

BOZZA (1-2-3) DELLA PROPOSTA DI  
PIANO DI VALORIZZAZIONE  
RIGUARDANTE IL COMPLESSO  
DELL'EX CARCERE DI TERRA MURATA  
PROCIDA

DOCUMENTO DI LAVORO DEL TAVOLO TECNICO OPERATIVO

ISTITUITO IL 13 APRILE PRESSO LA DIREZIONE REGIONALE DEL MIBAC  
CON LA PARTECIPAZIONE DI:

COMUNE  
DEMANIO  
DIREZIONE REGIONALE DEL MINISTERO DEI BENI E  
DELLE ATTIVITA' CULTURALI  
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI ARTISTICI E STORICI

## COMUNE DI PROCIDA

### **3° STESURA** BOZZA DELLA PROPOSTA DEL PIANO DI VALORIZZAZIONE RIGUARDANTE IL COMPLESSO DELL'EX CARCERE BORBONICO DI TERRA MURATA

modificata ed integrata secondo quanto emerso dall'incontro del Tavolo Tecnico Operativo del 13 e del 21 aprile 2011 (cfr. Verbale da allegare) - In attuazione dell'art. 5 Comma 5 del D. Lgs n.85/2010 definito dall'art. 112, Comma 4 del Codice del Paesaggio e dei Beni Culturali di cui al D. Lgs N. 42/2004

#### INDICE

##### **Cosa:**

1. Storia del complesso

Vincoli e norme

Schede predisposte dal Demanio – Allegati Visure e Planimetrie Catastali

##### **Come:**

2. Analisi economico – sociale dell'isola

3. Le linee strategiche del progetto di valorizzazione culturale di Terra Murata – Riferimenti alla Delibera di Giunta Comunale n. 191/2010 e alla Proposta di modifiche al Piano Paesistico vigente.

4. Strategia di Valorizzazione dell'ex Carcere in Terra Murata

Il progetto culturale: “la visita sulle mura della cittadella carceraria – la visita al Palazzo d' Avalos”

5. L'individuazione degli immobili, loro consistenza, ipotesi di utilizzo e fruizione
  - i. Tav. 1 - Inquadramento Territoriale: l'isola e i suoi attrattori culturali, naturali, paesaggistici e turistici
  - ii. Tav. 2 - Piani Urbanistici vigenti: vincoli e norme – Accessibilità
  - iii. Tav. 3 - Proposta di Valorizzazione: Tabella di Sintesi dell'Ipotesi funzionale - finanziaria - amministrativa e gestionale

6. Piano di equilibrio finanziario - Ipotesi economico- finanziaria

##### **Quando:**

7. Definizione iter procedurale

Napoli - maggio 2011

## **1. Storia del complesso**

**da inserire estratto dalla relazione del provvedimento di Vincolo del 23 gennaio 1999 n.**

### **Piani Urbanistici vigenti: Vincoli e norme**

L'intero complesso ricade nella Zona A (art. 3) zone di maggiore valore paesaggistico - del PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO- APPROVATO CON D.M. DEL 1.3.1971 DEL MINISTERO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE –

Il complesso dell'ex carcere è vincolato ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089 e s.m. e i. con Declaratoria del 23 gennaio 1999. ALLEGATO 1

Il PIANO REGOLATORE GENERALE- approvato dal presidente della Giunta Regionale per la Campania con Decreto n. 4715 in data 26 Maggio 1984, stabilisce all'ART.17 – ZONA A quanto segue:

Nelle zone A sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definite dagli art.8 e 9.

Il restauro conservativo e il risanamento igienico-sanitario, così come definiti dagli artt. 10 e 11, sono subordinati alla approvazione del piano di intervento di un intero ambito progettuale.

Gli ambiti progettuali sono definiti dalle Tav. n. 4, 7a, b, 10.

Il piano di intervento di un ambito progettuale può essere redatto dai privati proprietari interessati qualora rappresentino la proprietà del 75% dell'imponibile catastale dell'intero ambito.

L'approvazione del piano di intervento è sottoposta alla procedura dettata dall'art. 28 della legge 17.08.1942 n. 1150.

Tutte le zone A, tranne quelle della Chiaiolella, sono soggette all'art. 2 della Legge n. 64 del 02.02.1974.

Descrizione della proposta di variante urbanistica, da approvare con Accordo di Programma riguardante :

A latere del contenuto del presente Piano di Valorizzazione, è necessario approfondire le tematiche relative all'Accessibilità al complesso monumentale e a Terra Murata, comprensive della problematica relativa alla riqualificazione del contesto e della sosta, fortemente indispensabili ad un disegno unitario e coerente della "visione" di riqualificazione e di valorizzazione del patrimonio dell'ex carcere e del più complessivo sistema con il borgo di Terra Murata e con il territorio dell'intera isola. I cambi di destinazione d'uso dei singoli manufatti potrebbero seguire un iter di approvazione urbanistica più semplice, ma appare utile, in questa fase ragionare organicamente sulle problematiche di contesto ed accessibilità da inserire in un disegno unitario, ritenendo inoltre indispensabile la realizzazione del corpo di fabbrica ipogeo nell'ampia corte delimitata dalla fortificazione cinquecentesca e i corpi borbonici L ed F.

## **2. analisi economico-finanziaria**

da inserire appena licenziata la bozza definitiva

## **3. Le linee strategiche del progetto di valorizzazione culturale dell'ex Carcere Borbonico e dell'isola Terra Murata**

Di seguito sono riportati stralci o riferimenti alla Delibera di Giunta Comunale n. 191/2010 e riferimenti alla Proposta di modifiche al Piano Paesistico vigente presentata il 30 gennaio 2011 alla Regione Campania e ai componenti del Tavolo in data 11 marzo 2011.

