Egregi ,

ti presento questi appunti, che sebbene ripetano aspetti e temi già noti, spero possano aiutare a riprendere una discussione positiva e a stimolare azioni concrete.

Dentro il quadro evidenziato dal recente rapporto Svimez sul Mezzogiorno, sui motivi di carattere più generale che determinato un peggioramento di tutti gli indicatori economici e l'aumento del divario dal resto del Paese, la difficile situazione in cui si trova Castellammare, comune anche a tante realtà della nostra Regione, richiama tutti noi a compiere una riflessione sulle ragioni che l'hanno causata e uno sforzo per costruire *come comunità* soluzioni utili per imboccare la strada della ripresa e del rilancio.

I problemi della nostra città non sono né pochi né semplici, convivono però con essi anche situazioni interessanti e potenzialità che dobbiamo saper valorizzare. Penso che il recupero della "COSTA STABIESE" con i suoi punti di forza - ho provato nella nota allegata a evidenziarli- rappresenti una di queste potenzialità a cui agganciare un piano per la ripresa.

Dobbiamo mettere in campo in primo luogo una sfida a noi stessi: la nostra comunità possiede risorse, competenze importanti per cambiare il racconto e il futuro di Castellammare. Oggi è possibile, si può fare grazie alle risorse e agli strumenti disponibili.

Grazie

Salvatore Vozza



05 dicembre 2022

Sul sito **: scaffalestabia.com,** *sono disponibili le cartelle COMUNE- A. PORTUALE e BACINO - Fincantieri.*

COSTA STABIESE

Castellammare di Stabia, ripartiamo dal mare

Appunti e riflessioni

La città di Castellammare di Stabia, per ambientazione naturale, storia e produttività odierna, fonda gran parte del suo sviluppo sulla risorsa mare. Ed è il recupero della fascia di costa, da Pozzano a via De Gasperi, a dover essere, quindi, l'elemento prioritario di ogni sana politica di recupero sociale ed urbanistico del territorio. Il mare con Marina di Stabia e il Porto Antico, insieme al Faito e ai Monti Lattari, alle sorgenti e al Termalismo, costituisco - insieme con le attività produttive presenti ,a partire dal Cantiere - punti di forza su cui far leva per aprire una fase nuova e più concreta.

Sono consapevole che non si tratta di temi nuovi e che il cammino seguito sia stato contrassegnato da passi in avanti ma anche da errori (il contratto d'Area, la spesa dei fondi europei, il progetto per la Grande Pompei, il disinquinamento del Sarno con il dissesto idrogeologico, i Sistemi locali di sviluppo, l'evanescente e mai decollato distretto turistico "Atargatis"), ma ora abbiamo bisogno di ridefinire e precisare gli obiettivi, di avere il coraggio di fare delle scelte per non ripetere sempre gli stessi elenchi, e per poter ottenere risposte chiare dagli altri livelli istituzionali.

In tal senso ci sono questioni su cui è necessario richiedere l'attenzione e l'impegno di Regione Campania, Città Metropolitana, Comune, Autorità Portuale, Asi e Zes, anche perchè potrebbero essere, a mio avviso, tra i pilastri del futuro sviluppo e recupero della città di Castellammare di Stabia, anche e soprattutto sotto il profilo occupazionale.

Per rimanere sul punto delle opportunità che offre la costa stabiese, altri aspetti sono stati già accennati nel documento del 12 novembre "Castellammare 2022-24. Il nostro impegno per la città":

1) <u>FINCANTIERI e CORDERIE</u> rappresentano realtà produttive alle quali la città non può rinunciare. È necessario fare chiarezza sugli investimenti e le scelte da operare per le commesse assegnate e gli investimenti indispensabili per il futuro di entrambe le realtà.

