



Comune di San Pellegrino Terme

Il Sindaco

NOTE RIGUARDANTI L'ADOZIONE DELLA VARIANTE NR. 2 AL PIANO DI RECUPERO (COMPARTO 1)

Validità dell'impianto complessivo dell'Accordo di Programma

La validità complessiva dell'Accordo di Programma così come formulato nel 2007 non è mai stata messa in discussione in quanto viene interamente confermato l'insieme degli interventi previsti la cui finalità era e rimane quella di dare un forte impulso al rilancio turistico, economico e occupazionale di San Pellegrino e dell'intera Valle Brembana.

Il primo fondamentale elemento che deve essere riconosciuto è questo e soltanto chi è pregiudizialmente ostile a questa operazione o in malafede può sostenere il contrario e non riconoscere che l'Accordo di Programma ha già significato investimenti importanti e impensabili per la nostra cittadina.

San Pellegrino prima dell'Accordo di Programma

Un Paese in declino da un punto di vista economico e turistico con un costante invecchiamento delle strutture di attrazione turistica ed un progressivo degrado delle strutture pubbliche più importanti.

Vale la pena, a questo proposito, ricordare a chi è senza memoria, alcune situazioni:

- **Casinò** - Degrado manutentivo e strutturale di un monumento di rilievo nazionale ridotto a luogo per manifestazioni sporadiche (in condizioni di sicurezza certamente non ottimali) e sito utilizzato per la sola attività di ristorazione. Teatro ormai inutilizzabile per mancanza dei requisiti di sicurezza.
- **Centro Termale** - Il Centro Termale di Via Mazzoni, l'Albergo e il parco delle Terme di proprietà della Sanpellegrino Spa offrono un modestissimo apporto al turismo in quanto le strutture sono gestite al minimo, senza nessuna forma di promozione. Le Terme per queste ragioni perdono anno dopo anno clienti/utenti manifestando la loro inadeguatezza a competere con realtà, anche provinciali, ben più attrezzate.
- **Istituto Alberghiero** - Le precarie condizioni manutentive, dimensionali e di sicurezza antincendio richiedono un intervento straordinario che la Provincia non ha ancora deciso di inserire nella sua programmazione.
- **Insedimento produttivo San Pellegrino Spa** - Una rilevante porzione centrale della cittadina costituita dall'insediamento produttivo dismesso di Via Taramelli e dal vicino Albergo Villa Emilia costituisce un serio problema per il progressivo degrado e abbandono che caratterizzano tali aree.

- **Ex Grand Hotel** - Complesso in stato di abbandono e di progressivo degrado sia per l'edificio che per le aree di pertinenza, senza concrete prospettive di intervento. L'area peraltro non dispone di un collettamento delle acque reflue.
- **Area della Vetta** - La zona Vetta/Aplecchio costituisce un ambito territoriale di grande importanza dove sono presenti importanti aree ed edifici di proprietà pubblica (Paradiso, Albergo Vetta, Funicolare) che sovrasta peraltro l'area di protezione della sorgente Sanpellegrino. E' un'area priva di collettamento delle acque reflue e non dispone di un servizio di fornitura del gas di rete. Soffre inoltre di una difficoltà di comunicazione viabilistica specie per i mezzi pesanti che non possono transitare sotto il ponte della Funicolare.

L'ipotesi di intervento proposta dall'Accordo di Programma

L'Accordo di Programma nasce in questa situazione dopo che il Comune ha acquisito uno studio di fattibilità finanziato con fondi europei. Lo studio dimostra che l'unica possibilità di ripresa economico-sociale del territorio è nella concretizzazione del rilancio turistico della città termale facendo perno su di una visione moderna e attuale del termalismo ben diversa da quella rappresentata negli ultimi decenni dal Centro Termale gestito dalla Sanpellegrino Spa, strettamente legato alla sola attività terapeutica tradizionale che come insegna la realtà del settore termale-curativo costituisce una limitata risorsa per il turismo.

In questo quadro appare come decisiva un'azione a largo raggio che faccia perno su di un accordo pubblico/privato dove fondi privati si affiancano a fondi pubblici lasciando al pubblico il controllo di gestione di strutture realizzate e gestite da privati.

