

APS L'Iniziativa

Associazione di Promozione Sociale - C. F. 96034270635

Web: www.liniziativa.net - Tel. 3939048146 / 08119669884

email: lininiziativa@libero.it pec: apsliniziativa@pec.it

Sede legale: Via P.A. Allodi 104, Pozzuoli (Na)

Sede operativa: Via Allumiera 4, Pozzuoli (Na)

Al Sindaco di Pozzuoli

Vincenzo Figliolia

Al Presidente del Consiglio Comunale

Luigi Manzoni

Ai consiglieri comunali

Paolo Francesco Amato

Mariano Amirante

Salvatore Caiazza

Antonio Caso

Sandro Cossiga

Domenico Critelli

Mario Massimiliano Cutolo

Vincenzo Daniele

Marzia Del Vaglio

Lydia De Simone

Filomena D'orsi

Espedito Fenocchio

Pasquale Giacobbe

Salvatore Maione

Vincenzo Pafundi

Gennaro Pastore

Domenico Pennacchio

Raffaele Postiglione

Tommaso Scotto Di Minico

Gianluca Sebastiano

Maria Rosaria Testa

Paolo Tozzi

Antonio Villani

Oggetto: Rione Terra, studio preliminare alle attività di valorizzazione presentato dal Demanio

– Osservazioni al documento e richiesta percorso di confronto e partecipazione pubblica

L'Associazione di Promozione Sociale “L'Iniziativa”, iscritta presso il registro regionale delle associazioni e attiva in ambito civico e socio-culturale sul territorio del Comune di Pozzuoli, nell'ottica della più ampia e auspicata partecipazione dei cittadini alle scelte e all'azione amministrativa,

PREMESSO CHE:

- Il Comune di Pozzuoli ha reso pubblico in data 29 giugno 2018 lo **studio di supporto alle attività di valorizzazione del Rione Terra**, dopo un incontro tenuto tra il direttore regionale dell'Agenzia del Demanio, i tecnici che hanno collaborato al documento e gli amministratori locali;
- Lo studio di supporto alle attività di valorizzazione del Rione Terra, documento prodotto dall'Agenzia del Demanio dopo la convenzione sottoscritta con il Comune di Pozzuoli il 7 aprile 2016, è finalizzato alla stesura di un **bando di gara per la gestione del patrimonio immobiliare comunale al Rione Terra** e prevede simulazioni di costi ed investimenti con i possibili ricavi per l'investitore, nonché un ipotetico

canone di concessione annuo;

- La destinazione d'uso del Rione Terra, decisa dal Consiglio comunale con **deliberazione n. 78 del 15 ottobre 2002**, è di tipo turistico-ricettiva e artigianale-commerciale, e va ad integrarsi con gli edifici pubblici e i luoghi di culto esistenti;

- Lo studio in oggetto è concentrato per ora all'**ambito A del Rione**, esteso per circa 25.000 mq di superficie edificata, e composto da: Insula 2 – Infopoint; Insula 3 - Palazzo Migliaresi / Uffici pubblici; Insula 6B – Artigianato, commerciale e turistico ricettivo; Insula 7 – Palazzo De Fraja / Museo Civico, Insulae 8A, 8B, 8C – Artigianato, commerciale e turistico ricettivo, Insulae 10, 12A, 12B, 12C – Artigianato, commerciale, turistico ricettivo, Insulae 22, 23, 25 - Uffici Pubblici. Le insulae sopra elencate, in forza dell'art. 3 della Legge speciale per Pozzuoli (n. 475 del 19 luglio 1971), furono trasferite al patrimonio indisponibile del Comune di Pozzuoli e sono state rifunzionalizzate realizzando un complessivo patrimonio di 15 botteghe, 2 bar, 1 ristorante e 84 camere di albergo per un totale di 185 posti letto;

- Il documento redatto dall'Agenzia del Demanio prevede espressamente, nelle conclusioni, la necessità di *“avviare un coinvolgimento della comunità per partecipare attivamente alla rinascita del Rione Terra”*;

- Ad oggi la cittadinanza non conosce i tempi e i contenuti della successiva azione da parte dell'amministrazione comunale, né si ha notizia sulla calendarizzazione in sede di Consiglio Comunale, organo preposto a decidere il modello gestionale più idoneo, di una approfondita discussione sul tema del relativo bando di gara;