La dismissione dello Stato, con la possibile cessione al Comune del bene ex Carcere borbonico in attuazione del D.Lgs. 85/2010, riapre la necessità di discutere progettare e programmare un modello di sviluppo sostenibile dell'isola e del suo grande attrattore culturale abbandonato in Terra Murata, insieme agli attrattori paesaggistici e naturalistici riconosciuti per pregio ed unicità come il borgo della Corricella e come Vivara Riserva Naturale Statale.

La trasformazione in risorsa dei beni abbandonati dell'ex carcere, simbolo della storia dell'isola degli ultimi 3 secoli, è un'operazione estremamente complessa e il ruolo del Comune può essere determinante nel tracciare le strade amministrative politiche civili ed economiche per costruire una strategia di valorizzazione e gestione del bene che abbia una forte ricaduta culturale, economica e sociale per i cittadini procidani, e per le attuali e future generazioni dell'umanità. E' necessario avere la capacità di innescare un processo di miglioramento della qualità della vita dell'isola a partire dai grandi temi e problemi strutturali e irrisolti, che se non affrontati costituiscono forti detrattori per la crescita culturale e turistica dell'Isola, e allo stesso modo rappresentano dei detrattori per la valorizzazione auspicabile dell'ex carcere e elementi critici per il vivere di tutta la collettività:

- il Traffico veicolare
- la Depurazione per un mare pulito
- la scarsa qualità dell'Accoglienza
- la scarsa qualità dei servizi sia per i residenti che per i turisti
- il piano di riqualificazione e del recupero dell'abusivismo
- il piano del decoro urbano e del colore delle 3 marine che rappresentano le porte di accesso all'isola.

Appare necessario quindi nel focalizzare le forme e le prassi per la valorizzazione dell'ex carcere borbonico estendere lo sguardo verso una visione strategica rivolta a tutta l'isola, territorio circoscritto in soli 4 Km quadrati.

La propensione al turismo dell'isola non è innata, come nella cultura delle isole maggiori già turistiche sin dall'epoca della romanità: *Capri isola dei Vip e del turismo di lusso – Ischia isola termale*, e Procida?

1. Quale modello di sviluppo turistico si può tracciare per il rispetto della forte identità procidana?

2. Come utilizzare questa grande opportunità per l'isola di Procida, data dalla riconversione dell'ex carcere, , affinché vi siano ricadute positive sia sulla vita quotidiana dell'isola, sull'indotto economico ed occupazionale diretto ed indiretto, che sull'immagine dell'isola come *luogo del buon vivere*?

*Procida isola del buon vivere* potrebbe essere il contenuto da utilizzare come “brand” indiscusso sia nella baia di Napoli (golfo di Napoli) che nella realtà delle piccole isole del Mediterraneo: bisogna costruirne le premesse e perseguirle. E in ogni caso sarà bene indirizzare le necessarie azioni di premarketing funzionali alla realizzazione economica dell'intervento verso l'individuazione di un brand fortemente identitario rivolto a specifici segmenti di domanda di turismo sostenibile per l'isola.

Oggi l'obiettivo di darsi un modello di sviluppo turismo come strategia per costruire un'offerta mirata e di qualità può rappresentare la grande opportunità che le Istituzioni, insieme, agli Operatori turistici, alle Associazioni, ai Cittadini, possono costruire; e sebbene, per ragioni storiche, tale proposito/obiettivo arriva un po' in ritardo, negli anni tante sono le iniziative frammentate che negli ultimi anni stanno nascendo proprio nel solco di questo modello – Mare, cultura e natura, cibo sano a km 0 (chilometro zero): agricoltura e pesca, relax, clima ameno, sono il patrimonio dell'isola e se valorizzate e promosse possono diventare le vere risorse per un target turistico nazionale ed internazionale pronto a visitare l'isola al di fuori e al di là del solo turismo balneare.

E' necessario costruire le condizioni per dare una risposta specifica e originale ai grandi temi del turismo nel Mezzogiorno d'Italia: la **destagionalizzazione, la competitività e la capacità di proporsi come territorio virtuoso**. E' necessario rafforzare e costruire le condizioni per un turismo di qualità caratterizzato dall'autenticità dell'Isola, caratterizzata dal forte rapporto con la sua storia marinara, e mirare ad avere un flusso turistico che sia presente tutto l'anno che viva ed alimenti il valore del buon vivere sull'isola.

Affianco al **turismo nautico da diporto (spesso utilizzato solo come parcheggio) e al turismo balneare**, oggi si delinea l'occasione per accogliere i target **del turismo culturale, del turismo rurale, enogastronomico e dell' ecoturismo**, nei paesaggi mediterranei dei borghi di Terra Murata e delle marine di Marina Grande e Corricella ad essa strettamente collegate, **nonché cogliere le opportunità del turismo congressuale e universitario, con un carattere prettamente destagionalizzato**.

