è scaduto il 6 ottobre 2009, è andata invece deserta. L'intero complesso, quindi, è chiuso da più di un anno con perdita d'immagine e di introiti.
Nella nostra azione abbiamo avuto modo di riscontrare, presso vari soggetti, rammarico e sorpresa per la chiusura della struttura.

### Prospettive

Il permanere della chiusura dell'ostello rende probabile l'innesco di un processo d'abbandono completo del paese, il più caratteristico del Comune, annullando tutti gli sforzi fatti per la sua valorizzazione. Riteniamo necessario sottolineare che la stessa riapertura e recupero del percorso della via Francesca della Sambuca, ha nell'ostello il suo punto di forza. Infatti, rappresenta il luogo in cui poter offrire l'accoglienza tipica di chi effettua i percorsi di pellegrinaggio.

### I punti di forza e i punti di debolezza

Riteniamo utile, per meglio comprendere la proposta, mettere in evidenza i punti di forza e le criticità dell'ostello.

- → **Punti di forza:** abbiamo già detto della caratterizzazione del paese che lo ospita con la sua struttura tipicamente medioevale. Tra i monumenti rileviamo, la chiesa recentemente e accuratamente restaurata, inserita nel patrimonio tutelato dal Fai, i resti della rocca dell'undicesimo secolo e il cimitero monumentale. Inoltre, la buona ambientazione dell'ostello e del ristorante, la tranquillità, il passaggio della Via Francesca della Sambuca e di alcuni sentieri escursionistici.

- → **Criticità:** l'ostello e il paese sono decentrato rispetto la viabilità ordinaria ed è difficile arrivarci. Difficoltà logistiche per i gestori; ricordiamo che l'approvvigionamento deve essere fatto a mano o mediante l'uso di carrette cingolate. Il turismo e la frequentazione in genere sono prevalentemente estivi. Ancora, assenza assoluta dei servizi, quali i trasporti pubblici, una bottega alimentare, un bar, l'ufficio postale. Infine, anche difficoltà di parcheggio per chi arriva con mezzi privati.

Associazione "Le limentre"

S. Pellegrino al Cassero, 10 – 51020 Sambuca Pistoiese
*Tel. 0573.89.30.08 – Cel. 331.11.28.146*
*info@limentre.it* - www.limentre.it

# Il Progetto

## La strategia

La strategia consiste nello sviluppare i punti di forza e, ove possibile, nel ridurre i condizionamenti e gli effetti delle criticità. Divideremo questo capitolo in paragrafi, analizzando nello specifico ciascun aspetto relativo alla gestione dell'ostello.

- **Ricettività**: innanzi tutto dobbiamo considerare l'ostello inserito nell'insieme della ricettività offerta nella valle di Sambuca. L'ostello si caratterizza e si differenzia proprio nell'offerta di una ricettività semplice in linea con le richieste e le necessità di escursionisti e pellegrini. Possiamo, inoltre, ipotizzare, per ampliare l'offerta locale, di ricercare (con un'indagine verso i proprietari di case) la possibilità di disporre di due/tre abitazioni idonee ad accogliere famiglie o piccoli gruppi per periodi brevi. In questo modo si potrebbe intercettare l'esigenza sia di chi è disposto a dormire in ambienti comuni, sia chi desidera una maggiore riservatezza. Questo aumenterebbe i potenziali utilizzatori, con ricadute positive sia per il paese che per il ristorante.

- **Ristorazione**: riteniamo indispensabile proseguire nella impostazione data dalla precedente gestione; buona cucina, ingredienti selezionati, biologici o derivati dall'agricoltura a "lotta intergrata", favorendo, ove disponibile, produzione locale. Tenendo conto dei potenziali avventori l'idea è di proporre due distinti menù a prezzo fisso; un menu tradizionale, con attenzione alla tradizione locale o comunque regionale, e un menu semplice, "menu del pellegrino", a prezzi contenuti, sul modello di quello che avviene in altre aree del percorso della Francigena più frequentate. Riteniamo poi interessante la proposta di serate a tema nella quale offrire un particolare menù. Non dobbiamo poi dimenticare di predisporre un punto di ristoro per il turismo giornaliero e per gli escursionisti, di cui parleremo più avanti.

