EX CONVENTO SAN GABRIELLO DI CAPUA, SIMBOLO DI CAMBIAMENTO.

IERI, OGGI E DOMANI.

Ilaria Frusciante





POLITECNICO DI TORINO

Dipartimento di Architettura e Design

Laurea Magistrale in **Architettura per il Progetto Sostenibile**

A. a. 2021/2022

EX CONVENTO SAN GABRIELLO DI CAPUA, SIMBOLO DI CAMBIAMENTO.

IERI, OGGI E DOMANI.

EX CONVENT ST. GABRIELLO IN CAPUA, A SYMBOL OF CHANGE.

YESTERDAY, TODAY AND TOMORROW.

Relatore	*Correlatore*	*Candidato*
Manuela Rebaudengo	Carla Bartolozzi	Ilaria Frusciante

Febbraio 2022



Ai miei genitori.

Note per il lettore

Grafici
Tutti i grafici pubblicati sono prodotti originali dell'autore frutto di studio e catalogazione di dati o rielaborazioni, specifiche riportate nelle note.

Mappe
Le mappe sono prodotte dall'autore attraverso l'utilizzo del software QGIS ed al seguito dell'individuazione, catalogazione e rielaborazione dei dati, scaricati dalle piattaforme Geoportale.

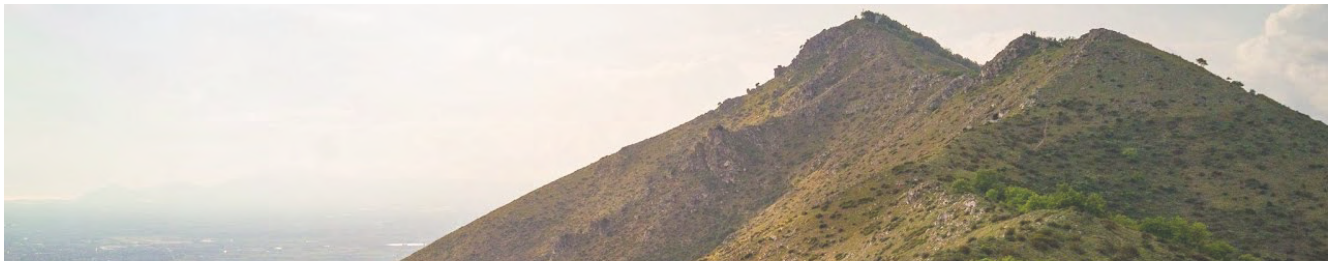
Disegni
I disegni pubblicati sono elaborati grafici originali dell'autore.

Fotografie
Tutte le fotografie circa l'Ex Convento San Gabriello sono state scattate dall'autore nelle fasi di sopralluogo e rilievo, se non diversamente indicato.
Per le fotografie ed immagini non originali e rappresentanti altri soggetti è correlata relativa fonte.













INDICE

Abstract.....13
IT
EN

1. VALORIZZARE il patrimonio architettonico
1.1 Mantenere vivo il patrimonio, abitare 24
1.2 L'Agenzia del Demanio 26
1.3 Piani strategici per la valorizzazione 27
1.4 Due volti, una medaglia 30

2. INDIVIDUARE le strategie
2.1 Piano vendite immobili dello Stato 34
2.2 L'organizzazione del Piano 36
2.3 Lettura dei bandi 39
Bandi regionali 2019
Bandi regionali 2020
Bandi regionali 2021
Bandi Nazionali
2.4 Individuazione del caso studio 51

3. CONOSCERE il territorio
3.1 Campania 58
3.2 Campania Nord – Occidentale 65
3.3 La Città di Capua 71
3.4 Ex Convento San Gabriello 81
Inquadramento territoriale
Storia
Rilievo

4. SUPPORRE nuovi scenari
4.1 Oggi qualcosa sta cambiando 114
4.2 Domani : Turismo Slow come opportunità territoriale 119
4.3 Ambito Regionale 121
4.4 Ambito Comunale 128

5. PROPORRE la valorizzazione
5.1 Osservanza 138
5.2 Tra vincoli ed opportunità 143
5.3 Scenario di progetto 145

6. VERIFICARE la fattibilità
6.1 Investimento iniziale – analisi dei costi 168
6.2 Gestione dell'immobile 171
6.3 Bilancio per il promotore 174
6.4 Bilancio per l'Ostello San Gabriello 178

Conclusion 186

Bibliografia aggiuntiva 193

Allegati



ABSTRACT - IT

La valorizzazione è da sempre stata uno tra i maggiori temi nel mondo della progettazione. Permette di innescare processi di rifunzionalizzazione, incrementando la qualità della vita e degli spazi. Valorizzare e rifunzionalizzare richiedono un'attenta capacità di lettura ed interpretazione delle identità socio territoriali. La qui presente tesi nasce con l'intento di approfondire i temi citati, avendo come finalità il recupero e la salvaguardia del patrimonio architettonico, che in molti casi oggi vive svuotato delle proprie funzioni e lasciato all'abbandono ed al degrado.

Il *piano straordinario di dismissioni degli immobili dello Stato*, 2019 – 2021, programma avviato dall'Agenzia del Demanio e previsto dalla Legge di Bilancio 2019, è stato il punto di partenza. Esso prevede la vendita, a soggetti privati o enti pubblici, di beni Statali attraverso bandi Nazionali e bandi Regionali. I primi sono costituiti da beni di valore come immobili ad uso residenziale, industriale e direzionale, ex caserme, terreni, immobili storici, immobili commerciali, ex conventi ed ex carceri. I secondi invece sono composti da beni minori quali ruderi, terreni, depositi, posti auto e locali industriali e residenziali , messi in vendita con l'obbiettivo di ripulire il portafoglio Statale.