Il concept del futuro brand procidano - più vicino alla vera vocazione dell'isola - per aprirsi ad un turismo internazionale, potrebbe essere legato alla autentica suggestione di Procida come l'isola del buon vivere, del Km 0 (chilometro zero): pesce, orti e vigna l'autentica cucina mediterranea che si propone per la assoluta freschezza e naturalezza dei prodotti del mare e della terra insieme alla forte componente delle tradizioni della sua storia e dei segni che essa ha lasciato sul suo territorio: tra questi il complesso patrimonio oggetto del presente Piano di Valorizzazione di , ma tutta la Terra Murata, la Corricella, Vivara con il suo casino di caccia borbonico (nel

contempo splendido esempio dell'architettura rurale procidana), e i significativi esempi di architettura diffusi sull'isola, in particolare per le tre marine.

Questa la visione strategica per un turismo possibile e sostenibile per l'isola, facilmente raggiungibile da Napoli, capace di generare un'economia ed un indotto positivo senza un ulteriore consumo improprio delle sue risorse di mare e di terra: *l'Isola del buon vivere tra natura, pesca, agricoltura, cultura e creatività*.

Il mare, l'architettura, le tradizioni etnografiche ed artigianali, l'agricoltura con la cucina tipica procidana (tutta a chilometro zero) la natura e il paesaggio sono leve fondanti per radicare e rilanciare oggi l'immagine di Procida come uno dei luoghi straordinari del Mediterraneo: l'isola prediletta da letterati, donne e uomini di cultura, dove è possibile vivere, ancora oggi, in una dimensione attenta ai naturali ritmi del buon vivere.

Il Piano di Valorizzazione e la sua attuazione e gestione quindi rappresenta il luogo per strutturare, concordemente agli indirizzi dell'Amministrazione Comunale tutta, di concerto con la Direzione Regionale della Campania per i Beni Architettonici ed il Paesaggio del Ministero dei Beni Culturali e della Soprintendenza per i Beni Architettonici Paesaggistici Storici Artistici ed Etnoantropologici di Napoli e Provincia, le linee di indirizzo e di sviluppo strategico non solo del bene in dismissione ma dell'intero circoscritto territorio, affinché possano essere perseguiti gli obiettivi di valorizzazione e di gestione del bene per la sua più ampia fruizione e ricaduta culturale ed economica sul tessuto sociale procidano.

Oggi, nell'immediato per poter costruire le migliori condizioni per avviare questo lungimirante e complesso processo e, al fine di migliorare le condizioni di accessibilità di questo imponente patrimonio, si ritiene di affrontare contestualmente, nella programmazione comunale, la complessa problematica della mobilità procidana che genera uno dei più pesanti detrattori verso la qualità della vita e verso il raggiungimento di obiettivi turistici lungimiranti suindicati.

La ipotesi di raggiungere dal porto, attraverso vettori meccanizzati (scale mobili/funicolare/ascensori) il borgo di Terra Murata e l'ex carcere borbonico renderebbe più facile e possibile il suo uso e la sua fruizione.

Il Riutilizzo dell'ex Carcere Borbonico - inserito nei contigui centri storici di Terra Murata, Corricella e Marina Grande - con i suoi circa 27 mila mq abbandonati (di cui potranno utilizzarsi solo circa 18.000) e sottoutilizzati dovrà contenere funzioni appropriate e sostenibili rivolte alla crescita sociale culturale ed economica dell'isola.

- Per la destagionalizzazione, la competitività, l'innovazione e la capacità di proporsi come territorio virtuoso, quali le destinazioni compatibili di Terra Murata?

Il solo restauro dei contenitori, ove ne sussistessero le condizioni economico finanziarie dell'Ente Comunale per poterlo realizzare, non è una condizione sufficiente a garantire a farli rivivere, ma è necessario scegliere funzioni e destinazioni d'uso capaci di renderli potenti poli di attrazione turistica, attuando i

suddetti principi di sostenibilità ambientale e paesaggistica indispensabili per la migliore vivibilità dell'Isola.

Partendo dalle indicazioni della DGR 191/2010, le destinazioni possibili sono dunque legate per un segmento alla cultura, all'alta formazione, alla creatività: scuola, laboratori, fruizione pubblica del parco e del percorso sulle mure dell'ex carcere; e per l'altro all'accoglienza di un turismo di qualità e destagionalizzato: albergo, sale congressi, ristorazione, intrattenimento, benessere.

#### **4. Strategia di Valorizzazione finanziaria dell'ex Carcere in Terra Murata**

Il complesso dell'ex carcere borbonico si presenta come un insieme di corpi caratterizzati dall'essere un "impianto urbano cinquecentesco" con i successivi inserimenti borbonici, esso va comunque letto nella sua unitarietà, liberato dai corpi realizzati impropriamente nel corso del XX secolo che essere abbattuti.

Il valore storico architettonico del bene simbolo dell'intera storia dell'isola dovrà prevedere, in sintonia con le diverse destinazioni d'uso compatibili, un percorso pubblicamente fruibile, da definirsi con il contributo della Soprintendenza, che attraverso un itinerario consentirà la visita pubblica, dietro regolamentazione, delle parti rappresentative del bene (passeggiata sulle mura, visita e fruizione pubblica della Spianata, il palazzo d'Avalos).

Diverse le destinazioni tutte integrate e intereagibili, sia con fini turistici che fini culturali, inoltre la strategia di valorizzazione terrà in debita considerazione il contesto borghi di Terra Murata, Corricella e Vascello) nel quale i cespiti sono inseriti anche al fine di favorire un proficuo processo di contaminazione a beneficio di tutti gli stakeholders del territorio. Elemento critico e caratterizzante l'intento strategico è quello di favorire una ricaduta culturale ed economica positiva sul territorio isolano, attraverso una forte interazione con le risorse locali tale da determinare un indotto in grado di moltiplicare l'effetto benefico dell'investimento di valorizzazione.