- **Autogestione**: tenuto conto delle caratteristiche dell'ostello, potrebbe essere offerto in autogestione per periodi brevi (massimo una settimana) a gruppi dell'associazionismo cattolico e laico. Quest'esperienza è già largamente praticata in strutture con caratteristiche analoghe (ex conventi, rifugi, case vacanze) e si rivolge a chi ha necessità di disporre dell'intera struttura, organizzandosi in maniera autonoma i tempi di vita. Tale offerta potrebbe essere fatta con due modalità: "*autogestione totale*", che prevede la gestione autonoma della struttura dietro pagamento di un corrispettivo, sul modello della locazione breve e "*autogestione parziale*", che consiste nella richiesta della disponibilità della struttura, ma usufruendo dei servizi offerti dai gestori (pulizie, ristorazione, ecc.). Questo tipo d'impiego, ovviamente, sarà confinato nei momenti di minor affluenza, ai margini del periodo d'apertura dell'ostello, ipotizzabile tra aprile e ottobre.

- **Turismo giornaliero**: questo rappresenta un altro bacino d'utenza per l'ostello. Per favorire questo turismo di passaggio dovremmo supportare la visita della chiesa con altre occasioni di conoscenza della storia locale. Un ruolo importante può essere giocato dalla sezione dell'Ecomuseo che potrebbe essere implementata per rappresentare in modo interattivo la storia della Sambuca, l'evoluzione nei secoli del modo di vivere degli abitanti; come si mangiava, come si viveva, i rapporti con Pistoia e con Bologna, la storia di Selvaggia e di Cino. Potrebbe essere aperto nei fine settimana e nel periodo estivo, anche su prenotazione. Inoltre, si potrebbe pensare di accompagnare i turisti alla visita del paese.

- **Escursionismo**: abbiamo già detto che la tipologia dell'ostello risponde all'esigenza degli escursionisti e dei pellegrini. Vogliamo riferirci qui all'escursionismo di transito, ovvero, quello che prescinde dal pernottamento e comunque dalla permanenza in luogo. L'ostello dovrà offrire servizi anche a questo tipo d'utenza, quindi oltre al ristoro già menzionato, dovrà essere garantito l'uso dei servizi igienici e l'adeguata fruizione del bivacco per mangiare.

- **Convegnistica e turismo religioso**: l'ostello si presta anche come sede per l'organizzazione d'incontri e convegni di vario tipo. Questa forma d'accoglienza potrà essere esercitata sia nelle forme di autogestione precedentemente menzionate, sia con specifiche convenzioni che possono essere fatte dalla gestione direttamente con gli organizzatori/promotori. Abbiamo già ricordato che l'ostello rappresenta il fulcro per il recupero e la riapertura della via Francigena, ma non possiamo trascurare che la chiesa del castello, intitolata a San Giacomo e recentemente restaurata, rappresenta una meta importante per il turismo religioso. Ricordando, infine, che Pistoia è dedicata a San Giacomo e che nel Duomo è conservata un'importante reliquia del santo, questo caratterizza la Via Francesca della Sambuca per essere un importante percorso di preparazione al ben

Associazione LE LIMENTRE

più impegnativo cammino di Santiago. In quest'ottica si può pensare anche ad una stretta collaborazione con le suore del convento di Santa Maria del Giglio al fine di garantire un'offerta adeguata a questo tipo di presenze

→ **Attività culturali**: l'ostello potrebbe diventare la sede operativa dell'associazione "*Le Limentre*". In questo modo tutta l'attività culturale sarebbe svolta direttamente presso le strutture dell'ostello. Come già detto potrebbero essere organizzati convegni, corsi, mostre, ecc. Facendo anche riferimento alla rete di collaborazione che l'associazione ha tessuto in questi anni, si potrebbe pensare a uno specifico comitato, che distinto dal soggetto gestore, mediante una specifica convenzione con esso, si occupi della promozione culturale e dell'organizzazione di eventi presso la sede. Tutto ciò compatibilmente con le esigenze della gestione. Tra le iniziative di particolare rilievo si dovrà operare per il rafforzamento della manifestazione "Itinerando sulla Via Francigena."