La lettura dei bandi e la classificazione dei beni, ha evidenziato la presenza di immobili sottoposti a provvedimenti di tutela e vincoli di interesse culturale e paesaggistico. Alcuni riconosciuti come patrimonio UNESCO, altri regolati dal Ministero per i Beni Culturali. E' in questa categoria che si colloca il caso studio scelto. L' *Ex Convento San Gabriello*, localizzato nella città di Capua, provincia di Caserta, riconosciuto dal Ministero per i Beni Culturali di particolare interesse artistico e culturale, essendo uno dei più ricchi esemplari di stile barocco introdotto a Capua nel '700.

Sono state sviluppate analisi ed indagini utili allo sviluppo progettuale ed all'individuazione di quegli elementi traducibili in risorse. E' stata sviluppata un'analisi di carattere territoriale a diversa scala, regionale, provinciale, comunale fino ad arrivare al bene, alla sua storia ed alla sua consistenza. In aggiunta c'è stato un approccio verso il tema dello *Slow Tourism*, il quale, in linea con le ultime tendenze di piani strategici promossi da enti Statali ed indagando sull'esigenza del turista di oggi e del futuro, può essere un'opportunità di sviluppo territoriale a corto ed ampio raggio.

L'elaborazione dell'ipotesi progettuale prevede la realizzazione di un *ostello*, che sposi l'ideologia del turismo lento e sostenibile, aderendo



ad una rete dedicata nella quale sono rintracciabili solo strutture certificate "slow". Esso offre al viaggiatore servizi legati alla scoperta del territorio, della cultura e della storia del posto. E' stato anche immaginato l'introduzione di uno spazio espositivo legato al convento e l'*Urban Lab*. Un laboratorio urbano che si concentri sullo studio della città di Capua, presente passata e futura. Funzione che abbia all'interno del convento una sede operativa di lavoro, ed una espositiva.

La tesi si conclude con la traduzione in termini di *fattibilità economica*, dello scenario di progetto. E' stato costruito un piano nel quale, individuati gli attori, il promotore ed altri soggetti, sono stati stabiliti i ruoli ad essi annessi e contabilizzate le entrate e le uscite. Ne sono il risultato i *bilanci economici sintetici*, sulla base dei quali è deducibile la fattibilità dell'intervento.



ABSTRACT - EN

Valorisation has always been a major theme in the world of design. It makes it possible to trigger processes of refunctionalisation, increasing the quality of life and spaces. Valorisation and re-functionalisation require a careful ability to read and interpret socio-territorial identities. The purpose of this thesis is to examine these issues in depth, with the aim of recovering and safeguarding the architectural heritage, which in many cases has been emptied of its functions and left to be abandoned and degraded.

The *extraordinary plan for the disposal of State property*, 2019 - 2021, a programme launched by the *Agenzia del Demanio* and provided for in the 2019 Budget Law, was the starting point. It provides for the sale, to private entities or public bodies, of State assets through National calls and Regional calls. The former are made up of valuable assets such as residential, industrial and office buildings, former barracks, land, historic buildings, commercial properties, former convents and former prisons. The latter consist of smaller assets such as ruins, land, warehouses, parking spaces and industrial and residential premises, put up for sale with the aim of cleaning up the State's portfolio.

A reading of the notices and the classification of the assets revealed the presence of properties subject to protection measures and constraints of cultural and landscape interest. Some are recognised as UNESCO heritage sites, others are regulated by the Ministry of Cultural Heritage. It is in this category that the chosen case study falls. The *former San Gabriello Convent*, located in the city of Capua, province of Caserta, has been recognised by the Ministry of Culture as being of particular artistic and cultural interest, being one of the richest examples of the Baroque style introduced in Capua in the 18th century.

Analyses and investigations were developed that were useful for project development and the identification of those elements that could be translated into resources. A territorial analysis was developed at different scales, regional, provincial, municipal, up to the property, its history and its consistency. In addition there was an approach towards the theme of *Slow Tourism*, which, in line with the latest trends of strategic plans promoted by State bodies and investigating the needs of today's and future tourists, can be an opportunity for short and wide-ranging territorial development.



The elaboration of the project hypothesis foresees the creation of a *hostel*, which espouses the ideology of slow and sustainable tourism, adhering to a dedicated network in which only certified "slow" structures can be found. It offers travellers services linked to the discovery of the territory, culture and history of the place. The introduction of an exhibition space linked to the convent and the *Urban Lab* has also been envisaged. An urban laboratory that focuses on the study of the city of Capua, past and future. Function that has within the convent an operational headquarters of work, and an exhibition.

The thesis concludes with the translation of the project scenario into terms of *economic feasibility*. A plan was constructed in which the actors, the promoter and other subjects were identified, the roles attached to them were established and the income and expenditure were accounted for. This results in *synthetic economic balances*, on the basis of which the feasibility of the intervention can be deduced.

1. VALORIZZARE il patrimonio architettonico





Premessa

L'Italia oggi è "piena di spazi vuoti", motivo per cui, al fine del rilancio del sistema – Paese, sarebbe necessario riuscire a riusarne anche solo una minima parte. [1] Diventa quindi centralissima la questione legata allo studio ed all'individuazione di nuove funzioni che si possano tradurre in occasioni di sviluppo da una parte e che, dall'altra, rendano i luoghi dell'abbandono, significativi e strategici per le comunità locali. Il recupero e la trasformazione degli "spazi vuoti" è, oggi più che mai, la chiave attraverso cui realizzare nuovi scenari sociali ed economico – culturali, al servizio di una società in continua evoluzione e sempre più bisognosa di nuovi spazi, nei quali crescere, vivere, incontrarsi, produrre ed innovarsi. Ma se in prima battuta, il soggetto di questa trattazione sembra essere unico, spazi privi di funzioni e quindi luoghi lasciati all'abbandono, possiamo invece dire che esso ha la necessità di essere declinato e distinto in relazione alle proprie caratteristiche spaziali, geografiche, culturali, storiche, artistiche e strategiche. Questa distinzione e classificazione ci porta a prendere atto di una realtà sempre più preoccupante, in quanto ai luoghi dismessi ed abbandonati appartiene un'importante categoria, quella dei beni culturali.