2) <u>PORTO ANTICO</u> Con Main Port è nata una preziosa attività per i servizi e l'assistenza ai grandi yacht ,ritagliandosi uno spazio importante a livello internazionale; gli stessi concessionari che operano nel porto sono diventati un riferimento apprezzato per la nautica da diporto. Per qualificare sempre di più la funzione del Porto Antico è necessario che si definiscano con chiarezza i settori da ampliare, gli immobili da abbattere e quelli da riconvertire ai fini dello sviluppo dei servizi turistici e dell'accoglienza

3) <u>Marina di STABIA</u> è una grande realtà di valore non solo italiano e deve poter rappresentare sempre di più un punto di forza per Castellammare e per l'intera Regione. Il tema dei tempi per il completamento delle opere a terra di M. di Stabia diventa decisivo per sbloccare l'utilizzo e la riconversione delle are industriali dismesse. Corso Alcide De Gasperi può diventare la NUOVA PORTA d'ingresso alla città, il collegamento che valorizza davvero il rapporto con Pompei e Torre Annunziata.

4) <u>POZZANO E il LUNGOMARE</u>: <u>LE SPIAGGE!</u>

Oggi è possibile, grazie al ritorno delle condizioni di balneabilità per quasi tutto il tratto banchina Zi'Catiello – M.di Stabia(manca ancora il tratto della Villa Comunale), ridefinire un <u>Piano Spiagge coerente e nuovo</u>, dopo i tentativi fatti nel passato e di recente, in modo parziale e incompleto, dalla stessa Commissione Straordinaria. Si tratta - organizzando servizi e pulizia adeguata - di assegnare nuove aree per la libera fruizione, tenendo conto che oggi il rapporto tra pubblico e privato è sperequato e, allo stesso tempo, di valorizzare le attività ed il ruolo degli stabilimenti privati. Le nostre spiagge di circa sette Km e che sono risorsa primaria per rilanciare l'industria turistica ,ci consentono di rispondere a istanze ed esigenze diverse, di offrire spazi pubblici e privati in un contesto di rara bellezza.

Non dobbiamo nasconderci, che sui temi della nuova bonifica dell'arenile, del completamento del collettore di Gragnano e degli altri interventi legati al disinquinamento del Sarno,permangano ancora incertezze e lentezze intollerabili che occorre rimuovere al più presto. La Regione, insieme ai gestori degli impianti e tutti gli altri Enti coinvolti, si assuma il compito, come richiesto da Associazioni e Sindaci, di indicare i tempi per porre la parola "fine" a quest'annosa e vergognosa vicenda. Castellammare è tra i Comuni che ha subito i maggiori danni, il mare negato a generazioni di stabiesi è dipeso dall'inquinamento del Sarno . La città dovrebbe essere risarcita e invece subisce ancora la beffa di scarichi maleodoranti nel tratto del Miramare, di camion per manutenzione ed espurghi che sostano ormai quasi tutti giorni sulla villa comunale, per tamponare a problemi derivanti da impianti vecchi e mal funzionanti. Quanto costa tutta questa manutenzione, i costi finiscono sulla bolletta dei cittadini? Sono tutti aspetti su cui ritornare in modo più approfondito.

Per dare maggiore forza e consistenza al tema del fronte a mare, diventa decisivo utilizzare tutti gli strumenti e le risorse disponibili. Due esempi:

- **La ZES**, per i punti richiamati, può essere sicuramente uno strumento vincente in tal senso, ma ci vogliono momenti di confronto, comunicazione e

divulgazione sui contenuti della ZES e i luoghi inseriti per la città stabiese; spronando nuovi imprenditori a investire nell'area per creare servizi a supporto del settore.

- **AdSP del Mar Tirreno Centrale ex A. Portuale**, Castellammare ne fa parte dal 18.9.2006, insieme a Napoli e Salerno. A distanza di 15 anni dobbiamo saper cogliere le novità importanti e gli aspetti positivi attivati da quella scelta attraverso cui si sta cambiando il volto di un pezzo di città che rischiava di precipitare nell'abbandono più totale, ma anche porre l'accento sui ritardi per la mancata programmazione e per gli investimenti non fatti. È bene ricordarlo che per oneri dovuti per le concessioni in atto, in questi 15 anni Castellammare ha sostenuto l'attività dell'A.Portuale con diversi ml di €. Oggi sono in corso lavori di riqualificazione che segnano un'inversione rispetto al passato,è anche però maturo il tempo per mantenere tutti gli impegni assunti con la città.

