



**LA LEGALITÀ
COME CHIAVE
DELLO SVILUPPO**

SECONDO FORUM ESPOSITIVO DEI BENI CONFISCATI

CON IL PATROCINIO DELLA



NAPOLI 21-22 aprile 2023



Unione Europea



WWW.REGIONE.CAMPANIA.IT



**ROOM & BREAKFAST
ORME DI LEGALITÀ
I PASSI DELLE DONNE
CORAGGIOSE
COMUNE DI MARANELLO**

SECONDO FORUM ESPOSITIVO DEI BENI CONFISCATI NAPOLI APRILE 2023



INDICE DEI CONTENUTI

QUADRO SINOTTICO	2
IL PERCORSO DI VALORIZZAZIONE	3
LA POSIZIONE GEOGRAFICA	4
IL BENE CONFISCATO	5
IL SOGGETTO GESTORE	7
LA STRATEGIA DI VALORIZZAZIONE	9
I PUNTI FORZA DELL'INIZIATIVA	13
LE CRITICITÀ	14
L'OFFERTA DI VALORE	15
I TARGET	15
IL RAGGIO D'AZIONE	15
I PRODOTTI E I SERVIZI	16
I PROSSIMI PASSI	17
GLI ELEMENTI FONDANTI DELLA BEST PRACTICE	19
CONTATTI	20



Assegnatario: Comune di Maranello

Bene confiscato: Immobile appartenente alla famiglia Pelaggi

Località: Maranello (Modena)

Gestore: Associazione MondoDonna Onlus

Attività: Ricezione alberghiera, convegnistica, attività sociali

Scopi: Formazione ed avvio al lavoro di donne in stato di difficoltà

Timing: Attività avviate a fine 2022

2004 – 2008: I Pelaggi si erano resi responsabili a vario titolo del reato di reimpiego di denaro della cosca Arena di Isola di Capo Rizzuto (KR), nonché di reati fallimentari e tributari, di una tentata estorsione e del danneggiamento della sede dell’Agenzia delle Entrate di Sassuolo, davanti alla quale esplose un ordigno che ne distrusse la facciata il 26 luglio del 2006.

Le indagini confermarono che il denaro era stato affidato ai fratelli Pelaggi dai vertici della cosca Arena, affinché fosse impiegato nelle attività da loro gestite tramite le società Point One Spa ed Elite Trading Srl, per poi dimostrare che gli indagati gestivano un sistema di fatture false (frodi carosello) che garantiva compensi pari a circa il 6-7% dell’importo fatturato per ogni operazione.

2010: nel corso dell’operazione denominata “Point Break” erano stati sequestrati ai Pelaggi cinque immobili (tra cui la villa a Maranello), due autovetture, conti correnti in Italia ed in Svizzera, nonché società riconducibili agli imputati per un valore complessivo quantificabile in circa 5 milioni di euro.

2014 (mese di ottobre): il sequestro preventivo della villa diventa confisca con sentenza della corte d’appello di Bologna.

2015 (mese di febbraio): l’Agenzia Nazionale per l’amministrazione e la gestione dei Beni Sequestrati e Confiscati (ANBSC) comunica al Comune di Maranello che la villa è stata acquisita al patrimonio indisponibile dello Stato e che l’amministrazione del bene è in capo all’ANBSC.

2016 – 2018: il Comune di Maranello manifesta per tre volte il suo interesse ad essere assegnatario del bene. Il decreto dell’Agenzia con cui la villa viene assegnata al Comune di Maranello giungerà nel dicembre 2018.

