SAVORITO, CENTRO ANTICO e i QUARTIERI:

Priorità e sfide importanti per la città

Savorito e Centro Antico, due quartieri, due realtà diverse e complesse, chiari esempi di errori commessi da noi tutti, per i tanti programmi e progetti mai decollati. Oggi rappresentano due emergenze in tema di sicurezza degli edifici e di contrasto alla criminalità. Due sfide impegnative e decisive per il rilancio della città, provvedimenti sui quali la Commissione Straordinaria è intervenuta, modificando la programmazione già avviata in precedenza, in base ai fondi assegnati a Castellammare con il Pnrr e il Cis, ovvero oltre 35 mln di € se consideriamo anche le A. Terme; e impegnando, con una scelta forte, ulteriori 13.754.828,02 di euro dal bilancio comunale, per sostenere il programma per Savorito.
Si tratta di modifiche non di poco conto, sulle quali sarebbe stato giusto che se ne fosse discusso in questi mesi, in primo luogo con le collettività interessate e con le forze sociali. Ad ogni modo è opportuno che si discuta almeno adesso, nel momento in cui sono noti i contenuti dei progetti da mettere a gara, perché inevitabilmente, dalla gestione delle fasi successive, ossia quelle che vanno dagli aspetti sociali al rispetto dei tempi di avvio, sia del cantiere che del collaudo e rendicontazione (Marzo 2026?), ricadranno conseguenze se non anche problemi seri sulle spalle del nuovo Sindaco e del nuovo C. Comunale.

La notizia, apparsa su alcuni quotidiani di “come diventerà il quartiere Savorito, a seguito del Programma PINQuA (Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare), e quali saranno gli interventi per il Centro Antico, sulla base del Pnrr (Missione 5)”, dovrebbe spingere tanti a porre domande e richieste di chiarimenti sulla gestione della fase attuale e sui contenuti dei due programmi che andranno a gara. L’occasione dovrebbe essere colta come opportunità per adeguare programmi e proposte da presentare alla città in vista del voto. Dire adesso cosa si pensa e cosa bisognerebbe fare sarebbe davvero un modo rispettoso di rapportarsi ai cittadini ai quali si chiede il voto.
Insieme all’esposizione di seguito di alcune perplessità al riguardo, si allegano due note, quella relativa alle procedure in corso e quella del gennaio 2023 già a suo tempo consegnata ai commissari.

Sugli interventi nell’area di via Savorito, le perplessità attengono:

- **al fatto** che il programma è stato rimodulato per ben tre volte, e ciò ha determinato intanto ritardi che rischiano di non farci rispettare, a meno di proroghe, le scadenza previste - consegna dei lavori entro gennaio 2024 e rendicontazione degli stessi entro marzo 2026 - ma anche il

continuo e per certi aspetti confuso cambiamento degli obiettivi. La domanda che si pone è: sulla “3^ Rimodulazione” abbiamo ottenuto il parere positivo dall'Alta Commissione del Ministero? L’assenso del Ministero è un fattore importante, perché eviterebbe che possano sorgere ostacoli e problemi in fase di rendicontazione;

- **alla scelta** di rimodulare il programma in tre lotti, di cui solo il primo disporrebbe delle immediate risorse necessarie per poter procedere all’attuazione;

- **alla prospettiva** che lo stesso primo lotto, parta con incertezze e riserve su aspetti non secondari, alcuni dei quali si prevede di inserirli nello stesso bando:
  - *“di dare atto che è stata avviata la procedura per la contrazione di apposito mutuo con CCDDPP (Cassa Depositi e Prestiti) - 13.754.828,02 di euro mancanti per sostenere il programma - a seguito della quale si potrà perfezionare l’aggiudicazione e l’impegno definitivo”.*
    La delibera N23/2024 del 22.02.2424 con la quale si approva, dopo la conclusione delle conferenze di servizio del primo febbraio sul progetto per Savorito, la variazione al Bilancio di previsione. Allineamento all’aggiornamento del Programma triennale dei lavori pubblici 2024-26 e relativo elenco annuale 2024. In delibera si fa riferimento *“alla struttura del prestito della CCDDPP, che sarà contratto con una forma flessibile variabile (denominato Apertura di credito)”.* Questa situazione, fa emergere la complessità del programma ma anche i ritardi.