[1] Campagnoli G., Riusiamo l'Italia. Da spazi vuoti a sturt-up culturali e sociali, Milano, Il Sole 24ORE S.p.A, 2019

1.1 Mantenere vivo il patrimonio, abitare

"*La forza del "modello Italia" è tutta nella presenza diffusa, capillare, viva di patrimonio solo in piccola parte conservato nei musei, e che incontriamo invece, […], nelle strade delle nostre città, nei palazzi in cui hanno sede abitazioni, scuole ed uffici, nelle chiese aperte al culto; che fa tutt'uno con la nostra lingua, la nostra musica, e letteratura, la nostra cultura*." [2]

[2] Settis S. (2002), *Italia S.p.A. L'assalto al patrimonio culturale*, Torino, Einaudi, 2002, p.10

Salvatore Settis, in poche righe, presenta un'immagine reale ed invidiabile della nostra Nazione quale un paese ricco per via del proprio patrimonio, esistente in modo denso, diffuso e capillare. Molto spesso ed in differenti ambiti, si sente parlare di patrimonio o ci si appella ad esso un po' per moda ed un po' per strategia, ma ancora più spesso è chiaro che il suo reale significato e valore sono ignorati. Quando parliamo di patrimonio, facciamo riferimento ad un termine di derivazione latina, *patrimonium*, utilizzato per indicare tutto ciò che era posseduto dai padri di famiglia e tramandato ai propri figli [3]. Ampliando la sfera semantica possiamo quindi parlare di patrimonio culturale, anche in questo caso il termine culturale, nonché cultura, ha derivazione latina ed utilizzata per indicare la coltivazione dei campi, il culto religioso, il modo di vivere, la civiltà. Parlare quindi del patrimonio culturale di un popolo o di una Nazione, lo stesso a cui fa riferimento Settis, significa parlare dell'eredità e della memoria di ciò che l'uomo ha creato in passato e trasmesso alle generazioni successive, le quali a loro volta apportano continui contributi dai quali ne risulterà la ragione più profonda del nostro essere. Importante da evidenziare è che qualunque sia la tipologia di patrimonio a cui si fa riferimento, esso è costituito da beni ovvero un insieme eterogeneo di "cose". Si po' quindi affermare che il patrimonio culturale è l'insieme dei beni culturali, che costituzionalmente, rappresentano l'insieme delle testimonianze materiali aventi una valenza comune imprescindibile per la collettività per via del proprio valore artistico, storico e documentario. A questa ampia categoria appartengono differenti classi : beni artistici, storici, architettonici, archeologici, paesaggistici, ambientali etc. Non bisogna dimenticare che il motivo per cui pongo particolare attenzione all'argomentazione sui beni culturali, è da rimandarsi alle radici della qui presente tesi, nonché la questione legata alla vendita da parte dello Stato Italiano di molteplici beni culturali nazionali in preda all'inutilizzo e quindi all'abbandono. Affrontare il problema dell'abbandono dei beni culturali non è cosa semplice, ma ritengo possa essere interessante parlarne secondo due punti di vista differenti uno maggiormente empatico e l'altro prevalentemente oggettivo o costituzionalmente corretto, noteremo però che queste due visioni si intersecheranno.

[3] patrimònio in Vocabolario - Treccani

"*I luoghi del patrimonio sono il supporto fisico della memoria sociale, la quale è trasmessa nell'atto stesso del vivere umano.*" [4]

Come fin'ora detto, il patrimonio culturale, e quindi anche tutti i beni che lo compongono, sono la storia dell'uomo, dei popoli, delle civiltà e delle culture. Tuttavia, nel momento in cui, questi luoghi, vengono chiusi, abbandonati ed in un certo senso "scartati" dalle società e dalle politiche, con il passare del tempo non avranno più alcun tipo di valore ma saranno percepiti unicamente come vuoti. Questo deve indurci a riflettere drasticamente su quanto sia necessario proteggere, tutelare e conservare tutti quei luoghi e quei beni che ci hanno permesso di essere ciò che siamo oggi. Togliere ai luoghi la vita e quindi potremmo dire togliere ai luoghi la possibilità di essere abitati, induce una riduzione drastica del senso stesso di patrimonio. Esso può essere tale solo se, quotidianamente, è un luogo da vivere e da abitare in concomitanza con il proprio carisma di memoria. Includere ogni giorno nella nostra vita questi beni culturali significa riconoscerli, conservarli, tramandarli ed avvalorali, mantenere vivo il patrimonio è obbligo della società di oggi.

"*Abitare il patrimonio significa vincere l'amnesia tramite la Conservazione.*" [5]

Ed è qui che arriva ad incastrarsi quella visione più "costituzionalmente corretta", secondo la quale "La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica. Tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione" [6]. In altre parole il Codice dei beni culturali e del paesaggio ha specificato una serie di azioni in grado di essere eseguite sul patrimonio culturale. La tutela, di esclusiva competenza dello Stato, è l'insieme delle attività che hanno come obiettivo il riconoscimento, la conservazione e la protezione dei beni del nostro patrimonio. La conservazione, attività volte a mantenere, in modo coerente, l'integrità, l'identità e l'efficienza funzionale del bene, motivo per cui include azioni di studio, prevenzione, manutenzione e restauro. La valorizzazione, svolta in maniera convergente tra Stato Regioni ed enti privati, è l'insieme eterogeneo di tutte quelle azioni che hanno come obiettivo la miglioria delle condizioni di conoscenza del bene in questione e l'incremento della propria fruizione pubblica, così da trasmettere i valori di cui tale patrimonio è portatore. In definitiva ed in relazione a tutto ciò che è stato detto, l'azione da perseguire è valorizzare o conservare un bene in chiave di valorizzazione? La risposta è molto semplice, per poter mantenere vivo il patrimonio è necessario abitarlo, è chiaro che per poterlo abitare sono necessarie delle azioni di valorizzazione, a sua volta però la valorizzazione può esserci solo se un luogo è integro e quindi conservato.