L'obiettivo è quello di predisporre un progetto che da un lato tenga conto della necessaria funzionalità economico finanziaria per attrarre investimenti privati; e che dall'altro miri a favorire un'iniziativa in grado di sposarsi con il territorio isolano .

Terra Murata deve prendere la forma di *flagship project* in grado di rappresentare un intervento di rottura radicale e innovativo in grado di rivitalizzare e posizionare in modo corretto l'isola di Procida nell'ambito dell'offerta turistico-culturale della regione Campania.

L'analisi di fattibilità economico-sociale e bancabilità, dunque, se da un lato dovrà tener conto della sostenibilità economica delle operazioni per i diversi attori coinvolti nell'iniziativa, dovrà altresì massimizzare il beneficio sociale per la comunità isolana, evitando operazioni con un orizzonte temporale di breve termine.

La strategia di valorizzazione da implementare è tesa ad attrarre capitali e risorse private, opportunamente indirizzate dal presente Piano di Valorizzazione garante dell'interesse pubblico preminente, al fine di rendere il processo indipendente

(almeno in larga parte) da risorse di tipo pubblico. Critica diventa dunque la bancabilità dell'iniziativa.

Da una prima *due diligence* sui cespiti appare evidente sia la consistenza dell'ammontare dell'investimento necessari, i tempi lunghi di rientro dell'investimento stesso che il difficile equilibrio economico-finanziario. Nello specifico, le prime analisi confermano che siamo di fronte ad un'iniziativa composita, dove la parte cd. *calda* dell'opera (quella bancabile) dovrà finanziare, con un eventuale supporto pubblico, gli aspetti di maggior valenza storico-culturali, che sono però per natura di difficile finanziabilità (cd. *freddi*, quindi non bancabili autonomamente). La via del partenariato pubblico privato, sia in termini di governance che dal punto di vista economico finanziario sembra la sola percorribile.

Al fine di massimizzare l'attrattività del complesso di corpi, è opportuno delineare una scelta di destinazione d'uso che tenga conto delle caratteristiche del cespite, dei vincoli presenti e delle potenzialità di ritorno economico, tale da renderlo un'opera bancabile nel suo complesso. Analisi di dettaglio possono portare a verificare ulteriori fonti di ricavo ovvero ridurre l'esborso privato.

Questa strategia di multi valorizzazione permette di massimizzare il beneficio sociale, garantendo altresì i tempi, la qualità e i costi tipici dell'iniziativa privata. A tal fine, i cespiti sono stati riclassificati e raggruppati per destinazione d'uso: turistico-alberghiero; culturale-ricreativo; commerciale; artigianale.

Elementi strategici ed economico-finanziari caratterizzanti il progetto Terra Murata:

- ***Multifunzionale, ma unitario.*** Sebbene come anticipato il progetto debba prevedere molteplici destinazioni per i differenti corpi di fabbrica, essi dovranno essere coordinati e inglobati in un'unica proposta in grado di valorizzare l'identità marinara dell'isola, costituendone il polo di attrazione principali dove valorizzare la risorsa mare nelle sue molteplici sfaccettature. L'inserimento di attività quali il sistema del benessere – commercio – artigianato – agriturismo collegate a quello turistico ricettivo e culturale. rappresentano, in definitiva, il momento unitario dei vari interventi proponendo una molteplicità di momenti di attrazione disegnati in uno scenario unitario ma articolati in molteplici spazi, interni ed esterni, diffusi lungo l'intero complesso. Sarà il vero fil rouge dell'intervento, da dettagliare secondo le utili strategie di marketing da perseguire: sicuramente versato ad evidenziare la scelta identitaria dell'intervento e i plus turistico culturali dell'isola di Procida, della sua cultura, della sua storia e delle sue tradizioni enogastronomiche ed etnografiche.
- ***Massimizzazione del valore per gli stakeholders.*** Tutti i portatori di interesse, legittimi e meritevoli di tutela saranno salvaguardati, perché la *missione* è quella di massimizzare il beneficio sociale per la comunità isolana. Vanno perseguiti tutti gli obiettivi strumentali al raggiungimento della missione, non ultimo quello di assicurare una redditività adeguata agli investitori coinvolti.

- **Monitoraggio e Controllo degli Enti preposti.** Elemento determinante sarà la capacità dell'ente in accordo con gli enti coinvolti, Direzione Regionale del Mibac, Soprintendenza BAPSAE di Napoli e Provincia e Agenzia del Demanio, di perseguire e assicurare l'interesse pubblico e la sostenibilità economica dell'iniziativa per i diversi attori privati coinvolti: costruttori, gestori e istituti di crediti. Allo stesso tempo, il presente Piano di Valorizzazione dovrà favorire certezza nei tempi di realizzazione, limitando altresì i rischi reali e percepiti per i potenziali investitori.
- **Lungo Termine,** per la natura dell'investimento si tratta di un intervento che produrrà i massimi benefici per tutti gli stakeholder a partire dal quinto/sesto anno di operatività del progetto. La propensione al rischio e l'attesa di ritorno economico dei soggetti privati coinvolti dovrà essere compatibile con la natura pluriennale del progetto in essere;
- **Ciclo Finanziario pluriennale.** Il progetto è caratterizzato da un ciclo finanziario pluriennale, con uscite immediate ed entrate previste a partire dai 3-5 anni successivi all'avvio dell'investimento. Il fabbisogno finanziario del progetto rappresenta l'aspetto critico e la bontà dell'iniziativa è legata alla capacità di tutti gli attori di rispettare costi e tempi preventivati.
- **Partenariato pubblico-privato.** La piena valorizzazione del progetto non dipende esclusivamente dalle componenti positive e negative di reddito legate direttamente al progetto, ma anche alla capacità delle istituzioni locali e sovralocali di promuovere lo sviluppo infrastrutturale in coerenza del progetto. Da ciò si delinea appieno il ruolo del soggetto pubblico che dovrà "esclusivamente" garantire tempi e costi certi e uno/a sviluppo/razionalizzazione delle infrastrutture e dei servizi in grado di far decollare l'economicità delle strutture. Resta un progetto destinato e sviluppato dal mercato.