L'area portuale perimetra la Castellammare Storica del '700-'800 prospettante sulla tipica *"Marinella locale "* con tutti i commerci e le attività marinare a essa collegate e si configura come un nodo determinante per fluidificare il sistema della mobilità urbana e per connettere meglio alcune centralità esistenti in un progetto complessivo di nuova identità urbana, rafforzando quel processo di **"saldatura**" dell'area al Centro Antico, per **restituire alla Cittadinanza la visione ed il godimento dell'area marittima.**

<u>Rispetto ai primi due punti:</u>

1. FINCANTIERI e CORDERIE. Ripartiamo dalle radici che i Borbone hanno lasciato, creando all'epoca il primo cantiere navale del Mediterraneo con corderia attigua. Quindi dalla garanzia di poter utilizzare gli spazi vuoti della corderia annessi alla Fincantieri e creare un polo specialistico anche in termini di ricerca, formazione e innovazione nel settore navale. Va riconsiderato con forza, per assicurare un futuro che vada oltre le commesse previste per i prossimi anni, lo sfruttamento delle aree verso il mare, alle spalle di Fincantieri, per la costruzione del bacino esterno.

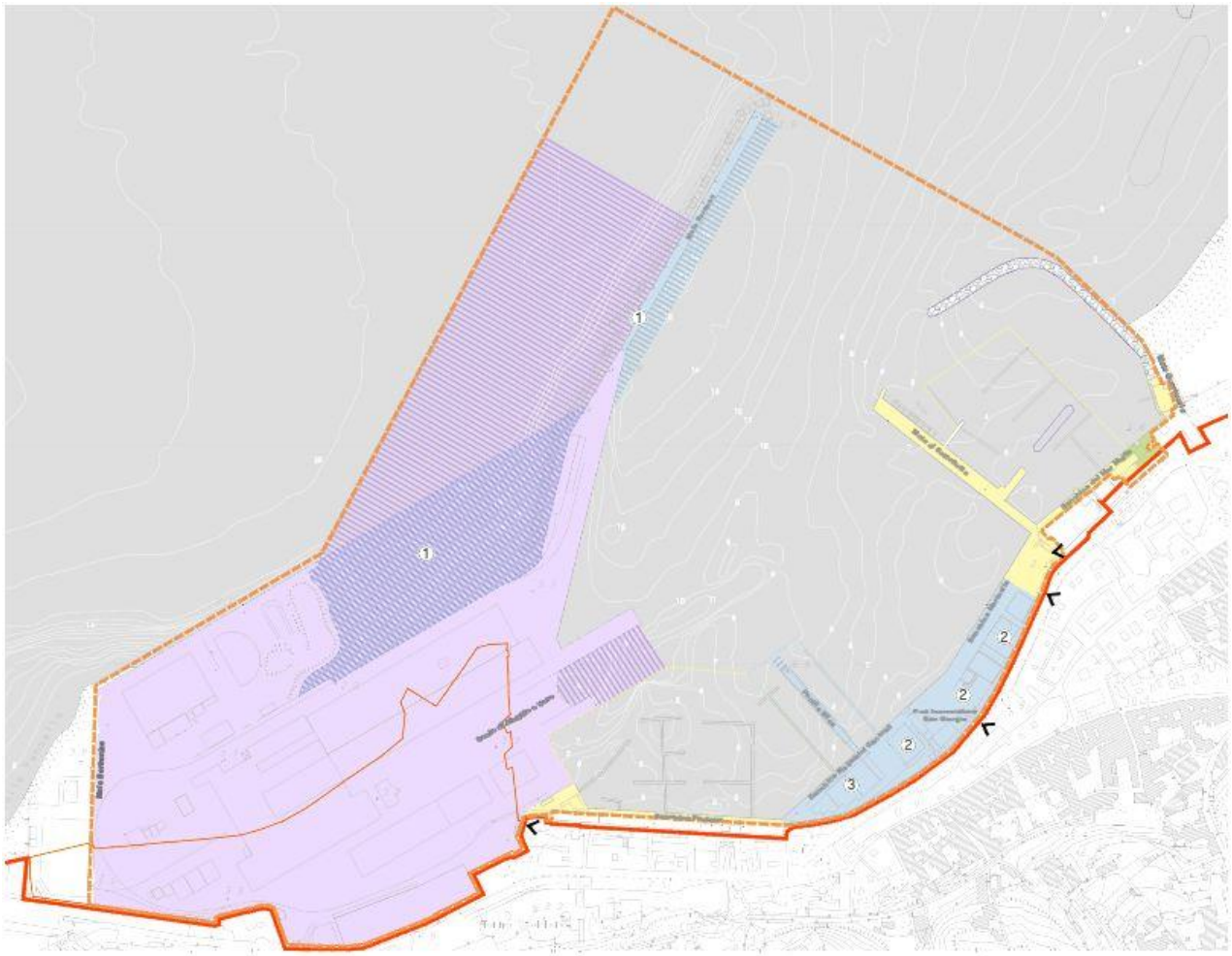
La consolidata esperienza e capacità delle maestranze, la qualità del naviglio che è prodotto, fanno di Fincantieri una punta di eccellenza del sistema cantieristico italiano, che sono il centro di un polo industriale che fa ruotare intorno a sé un indotto diffuso, che va riorganizzato, valorizzato, implementato.