In questo quadro viene definito un Accordo che prevede:

- **per la parte pubblica** di mantenere la proprietà del Casinò, ristrutturare e adeguare il Teatro, ampliare e adeguare l'Istituto Alberghiero, acquisire il Centro Termale da affidare in gestione al privato, prospettare il recupero e la ridestinazione funzionale del Grand Hotel, recuperare sotto il profilo ambientale e infrastrutturale il versante Botta-Aplecchio-Vetta;
- **per la parte privata** realizzare gli interventi di recupero e riuso del comparto produttivo e delle strutture già di proprietà di Sanpellegrino Spa con interventi di tipo terziario commerciale, ricettivo e residenziale che avevano lo scopo di accompagnare lo sviluppo del turismo termale e di rafforzare il ruolo turistico di San Pellegrino e dare una spinta a tutta l'economia vallare.

La variante all'Accordo di Programma del 2010/2011

La strategia di marketing approntata dal Gruppo Percassi prende le mosse dalla convinzione che San Pellegrino, utilizzando al meglio le proprie risorse ambientali e architettoniche e l'opportunità rappresentata dall'acqua minerale Sanpellegrino esportata e conosciuta in tutto il mondo, possa rinverdire gli antichi fasti rivolgendosi ad un mercato spiccatamente internazionale. In questo quadro e in quest'ottica viene approntato il concorso internazionale di progettazione dal quale scaturisce la scelta sulla tipologia dell'intervento (progetto Perrault) di forte impatto simbolico (e anche di rilevante costo di realizzazione) dove si prevede, a conclusione di studi di fattibilità condotti da esperti internazionali, un forte potenziamento delle strutture alberghiere.

Nel 2010 la modifica dell'Accordo di Programma e l'approvazione della Variante n. 1 al Piano di

Recupero, tenendo conto delle indicazioni contenute nel progetto Perrault, definiscono l'assetto definitivo del Comparto 1 con l'eliminazione della piastra commerciale sostituita da una tipologia più coerente con il contesto urbanistico locale.

La revisione dell'AdP e la Variante n. 2 al Piano di Recupero

Al momento di dare concreto avvio alle intese preliminari raggiunte con investitori qualificati, la crisi economica globale che si riteneva potesse risolversi rapidamente, in realtà si aggrava e condiziona pesantemente tutto il settore turistico e commerciale impedendo l'attuazione di quanto inizialmente definito anche per quel che riguarda il comparto edilizio-residenziale restringendo in modo imprevedibile ogni possibilità di accedere al credito e riducendo drasticamente anche le prospettive di messa a reddito.

Questa condizione che è diretta conseguenza della crisi globale del nostro Paese e della stessa Europa poteva portare a due diverse opzioni:

- abbandono dell'iniziativa da parte del Gruppo Percassi come del resto è già avvenuto per altre iniziative recenti per il rilancio turistico nella stessa Valle Brembana (per tutte l'operazione di rilancio di Piazzatorre) evitando di investire ulteriori capitali e attendendo tempi migliori;
- revisione del programma per individuare soluzioni che consentano di rimodulare gli interventi privati tenendo conto della fase di crisi ma dando comunque avvio all'intervento strategico certamente più importante quale è quello della realizzazione del nuovo Centro Termale (del quale è peraltro individuato il gestore) e riaprendo le altre strutture turistiche di rilevante importanza quali il Casinò e il Teatro.

Con i nuovi accordi definiti con il Gruppo Percassi l'obiettivo prioritario riconosciuto che si è posto l'Accordo di Programma - la realizzazione del nuovo Centro Termale - verrà raggiunto in tempi accettabili (indicativamente entro il 2013) e ciò contribuirà a dare impulso a tutto il settore turistico di San Pellegrino e della Valle Brembana.

Lo spostamento del Centro Termale nell'ex Hotel Terme rappresenta peraltro una scelta migliorativa per il maggior prestigio della collocazione della struttura in adiacenza al Casinò e perché si consente il recupero di un monumento "simbolo" di San Pellegrino, garantendo al Comune indubbi vantaggi sotto il profilo patrimoniale e pubblico, compresa la disponibilità del Parco delle Terme.