[4] Barbosa A., Abitare e conservare il p*atrimonio architettonico. Il caso del Convento di Cristo*, 1979-2009, in "DISEGNARECON", 2010, p. 44

[5] Barbosa A., *Abitare e conservare il patrimonio architettonico. Il caso del Convento di Cristo*, 1979-2009, in "DISEGNARECON", 2010, p. 49

[6] Tutela: definizioni e concetti nel Codice dei beni culturali e del paesaggio | Segretariato regionale del Ministero della Cultura

1.2 L'Agenzia del Demanio

L'Agenzia del Demanio è il soggetto promotore di molteplici piani strategici, tramite cui attuare la valorizzazione e la conservazione del patrimonio Italiano. Nello specifico è un Ente Pubblico Economico appartenente alla Repubblica Italiana, le cui attività, regolamentate da una Convenzione di Servizi che ne definisce livelli attesi e corrispettivi, sono sottoposte al controllo del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Nel suo complesso l'Agenzia è strutturata secondo 17 Direzioni Territoriali, le quali hanno il compito di gestire il patrimonio immobiliare statale garantendone la valorizzazione ed ottimizzazione, ed una Direzione Generale, la quale a sua volta ha il compito di governare e coordinare tutte le azioni messe in atto dalle direzioni territoriali. L'Agenzia amministra un portafoglio di circa 42 mila beni dal valore pari a 61 miliardi di euro, garantendo e promuovendo la loro gestione, valorizzazione e razionalizzazione. Al contempo, in stretta sinergia con il Demanio, svolgono un ruolo decisivo anche gli Enti territoriali, con i quali progettano ed individuano innovative strategie e/o strumenti da utilizzare per l'attuazione di operazioni quali riqualificazione, recupero e valorizzazione di immobili pubblici sotto utilizzati o abbandonati unitamente a processi di rigenerazione urbana. Gli scopi di queste iniziative sono molteplici e fondamentali per l'ottimizzazione a 360 gradi del sistema Paese Italia. In prima battuta vi è una scrupolosa ricerca atta alla massimizzazione del valore dei beni stessi attraverso il ripensamento del proprio utilizzo e a favore della crescita del tessuto economico – produttivo, sociale e culturale del Paese Italiano. Possono esserne una prova, tutti gli immobili pubblici che sono stati riconvertiti, in relazione alla loro conformazione ed ubicazione, in strutture ricettive, strutture per la pubblica amministrazione o strutture pubbliche. A tal proposito differenti sono stati i bandi di concorso promossi, passati ed ancora in corso, come Bando Fari 2020, in congiunzione con l'Ente Difesa e Servizi, il quale prevede la concessione delle strutture marittime abbandonate al fine della loro valorizzazione e rifunzionalizzazione secondo caratteri turistici – ricettivi; o il recentissimo bando sulle Case cantoniere il quale si inserisce nell'ottica della riqualificazione dell'accessibilità e della fruizione degli immobili Anas attraverso la promozione di un turismo diffuso di qualità a sostegno della mobilità e della viabilità, inclusa quella sostenibile. In seconda battuta, ma non di minore importanza, la missione dell'Agenzia, è anche quella di ridurre la spesa pubblica, attraverso l'ottimizzazione e la razionalizzazione degli spazi utilizzati dalle pubbliche amministrazioni, efficientamenti energetici degli stessi ed in fine il trasferimento di beni a soggetti privati, trasferimenti con orizzonti temporali definiti (30 – 50 anni) o vendite.

AGENZIA DEL DEMANIO

1.3 Piani strategici per la valorizzazione

I piani strategici avviati dall'Agenzia e volti alla valorizzazione degli immobili pubblici sono: Valore Paese Italia, Gestione e valorizzazione degli immobili pubblici ed il Piano Vendite immobili dello Stato. *Valore Paese Italia* è un progetto promosso, unitamente all'Agenzia del Demanio, dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo MiBACT, l'agenzia nazionale del turismo ENIT e Difesa e Servizi SpA.









Prende forma con la conferenza del 7 ottobre 2020, collocandosi in un periodo storico molto particolare, in quanto, come ben sappiamo, si brancolava tra le difficoltà post-pandemiche. Questo è molto importante da sottolineare per via del fatto che alla luce della crisi economia generata dall'emergenza sanitaria l'obiettivo era proprio quello di costruire una strategia utile al rafforzamento del Sistema Italia, attraverso il potenziamento dell'offerta turistico – culturale, la valorizzazione di luoghi in senso diffuso e l'ideazione e la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza. In altre parole il recupero del patrimonio pubblico è la chiave attraverso cui coniugare la cultura, le tradizioni, l'ambiente, il turismo, la mobilità lenta e sostenibile, creando un network made in Italy, riconoscibile, attrattivo e competitivo, nel quale sono presenti nuove forme di accoglienza e ricettività. Un progetto indubbiamente ambizioso ma che va delineandosi con l'apertura periodica di bandi. Ad oggi se ne contano sette e sono: *Fari 2020, Strutture turistico ricettive, Case cantoniere, Musei Militari, Circolo ricreativo dipendenti, Caserma Ferrucci e Centri sportivi*. Ogni bando ha una propria peculiarità ma al contempo un unico obiettivo, quale quello della creazione di nuovi servizi, mettendo a disposizione immobili statali non utilizzati e rafforzando il sistema italiano economico, turistico e culturale. Ad esempio il bando Case Cantoniere prevede la cessione, ad altri soggetti, di tali strutture dismesse nelle quali si prevede la realizzazione di attività ricettive e funzioni complementari come ristorazione, bar, centri informativi, stazioni per la ricarica dei veicoli elettrici a supporto della mobilità dolce.