In questo scenario serve chiarezza anche sull'oggi immediato. Gli obiettivi di ammodernamento e di riqualificazione del cantiere navale, come da ultima intesa, possono sintetizzarsi in:

a) messa in sicurezza per l'area portuale attraverso la sostituzione del sistema di varo;
b) chiatta con funzione bacino galleggiante;
c) investimenti sulle officine per produzione più performante.

Per soddisfare questi tre punti sono necessari investimenti che superano non di poco i 100 ml €. Sulla base degli accordi precedenti dovrebbero essere disponibili ì 40 ml stanziati dal Governo. La Regione e AdSP sono pronte a fare la loro parte? E in ultimo Fincantieri conferma il piano presentato? Il mantenimento del progetto e degli investimenti necessari per attuarlo da parte di tutti i soggetti coinvolti, diventa un nodo prioritario per definire gli altri aspetti legati alla riorganizzazione del porto. La funzione crocieristica,infatti, all'interno dell'area portuale è palesemente in conflitto con l'attività cantieristica, in considerazione che le prossime commesse con La Marina Militare prevedono anche il completamento dell'allestimento delle navi, che saranno ormeggiate lungo il molo Foraneo.

Come si evince in concreto dalla planimetria, lo stabilimento Fincantieri occupa non solo in termini di capacità produttiva, ma anche territorialmente la gran parte del porto di Castellammare di Stabia. (circa 25ha su 63). La planimetria, inoltre, indica il progetto (evidenziato in rosso) riferito all'ampliamento dello scalo attraverso il prolungamento di circa 100 ml del molo Sud e colmata tra i due moli per la realizzazione della nuova area premontaggio, in funzione della messa in sicurezza del porto, che dovrà garantire approdo chiatta con funzione di bacino galleggiante. La posizione del nuovo sistema di varo deve coincidere con l'area dell'attuale scalo per non sconvolgere la catena dell'intero ciclo di produttivo, interessati comunque da imponenti progetti di riqualificazione soprattutto per la produzione dei pannelli. Progetti di ammodernamento, dunque, delle officine senza modifica dell'intera produzione (investimento Fincantieri).



2. PORTO ANTICO

Per le valutazioni espresse su Fincantieri, occorrerebbe approfondire i contenuti importanti del Documento di Pianificazione Strategica di Sistema (DPSS) della AdSP del Mar Tirreno Centrale, discusso nello stesso C. Comunale, per valutare la compatibilità tra le diverse attività ipotizzate:

A) realizzare la Stazione Marittima e un approdo crocieristico,

B) consentire lo sviluppo e i nuovi investimenti per Fincantieri

C) sostenere lo sviluppo di Main Port

D) tenere delle esigenze dei concessionari presenti nell'area portuale.