- **Alla forte** sensazione che, dopo tutte le rimodulazioni, si stiano affastellando tante cose che non stanno in piedi, che potrebbero produrre tensioni sociali, contenziosi, e infine anche perdita dei finanziamenti assegnati. Suscita perplessità, infatti, leggere nella determina n 2333 del 5 dicembre 23:

  - *“in sede di redazione del P.F.T.E. e, in articolare, del piano delle demolizioni dei fabbricati esistenti è emersa una reale problematica relativa alla sistemazione temporanea dei nuclei familiari, che attualmente occupano gli alloggi, nel periodo intercorrente tra la demolizione e l’edificazione dei nuovi fabbricati; si rende, pertanto, necessario istituire, contestualmente all’espletamento della procedura di gara, un gruppo di lavoro composto da personale in servizio presso l’Area Tecnica, l’Ufficio Patrimonio, i Servizi Sociali e l’Avvocatura di questo Ente, deputato all’attività di convocazione dei nuclei familiari nonché all’ascolto ed alla risoluzione delle specifiche problematiche di ciascun nucleo familiare, anche al fine di individuare i reali aventi diritto all’assistenza ed all’assegnazione dei nuovi alloggi”.*

Su tale provvedimento ci si pone immediata la domanda: ma davvero dobbiamo presumere che si stia avviando una gara, una procedura di demolizione dei manufatti, senza aver predisposto alcun accorgimento in ordine alla sistemazione, seppur temporanea, degli attuali occupanti?

Si pensa davvero che tale vicenda sia marginale?

Su tutto il complesso e delicato compito affidato alla Commissione straordinaria, ci siamo posti sempre con spirito positivo, ma constatare questo aspetto preoccupante di un provvedimento che ci auguriamo sia solo scritto male, ci fa cadere davvero le braccia. Si pensa davvero di affidare i lavori per la demolizione senza aver risolto prima la sistemazione degli attuali occupanti? Quante riserve avanzerà l'impresa assegnataria e quali danni ci chiederà? Queste problematiche sono state segnalate un anno fa e a quanto pare totalmente trascurate!

Va chiarito, inoltre, sperando che si tratti di mero errore, il numero totale degli alloggi tra ERP e ERS, se si sommano infatti, in base alla proposta i 96 ERP, più i 196 ERS, e i 5 per studenti, la somma fa 297 e non 277;

- **Il lotto due**, dall'albergo nella zona Savorito a tutto il ragionamento e le proposte che attengono al mercato e agli edifici o all'edificio di Fondo S,Catello, il tutto appare davvero campato in aria. Una velleitaria progettazione che appare irrealizzabile e incomprensibile. Si ipotizza, inoltre, se abbiamo ben compreso, anche lo sgombero delle abitazioni di via Fondo San Catello, attualmente occupate, per adibirle ad un centro servizi e altro. Si legge negli atti:

  Di stabilire *quale linea di indirizzo per l'intervento sul Lotto n. 2: la demolizione dei fabbricati E.R.P. ricadenti nell'area; la realizzazione del mercato ortofrutticolo attualmente localizzato in via Ugo Foscolo;- la destinazione a parcheggio e mercato rionale dell'area dell'attuale mercato orto frutticolo sito in via Ugo Foscolo; - la realizzazione di eventuali nuovi alloggi E.R.P. e/o E.R.S., la cui edificazione potrebbe derivare dal recupero della volumetria del fabbricato popolare attualmente localizzato in via Fondo San Catello, in cui eventualmente realizzare un centro servizi (cat. urbanisticamente rilevante "direzionale" ad esclusione di uffici e tempo libero ex L. 35/1987) e/o un parcheggio interrato pertinenziale (cessione suolo); Il tutto da definirsi mediante dettagliato Piano Economico-Finanziario che indichi le risorse da impiegare e i dati economico-finanziari relativi alla fattibilità dell'intervento anche mediante concessione di servizi e/o della gestione delle aree pubbliche al privato.*

Davvero si può ipotizzare questo tipo di intervento, su una parte centrale della città, seguendo questa procedura e senza chiarire le motivazioni e il disegno che sottendono alle trasformazioni ipotizzate?