O altro esempio può essere il bando Musei Militari, nel quale si è in cerca di operatori economici interessati a formulare proposte per la gestione economica dei Musei Militari Italiani e valorizzando cimeli storici, archivi documentali e fotografici, biblioteche e aree in cui è custodito il patrimonio dell'amministrazione della Difesa. *Gestione e valorizzazione degli immobili pubblici* è il secondo tra i piani sopra citati, in questo caso, da intuirsi dal titolo stesso, l'obiettivo primario è la gestione degli immobili attraverso cui garantire un utilizzo consono dei beni i quali dovranno acquisire una massimizzazione del proprio valore economico. Questa rigenerazione degli immobili pubblici in ottica di valorizzazione, va ad innescare economie dirette ma anche indirette sul territorio in quanto vi sarà una riduzione della spesa pubblica, riduzione dei costi di gestione e manutenzione da parte dello stato, un incremento del valore economico dei beni ma al contempo anche un incremento di nuovi servizi per il cittadino o turista che sia. Anche in questo caso l'attuazione di questo programma avviene secondo tre filoni tematici distinti che operano in diversi ambiti e con strumenti differenti, parliamo quindi di *Progetti a rete, Federalismo demaniale e Temporary use*. I progetti a rete prevedono, in linea con l'idea di turismo lento e sostenibile, il recupero di immobili intorno a specifici percorsi, che siano essi ciclovie o tracciati storico – religiosi, ed il recupero di edifici costieri, fari e torri, incrementando quindi il valore dei luoghi in cui sono collocati e variegare l'offerta turistica. Il federalismo demaniale invece è uno strumento molto particolare e prevede il trasferimento a titolo gratuito, per specifici range di anni, ad enti locali, di immobili statali aventi un valore artistico – storico e culturale rilevante. Questo comporta l'abbattimento dei costi di manutenzione e gestione da parte dello stato e la rinascita dei beni. Con il temporary use invece i beni, per periodi stabiliti, hanno la possibilità di ospitare funzioni molto diverse da quelle precedenti m anche da quelle future già in programma. Grazie a questo strumento si aprono le porte a scenari di sviluppo innovativi oltre all'evitar di "tenere chiusi" beni potenzialmente utili alla società. In fine, l'ultima strategia messa in atto dal Demanio, è il *Piano vendite immobili dello Stato*, che come si vedrà successivamente, è lo strumento indagato nella presente tesi.

Piano vendite immobili dello Stato

E' uno tra gli strumenti maggiormente drastici, in quanto, per via d'asta, i beni aggiudicati vengono totalmente venduti ad altri soggetti. Quest'operazione di vendita dei beni demaniali, e quindi un

trasferimento definitivo ad altro soggetto, comporta uno sgravo delle tasche statali, le quali non dovranno più preoccuparsi di gestire e mantenere un bene inutilizzato, abbandonato, chiuso. Al contempo attraverso questa operazione le nostre città, forse, saranno pullulate in maniera minoritaria di luoghi privi di identità, ruoli ed interessi, in grado unicamente di produrre esternalità negative sui nostri territori. L'obiettivo quindi non è solo quello di diminuire la spesa pubblica ma anche e soprattutto quello di valorizzare e rifunzionalizzare luoghi già esistenti evitando, di conseguenza, l'obbligo di costruire ex novo per ospitare funzioni ed attività necessarie.

1.4 Due volti, una medaglia

Fin'ora si è parlato molto di valorizzazione e di piani strategici per la sua attuazione, avendo compreso quanto siano importanti tali azioni sul nostro patrimonio. Ma, nonostante ciò, pensare alla valorizzazione di beni, in particolar modo di beni culturali, non è questione banale né tanto meno include unicamente aspetti positivi ma anzi si potrebbe dire che non è tutto ora ciò che luccica.

"*Credono infatti che la vergogna più infamante consista nell'annotare nei pubblici registri che la città, allettata da una somma di denaro, e per di più da una somma modesta, ha venduto e trasferito legalmente su altri la proprietà di oggetti ricevuti dagli antenati.*" [7]

[7] Cicerone, *Quarta orazione contro Verre*, 70 a.C in Montanari T., Privati del patrimonio, Torino, Einaudi, 2015, p.103

La valorizzazione, come già introdotto nel par. 1.1, bisogna intenderla come un incremento di valore e quindi uno strumento attraverso il quale i beni culturali e più in generale il patrimonio, acquisiscono una rilevante valenza collettiva attraverso, la proprio fruizione, incentivando lo sviluppo sociale. Questo è quello che dovrebbe essere e quello che la nostra costituzione ci indica, ma effettivamente ed oggettivamente la valorizzazione oggi, in ambito pubblico ed amministrativo è intesa come una strategia di monetizzazione e messa a reddito del patrimonio. Pocanzi, parlando dell'operato dell'Agenzia del Demanio, sono state messe in rilievo tutte quelle azioni che hanno proprio come obbiettivo il tema qui affrontato. Analizzandole e cercando di cogliere tutto ciò che di positivo può esserci, ci sono aspetti ed obiettivi senza alcun dubbio condivisibili, e che io in prima persona condivido a pieno, mi riferisco all'intenzione di creare un sistema Italiano competitivo in cui, attraverso l'interazione di cultura, arte, turismo, economia, si ha la possibilità di incentivare lo sviluppo complessivo della nazione ma anche di promuovere tutti quei luoghi pieni di ricchezze ma effettivamente poco conosciuti. Tutte le intenzioni sembrano essere molto belle fin quando però non si legge la parola vendita, e questo è il motivo per cui precedentemente aggettivo tale strumento come maggiormente "drastico". Questo ci dovrebbe indurre a riflettere sul fatto che la valorizzazione, nelle pratiche odierne, ha una impostazione privatistica e commerciale. E questo non è un bene, in quanto da una parte si toglie valore a ciò che effettivamente dovrebbe essere, e dall'altra è giusto che il patrimonio culturale Italiano sia venduto dallo stesso Stato che invece dovrebbe tutelarlo? Sicuramente non lo è, e quindi perché lo Stato vende o forse per certi versi svende? La vendita dei beni ormai "scartati" aiuta a risanare il debito pubblico; non ci sono risorse sufficienti