Le realizzazioni effettuate nel quadriennio 2007/2011

Grazie al considerevole apporto finanziario della Regione e con la partecipazione dello stesso Operatore privato, Comune e Provincia hanno potuto realizzare a partire dal 2008 una serie di importanti interventi che erano previsti nell'Accordo di Programma.

In estrema sintesi per il territorio di San Pellegrino sono stati investiti capitali ingenti che in nessuna altra situazione sarebbero stati disponibili.

Casinò e Teatro

Proprio grazie alla possibilità di disporre di un progetto generale di rilancio quale quello costituito dall'Accordo di Programma, il Comune ha potuto usufruire di finanziamenti per realizzare tre interventi (di cui uno in corso di realizzazione e uno di prossimo avvio) per un investimento di circa

7 milioni di euro attraverso i quali potrà disporre dell'intero immobile del Casinò completamente recuperato con un teatro di oltre trecento posti finalmente utilizzabile.

Istituto Alberghiero

Con i fondi dell'AdP è stato completato un intervento di ampliamento, sistemazione e messa in sicurezza dell'Istituto (€ 1.500.000) che altrimenti la Provincia non avrebbe realizzato con risorse proprie.

Ex Grand Hotel

Anche in questo caso si è potuto intervenire con un primo lotto di lavori di consolidamento strutturale e restauro delle facciate (€ 3.000.000) e grazie alla predisposizione di nuovi studi e progetti - con spesa a carico del Gruppo Percassi - di conoscere le reali condizioni di conservazione del monumento ed avere dati certi sulle necessità di intervento.

Infrastrutturazione e risanamento ambientale del versante della Vetta

Con i fondi erogati dalla Regione sull'Accordo di Programma e con un consistente impegno aggiuntivo del Gruppo Percassi si sono potuti realizzare:

- l'adeguamento della viabilità per le località Vetta e Aplecchio;
- la realizzazione del collettamento fognario dell'intero versante Viale Vittoria - Funicolare - Vetta - Aplecchio, prima sprovvisto di tale servizio;
- la realizzazione della rete del metano nella zona Botta - Vetta - Aplecchio e il potenziamento e l'adeguamento della rete nell'area centrale;
- il potenziamento dell'acquedotto anche a vantaggio del sistema di distribuzione complessivo;
- l'adeguamento fognario nella zona del Grand Hotel;
- la sistemazione idraulica del tratto terminale del Borlezza;
- la sistemazione della rete fognaria del Casinò;
- la realizzazione del Parco della Funicolare.

L'importo complessivo degli investimenti, comprese le spese tecniche, supera i 7 milioni di euro.

Le critiche alla conduzione dell'Accordo di Programma

Le difficoltà che si sono frapposte alla realizzazione dell'Accordo di Programma non derivano certamente da cattiva volontà o carenze degli Amministratori Pubblici e neppure possono essere attribuite ad una mancanza di volontà e ad un deliberato colpevole comportamento del Gruppo Percassi. Alcuni ritardi rientrano certamente nella responsabilità del Gruppo Percassi ma la crisi che attanaglia l'Europa ed in particolare l'Italia sono un dato oggettivo, come oggettive sono le ricadute della crisi sull'operazione di rilancio turistico-termale della nostra cittadina.

Quali sono le scelte che il Comune dovrebbe fare?

1- denunciare l'Accordo di Programma e le inadempienze del Gruppo Percassi dopo anni di lavoro e in presenza comunque di un impegno ad andare avanti? A prescindere dal risultato che si raggiungerebbe attivando un'azione legale (quanti anni?) che potrebbe, con ogni probabilità, anche non riconoscere responsabilità in capo al Gruppo privato, si otterrebbe il solo risultato di bloccare ogni iniziativa.

2- ricercare un nuovo operatore che si sostituisca a chi lavorando da cinque anni non riesce oggi a procedere per le difficoltà di mercato? (forse rintracciando qualche arabo o grande magnate russo o peggio!?).