Sul punto A CROCIERE E STAZIONE MARITTIMA

Bisogna anche in questo caso essere chiari e trasparenti. Non ci sono spazi (a mare e a terra per la logistica) e pescaggio per le grandi Navi da Crociera. Al contrario c'è un professionale gruppo ormeggiatori attrezzato con i mezzi necessari e a norma di

legge per eseguire il battellaggio, con unità ferme in rada e transfer per sbarco per visite giornaliere dei turisti in città! Perché l'obiettivo deve essere inserire Castellammare negli itinerari turistici dei crocieristi e non essere sfruttata come parcheggio per portare turismo ad altri comuni. Castellammare deve essere come città l'epicentro dei tour nell'area vesuviana e sorrentina e non una semplice zona di sbarco**.**

Stazione marittima? Sembra una scatola vuota di cui tutti parliamo ma senza saperne lo scopo. Se l'obiettivo deve essere creare una struttura dove mettere biglietterie di aliscafi: già esiste, all'ingresso del porto. Devono solo garantire apertura h24. Ci sono due biglietterie ma puntualmente chiuse il pomeriggio. Se la stazione marittima deve servire per i servizi tecnico nautici (piloti e ormeggiatori), ebbene queste figure hanno già degli uffici nell'edificio antico giallo paglierino accanto alla Capitaneria, dove ci sono anche gli uffici di AdSP e Gente di Mare della Capitaneria di Porto.

La strategia ipotizzata, nel richiamato Documento di pianificazione, ha bisogno, per queste ragioni, anche di precisazioni e scelte finalizzate a:

- riconoscere all'area portuale di Castellammare il ruolo di gate regionale di accesso ai retrostanti siti archeologici ed ambientali;
- restituire alla Cittadinanza la visione e il godimento dell'area marittima;
- considerare una radicale riorganizzazione delle funzioni degli immobili demaniali industriali dismessi presenti in zona~~;~~
- potenziare l'area per lo stazionamento dei natanti da diporto e, in particolare, quella dei mega Yacht.: Stabia M. Port è diventata una realtà unica nel Mediterraneo per servizi offerti e per tipologia di clientela. M.di Stabia e Main Port sono diventati due polmoni economici importanti per il commercio cittadino e il centro storico stabiese, rendono lustro alla città sul mercato internazionale. Per l'area Mega Yacht, inoltre, la prossima estate sarà operativa l'ex palazzina Stabia Porto recuperata dal concessionario con fondi privati e riconvertita a moderno Hub per Mega Yacht;
- individuare la più idonea e funzionale destinazione della volumetria dei Silos e del deposito della raffineria del Sale, immobili degradati che costituiscono uno schermo all'antica corte della "marinella settecentesca" del centro antico, valutando anche una decompressione volumetrica di detti manufatti;
- realizzare una piazza alta che prospetti sul mare e ripristini lo skyline dell'antico borgo e, nel contempo, allarghi gli spazi per il diretto contatto con lo specchio d'acqua antistante;

- adibire gli spazi sottostanti la piazza a parcheggi, anche di Van e pullman (indispensabile per ampliare il traffico passeggeri) e destinare aree a servizio delle attività marittime di nautica da diporto, per le linee di traffico passeggeri locali e a servizio degli attracchi dei mega yacht;
- collegare la piazza a mare attraverso il recupero del pontile dei "Ponti Rossi" per ampliare gli spazi panoramici e godibili per lo sviluppo delle funzioni tipiche dell'ambito.