"*insomma, ci sono privati che pagano le bollette perché le Soprintendenze non hanno soldi. E naturalmente il privato si sente poi autorizzato a comportarsi come vuole*" [8]; lo Stato ed il ministero per i Beni culturali non sono in grado di attuare una strategia moderna utile alla conservazione del patrimonio che chi in passato "si direbbe ha avuto il torto di lasciarci in eredità" [9]. Cosa ancor più grave, dolorosa e scandalosa è che la vendita del nostro patrimonio è legalmente consentita su piattaforme italiane ed estere. Ciò significa che da un momento all'altro i beni culturali italiani potranno divenire le dimore in cui trascorrere le proprie vacanze di un qualunque notabile sceicco.

"*A vendere come comunità, a comperare come singoli (anche se spesso battuti da acquirenti stranieri)*". [10]

Ma come può l'Italiano pensare che questo vada bene? Come può l'Italiano permettere che gli venga strappato il proprio patrimonio? Questo è il modo corretto attraverso cui distruggere la coscienza civile, annientare la propria cultura e la laboriosa conservazione che generazioni e generazioni di Italiani hanno costruito. Vendere il proprio patrimonio culturale "*è come mettere all'asta i gioielli di famiglia, dichiarare bancarotta, mettere in piazza le proprie difficoltà*". [11] A questo punto, se le condizioni italiane sono davvero queste, è necessario che quando si parla di progetti di valorizzazione, si ritorni al significato originario, adoperandosi in ogni modo affinché le ricchezze di oggi siano anche quelle di domani, ma con valori aggiunti. Vi è la necessità di progettare, pensare e sperimentare dei nuovi modelli di gestione, necessari per ridare la vita a tutti quei beni pubblici abbandonati e decadenti, che necessitano di ritornare ad essere utili ed usufruibili dalla collettività. E' chiaro che in processi come questi, vi sarà sempre il subentro di soggetti privati, e di fatto "*il settore privato non deve e non può sostituirsi, nel contesto italiano, a quello pubblico, ma può e deve aggiungersi ad esso*" [12], ma il privato deve essere capace di mantenere pubblico ciò che è pubblico. Noi tutti, in qualità di cittadini, dobbiamo essere in prima istanza i custodi del nostro patrimonio abitandolo, vivendolo e custodendolo gelosamente.

[8] M.Cammelli a E.Osser, *Quel pasticciaccio brutto dei servizi aggregativi*, 2008 in Montanari T., Privati del patrimonio, Torino, Einaudi, 2015, p.68

[9] Montanari T., *Privati del patrimonio*, Torino, Einaudi, 2015, p.6

[10] Montanari T., *Privati del patrimonio*, Torino, Einaudi, 2015, p.104

[11] Settis S. (2002), *Italia S.p.A. L'assalto al patrimonio culturale*, Torino, Einaudi, 2002, p.6

[12] Settis S. (2002), *Italia S.p.A. L'assalto al patrimonio culturale*, Torino, Einaudi, 2002, p.95

CAPITOLO 1. VALORIZZARE il patrimonio architettonico

Bibliografia

- Barbosa A., *Abitare e conservare il patrimonio architettonico. Il caso del Convento di Cristo*, 1979-2009, in "DISEGNARECON", 2010
- Campagnoli G., *Riusiamo l'Italia. Da spazi vuoti a sturt-up culturali e sociali, Milano*, Il Sole 24ORE S.p.A, 2019
- Settis S. (2002), *Italia S.p.A. L'assalto al patrimonio culturale, Torino*, Einaudi, 2002,
- Montanari T., *Privati del patrimonio*, Torino, Einaudi, 2015

Sitografia

- Agenzia del Demanio - Home (agenziademanio.it)
- Istituto | Treccani, il portale del sapere
- Tutela: definizioni e concetti nel Codice dei beni culturali e del paesaggio | Segretariato regionale del Ministero della Cultura

2. **INDIVIDURARE le strategie**



2.1 Piano vendite immobili dello Stato

Il Piano vendite immobili dello stato, è lo strumento promosso dall'Agenzia del Demanio, e quello su cui la qui presente tesi si concentra.

"*Visto, in particolare, il comma 422 dell'articolo 1 della legge di bilancio 2019, che impegna il Governo ad attuare, nel periodo 2019-2021 […] un programma di dismissioni immobiliari volto a conseguire introiti per un importo non inferiore a 950 milioni di euro per l'anno 2019 e a 150 milioni di euro per ciascuno degli anni 2020 e 2021[…]; Vista la medesima disposizione, la quale prevede, in particolare, che, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottare entro il 30 aprile 2019, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, è approvato un piano di cessione di immobili pubblici.*" [1]

[1] decreto-individuazione-MEF.pdf (agenziademanio.it)