La soluzione più ragionevole e di buonsenso non è certamente quella di buttare tutto all'aria ma di affrontare insieme all'operatore privato (al quale ripetiamo sono certamente da attribuire alcune responsabilità per i ritardi ma che ha comunque confermato la sua volontà a portare avanti l'operazione) una situazione non prevista e che richiede il massimo di collaborazione da parte di tutti.

Sulle nuove critiche avanzate in questi giorni dalle minoranze si ritengono doverose le seguenti considerazioni:

- Collocazione del nuovo Centro Termale nell'ex-Hotel Terme/Milano.

All'atto dell'adozione del Piano di Recupero nel giugno 2007 e dell'approvazione della Variante 1 allo stesso Piano di Recupero nel giugno 2010, la minoranza del tempo qui oggi rappresentata dal Consigliere-Capogruppo Sonzogni, così si esprimeva:

a) "purtroppo l'Amministrazione Comunale ha ormai scelto di "minimizzare" al massimo la valenza termalistica del progetto. Ne è riprova la errata collocazione del Centro Termale in una zona periferica rispetto a tutto l'intervento...". Ed ancora: "Il Centro termale non può essere una semplice dependance dell'Hotel Terme, che è di proprietà privata" (dichiarazione Consiglio Comunale del 16 giugno 2007).

b) "se nel Piano di Recupero originario non emergevano la prevalenza e la centralità del Nuovo Centro Termale, rispetto ad un consistente insediamento alberghiero, residenziale e commerciale, con questa Variante la valenza termale del progetto appare ancora più svilita e insignificante, anche da un punto di vista urbanistico. Nella Variante al Piano di Recupero, i 3700 mq di slp del Nuovo Centro Termale (comprensivi di spazi commerciali) appaiono incongruamente dimensionati rispetto ai 17.165 mq di slp di destinazione alberghiera (7950 mq slp dell'ex Hotel Terme/Milano ampliato e ai 9215 mq slp del Nuovo Hotel). La collocazione del Nuovo Centro Termale, tra i due nuovi alberghi che presentano altezze molto più alte (più di 18 mt) svilisce il Centro Termale che dovrebbe essere invece inserito quale elemento principale della modifica urbanistica in atto che, come in tutti i più noti centri termali in Italia e all'estero, privilegia l'aspetto naturalistico ed ambientale rispetto alla pesante cementificazione che è stata prospettata. Questo progetto, non rispetta in alcun modo lo spirito originario su cui è basato l'Accordo di Programma sottoscritto nel gennaio 2007 e che ha portato all'erogazione di consistenti finanziamenti pubblici, destinati ad un reale sviluppo turistico e termale. Invece ciò che emerge dalla variante al PR è una mera riqualificazione urbanistica di una ex-area industriale con prevalente destinazione privatistica, non collegata al termalismo, che da sempre ha caratterizzato la nostra cittadina. Le Terme più belle del mondo sono sparite e hanno lasciato il posto ad un piccolo Centro Termale, pagato con finanziamenti pubblici (16 milioni di euro) e di fatto destinato a servizio dei due alberghi privati!!!" (dichiarazione Consiglio Comunale del 4 giugno 2010).

Dichiarazioni, peraltro insieme a tante altre registrate in questi anni, nelle quali si criticavano aspramente di volta in volta "l'errata collocazione del Centro Termale", "la mancanza di

un'attenzione per gli aspetti naturalistici e ambientali", "l'aumento delle superfici destinate a strutture alberghiere", l'aumento delle superfici destinate a residenza e commercio, ecc. ecc..

Con argomentazioni contraddittorie, del tutto ridicole e insensate oggi sentiamo sostenere l'esatto contrario ed in particolare che quella ricettività alberghiera considerata sovrabbondante nel 2010, sarebbe oggi ridotta ai minimi termini!!!