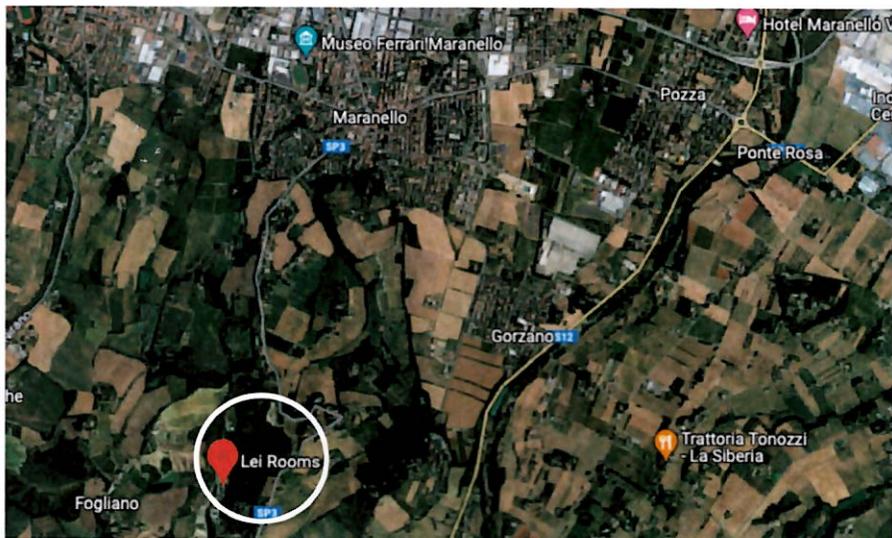
2019 – 2021: la Regione Emilia Romagna finanzia la riqualificazione del bene immobile con un contributo complessivo di circa 390mila euro su una spesa di 525mila. Lo stesso Ente garantisce la formazione in ambito turistico ricettivo per donne in condizioni di fragilità, tramite IAL, istituto formativo di eccellenza nel settore alberghiero.

2021 – 2022: definizione del progetto di recupero del bene confiscato in sinergia con i Servizi Sociali e, in particolare, con il Centro antiviolenza “Tina” e affidamento della gestione a terzi, attraverso avviso pubblico. Individuata l’Associazione Mondodonna Onlus, viene aperto un tavolo di coprogettazione per meglio definire il progetto di Room&Breakfast “Orme di legalità: I passi delle donne coraggiose”.

2022 (mese di dicembre): avvio delle prime attività di ricezione turistica.

2023 (mese di maggio): inaugurazione ufficiale della struttura ricettiva.

LA POSIZIONE GEOGRAFICA



IL BENE CONFISCATO

L'immobile oggetto di intervento aveva destinazione residenziale ed era in uno stato di abbandono da 13 anni. Era stato costruito a partire dall'anno 2006, ma non è stato mai completato a causa del sequestro attuato dall'autorità giudiziaria, quindi era privo di agibilità. Il fabbricato è composto da 3 piani con le seguenti superfici lorde: piano seminterrato – 356 mq le cui opere erano in parte completate, ad eccezione di alcune pavimentazioni e della maggior parte degli impianti elettrici e meccanici; piano terra – 203 mq completamente al grezzo sia per quanto riguarda le finiture, sia gli impianti; piano sottotetto – 179 mq finiture e impianti quasi completi, ad eccezione dei rivestimenti dei pavimenti dei bagni e delle camere da letto. In relazione al progetto originale dell'immobile, oltre alla pratica edilizia architettonica depositata al SUE, non esisteva documentazione progettuale impiantistica, non esistevano certificazioni degli impianti realizzati come previsto dalle norme vigenti, non era possibile effettuare prove di funzionalità non essendo gli allacciamenti alle utenze disponibili (gas, acqua e Enel), non esisteva documentazione fotografica sulle opere realizzate sotto traccia, non esistevano "as built" degli impianti, né era presente documentazione tecnica inerente le componenti impiantistiche realizzate, né era possibile certificare quelle presenti. A causa di tale situazione appariva evidente la necessità di effettuare una ristrutturazione generale, soprattutto impiantistica al fine dell'ottenimento dell'agibilità generale dell'immobile.



Bene confiscato: prima della ristrutturazione



Bene confiscato: prima della ristrutturazione



Bene confiscato: prima della ristrutturazione



L'Associazione MondoDonna Onlus è un'organizzazione senza scopo di lucro, fondata nel 1995 a Bologna, che si dedica all'accoglienza e al sostegno di persone in situazione di fragilità, con una particolare attenzione per coloro che provengono da un percorso migratorio. Ha inaugurato la prima comunità mamma-bambino della città. Nonostante il passare degli anni, la violenza e le crisi umanitarie continuano a colpire soprattutto le donne, in particolare quelle costrette a lasciare le loro terre di origine. A distanza di 25 anni, MondoDonna è ancora al loro fianco, gestendo numerose comunità di accoglienza sul territorio in autonomia o in partnership con altre realtà.