Ipotesi di destinazione d'uso: una breve overview:

DESTINAZIONE TURISTICO ALBERGHIERO E CULTURALE

**Corpi A + B + C + D + G**

Le caratteristiche strutturali dell'edificio (Palazzo D'Avalos), il suo rilievo storico e la sua posizione richiedono un intervento complessivo in grado di massimizzare il potenziale ritorno economico, visto il livello di investimento necessario ad assicurare il restauro conservativo il consolidamento e l'adeguamento impiantistico (pari a circa 38 milioni di euro). Ciò premesso, la destinazione individuata prevede la realizzazione di un complesso alberghiero dotato di un polo congressuale in grado di promuovere la destagionalizzazione delle presenze sull'isola. Polo congressuale che potrà essere destinato sia ad eventi spot (conferenze) ovvero a ipotesi di valorizzazione più strutturate (Scuola di Alta formazione).

DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA E COMMERCIALE **Corpo L M e P**

Nel corpo L borbonico e nel Corpo P cinquecentesco saranno destinati ad alberghi con l'inserimento di attività commerciali che ben si integrano con la destinazione turistico – ricettiva.

#### DESTINAZIONE ARTIGIANALE- AGRICOLA - COMMERCIALE

##### *Corpi F e parte del Tenimento Agricolo*

Il corpo di fabbrica F si presenta come un manufatto con una elevata caratterizzazione a divenire un corpo permeabile, di filtro tra il complesso e la Spianata sottostante. Ciò che rende potenzialmente il corpo F attrattivo e la sua vicinanza al tenimento agricolo nella zona tradizionalmente definita la “Vigna” o Spianata. Ne consegue un'ipotesi di valorizzazione rurale in grado di riportare il tenimento agricolo alle tradizionali produzioni agricole isolate (vino, carciofi, limoni e ortaggi). In un produzione a Km 0, il corpo F verrà strutturato in diversi laboratori dove, seguendo la logica tradizionale dell'agriturismo, verrà avvicinato il produttore al consumatore. Questi esercizi, seguendo altresì una logica turistico ricettiva, potranno, attraverso dei pacchetti/laboratori coinvolgere e mostrare con itinerari strutturati nel tenimento agricolo le tecniche di produzione e le tradizioni isolate. La realizzazione di diverse attività di ristorazione e artigianato in una formula in stretta sintonia con l'uso e la promozione dei prodotti e delle tradizioni isolate rappresenta un ulteriore attrattore turistico, a fianco agli importanti attrattori culturali e paesaggistici, in grado di richiamare turisti in differenti periodi dell'anno. La sezione del tenimento agricolo prospiciente il corpo L, al contrario, potrà essere sistemata ed adibita a verde pubblico: parco della letteratura e dell'arte sia per manifestazioni ed eventi isolani sia per una fruizione pubblica di una sua parte come Parco urbano utilizzato durante tutto l'anno dai procidani.

#### DESTINAZIONE PUBBLICO-CULTURALE

##### *Corpi O*

Il corpo O , per la loro posizione e consistenza, può essere utilmente destinato ad attività con finalità culturali e – sociale, o se necessario per il piano finanziario, anch'esso ad attività turistiche. Si auspica che i rendimenti che emergono dagli altri interventi possono servire da leva per finanziare la ristrutturazione del cespite O. Diverse sono le ipotesi in considerazione, alcune delle quali presentate nel paragrafo successivo, ma tutte sono accomunate da un elevato beneficio sociale. Rappresentando un'opera “fredda”, sarà importante definire nel dettaglio la strategia economico-finanziaria tale per cui, possa essere efficacemente gestita durante il periodo di durata della concessione.

## **5. L'individuazione degli immobili, loro consistenza, ipotesi di utilizzo e fruizione**

Ogni immobile è indicato con una propria lettera così come riportato nella planimetria (Tav. 3 Proposta di Valorizzazione dell'ex Carcere):

### **II COMPLESSO ALBERGHIERO - L'ALTA FORMAZIONE – LE SUMMER ED WINTER SCHOOL**

Nell'ambito dell'intervento complessivo, massimo valore storico architettonico e di prestigio viene attribuito ai seguenti immobili che rappresentano il cuore dell'intervento privato, che conserverà comunque un percorso aperto alla fruizione pubblica (cfr. Il progetto culturale), che potrà costituire la reale opportunità di restaurare il bene conservandolo e valorizzandolo attraverso un riuso compatibile per fini culturali e turistico – ricettivi e alberghiero di alto standard qualitativo.