Tutto ciò premesso, dopo ampia lettura dello Studio preliminare in oggetto, in considerazione dell'interesse pubblico della valorizzazione del Rione Terra, e dell'**importanza strategica del buon esito di tale processo di messa in fruizione e a reddito per il territorio e le giovani generazioni**, la sopramenzionata associazione di promozione sociale, editrice della omonima testata giornalistica locale, al fine di **favorire il più ampio confronto possibile in seno alla comunità puteolana e flegrea con gli strumenti della partecipazione e dell'informazione pubblica**, avanza le seguenti

OSSERVAZIONI

1) Lo studio, che secondo delibera di Giunta n. 27 del 6 aprile 2016 avrebbe dovuto essere depositato al Comune di Pozzuoli entro il 31 dicembre 2016 ed essere preliminare al bando di gara da realizzare entro il 28 febbraio 2017, **fotografa una situazione di fatto e di contesto che risulta già superata e che necessita di aggiornamento**. In particolare, si elencano numerose **opere pubbliche ed infrastrutture, funzionali alla trasformazione della città in senso turistico-ricettivo**, per le quali si accusano ritardi. Tra queste, i lavori PIU Europa che non hanno consegnato alla pubblica fruizione l'intero complesso culturale Toledo-Villa Avellino, il cui valore strategico è direttamente connesso all'obiettivo di sviluppare una “città della cultura e dell'accoglienza”; il II lotto della passeggiata di Via Napoli, ostacolata dalla presenza della struttura di cemento denominata “Vicienz a mmare”; i lavori alla darsena, la cui data di previsto completamento, ovvero settembre 2018, è coincisa nei fatti con quella di inizio; il collegamento tangenziale – porto, la cui ultimazione viene indicata all'agosto 2018. Incertezza sui tempi e sull'esito dei lavori persiste altresì per quanto attiene alla realizzazione dei parcheggi al di fuori del Centro storico (ex cava regia e polo di Via Artiaco) ed è lecito avere più di qualche dubbio sulla data indicata per il completamento dell'ambito B del Rione Terra (*“entro il 2020”*).

Si ritiene, pertanto, di evidenziare innanzitutto la necessità di monitorare e accelerare lo stato di avanzamento dei suddetti progetti, in maniera parallela e congiunta al processo di valorizzazione e messa a reddito del Rione Terra, che con il trascorrere del tempo rischia, tra l'altro, di perdere l'occasione di intercettare una positiva congiuntura economica del settore turistico a Napoli e in Campania.

2) Nell'indicare 3 modelli di turismo, lo studio indica in quello *“esperenziale”* e *“post-moderno”* il

più avanzato e ambizioso. Puntare a questo scenario, seppure a lungo termine, è una sfida condivisibile. L'idea proposta ipotizza *“un'offerta turistica affidata non solo ad un gestore della ricettività alberghiera, ma anche ad una pluralità di attori locali che riescano a far rivivere l'identità del luogo e facilitare la co-creazione di esperienze uniche con i turisti.”*

Il documento utilizza espressioni come *“recupero dei valori culturali e tipicità”, “sviluppo di iniziative legate al turismo creativo ed alla contaminazione tra turisti e abitanti”, “costruire una matrice culturale del nuovo Rione Terra quale realtà integrata in un territorio pluri-vocazionale.”* Tutto questo si traduce, sempre secondo lo studio presentato dall'Agenzia del Demanio, nella *“capacità di generare un'offerta di svago non soltanto per i turisti, ma anche per il pubblico serale, locale e regionale, del distretto del tempo libero di Pozzuoli”,* azione strettamente legata alla *“capacità di coinvolgere i cittadini e le forze produttive che gravitano su Pozzuoli”.*

Si suggerisce pertanto agli amministratori pubblici l'opportunità di uniformare, in modo coerente ed equilibrato, tutte le scelte di destinazione d'uso a questa idea di Rione Terra, che va reso un luogo vissuto e vivace, rifiutando la più facile scorciatoia di un complesso alberghiero privo di caratterizzazione e ad uso esclusivo di un circuito economico chiuso.

3) Con riferimento al capo precedente, particolare attenzione viene posta alla **possibile variazione di destinazione d'uso di alcuni edifici pubblici, ovvero l'insula 3 (Palazzo Migliaresi), e le insulae 22, 23 e 25 (edifici adiacenti piazza 2 marzo)**, rispetto a quanto previsto nell'Accordo di Programma del 7 maggio 2004. Lo studio certifica che *“la previsione di destinazione, che all'epoca rispondeva ad una concreta ed effettiva esigenza delle amministrazioni pubbliche a vario titolo coinvolte (...), sulla base di valutazioni ed analisi condotte, parrebbe non essere più attuale ed indicata nel contesto degli scenari di valorizzazione che possono prospettarsi ...”.*

Tra i suggerimenti indicati dallo studio convince molto l'impostazione di *“insediare, in detti edifici e negli spazi esterni, nuove funzioni complementari a quelle già definite”* per consentire *“il nascere di una nuova comunità e quindi la possibilità di rendere vivo il borgo, magari anche garantendo un collegamento identitario con la storia, la cultura e le tradizioni del luogo”* ed alcune delle ipotesi avanzate meriterebbero, a nostro parere, di essere incoraggiate e approfondite.