Dal 2013, MondoDonna è diventata un Centro Antiviolenza presente nella Città Metropolitana di Bologna e nel Distretto di Riccione con gli sportelli CHIAMA chiAMA. Dal 2016, l'Associazione ha affiancato la Cooperativa MondoDonna per offrire opportunità di inclusione alle persone accolte.

Oggi MondoDonna è un punto di riferimento per il contrasto alla violenza di genere, per l'accoglienza di donne e famiglie migranti e in generale per il sostegno alle persone con fragilità. I loro progetti sono finanziati da istituzioni come la Commissione Europea, la Regione Emilia-Romagna, le Prefetture, le Aziende Pubbliche per i Servizi alle Persone, il Dipartimento per le Pari Opportunità della Presidenza del Consiglio dei Ministri e da altri enti del territorio.

L'obiettivo di MondoDonna è superare le logiche della semplice assistenza, accompagnando le persone nel percorso verso l'autonomia. La loro metodologia si basa sull'ascolto individuale e sulla valorizzazione delle capacità personali. La loro storia nasce dalla passione civile. Il team di MondoDonna è composto da professioniste, tra cui educatrici, antropologhe, psicologhe, mediatrici, counsellor e avvocate, coordinate da uno staff altamente competente.

MondoDonna Onlus, in qualità di Centro Antiviolenza, offre gratuitamente servizi di ascolto e sostegno tramite gli sportelli CHIAMA chiAMA e dedica progetti specifici alle vittime di tratta e sfruttamento sessuale.

Grazie alle competenze dell'Associazione e agli strumenti della Cooperativa, MondoDonna fornisce interventi integrati che spaziano dall'assistenza legale al sostegno psicologico, dai servizi per minori alla formazione.

L'approccio multidisciplinare adottato dall'organizzazione è alla base della nascita di molti progetti e servizi differenti.

Le comunità gestite da MondoDonna sono strutture di accoglienza residenziale che pongono la persona al centro dell'intervento. Tra queste vi sono le comunità per gestanti e madri con bambino, le case rifugio ad indirizzo segreto per donne vittime di violenza domestica, le comunità per le vittime di tratta e sfruttamento sessuale (progetto Oltre la Strada), le comunità SAI - Sistema Accoglienza e Integrazione (ex SPRAR) - e CAS per richiedenti asilo, rifugiati e titolari di protezione internazionale, nonché gli alloggi di transizione per persone in uscita dai percorsi in comunità residenziale.

Per accompagnare coloro che vengono accolti in comunità verso l'autonomia, MondoDonna sviluppa progetti individuali che valorizzano le soft skills e le competenze. In collaborazione con la Cooperativa MondoDonna, sono nati progetti come l'atelier inclusivo Social Chic e il catering etnico AltreTerre.

In convenzione con gli enti pubblici territoriali, MondoDonna organizza servizi di sostegno e cura per minori in famiglie svantaggiate e supporto ad adulti e anziani in situazione di fragilità. Il servizio Team Mobile permette di attivare specifiche figure professionali, in base ai bisogni dell'utenza.

MondoDonna organizza inoltre summer school, convegni, corsi e approfondimenti rivolti a chi lavora nel settore sociale, nonché progetti di formazione nelle scuole. L'organizzazione promuove la cultura della non violenza, delle pari opportunità e del rispetto delle differenze con numerose iniziative di sensibilizzazione. Nel 2019 ha aperto le porte di BiblioNOI, una piccola biblioteca tematica di prossimità ospitata presso il Cohousing Porto15, costituita da un fondo di libri e testi illustrati indirizzati prevalentemente al pubblico giovane e giovanissimo. BiblioNOI promuove letture animate e laboratori artistico-manuali per i minori e incontri di sensibilizzazione e promozione alla lettura per tutta la comunità educante, impegnata nell'educazione formale e non.