Questa parte del complesso dell'ex carcere è costituita:

#### **A. PALAZZO D'AVALOS XVI Sec.**

4 piani di 1860 mq a livello per un totale lordo di 7.400 mq

#### **B. CASERMA DELLE GUARDIE XVIII Sec.**

2/3 piani di 1000 mq a livello per un totale lordo di mq 2.500

#### **C. EDIFICIO CELLE SINGOLE XVI Sec.**

3 piani di 350 mq a livello per un totale lordo di 1.050 mq

#### **D. PALAZZO E INGRESSO D'AVALOS XVI Sec.**

2 piani di 413 mq a livello per un totale lordo di 820 mq

Considerando che gli immobili suddetti rappresentano il nucleo per il quale il costo di valorizzazione è il più consistente si ritiene necessario coinvolgere investitori privati. La volontà di dedicarlo ad esclusive destinazioni istituzionali (Casa Municipale, Scuola di Alta Formazione, Città Laboratorio dell'Arte e degli Artisti), prevedrebbe consistenti finanziamenti pubblici, non disponibili. Un albergo con spazi congressuali e dedicati all'Alta Formazione turistica, con un attento e sapiente intervento di restauro che rispetti l'impianto storico architettonico degli edifici su indicati, rappresenta uno dei pochi modi per affrontare il costo finanziario necessario per conservare, tutelare e valorizzare il bene cinquecentesco.

Il complesso ha una superficie di mq 11.770 lordi (l'incidenza muraria presunta viene calcolata per un valore del 30% per cui la superficie netta è di circa mq 8.000 ).

In una ipotesi parametrica (pre-studio di fattibilità e di progettazione preliminare) si può ritenere di prefigurare circa 90 camere per circa 180 posti letto e due sale congressi di 150 posti e spazi per le attività della Scuola di Alta Formazione turistica e cucina mediterranea<sup>1</sup>, oltre a spazi per eventi e ristorazione, oltre che parte delle attività della Summer ed Winter school con alcune Università internazionali<sup>2</sup>, che potranno utilizzare anche gli spazi del Conservatorio delle Orfane e del Convento di S.Margherita Nuova sedi di attività culturali già presenti e di futuri insediamenti.

L'intervento edilizio di restauro rientra nella norma dettata dalla lettera a dell'art. 31 della L.457/78<sup>3</sup>

## ATTRATTORE TURISTICO

Nell'area dove vengono abbattuti i corpi realizzati invadendo l'impianto urbano cinquecentesco e borbonico, ci si auspica se il progetto architettonico –

---

<sup>1</sup> La scuola alberghiera di Losanna (EHL) mette a disposizione di molti paesi la sua esperienza formativa ed il suo "savoir faire". Governi, associazioni professionali e scuole superiori di una decina di paesi hanno chiesto all'EHL di guidare lo sviluppo delle loro scuole professionali alberghiere", precisa Mack. Tuttavia, anche nella regione del Golfo, come in ogni altra parte del mondo, si sta lentamente imponendo l'idea che ci debbano essere spazi e lavori anche per la popolazione locale. Ed allora, l'EHL ha concluso specifici contratti di coaching per accompagnare i programmi di formazione a carattere nazionale in Oman e negli Emirati arabi uniti. Stranamente, importanti paesi turistici come Italia e Spagna non hanno realizzato scuole alberghiere di fama internazionale, rileva il direttore dell'EHL Ruud Reuland. "In questi paesi ci sono le università, dove predomina la teoria, oppure si va in direzione di una formazione come cuoco o collaboratore specializzato".

<sup>2</sup> Le Summer e Winter School sono corsi internazionali con programmi che hanno una durata variabile da una a quattro settimane. I piani didattici prevedono lezioni frontali e workshop ma anche momenti alla scoperta della cultura e delle tradizioni. La maggior parte delle scuole è tenuta in lingua inglese. Altro segmento significativo sono le Summer School di Lingua e Cultura Italiana per Stranieri. L'International Summer School Programme dell'Università di (ipotesi di diverse università) organizza corsi per l'apprendimento della lingua italiana rivolti a studenti stranieri. Per studenti stranieri si organizzano anche corsi di lingua e cultura italiana, conferenze.

<sup>3</sup> Art. 31. (Definizione degli interventi).

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti: a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

imprenditoriale sarà coerente (attraverso una variante al Piano Paesistico) di poter realizzare una volumetria ipogea, illuminata dall'alto, architettonicamente integrata nel disegno della sistemazione della corte esterna pensata anche per consentire l'inserimento amovibili di strutture leggere.

Il corpo ipogeo potrebbe comprendere l'inserimento di una SPA, di raffinata e contemporanea fattezze architettonica. Tale destinazione rappresenta un importante attrattore turistico non solo per gli ospiti degli alberghi e dell'isola, ma per aumentare la destagionalizzazione turistica dell'isola.

Questa destinazione, che insieme alle ulteriori attività connesse all'intrattenimento può ritenersi una funzione con forte valore attrattivo di tipo turistico, che insieme all'attrattore culturale e paesaggistico di Terra Murata, il suo borgo e la Corricella rappresentano l'opportunità di arricchire la visita culturale al complesso di S. Michele e all'intero borgo e permanere sull'isola o rappresentare per se attrazione turistica tale da motivare la visita alla cittadella di Terra Murata.

La superficie del corpo Z sarà pari a circa mq 3.000.

1. 1 piano per un totale lordo di mq 400

**GLI ALBERGHI DIFFUSI** Le destinazioni dei corpi L M e P vengono considerate – in questa 2° ipotesi – anch'esse destinate ad attività turistico ricettive, dopo aver verificato che la destinazione del corpo P a sede municipale non consente finanziariamente l'intervento.