- **E ancora sulle** proposte per il secondo e terzo lotto, che lasciano davvero perplessi: si tratta di proposte buttate e messe lì sulla carta ma per nulla sostenute, né da finanziamenti possibili - servirebbero

altri 60 milioni di euro - né da una visione complessiva che investe la riorganizzazione intera della città.

In ultimo si sottolineano tre aspetti:

1) Se tutto il programma dei tre lotti alla fine, con i problemi che abbiamo segnalato, ci consegna allo stato la soluzione (discutibile peraltro) solo per una parte dei prefabbricati da abbattere, e si è pure eliminato l'apporto eventuale di risorse private; perché abbiamo rinunciato all'accordo con Invitalia che ci avrebbe garantito supporto, assistenza e tempi più veloci, e magari accesso a nuove possibilità?
2) E' possibile sapere quali atti sono stati prodotti, per attuare il secondo e terzo lotto? dal momento che nella delibera di ottobre 2023 si afferma:
   - ***Di dare, altresì,*** *mandato agli Uffici competenti di attivare tutti gli adempimenti tecnici e amministrativo-contabili necessari alla realizzazione del lotto* ***Lotto n. 2*** *realizzabile mediante ricorso a project financing comprendente l'area posta a nord-est dell'asse stradale;* ***Di dare, infine,*** *mandato agli Uffici competenti di attivarsi per il* ***Lotto n. 3****, realizzabile mediante fondi a valere su successivo finanziamento e comprendente l'area posta a sud-est dell'asse stradale.*
3) Si è provato a valutare un programma che consentisse di eliminare tutti i prefabbricati, richiedendo, per raggiungere questo obiettivo, a nostro avviso assolutamente prioritario, anche, *dopo la scelta del Comune di impegnare anche proprie risorse,* la collaborazione e l'apporto finanziario dalla Città Metropolitana, della Regione e dello stesso al Governo?

Fallire ancora una volta, sarebbe un'evenienza che verrebbe vissuta come l'ennesima beffa a danno del quartiere, che da anni attende quei necessari e indifferibili interventi di riqualificazione e rigenerazione non solo sotto il profilo edilizio ma anche socio-economico.

Centro Antico

In più occasioni si è evidenziata la necessità di un immediato intervento di bonifica e ristrutturazione dell'intera area, soprattutto per la portata rilevante, per il rilancio turistico che possiede questa parte della città, custode di luoghi legati alla storia e alla memoria.

La realizzazione di un secondo stabilimento termale sulla collina del Solaro nel 1964, relegò nei fatti le Antiche Terme a svolgere un ruolo residuale in ambito dell'attività idrotermale e determinò, con il dirottamento del flusso turistico la quasi cancellazione di molteplici attività che animavano la vita del Centro Antico. Poi il contemporaneo sviluppo urbanistico *di Castellammare* e la nascita di nuovi quartieri, spesso con una cementificazione selvaggia anche a causa dell'abusivismo, ha contribuito al lento abbandono di questa

parte della città. Il sisma dell'80 poi, ha portato ad un incredibile quanto immediato complessivo degrado (edifici pericolanti e fatiscenti, assenza totale di controlli), nel quale si è sempre di più ampliata la presenza della criminalità. Senza contare tra l'altro, la caduta delle attività commerciali del Porto antico, e in anni più recenti la stessa cancellazione delle attività ricettive legate ai "Chioschi" dell'Acqua della Madonna.

Eppure nonostante tutto questo sfascio, stiamo assistendo ad una ripresa sorprendente delle attività turistiche, grazie soprattutto al settore nautico, alla presenza di "mega yacht" ancorati nel porto, al risorto e diffuso movimento della ristorazione, e comunque anche alla presenza del grande porto turistico di Marina di Stabia. E' una vicenda questa, attraverso un'analisi elementare quanto seria e severa, che c'impone la necessità di ricostruire il Centro Antico. Infatti, se vogliamo delineare un futuro possibile per Castellammare, non possiamo che ripartire anche da questo luogo, per almeno quattro ragioni:

- 1)- un piano per affrontare sia l'urgente necessità di mettere in sicurezza gli edifici, aggiornando lo studio dell'Università del 2009 (che indicava con chiarezza gli edifici a forte rischio), sia gli interventi necessari per evitare i pericoli derivanti dal dissesto del territorio. Ma oggi dobbiamo registrare il fatto che il Centro Antico non è compreso nel progetto che è stato messo in gara. Per realizzare gli interventi di messa in sicurezza del quartiere è stato necessario richiedere ulteriori risorse.
- 2)- con la devastazione e cancellazione delle Nuove Terme, lo stabilimento delle Antiche Terme ridiventa centrale per riaccendere la possibilità di rilanciare il termalismo e la valorizzazione della ricchezza e varietà delle nostre sorgenti minerali. Ma come riorganizzare e risistemare il quartiere? E' una sfida che ritorna in modo urgente, è un tema che i cittadini e le forze che si sono raccolte intorno al comitato Borgo Antico stanno ponendo con forza;
- 3)- le attività nate con Stabia Maine Port, con gli ormeggiatori stanno accelerando i tempi affinché si riorganizzino spazi, servizi, luoghi di accoglienza. Il nodo dei manufatti fatiscenti e degli immobili da riorganizzare e valorizzare per nuove funzioni diventa pertanto una priorità inderogabile;
- 4)- il progetto del ribaltamento a mare di Fincantieri e conseguentemente delle aree e degli spazi portuali, reclamano l'attivazione e l'utilizzo di strumenti come il CIS (*Contratto Istituzionale di Sviluppo Vesuvio-Pompei- Napoli)* e della stessa Zes (*Zona Economica Speciale)*. Tutto ciò può rappresentare una opportunità per pensare a un progetto che ridia il mare e le terme alla nostra "Città Antica".

Con il CIS (contratto istituzionale di sviluppo) sono stati assegnati 7,7 milioni di euro per interventi nel Centro Antico di Castellammare: Finanziamento PNRR - MISSIONE 5, Componente 2, Investimento 2.2 “Rigenerazione Urbana ed Ambientale per la Rivitalizzazione del Tessuto economico sociale del Centro Antico di Castellammare di Stabia e Riequilibrio del deficit infrastrutturale e mobilità”

L’avviso prevedeva che ogni Comune, da solo o in forma associativa tra Comuni ricadenti nell’area urbana della Città Metropolitana di Napoli, poteva presentare una proposta progettuale, potenzialmente oggetto di finanziamento, volta a favorire una migliore inclusione sociale tramite il miglioramento di ampie aree urbane degradate, la creazione di nuovi servizi alla persona e alla riqualificazione dell'accessibilità e delle infrastrutture, la trasformazione di territori vulnerabili in città intelligenti e sostenibili.

Pertanto i Comuni di Castellammare di Stabia, Massalubrense, Meta, Piano di Sorrento, Sant’Agnello, Sorrento e Vico Equense, ricadenti nella zona omogenea “Zona Costa Vesuvio-Sorrentino” della CMNA, stabilirono di partecipare in forma congiunta al sopracitato avviso, individuando il Comune di Castellammare come Comune capofila.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 23/2022 del 24.02.2022 il Comune ha approvato il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica dell’intervento denominato “*Rigenerazione urbana ed ambientale per la rivitalizzazione del tessuto economico sociale del Centro Antico di Castellammare di Stabia e riequilibrio del deficit infrastrutturale e mobilità*” per un importo complessivo di € 7.698.703,38. Successivamente con deliberazione commissariale n.37 del 13.02.2023 il Comune di Castellammare di Stabia ha approvato la proposta di rimodulazione del P.F.T.E. Il 26 gennaio 2023 Invitalia, a tal proposito incaricata, comunicava l’esito della gara per la progettazione.

I fondi della linea progettuale dei “Piani Urbani Integrati, nell’ambito del PNRR, dovevano, quindi, servire per dare risposte alla fatiscenza e marginalità del centro storico cittadino. Il tema fondamentale alla base dell’intervento consisteva nella realizzazione di opere infrastrutturali e in azioni sul patrimonio edilizio privato, attraverso l’abbattimento degli edifici fatiscenti e la delocalizzazione dal Centro Antico, delle volumetrie non più realizzabili, per consentire e favorire sull’area di posature, acquisite gratuitamente al pubblico, per la realizzazione di spazi aggregativi e nel contempo incentivare attività artigianali, dell'accoglienza e della ristorazione. I fondi, invece, sono stati impegnati su opere di urbanizzazione e manutenzione straordinaria di alcune strade, rinviando l’aspetto importante mirato anche alla salvaguardia della pubblica incolumità.