LA STRATEGIA DI VALORIZZAZIONE

In relazione a questo bene confiscato il Comune di Maranello ha fortemente voluto intraprendere un percorso per la sua ristrutturazione e riqualificazione con finalità sociali. L'ipotesi è che possa diventare il luogo per sviluppare un progetto di graduale avvio o riavvio al lavoro di donne socialmente deboli (in particolare, donne disoccupate o inoccupate, donne sole con figli, donne vittime di violenza). La destinazione del bene immobile confiscato al Comune in cui è ubicato ha un alto valore simbolico, poiché rappresenta un'azione di restituzione alla collettività di beni appartenuti alla criminalità organizzata in chiave risarcitoria del danno diffuso prodotto dalla loro presenza, ossia viene restituito alla società civile quello che le mafie le avevano sottratto, creando al contempo occasioni di lavoro vero e pulito e di sviluppo in luoghi che sono stati simbolo del sopruso e dell'illegalità. La presenza della casa automobilistica Ferrari e del Museo rendono Maranello una città a vocazione turistica, che accoglie ogni anno oltre 400.000 visitatori, creando un importante indotto per le attività legate all'accoglienza di turisti e visitatori.

Oltre al Museo ed alla fabbrica Ferrari, diverse sono le esperienze offerte ai visitatori dal territorio, tra cui:

- Esperienze di guida di auto sportive (Ferrari, Lamborghini, etc.);
- Eventi sportivi legati al mondo dei motori;
- Escursioni cicloturistiche e percorsi MTB;
- Cammini e trekking;
- Beni culturali (tra cui castelli e chiese);
- Tour enogastronomici.



Room&Breakfast: la struttura



Room&Breakfast: reception

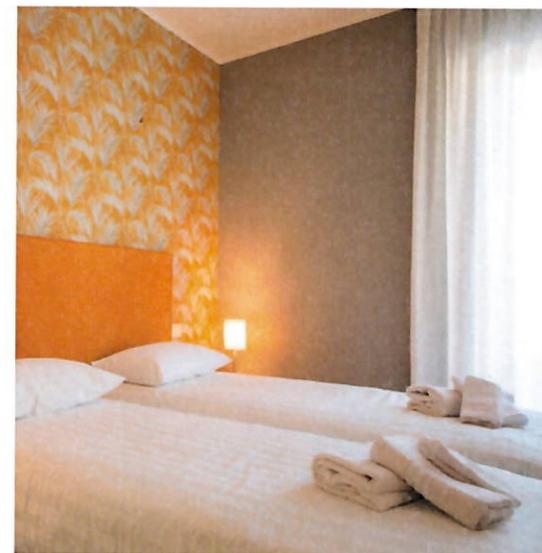
Questa connotazione costituisce presupposto per poter articolare un successivo progetto di utilizzo del bene confiscato nell'ambito dell'accoglienza turistica, che possa essere laboratorio formativo e di relazioni per le donne in situazioni di svantaggio e disagio. L'obiettivo è offrire loro una "seconda chance", perché poter lavorare significa uscire da una logica assistenzialistica e offrire dignità alla persona, che può quindi vivere onestamente, recuperare autonomia, senza dipendere o pretendere niente da nessuno.

A livello di Unione dei Comuni del Distretto Ceramico è attivo il Centro ascolto donne in difficoltà e dal 2018 è operativo il Centro Antiviolenza "Tina", servizi che, oltre ad offrire accoglienza, ascolto e sostegno psicologico alle donne in difficoltà, monitorano costantemente i dati distrettuali di accesso a questi servizi e sulla violenza di genere. L'obiettivo è rafforzare i percorsi in uscita dalla violenza verso l'indipendenza psicologica ed economica, nella convinzione che esse siano elementi indispensabili per il benessere a lungo termine della donna e dei suoi figli.

Il percorso di valorizzazione del bene confiscato comincia con il corso di formazione "I passi delle donne coraggiose" – finanziato dalla Regione Emilia-Romagna, realizzato dal Comune di Maranello in collaborazione con il Centro Antiviolenza Tina e da IAL Emilia-Romagna – grazie al quale un gruppo di donne ha acquisito specifiche competenze nel settore hospitality.

Oggi il Room and Breakfast LEI è gestito da uno staff tutto al femminile. I suoi spazi sono dedicati a Margherita Hack, Franca Viola, Angela Davis, Malala Yousafzai, e a tutte le donne che hanno avuto il coraggio di sfidare l'ingiustizia e la violenza delle culture patriarcali e della criminalità organizzata. Per dare un futuro diverso a tutta la nostra società.