#### L. PADIGLIONE E ABITAZIONI GUARDIE XIX Sec.

2 piani di 1180 mq a livello per un totale lordo di mq 2.360

#### M. PADIGLIONE E ABITAZIONI GUARDIE XIX Sec.

3 piani di 500 mq a livello per un totale lordo di mq 1.500

#### P. EDIFICIO VETERANI MEDICHERIA XVI Sec.

3 piani di 475 mq a livello per un totale lordo di 1425 mq

Gli Alberghi complessivamente potranno avere una dotazione di 90 camere per un numero di **posti letto pari a 180** che sommato a quella possibile nel complesso D'Avalos sono 360 posti letto complessivi.

L'intervento edilizio di restauro rientra nella lettera a dell'art. 31 della L.457/78



1 piano per un totale lordo di mq 250

L'intervento edilizio per il cespite R rientra nella lettera a dell'art. 31 della L.457/78

### **GLI EVENTI E GLI ATELIER PER ARTISTI E CREATIVI**

Il complesso monumentale del corpo O conterrà funzioni legate alle arti e ai mestieri della tradizione come i laboratori della tradizione (attività dei Misteri) e dell'innovazione legate alla creatività nei diversi campi artistici.

I Misteri della Settimana Santa sono un forte attrattore immateriale per Procida e Terra Murata, con una valenza religiosa e di forte richiamo turistico rivolto al patrimonio etnografico e gemellate con città come Siviglia e Trapani che hanno fatto di quest'evento religioso un prodotto turistico di forte attrattività.

Si ritiene prioritario per l'utilizzo del corpo O preservare il segmento della fruizione e permanenza artistica e di costruire un progetto culturale che consenta una di realizzare un esempio di "residenze degli artisti". La residenza<sup>4</sup> e l'atelier per artisti è un tipo di progetto artistico e culturale che mette a disposizione di un artista un luogo di lavoro (atelier), un alloggio (e potrebbero essere utilizzate molte delle 2° case procidani in inverno sfitte), l'assistenza tecnica ed un aiuto economico proveniente direttamente dalla nazione di provenienza dell'artista. Gli artisti restituiscono cultura crescita sociale e interazione con la collettività locale, "contaminazione" culturale contemporanea.

La messa a disposizione di parte del patrimonio "storico artistico" pubblico con un uso culturale può consentire il rafforzamento dell'offerta di un polo di animazione culturale (necessario ad arginare il sempre più radicato diffuso degrado sociale e un consistente visibile disagio giovanile), in cui i giovani potrebbero essere coinvolti da promotori e protagonisti divenendo la forza rigeneratrice di una società in cui il "vuoto" culturale li appiattisce, li demotiva e degrada. Quindi è di prioritaria importanza sostenere attività terziarie ad alto livello artistico, culturale o sociale che possano favorire attività legate all'espressività individuale e collettiva (laboratori teatrali, attività artistiche, ludiche, di animazione e comunicazione, dove suscitare la creatività e la voglia di esprimersi, ed accrescere il valore culturale dell'isola, dove cultura, in sintesi, può essere vista innanzitutto come le relazioni di identità di un popolo.

Creatività e cultura: potenti motori di valorizzazione della società e dell'immenso patrimonio dei beni culturali sottoutilizzati e/o abbandonati: sostegno alle arti da parte

---

<sup>4</sup> Da *Residences d'artistes en France* pubblicato dal Ministère de la Culture et de la Communication

di Istituzioni internazionali. La costruzione del progetto culturale prevede la realizzazione anche di 4 residenze per artisti, nel piano superiore del corpo O.

Negli ultimi 20 anni in Francia c'è stato il boom dei luoghi di sostegno alla creazione ed alla diffusione artistica: centri d'arte, frac, scuole d'arte ed altri luoghi per le espressioni artistiche.

In Italia esiste qualche residenza per gli artisti solo in Villa Medici a Roma promosso dall'Accadémie de France a Roma, e Procida potrebbe essere un luogo virtuoso dove sperimentare e promuovere, anche in partnership con la Francia, la Svizzera, il Belgio, la Finlandia, l'Olanda, la Germania un progetto di promozione e sostegno per l'arte, gli atelier e le residenze artistiche incardinato nel perseguimento dell'uso sostenibile dell'importante contenitore culturale pubblico affiancando così i privati (associazioni, fondazioni etc.) rappresentanti del mondo della cultura che si muovono in questo segmento culturale e al contempo costituendo un altro forte attrattore nella valorizzazione di Terra Murata, dove l' Atelier per Artisti di tutte le arti, durante la loro permanenza a Procida e producono la loro arte.

Altro riferimento di progetto culturale da avere come riferimento potrebbe essere sull'esempio della Cittadellarte-Fondazione Pistoletto.

#### O. MULINO CASA DEL DIRETTORE XVI Sec.

2/3 piani di 800 mq a livello per un totale lordo di 2000 mq

L'intervento edilizio di restauro rientra nella lettera a dell'art. 31 della L.457/78

Per verificare l'uso effettivo degli spazi, rispetto all'attuale calcolo parametrico, è necessario redigere un progetto preliminare.

#### **Il Percorso di visita di parte del bene e passeggiata sulle mura di cinta**

Tale progetto teso alla pubblica fruizione del bene sarà redatto congiuntamente alla Soprintendenza in fase di progettazione preliminare. La descrizione del percorso di visita sarà riportata nella versione definitiva del presente documento con l'ausilio ed il contributo della stessa Soprintendenza.

## **6. Ipotesi Economico- Finanziaria - Piano di Equilibrio Finanziario**

Il costo presunto parametrico ipotizzabile per il restauro dell'intero complesso è di circa 60 milioni di euro.