→ **Attività aggiuntive**: la struttura dell'ostello potrebbe avere anche altre potenzialità oltre a quella della ricettività e della ristorazione. Infatti, in relazione ai punti di criticità individuati all'inizio, è da ritenere un'apertura economicamente vantaggiosa solamente nel periodo dell'anno che va da aprile ad ottobre. Le difficoltà nella viabilità, nel riscaldare adeguatamente la struttura e la presumibile bassa frequentazione, non rendono proponibile l'esercizio dell'accoglienza nel periodo invernale. In questo periodo si può pensare all'organizzazione di eventi, solo in periodi particolari, magari con "pacchetti tutto compreso", quali Ognissanti, Immacolata, Festività Natalizie. Si potrebbe, quindi, ipotizzare l'impiego delle strutture per attività tipiche del periodo invernale in montagna, come la produzione di confetture, di conserve, o di alimenti da asporto, che potrebbero, poi, essere anche commercializzate con un marchio specifico. Tra le iniziative aggiuntive potremmo, con il supporto del Comune, localizzare presso il Castello la sede dei mercati locali ed etici.

## Gli attori

Se vogliamo intervenire in maniera efficace per il recupero della struttura e del paese, arginando la deriva attuale, occorre l'impegno di vari soggetti nella realizzazione di questa proposta. Possiamo individuarne tre: *il Comune di Sambuca*, affidatario della struttura, *il soggetto gestore*, che si occupa della conduzione vera e propria dell'ostello, *il soggetto di promozione culturale* svincolato dalla gestione economica.

→ **Il Comune di Sambuca**: questo dovrebbe superare, il ruolo di mero intermediario tra la proprietà e la gestione, assumendo parte attiva nel rilancio e nella valorizzazione del paese che nell'ostello, come già detto, trova il suo punto di forza. Riteniamo che vi siano le condizioni per una partecipazione sinergica con il soggetto di promozione culturale. Forte del proprio ruolo istituzionale, potrebbe svolgere un'efficace coordinamento tra le varie associazioni e proloco che operano nel Comune, ma anche, se non soprattutto, di interfaccia con le altre amministrazioni (Comunità Montana, Provincia, Comuni limitrofi, Regione) al fine di individuare e canalizzare finanziamenti a supporto di progetti specifici. Ricordiamo, fra tutti, che in questa proposta trova particolare interesse un'implementazione della sezione dell'Ecomuseo del Castello. In sostanza pensiamo che il comune debba compiere uno sforzo che vada oltre il vantaggio economico contingente che potrebbe derivare da un semplice contratto di locazione, ma riconosca, in un impegno diretto un concreto investimento per il futuro sviluppo del territorio amministrato.

→ **Soggetto di promozione culturale**: con questo termine pensiamo all'insieme di associazioni e proloco che hanno a cuore il recupero e il rilancio, non solo dell'ostello, ma del castello, così come il percorso della Via Francesca, della sentieristica escursionistica e di ogni altro elemento di valorizzazione del luogo. L'associazione "Le Limentre" ha già promosso il progetto, avvicinando e coinvolgendo altre associazioni che potrebbero essere interessate. Nell'intento di questa proposta il soggetto di promozione culturale non deve in alcun modo avere implicazioni di natura economica. Infatti, l'attività di promozione è ben distinta dalla gestione dell'ostello essendo ad essa, complementare. Il rapporto tra gestore e soggetto promotore dovrebbe essere regolato da un'apposita convenzione. Insomma un soggetto aperto ad ogni contributo, plurale, come è in uso dire adesso, che svolge un attento ruolo di rilancio del paese supportato dalla gestione dell'ostello. Riteniamo utile interessare e, se possibile, coinvolgere in questo anche la Curia Vescovile di Pistoia, proprietaria dell'ostello.