Va, altresì, evidenziato che la definizione del quadro conoscitivo del DPSS dell'AdSP del Mar Tirreno Centrale conduce alla identificazione delle **criticità** e dei **fabbisogni** del porto di Castellammare di Stabia e, tra questi la:

• **accessibilità marittima e sicurezza della navigazione**:

- capacità di difesa delle opere a mare ridotta rispetto agli eventi meteomarini gravosi più recenti;
- incremento dei pescaggi in conseguenza della crescita dimensionale delle unità navali;
- apporti solidi pluviali provenienti dall'entroterra;

• **accessibilità e infrastrutture stradali di collegamento e interne al sedime portuale:**

• **capacità infrastrutturale nei terminal e razionalizzazione del sedime portuale:**

- carenza di spazi ed accosti da destinare al traffico di cabotaggio con le isole dell'arcipelago,

• **innovazione tecnologica e transizione digitale:**

- assenza di un *Porto Community System*;
- fabbisogno di digitalizzazione della AdSP, sia nei processi interni sia nelle interazioni con soggetto esterni.

L'aspetto cardine e trainante, come appare comprensibile, dell'intero processo di riqualificazione, rigenerazione e valorizzazione della costa stabiese deve poggiare su azioni che devono investire non solo il contesto portuale, ma puntare anche:

Alla Riconversione e Rifunzionalizzazione delle aree e dei fabbricati di proprietà pubblica, demaniale e dell'AdSP. **Si tratta di una cosa enorme che potrebbe stimolare anche investimenti privati e produrre risultati concreti, visibili nel giro di pochissimi anni.**

La strategia che s'intende proporre mettere in campo per la rigenerazione di quest'ambito territoriale, dovrà essere mirata alla **rifunzionalizzazione,**

riconversione e riutilizzo delle aree e volumetrie esistenti attraverso un sistema integrato d'interventi prevalentemente in **senso turistico** realizzando, servizi e attrezzature capaci di accogliere, in maniera adeguata, le utenze delle prevalenti attività di nautica da diporto, attracco dei mega yacht e vie del mare. Gli immobili che oggi fronteggiano la linea di costa versano in un evidente stato di fatiscenza e abbandono, nel corso degli anni andato ulteriormente a degradarsi, non più tollerabile e che pertanto necessitano, in un più ampio e articolato programma di recupero strutturale - funzionale, d'indifferibili interventi.

In particolare:

- Il complesso dell'**ex Colonia Ferrovieri** (demanio Marittimo) troverebbe, per l'ubicazione, una sua naturale riconversione in struttura turistico - ricettiva andando ad ampliare la carente offerta ricettiva presente sul territorio;
- Il complesso dell'**ex caserma Cristallini** (proprietà comunale) potrebbe, alla luce delle recenti commesse di navi militari ottenuta da Fincantieri, essere riconvertita in struttura ricettiva per le maestranze addette alla lavorazione di questo tipo di naviglio e data in concessione a Fincantieri con onere economico per il recupero. L'A.C. si troverebbe, pertanto, a beneficiare, al termine della concessione, di un bene recuperato e riconvertito con funzioni ricettive coerenti con il programma di valorizzazione turistico del Waterfront cittadino.
- Il complesso dell**'albergo Montil con l'adiacente sala cinematografica** (demanio marittimo).Vanno ricercate soluzioni- mantenendo un legame e un coinvolgimento della famiglia Montillo per l'enorme contributo che hanno dato alle attività culturali della nostra città- recuperando la sua originaria destinazione turistica - ricettiva ampliata e rafforzata con l'adiacente sala teatrale con funzioni polivalenti oltre che teatrali e cinematografiche, anche nel settore del turismo congressuale e fieristico, business in costante crescita e si distingue dal comune turismo ricreativo o dal semplice viaggio d'affari.
- L'attuale **immobile dell'ASL** che ospita ancora uffici anche dopo lo spostamento della Direzione G. a T.del Greco, potrebbe anch'esso destinato a funzioni turistico – ricettive.

Il ruolo dei circoli e delle attività legate allo sport, all'ambiente, al mare.