Tra queste: per l'edificio 7 (palazzo Di Fraia) *“già destinato a museo civico, si propone una moderna destinazione a spazio museale ed espositivo che valorizzi anche il patrimonio immateriale ed antropologico della città di Pozzuoli”;* mentre negli altri edifici pubblici si propongono *“nuovi poli di aggregazione”* con ***“spazi per eventi, la ricerca, la formazione e la cultura, attrezzature sociali e museali, commerciali, del settore produttivo in generale e nelle nuove tecnologia, allo smartworking e coworking”***. In quest'ultimo caso si tratterebbe di *“luoghi di riunione per professionisti indipendenti, piccoli e giovani imprenditori, lavoratori in viaggio, alla ricerca di una postazione di lavoro e interessati alla sinergia che può avvenire operando a contatto con persone di talento”.* Il tutto da implementare *“attraverso percorsi, attività didattiche e di ricerca che si avvalgono del coinvolgimento in prima persona della popolazione, delle associazioni e delle istituzioni culturali”* e *“l'allocazione di centri di ricerca o istituzioni che abbiano nella propria missione la tutela e la valorizzazione dei beni culturali, la ricerca sismica e vulcanologica e la risorsa mare in linea con la vocazione dell'area dei campi Flegrei.”*

Da respingere, invece, perché profondamente contraddittoria con i propositi strategici caldeggiati dallo stesso documento prodotto dall'Agenzia del Demanio, l'ipotesi, pur contenuta tra le opzioni suggerite, secondo cui *“gli edifici 3, 22, 23 e 25 potrebbero ospitare funzioni analoghe a quelle già previste per il resto dell'ambito A, rafforzandone la vocazione turistico-ricettiva”.* Appare evidente, infatti, che il problema del Rione Terra oggi non è quello di aumentare sulla carta i posti letto di qualche altra decina, bensì realizzare un contesto gestibile e uno scenario capace di suscitare interesse nel visitatore, arricchito da presenze vivaci e positive. Ben vengano, dunque, modifiche alle destinazioni d'uso di immobili concepiti oltre 15 anni fa come semplici uffici amministrativi, ma nel senso di una innovazione del concetto di funzione pubblica, allargata alle

risorse umane e produttive del territorio.

4) Lo studio individua dei criteri da seguire per **quantificare il canone annuo di concessione**, sottolineando che è interesse dell'Ente pubblico individuare *“il più probabile canone di mercato che un soggetto imprenditore ordinario è disposto a sostenere nell’assumere la gestione del Rione Terra”*. E' un'impostazione corretta e di buon senso, poiché nessuno si augura un bando di gara deserto o che veda vincitore soggetti imprenditoriali deboli e incapaci a medio e lungo termine di sostenere l'impegno assunto. Tuttavia, emergono alcune scelte discutibili sui criteri che hanno fissato in € 203.000,00 un'ipotesi, seppur scolastica e sperimentale, di canone annuo per la concessione degli immobili dell'ambito A, con esclusione quindi degli edifici a destinazione pubblica e di quelli di proprietà vescovile, limitata pertanto alle insulae 6b, 8a 8b, 8c, 10, 12a 12b, 12c. Ebbene, tra i presupposti di base utilizzati per determinare il canone, c'è un livello di “occupazione” delle camere stimato al 50%, in media con la percentuale di occupazione dei posti letto dichiarata nella città di Pozzuoli nel 2016, relativa ai 4.237 posti letto disponibili, che però presumiamo comprendano tutto il territorio puteolano, da Agnano a Licola, e dunque situazioni, target e contesti ben diversi da quello che si auspicano o prefigurano al Rione Terra. Analogamente, si utilizza come base di partenza l'attuale presenza turistica a Pozzuoli, che pernotta mediamente 2 notti, è prevalentemente italiana e concepisce la città flegrea come luogo temporaneo, prima di intraprendere altre mete. O ancora, si assume come canone unitario medio per le attività commerciali una stima di 11,53 € a mq, praticamente uguale o addirittura inferiore a quanto si paga oggi a Pozzuoli per fittare un negozio o un deposito tra i vicoli del Centro Storico. Il punto, su cui la politica e gli operatori di settore locali sono chiamati a discutere, è a nostro avviso proprio questo: lavorare a stime sicuramente credibili e prudenziali, che non rinuncino però all'obiettivo, in prospettiva, di un salto di qualità rispetto all'esistente. Il rischio, palesato anche dai parametri utilizzati nello studio per ipotizzare i prezzi per camera o per cena al ristorante, è che al Rione Terra nasca una economia “doppione” rispetto a quanto si è già realizzato, in modo più o meno fragile, nel Centro Storico, e cioè rivolta ad target nel migliore dei casi “medio”, anziché valore aggiunto indirizzato a flussi di visitatori e di entrate monetarie di livello più alto. E' un fattore di valutazione che riteniamo debba essere tenuto ben presente dagli amministratori locali, insieme a quello delle ricadute occupazionali con contratto regolare, aspetto per il quale lo studio è troppo generico, evitando facili e immediate reazioni sul prezzo di concessione ipotizzato, ritenuto in astratto troppo alto o troppo basso.