Per quanto ci riguarda ribadiamo nuovamente quanto segue:

a) la nuova collocazione del Centro Termale è migliorativa in quanto colloca la struttura nella zona storicamente di maggiore importanza - nella quale era peraltro garantita la cura idropinica - per la sua adiacenza al Casinò e per la valenza ambientale dell'area che consente oltre al recupero degli edifici di pregio esistenti, la piena valorizzazione dell'ex-parco termale;

b) l'Amministrazione Comunale continua a ritenere fondamentale per lo sviluppo turistico, un consistente incremento della ricettività alberghiera ed è impegnata a favorire ogni iniziativa che possa portare al recupero delle strutture chiuse, all'ampliamento di quelle esistenti e alla possibilità di realizzarne di nuove. Giova sottolineare in tal senso che tra le valutazioni effettuate negli ultimi tempi e che motivano la riduzione delle superfici a destinazione alberghiera vi sono, oltre alla situazione di crisi che si registra nel settore, la volontà di individuare soluzioni che consentano il recupero del complesso del Grand Hotel;

c) le variazioni intervenute negli interventi e nelle destinazioni previste per il comparto 1 sono meglio rappresentate nell'allegato prospetto (allegato 1). In tal senso si sottolinea che correttezza vorrebbe che i dati vengano letti nella loro completezza, estendendo il confronto rispetto alle modifiche si apportano, non soltanto alla variante 1 al Piano di Recupero - peraltro come già sottolineato oggetto di analoghe opposte contestazioni - ma anche alle previsioni del Piano di Recupero originario. Dal confronto con le previsioni del Piano di Recupero originario, si evincono infatti scostamenti trascurabili che possono essere così riassunti:

- destinazione commerciale si passa da 16185 mq di slp a 12945 mq di slp (-3240 mq);
- destinazione residenziale si passa da 11679 mq di slp a 12954 mq di slp (+1275 mq);
- strutture ricettive si passa da 10666 mq di slp a 9215 mq di slp (-1451 mq)
- strutture sanitarie/parasitarie/assistenziali da 0 mq di slp a 1000 mq di slp (+1000 mq);
- centro termale da 3500 mq di slp a 5416 mq di slp (+1916 mq).

- Realizzazione del nuovo Centro Termale nell'ex sede di Via Mazzoni.

Nel 2006/2007 si è polemizzato a lungo da parte delle minoranze riguardo al fatto che non veniva garantito "l'utilizzo termale idropinico dell'acqua dell'antica fonte Palazzolo-Salaroli" e si era in tal senso chiesto di imporre all'Operatore Privato "l'obbligo al mantenimento della sala bibite così come attualmente esistente". In una dichiarazione in Consiglio Comunale del 18 dicembre 2006 si legge testualmente: "soprattutto oggi che il Comune di San Pellegrino si accinge a diventare proprietario del Centro Termale di nuova costruzione, è secondo noi ancora più grave abbandonare la possibilità di continuare ad utilizzare l'acqua più rinomata del proprio territorio per fini termali come storicamente è sempre avvenuto, subendo passivamente l'offerta di un privato che ci trasferisce un'acqua avente più scarse caratteristiche intrinseche e non adatta alla cura idropinica".

Dimenticando quanto si è sino a qualche tempo fa sostenuto e che storicamente i luoghi deputati all'erogazione della cura idropinica - l'unica stando alle considerazioni che precedono meritevole

di valorizzazione - sono la sala bibite, il porticato della fonte e il parco non a caso chiamato termale, si dice che il Centro Termale deve essere realizzato nell'ex sede di Via Mazzoni.

E così dalla contestazione alla collocazione del Centro Termale "in una zona periferica rispetto a tutto l'intervento", si passa oggi alla critica perché si verrà a creare "una sorta di cittadella esclusiva, arroccata e isolata dal resto del tessuto urbano e sociale, senza ricadute sul Paese né dal punto di vista del turismo né dell'occupazione" (!!!???)

- Terme curative?

San Pellegrino ha già sperimentato quanto valga e quale sia il peso promozionale delle Terme curative di tipo tradizionale, sia pure con una gestione non interessata alla loro valorizzazione.

Del resto in tutte le Terme si sta portando avanti una strategia di mercato che si rivolge più che alle cure sanitarie in senso stretto non più redditizie anche per i mutamenti normativi intervenuti, alla cura del corpo nella sua accezione più vasta e che può dare il maggior risultato in termini di presenze, occupazione e promozione di attività correlate.