Attualmente l'organico si compone di una risorsa a tempo pieno, coadiuvata da una consulente dell'Istituto Alberghiero, e di altre 3-4 risorse a tempo parziale, ma si prevede nel breve-medio termine l'assunzione di almeno altre due risorse da dedicare ai diversi servizi presenti nel sistema di offerta.



Room&Breakfast: camera

Il room and breakfast LEI si trova a Maranello, in località Fogliano, una tranquilla zona residenziale vicina al verde delle colline modenesi, a pochi minuti di auto dal distretto delle ceramiche e dal Museo Ferrari.

Realizzato in una villa completamente ristrutturata, LEI R&B offre camere di varie tipologie (doppia uso singola, doppia e tripla) ed è dotato di un'area fitness/benessere attualmente riservata agli ospiti dell'albergo con area allenamento, sauna e idromassaggio. In futuro questi servizi potranno essere aperti anche ai cittadini residenti nel territorio ed agli escursionisti

Oltre a usufruire dello spazioso parcheggio esterno gratuito, gli ospiti possono richiedere la disponibilità del posto auto in garage. La colazione all'italiana con prodotti dolci e salati è allestita a buffet nell'area dedicata.

La struttura è dotata di una sala convegni, attrezzata per accogliere eventi aziendali fino a 45 partecipanti.

LEI R&B è anche in grado di organizzare piccoli eventi privati (feste e cerimonie) con servizio di ristorazione ed allestimento all'interno della struttura o in giardino.

La struttura promuove e commercializza i suoi servizi tramite il sito web istituzionale (www.leirooms.it), attraverso la stipula di convenzioni con aziende del territorio e attraverso la piattaforma booking.com.

Il suo posizionamento di prezzo si colloca in una fascia medio-alta con una tariffa media a persona di circa 70 euro per notte.



Room&Breakfast: sala convegni



I PUNTI DI FORZA DELL'INIZIATIVA

Il progetto di valorizzazione si fonda sui seguenti principali punti di forza:

RIFIUTO DELL'ASSISTENZIALISMO PRESENTE NEL DNA DELL'ASSOCIAZIONE

PRESENZA NEL TERRITORIO DI DIVERSE REALTÀ IMPRENDITORIALI CON CUI COSTRUIRE PROGETTI DI RESPONSABILITÀ SOCIALE

PRESENZA NEL TERRITORIO DI INTERESSANTI FLUSSI TURISTICI DEDICATI AL MONDO DEI MOTORI ED ALLE ATTIVITÀ SPORTIVE

ESSERE RICONOSCIUTI COME SIMBOLO DI LEGALITÀ

LA POSSIBILITÀ DI PUNTARE SU CAMPAGNE DI MARKETING A FORTE CONNOTAZIONE SOCIALE

LE CRITICITÀ

Il progetto di valorizzazione dovrà affrontare le seguenti principali criticità:

DIFFICOLTÀ NEL RECUPERO E NELLA FORMAZIONE DI DONNE CON DISAGIO SOCIALE

MESSA A NORMA DI ALCUNI SPAZI INTERNI ALL'EDIFICIO

DIFFICILE SOSTENIBILITÀ ECONOMICA SUL BREVE E MEDIO TERMINE



Room&Breakfast: aree esterne

L'OFFERTA DI VALORE

La value proposition si fonda su un sistema integrato di servizi multi-target che afferiscono alle seguenti aree:

- Accoglienza turistica
- Organizzazione eventi
- Servizi sociali ed educativi
- Formazione
- Sartoria solidale
- Catering sociale

I TARGET

I principali target a cui si rivolge l'offerta di prodotti e servizi di Room and Breakfast LEI sono:

- Donne in condizioni di disagio sociale
- Aziende del territorio attraverso convenzioni per l'ospitalità di propri dipendenti, fornitori e clienti
- Turisti appassionati di «motori»
- Turisti del segmento sport e fitness
- Turisti del segmento «slow» (cicloturisti, pellegrini, escursionisti e trekkers)
- Turisti del segmento «culturale»

IL RAGGIO D'AZIONE

Locale



- Donne in condizioni di disagio sociale
- Aziende interessate a programmi di marketing sociale

Nazionale e Internazionale



- Turisti appassionati di «motori»
- Turisti del segmento sport e fitness
- Turisti del segmento «slow» (cicloturisti, pellegrini, escursionisti e trekkers)
- Turisti del segmento «culturale»
- Tour operator

L'offerta del Room and Breakfast LEI si compone di un sistema integrato di servizi turistici e sociali multi-target, tra cui:

AREA DELLA ACCOGLIENZA TURISTICA

- Bed & breakfast
- Wellness (sauna, massaggi, etc.)
- Piccola ristorazione (in futuro)
- Servizi turistici a valore aggiunto in partnership con operatori locali (visite, percorsi cicloturistici, etc.)