Va implementata, inoltre, anche la destinazione funzionale, valorizzando le attività esistenti, degli attuali cinque sodalizi presenti sull'area demaniale: **i circoli Nautico, Velico, Internazionale, il cral della Corderia e la Lega Navale,** affinché possano

contribuire ancora di più ,come dimostrano i successi a livello mondiale ottenuti nello sport, insieme a una chiara strategia di rilancio, a qualificare anche sul piano delle iniziative culturali e sportive la vita della città. Castellammare è conosciuta nel mondo anche per i successi ottenuti nel canottaggio . Questa bella e straordinaria storia che ancora continua, segnata da tanti e ripetuti successi , è stata ed è possibile grazie all'impegno e al sacrificio di tanti ragazzi, a un team di tecnici qualificati, al sostegno assicurato dal Circolo.

Un programma straordinario, inoltre, di recupero di case nel Centro Antico e di nuova edilizia popolare per rifunzionalizzare proprietà demaniale occupate

Questa realtà, **a partire dall'immobile dell'ex FEA**, impone alle amministrazioni una riflessione ampia e articolata giacché evidenzia una situazione sociale difficile, che va affrontata con cura e tutelando chi è in condizioni di reale bisogno, con il reperimento o la realizzazione di nuovi alloggi. E' indispensabile, per procedere in questo senso, che il Comune elabori una proposta da condividere con la Regione e la Città M.

In conclusione

Per realizzare queste linee direttrici di sviluppo, in assenza ancora di un piano regolatore portuale, vanno poste in essere specifiche **azioni attuative** differenziate per ambiti, con diversi regimi urbanistici applicativi, a mezzo di un Programma complesso di partenariato pubblico privato.

Gli interventi da inserire all'interno dell'intero Programma di recupero, avvalendosi anche delle opportunità, come già richiamato, derivanti dall'inserimento dell'area nella ZES e dei possibili fondi strutturali, mirano, in sintesi, quindi a:

- rafforzare e diversificare il ruolo del porto di Castellammare di Stabia nei settori richiamati;
- mantenere e sviluppare le attività legate alla costruzione di navi;
- realizzare un efficace sistema intermodale;
- migliorare la compatibilità di tutta la zona portuale con la rivitalizzazione del suo Waterfront urbano.

Su tali principi, appare quanto mai opportuno definire le procedure per il concorso di progettazione a due gradi mirato proprio ad individuare le più idonee soluzioni per la riqualificazione delle aree e dei fabbricati demaniali nei termini indicati. In proposito giova ricordare che il Comune di Castellammare è anche beneficiario del

contributo di cui all'avviso Regionale finalizzato alla promozione della qualità dell'architettura.

Sull'insieme dei punti evidenziati, al fine di creare un clima di positiva e fornire certezze sulla reale disponibilità di voler procedere , sarebbe **opportuno costituire un tavolo permanente** tra Regione, Città Metropolitana, AdSP del Mar Tirreno Centrale, Commissario della ZES, Comune di Castellammare, Fincantieri, l'Associazione Antico Porto e Marina di S, per analizzare, valutare e armonizzare le diverse scelte e trasferirle in un programma d'interventi.

Questo modo di lavoro, che se c'è la volontà potrebbe essere attivato subito, rafforzerebbe anche una sinergica intesa, integrazione e dialogo tra i due porti: Marina di Stabia e Antico Porto. Si tratterebbe di creare i presupposti logistici e infrastrutturali per favorire e potenziare l'offerta turistica dell'intero comprensorio e, di conseguenza, ridisegnare anche l'assetto urbanistico non solo dell'area portuale, ma dell'intero Waterfront cittadino.

Per quanto esposto, pertanto, parrebbe opportuno proporre al Comune di lavorare per aggiornare protocolli e intese sottoscritte negli scorsi anni con l'Autorità di Sistema Portuale, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania, la Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per Napoli e Provincia.

Il ruolo del Comune in questi mesi,dunque, è decisivo **per coinvolgere la CITTA'**, per creare le condizioni, unitamente all'Autorità di Sistema Portuale e agli altri Attori Istituzionali, per lo svolgimento delle attività previste finalizzate al raggiungimento delle intese (convocazione di conferenza dei servizi, sottoscrizione di accordo di programma, valutazione e approvazione di studi e progetti), cercando, altresì, di cogliere le opportunità e le provvidenze economiche-finanziarie offerte dai programmi rionali, nazionali ed europei.