Nessuno certo può pensare che di strade, di fogne, illuminazione, di piazze non ne avesse bisogno, o che tali interventi non siano altrettanto necessari,

tutt'altro; ma questi interventi andavano attuati e previsti ricorrendo alla programmazione ordinaria, o con progetti su cui attivare NUOVE e AGGIUNTIVE RISORSE.

Occorreva e occorre un piano che metta assieme il miglioramento delle condizioni di vita del Centro Antico e l'eliminazione delle situazioni di grave rischio alle quali sono esposti i cittadini. Riorganizzare, come si è fatto, l'intervento più complesso programmato con il Cis, non deve farci rinunciare a rimettere in campo gli aspetti indicati.

Oggi però polemizzare su questo serve a poco. La sfida, per le ragioni che abbiamo richiamato, riguarda la capacità di legare e coordinare le risorse disponibili in un programma per la rinascita del Centro Antico, basato su un "Accordo per la sicurezza e la valorizzazione delle nostre acque e delle proprietà pubbliche", sulle trasformazioni che investiranno Fincantieri e la Corderia, le A. Terme e la stazione, sulla riorganizzazione delle aree portuali, sugli scavi archeologici, sulla risorsa Faito.

L'inaugurazione prossima del Museo potrebbe darci una scossa e spingerci a credere sempre di più che Castellammare può farcela.
Il Centro Antico di Castellammare, fino a lambire la Reggia, è ricco di strutture pubbliche di valore, quasi del tutto inutilizzate. Comune, Chiesa, Demanio, Autorità Portuale, Soprintendenza potrebbero dar vita, elaborando un progetto e un programma di utilizzo, condiviso e aperto, sia alla creazione di spazi sociali che all'opportunità di ricorso all'iniziativa dei privati e in particolare dei giovani, per attivare nuovi servizi.
Insieme, queste realtà (e insieme con la città, con le sue forze e le sue energie), potrebbero aprire un processo di rilancio forte: costruire una città più accogliente non solo per visitatori e turisti, ma con più spazi e più luoghi da mettere in campo per azioni e politiche di inclusione, puntando molto sul ruolo della scuola e sulla cultura. Sarebbe questa una strada e una proposta di partenariato che stimolerebbe anche i privati, e che infine ci consentirebbe anche di attrarre e convogliare risorse pubbliche.

LA CITTA' è i suoi quartieri

Queste due realtà, Savorito e Centro Antico, ci riportano anche al tema delle condizioni complessive dei nostri quartieri. L'intero programma PINQuA andava e va visto come occasione per riqualificare e potenziare, la dotazione di edilizia residenziale pubblica, a partire dal patrimonio dell'ex IACP, oggi ACER, sia quella localizzata nelle stesse aree del Savorito, che quella più

vicino alla linea di costa, quale il C.M.I, che infine quelle del Rione San Marco e di Scanzano.

Dobbiamo reagire e passare, dalla descrizione delle difficoltà, dei disagi esistenti, delle aree di marginalità che si ampliano; ad un'azione decisa, ad una progettazione puntuale per affrontare questi temi e fornire soluzioni.

Sono anni che esiste una proposta emersa da un concorso fatto dall'Iacp per il CMI, è rimasta chiusa nei cassetti, ed è sconcertante che nessuno abbia contestato Acer per i programmi varati, che nei fatti, se non per poca roba, escludevano e escludono Castellammare.

Il programma per Savorito, anche per questo rappresenta l'occasione per varare e mettere in campo, una strategia in grado di costruire una visione d'insieme, anche nell'ottica di un diffuso programma di housing sociale in grado di sostituire (ed incrementare nel numero) vecchi, degradati ed inabitabili alloggi con moderni edifici progettati all'insegna dell'integrazione sociale, della sostenibilità ambientale ed energetica, dando qualità e civiltà dell'abitare.

Per queste ragioni il silenzio e l' assenza di iniziative di questi ultimi due anni sono stati deleteri.

Castellammare di Stabia il 24 Febbraio 2024