Il piano di cessione degli immobili pubblici, è regolato e disciplinato dal sopracitato decreto del MEF (Ministero dell'Economia e delle Finanze), e riguarda la vendita di tutti quei beni che non risultano più essere strategicamente interessanti né tanto meno utilizzati. Specificamente, secondo le direttive emanate, la vendita può riguardare immobili dello Stato, immobili statali in uso al Ministero della Difesa ed immobili appartenenti ad Enti Territoriali o altre amministrazioni, tutti con uso differente dall'abitativo ed in particolare non utilizzati e suscettibili di valorizzazione. In relazione alle linee guida esposte dal suddetto decreto, il Demanio, in stretta collaborazione con le direzioni territoriali, ha redatto una corposa lista contenente 420 beni, potenzialmente vendibili a soggetti privati o pubblici, dal valore di circa 420 milioni di euro. Va ricordato che il portafoglio statale è costituito da proprietà spalmate su tutto il territorio Italiano e risulta essere ricco, variegato ed eterogeneo, al quale appartengono classi di beni di diversa natura, come terreni, edifici residenziali, edifici commerciali, strutture industriali, strutture ed edifici storici, ex caserme, ex conventi ed ex carceri. In altre parole categorie di beni classificabili come di maggiore valenza, tra cui tutti quelli tutelati dal Ministero dei Beni Culturali, e beni minori come ex poligoni da tiro, posti auto o quote indivise. I beni proposti alla vendita sono stati sottoposti preventivamente ad analisi approfondite, con lo scopo di creare un'offerta potenzialmente interessante e che potesse incontrare segmenti di mercato nei quali piazzarsi agevolmente. Come analizzato nel primo capitolo, il piano straordinario di dismissione dei beni pubblici è uno strumento utile alla valorizzazione di immobili o beni sottoutilizzati, ma al contempo è stato anche evidenziato che oggi la pratica del valorizzare ha valenza principalmente monetaria. Di fatto questa strategia di sdemanializzazione è stata pensata e strutturata al fine del raggiungimento di obiettivi a

carattere prevalentemente economico. L'attuazione del piano prevedere ricadute positive sulla finanza pubblica sotto vari punti di vista [2]. La vendita consente la ripulitura del portafoglio statale, con un abbattimento diretto del debito pubblico, che a monte è prodotto da costi di gestione e manutenzione di beni non redditizi; al contempo garantisce anche il miglioramento del debito di altri enti locali. In definitiva permetterebbe, attraverso il trasferimento a nuovi proprietari, il recupero di quei beni inutilizzati e degradati, ottenendo ricadute positive rispetto ad investimenti, nuove forme di reddito, l'erogazione di nuovi servizi e miglioramento dell'economia locale e nazionale. In questa logica fortemente economista riesco in parte a condividere la logica del vendere per sanare, ma questo qualora si parlasse di beni minori. Nel momento in cui invece, entrano in ballo beni di rilevanza e che compongono il tessuto culturale della nostra nazione, allora è obbligatorio cambiare rotta e pensare invece a quale potrebbe essere la strategia ideale che coniughi l'arricchimento culturale, sociale ed economico, del nostro paese, preservando, tutelando e conservando quei beni.

[2] Agenzia del Demanio - Il Decreto del MEF (agenziademanio.it)

2.2 L'organizzazione del Piano

La legge di Bilancio 2019 è ratificata il 30 Dicembre del 2018 e chiede la vendita di immobili statali, non utilizzati, nel triennio 2019 – 2021. L'agenzia del Demanio, attraverso le vendite, deve conseguire introiti pari a 950 milioni di euro nell'anno del 2019 e 150 milioni di euro in ambedue gli anni 2020 e 2021, ricordando che in totale tutte le proprietà statali selezionate per la vendita hanno un valore pari a 1,2 miliardi di euro. Il 27 Marzo 2019, l'Agenzia del Demanio rappresentata dal presidente Riccardo Carpino, proclama l'effettivo avviamento del piano di dismissione. Le operazioni di vendita si differenziano nelle tempistiche e nella tipologia, in particolare ci sono bandi regionali e bandi nazionali. I bandi regionali, prima ancora della proclamazione pubblica di Carpino, sono stati pubblicati nel Gennaio 2019, ed in riferimento all'orizzonte temporale dell'intera operazione e per ogni anno, sono presenti bandi nei quali, le regioni aderenti, presentano una lista di beni selezionati per la vendita. E' molto importante sottolineare che in questa tipologia di vendita sono presenti unicamente beni da un valore economico limitato, come detto in precedenza sono beni minori, che hanno però una funzione strategica.

"*Abbiamo individuato una prima lista di 1.500 beni. Di questi 1.100 hanno un valore limitato, sotto i 100mila euro: la loro cessione è di fatto una pulizia strategica del nostro portafoglio per eliminare beni di scarso interesse, come possono essere posti auto, quote indivise, poligoni di tiro, addirittura gallerie antiaeree. Che me ne faccio? Sono solo costi di manutenzione*". [3]