Il piano economico finanziario è certamente uno dei momenti più sfidanti dell'opera per la natura pluriennale dell'investimento e per i rischi di mercato, finanziario e di costruzione che dovranno essere opportunamente presi in considerazione al fine di fornire delle ipotesi di sostenibilità finanziaria dell'iniziativa coerente con la *mission* del progetto. Una prima bozza di piano è stata realizzata, sebbene il livello di approssimazione in questa fase è ancora troppo elevato per avere una visione definitiva sulle potenzialità del progetto.. Da una prima analisi è stato però possibile verificare le dinamiche dei flussi di cassa, i principali value drivers e le criticità per conseguire un rendimento in linea con il rischio del progetto.

Nell'analisi economico-finanziario si è fatto riferimento al metodo del *Discounted Cash Flows*, ipotizzando un investimento iniziale stimato inizialmente sui 60 milioni di Euro. Il valore del progetto è stato stimato su un orizzonte temporale cinquantennale, con diversi scenari, in grado di catturare i rischi principali a cui il progetto dovrà far fronte. La determinazione dei flussi finanziari in entrata e in uscita sono stati stimati nella prospettiva dell'eventuale concessionario di tutto il complesso oggetto di analisi. Come anticipato nella sezione precedente, si tratta di un progetto pluriennale che, nelle prime simulazioni, presenta un potenziale *payback period*<sup>5</sup> di medio-lungo periodo, ma con un equilibrio complesso. Le diverse ipotesi allo studio, evidenziano la necessità di incrementare le fonti di ricavi per stabilizzare il rendimento, evitando, allo stesso tempo le concessioni pluriennali che, se da un lato assicurano ricavi flat, dall'altro ne penalizzano l'ammontare complessivo. Come anticipato, lo sviluppo e la razionalizzazione infrastrutturale è fondamentale per rendere credibili le ipotesi di ricavi. L'auspicabile ricorso alla leva finanziaria è legato proprio alla capacità di stabilizzare ricavi e costi per dare certezza all'investimento.

Quindi, in termini di struttura dei flussi di cassa, emerge come la bancabilità dell'iniziativa sia legata alla capacità del progetto di generare negli anni una marginalità superiore al servizio annuale del debito che dovrà essere rimborsato. Particolare attenzione dovrà essere posta sia all'equilibrio economico-finanziario del concessionario che dei singoli gestori, in modo da rendere la loro attività durature nel tempo, garantendo la sostenibilità del modello di business prefigurato.

Determinando il mix rischio-rendimento del progetto, è altresì fondamentale per comprendere quali categorie di investitori potrebbero essere interessate alla costruzione e gestione dell'opera.

---

<sup>5</sup> Si definisce Payback period il tempo di recupero dell'investimento, ovvero gli anni necessari ad uguagliare il valore attuale dei flussi in uscita e di quelli in entrata.

## **7. Cronoprogramma e definizione iter procedurale delle azioni amministrative – programmatiche ed attuative per la Valorizzazione del bene**

### **1° FASE novembre 2010 – settembre 2011**

#### **- PROCEDURE ISTITUZIONALI PER IL TRASFERIMENTO DEL BENE**

Attivazione Istituzionale per la richiesta di trasferimento del bene	novembre 2010 – marzo 11
Costituzione Tavolo Tecnico Operativo	aprile 2011
Definizione delle linee strategiche e della relazione Costituente il Piano di Valorizzazione	maggio/settembre 2011
Decreto di trasferimento del bene da parte del Demanio	entro il 23 settembre 2011

### **2° FASE settembre 2011 – dicembre 2012**

#### **STUDIO – PROGRAMMAZIONE PARTECIPATA E DEFINIZIONE DELLE PROCEDURE AMMINISTRATIVE**

Incontri seminari per conseguire la programmazione di valorizzazione in forma partecipata con la collettività	ottobre/dicembre 2011
Studio di Fattibilità – Programma urbanistico e progettazioni preliminari per il riuso e la valorizzazione degli immobili	ottobre 2011-giugno 2012
Marketing e promozione verso gli investitori privati	dicembre 2011- aprile 2012
Organizzazione della cabina di regia per la definizione del modello economico finanziario e gestionale da attuare da scegliere tra: - Società di trasformazione urbana - Project financing - Procedura negoziata	aprile/maggio 2012
Accordo di Programma per approvazione di eventuale	

<p>Variante urbanistica e di approvazione degli strumenti Attuativi: Piano Integrato d'Intervento (Piano Particolareggiato urbanistico finanziario e gestionale)</p>	aprile/luglio 2012
<p>Definizione Schema di Concessione ai sensi del D.lgs. n. 133/2008 e predisposizione bando e/o manifestazione d'interessi</p>	giugno/settembre 2012
<p>conclusioni Progettazione preliminare architettonica con un visto preliminare della Soprintendenza</p>	settembre 2012
<p>Manifestazione d'interessi da parte di privati e altri Enti/Istituzioni - Avviso (bando europeo) e/o procedura negoziata per la scelta degli investitori privati</p>	luglio/dicembre 2012

### **3° FASE ATTUAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEI LAVORI DI RESTAURO E VALORIZZAZIONE**

Stipula concessioni	gennaio 2013
Progettazione definitiva ed esecutiva	giugno 2013
Acquisizione pareri	aprile 2014
Inizio Lavori	settembre 2013
Durata dei lavori	2/5 anni Settembre 2016/2019