→ **Soggetto gestore**: questo rappresenta il vero e proprio motore del progetto; colui che gestisce materialmente la struttura dell'ostello con tutte le implicazioni economiche che ne derivano. Deve occuparsi, quindi, dell'accoglienza, della ristorazione, della gestione del punto di ristoro e del bivacco. Oltre ad assicurare quindi

Associazione "Le Limentre"

una buona cucina e una buona accoglienza, dovrebbe diventare il fulcro delle attività. Riteniamo che oltre a garantire l'apertura dell'ostello, dovrebbe anche occuparsi della gestione delle case vacanza, regolata da un'apposita convenzione con i proprietari. In sostanza pensiamo ad un primo esperimento di albergo diffuso localizzato nel castello. Non escludiamo la possibilità che il gestore, con risorse adeguate, possa allargare questo concetto di "albergo diffuso" sull'intero territorio comunale, come rappresenta una delle proposte originarie dell'associazione "Le Limentre". Riguardo alla gestione della sezione dell'Ecomuseo e all'organizzazione di visite guidate al paese riteniamo che questo debba essere oggetto della specifica convenzione che la gestione sottoscriverà con il soggetto di promozione culturale.

## Proposta economica

L'associazione "Le Limentre" ha già contattato alcune persone che potrebbero essere interessate alla gestione dell'ostello. Questa dovrebbe avvenire mediante la costituzione di una società, la cui forma è, ancora, oggetto di valutazione degli interessati. Il rappresentante legale della costituenda società sarà colui che materialmente sottoscriverà il contratto con il Comune.
Sulla base di quanto abbiamo scritto fino a adesso, si ritiene economicamente vantaggiosa l'apertura dell'ostello nel periodo dell'anno compreso tra aprile e ottobre. Lo specifico contratto sottoscritto, dovrà quindi lasciare ampia libertà al gestore riguardo all'apertura della struttura, sulla base delle considerazioni di economicità e di opportunità, anche in relazione alle convenzioni sottoscritte con il soggetto di promozione culturale e i proprietari degli appartamenti. Sulla base dei sopralluoghi effettuati presso la struttura e in considerazione della chiusura forzata di un anno, la società di gestione dovrà sostenere un notevole sforzo per l'avvio dell'attività. Bisogna tenere conto che il precedente gestore aveva allestito l'ostello a proprie spese ed ha quindi, tolto tutto il materiale. Abbiamo effettuato quindi una prima stima delle spese da sostenere per l'avvio dell'attività che saranno fornite in caso dell'accoglimento della presente proposta. Nell'ambito, quindi di questo progetto riteniamo che siano reciprocamente convenienti le seguenti condizioni su cui stipulare l'eventuale contratto di gestione:

1. La durata del contratto deve essere di periodo congruo (dieci anni o cinque + cinque) così da permettere l'adeguato avvio dell'attività e a rendere produttivo l'investimento iniziale.
2. L'avvio di attività deve essere sostenuto mediante l'applicazione di un così detto "canone fiscale", ovvero dovrebbe essere applicato per un periodo di tempo adeguato (almeno tre anni) un canone di affitto minimo che permetta al gestore di ammortizzare le spese di avvio attività. Resta inteso che, in quest'ottica l'allestimento dell'ostello resterebbe alla proprietà, a titolo di rivalutazione del bene.
3. Riteniamo che un canone fisso sia penalizzante per il gestore tenendo conto delle difficoltà logistiche e del valore sociale della gestione. Si ritiene più congruo l'erogazione a titolo di canone di una percentuale sugli utili netti della società. Tale percentuale potrebbe essere dell'uno per cento per i primi tre anni, per quanto detto al punto precedente, e del 10% (dieci percento) dal quarto anno. Il versamento sarebbe effettuato in seguito all'approvazione del bilancio e alla certificazione dei sindaci revisori.
4. Si ritiene che alla scadenza del contratto, qualora il gestore non fosse riconfermato senza che questo dipenda da demerito, si dovrà tener conto, da parte del Comune o del subentrante, del valore dell'attività al momento della cessione, secondo i normali criteri degli esercizi commerciali. Infatti, quello che sarebbe restituito al Comune, non sarebbe l'immobile ma l'attività di gestione dell'ostello così come costruita nel periodo in cui è stata affidata.

In attesa di una Vostra manifestazione d'interesse, porgo

Cordiali Saluti

Il Presidente
Paola Razza

Sambuca Pistoiese lì 7 dicembre 2009

Associazione "Le Limentre"

S. Pellegrino al Cassero, 10 – 51020 Sambuca Pistoiese
*Tel. 0573.89.30.08 – Cel. 331.11.28.146*
*info@limentre.it* - www.limentre.it