Room&Breakfast: reception

AREA DELLA ORGANIZZAZIONE DI EVENTI

- Eventi e manifestazioni per la legalità
- Meeting aziendali
- Convegni
- Altri eventi su tematiche del Terzo Settore
- Eventi di entertainment (aperitivi, serate a tema, serate con musica, sfilate di moda, etc.)
- Presentazione di libri

AREA DEI SERVIZI SOCIALI

- Visite didattiche per scolaresche
- Formazione di soggetti «deboli»
- Sartoria solidale
- Catering sociale

La logica evoluzione del Room & Breakfast Lei è quella di ampliare il proprio sistema di offerta sia sul piano della accoglienza turistica sia su quello più propriamente sociale.

Per quanto riguarda il primo punto, gli sforzi saranno concentrati per rendere agibili quelle aree della struttura ancora inagibili e da destinare sia a camere per l'accoglienza turistica sia ad aree di servizio.

Sempre su questa dimensione, Lei potrà ampliare l'offerta di servizi turistici coinvolgendo una serie di operatori locali con cui organizzare servizi a valore aggiunto (transfert, guida turistica, tour culturali, ristorazione a km 0, percorsi sportivi di cicloturismo, mountain-bike, trekking, etc.).

Gli stessi servizi dell'area wellness potranno essere offerti anche agli escursionisti ed agli stessi cittadini residenti nel territorio, attraverso il potenziamento dell'organico a ciò dedicato.

Sempre maggiore sarà lo sforzo commerciale per ampliare l'adesione delle aziende del territorio con cui stipulare convenzioni ed accordi di partenariato (rispetto ad esempio a progetti di marketing sociale).



Room&Breakfast: giardino



Room&Breakfast: brand

Sul piano della propria vocazione sociale, invece, l'idea è quella di ampliare la value proposition verso servizi e progetti sociali di vario tipo in partenariato con gli operatori locali del Terzo Settore, tra cui:

- realizzazione di una sartoria sociale, dove formare ed occupare donne in stato di disagio socio-economico;
- realizzazione di un servizio di catering solidale, dove impiegare, dopo opportuno percorso formativo, soggetti deboli residenti nel territorio;
- sviluppo di programmi di formazione specialistica di tipo tecnico per il settore turismo e congressuale, destinati sempre a soggetti deboli del territorio;
- visite didattiche sui temi legati alla legalità destinate alle scolaresche del territorio.

Per quanto riguarda i principali fabbisogni del soggetto gestore per l'attuazione del programma di attività, questi riguardano principalmente:

- rafforzamento delle partnership e del network delle aziende locali aderenti alle finalità della struttura;
- competenze specialistiche di tipo verticale (digital marketing, commerciali, etc.);
- rafforzamento dell'organico di tipo tecnico/manageriale.



“A Maranello, il Room & Breakfast delle donne coraggiose”

Gli elementi più interessanti di questo case study riguardano:

- la procedura adottata per il recupero del bene confiscato basata sulla individuazione di un soggetto gestore con cui co-progettare la strategia di valorizzazione del bene;
- un approccio alla gestione che si fonda su logiche imprenditoriali e non sull'assistenzialismo;
- la naturale vocazione alla partnership, che ha generato la messa in rete di soggetti del Terzo Settore, istituzioni pubbliche, aziende del territorio interessate a sostenere le finalità sociali dell'iniziativa ed operatori locali del turismo.

**CO-PROGETTAZIONE
DELL'INTERVENTO DI
VALORIZZAZIONE**

**APPROCCIO ALLA GESTIONE DI
TIPO IMPRENDITORIALE**

PARTNERSHIP TERRITORIALI