Il Centro Termale avrà ovviamente (e non potrebbe essere altrimenti) tutte le funzioni che ne consentiranno la sua classificazione nei termini di legge.

Per sola memoria si ricorda in tal senso che il concetto era stato in qualche modo assimilato dalle stesse minoranze che nel non lontano 2006 chiedevano che l'Accordo di Programma venisse integrato con una "descrizione dettagliata del tipo di Centro Benessere che si andrà a realizzare con l'obbligo del mantenimento della sala bibite così come attualmente esistente".

- Peggioramento del progetto urbanistico.

Tra i motivi di critica collegati alla variante al Piano di Recupero vi sarebbe l'esigenza della tutela dei monumenti e dell'impianto urbanistico di San Pellegrino che verrebbe stravolto.

La nuova localizzazione delle Terme nell'ex Hotel Terme (che come già ricordato, in origine non era un Albergo ma il luogo di mescita dell'acqua termale) è proprio la più consona anche dal punto di vista storico al rispetto e alla tutela dei luoghi. Tale scelta consente infatti di acquisire al patrimonio pubblico un bene di interesse storico-architettonico e certamente non come si vaneggia, l'esatto contrario.

Per le ragioni illustrate la variante nr. 2 al Piano di Recupero che prevede di collocare il CentroTermale nell'ex-Albergo delle Terme/Milano trova la piena condivisione di questa Amministrazione Comunale.

In tal senso non possiamo che ribadire ed esprimere l'auspicio che questa realizzazione che costituiva e continua a costituire, il cuore dell'operazione di rilancio turistico della nostra cittadina, possa vedere in tempi brevi la sua concreta attuazione.

In questa direzione non si può non sottolineare che nella delicata situazione che vivono San Pellegrino e la Valle Brembana, la rapida realizzazione e apertura del nuovo Centro Termale sono fondamentali perché possono rappresentare un formidabile segnale di fiducia e di speranza per tutti gli operatori turistici e costituire una preziosa opportunità di sviluppo e di occupazione per il territorio della Valle intera.

Quello che ci pare importante evidenziare è che l'operazione di rilancio turistico-termale di San Pellegrino è riconfermata e in campo nelle sue finalità e nei suoi obiettivi, pur in presenza di una situazione oggettivamente difficile per lo stesso Operatore privato.

E' evidente che l'Amministrazione Comunale resta fortemente impegnata, insieme a Regione Lombardia e Provincia di Bergamo, a collaborare con l'Operatore privato per dare attuazione, attraverso la ridefinizione della relativa tempistica, a tutte le previsioni contenute, nell'Accordo di Programma.

La nostra forte preoccupazione continua quindi a riguardare i tempi di realizzazione dell'operazione mentre quella di chi contesta, ancora una volta in termini radicali, tutti i contenuti dell'Accordo di Programma, ci pare esattamente una preoccupazione contraria e cioè il timore che l'intervento centrale e più atteso dell'intero programma di rilancio possa finalmente partire ed essere attuato.

Non ci pare questo un atteggiamento corretto e di responsabilità nei riguardi della comunità sanpellegrinese ma ne dobbiamo con rammarico ancora una volta prendere atto.

Se mi è consentito vorrei concludere ricordando le parole di un grande amministratore bergamasco che ho avuto la fortuna di conoscere e che era solito dire che "chi amministra è chiamato a prendere decisioni". Ed aggiungeva: "forse tali decisioni non saranno sempre perfette, ma è meglio prendere decisioni imperfette che essere alla continua ricerca di decisioni perfette che non si troveranno mai".

Per queste ragioni lasciamo ai "salotti" della "sanpellegrino bene", le chiacchiere e il tempo per le discussioni filosofiche interminabili e inconcludenti, nella consapevolezza che i cittadini ci chiedono di trasformare le tante anche nostre parole che hanno accompagnato le vicende dell'Accordo di Programma, in fatti concreti in grado di garantire lavoro, sviluppo e futuro alla realtà sanpellegrinese e vallare.

San Pellegrino Terme, 2 aprile 2012

Vittorio Milesi