5) Con riferimento all'**ambito B del Rione**, quello che comprende l'area non ancora ultimata al momento dell'incarico di studio assegnato all'Agenzia del Demanio, e dunque non direttamente compresa del suddetto studio, va evidenziato che nel tempo trascorso dalla consegna del documento ad oggi i lavori sono comunque visibilmente proseguiti e, soprattutto, che sono stati stanziati ulteriori 77 milioni di euro. Tali circostanze rendono probabilmente fuori luogo l'ipotesi di terminare i lavori con lo strumento della concessione di valorizzazione, che lascerebbe al concessionario una libertà totale su come finire le opere, a fronte della enorme spesa pubblica già erogata in questi decenni, e nonostante la presenza nel suddetto Piano B di immobili dall'alto valore strategico per mantenere quella caratterizzazione di funzioni (anche) pubblicistiche, ovvero l'insula 14 (secondo l'Accordo di Programma vigente a destinazione polifunzionale), e l'insula 20b e 20c (auditorium e sala congressi). La **concessione amministrativa**, capace di mantenere all'Ente pubblico una facoltà di indirizzo e strategico, coerente con l'impianto generale della città, resta probabilmente per l'intera area del Rione Terra lo strumento di gestione sul quale le Istituzioni locali hanno il dovere di cimentarsi, almeno in prima battuta.

Tutto ciò premesso e osservato, la suddetta associazione, con esclusiva finalità di impegno civico,

CHIEDE

al Sindaco, all'amministrazione comunale, al Presidente del Consiglio comunale e ai consiglieri, per quanto di loro competenza, di rendere pubbliche, per opportuna condivisione, informazione e partecipazione della cittadinanza, quali azioni sono state messe in campo dopo la presentazione ufficiale dello studio dell'Agenzia del Demanio sui seguenti, specifici aspetti, individuati nelle conclusioni del suddetto

documento alla voce “*prossimi passi*”:

1. **Promozione e marketing del branding territoriale e comunicazione del Progetto Rione Terra;**
2. **Sottoscrizione di una intesa tra le amministrazioni interessate (Curia, Parco Archeologico e Comune)** per indirizzare e coordinare politiche di sviluppo a attività operative; esigenza, quest'ultima, particolarmente avvertita in merito alla valorizzazione sotto ogni aspetto turistico e culturale del percorso archeologico e del Tempio/Duomo, con modalità che assicurino la totale fruibilità e la parità di condizioni e opportunità per tutti gli operatori del settore.

3. Predisposizione del bando di gara.

E chiede, altresì, ai rappresentanti istituzionali del Comune di Pozzuoli, in applicazione a quanto indicato nella lettera g, pag. 178 dello Studio (intitolata “*Avviare un coinvolgimento della comunità per partecipare attivamente alla rinascita del Rione Terra*”) di indire in tempi brevi, in considerazione della responsabilità storica che sono chiamati ad assumere su tali scelte, **un rinnovato percorso di confronto e partecipazione popolare e con gli operatori locali di settore**, che parta da una auspicabile e immediata discussione pubblica nelle sedi istituzionali preposte.

Pozzuoli (NA), 9 ottobre 2018

Associazione di Promozione Sociale

“L'Iniziativa”

(il presidente, Avv. Dario Chiocca)