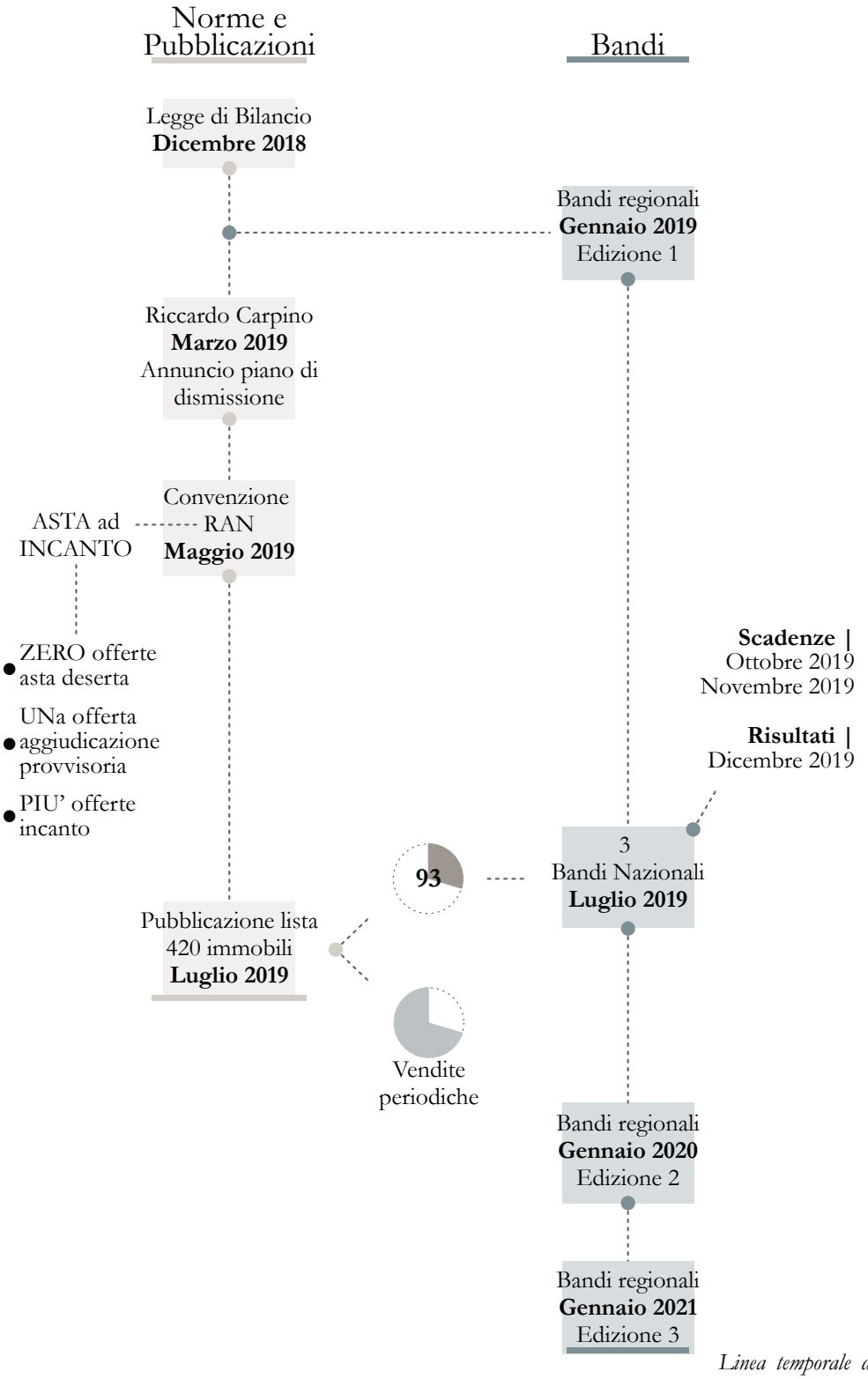
[3] Agenzia del Demanio: pubblicati bandi per la vendita di 93 immobili dello Stato | Sito del notariato

In riferimento ai bandi nazionali, questi rappresentano la parte più consistente dell'intero piano di vendite. A differenza dei bandi regionali, i nazionali sono costituiti da beni aventi un valore, sia economico che storico – culturale, di gran lunga superiore alla prima categoria. L'avvio alla cessione dei beni caratterizzanti i bandi nazionali si ha con la pubblicazione, al 18 Luglio 2019, di un elenco particolarmente consistente ed eterogeneo, costituito da 420 beni statali di valore. Di questo elenco, denominato sulla pagina dell'Agenzia come "Allegato A – elenco immobili", sono stati selezionali solo 93 immobili e la restante parte invece da vendere nei mesi successivi. I beni sono stati organizzati in tre bandi nazionali, differenziati per termine di scadenza dell'offerta. Il primo con scadenza il 15 Ottobre 2019 e relativo a 50 beni, il secondo con scadenza fissata al 15 novembre e relativo a 37 immobili più impegnativi dal punto di vista progettuale, ed in fine il terzo bando con scadenza anch'esso al 15 novembre e riguardante 6 beni per cui presentare o un'offerta

unitaria per più lotti o più offerte per singoli lotti. Come già detto in precedenza, gli immobili che caratterizzano queste vendite, sono la parte più corposa del programma di dismissione, essendo valutati come coloro i quali hanno un maggiore valore ed interesse economico. L'Agenzia del Demanio, in tale ambito, li suddivide in otto categorie e sono : immobili residenziali, immobili commerciali, ex caserme, ex conventi, ex carceri, terreni, immobili storici ed immobili industriali. Analizzando tali gruppi ed i beni che li compongono, talvolta possiamo trovarci di fronte a quelli dal valore economico rilevante influenzato da consistenza e collocamento, talvolta invece possiamo trovarci di fronte ad immobili di valenza storico – culturale nonché protetti dal Ministero dei beni e delle attività culturali il quale potrà o non potrà accogliere il processo di vendita. In conclusione ed a mio parere, è proprio su quest'ultima categoria di beni che bisogna prestare una maggiore attenzione alla vendita ed ai progetti di valorizzazione pensati per la loro riammissione sul mercato. In relazione invece ai processi di vendita, l'Agenzia ha sancito, il 10 Maggio 2019, una convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato al fine di utilizzare la rete aste notarili (RAN), su cui sono presenti oltre mille notai su tutto il territorio italiano, e consentire le vendite anche essendo molto distanti dal bene. La tipologia di asta a cui si fa riferimento è l'asta ad incanto che ha inizio con la presentazione, al notaio incaricato ed abilitato alla RAN, di un'offerta segreta che sia pari al prezzo dell'immobile o superiore. A questo punto possono accadere tre eventi : non ci sono offerte, vi è solo un'offerta, vi sono più offerte. Nel primo caso, asta deserta, il bene non sarà aggiudicato. Nel secondo caso sarà aggiudicato provvisoriamente all'unico soggetto interessato. Nel terzo caso invece ha inizio l'incanto, ciò significa che nel giro di tre minuti, i cinque soggetti ad aver presentato l'offerta più alta, dovranno ripresentare nuovamente un'offerta questa volta palese. L'asta ad incanto sarà conclusa al termine dei tre minuti ed il bene sarà aggiudicato al soggetto che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. L'aggiudicazione sarà provvisoria per i primi 30 giorni, nei quali può esservi ricordo da parte di soggetti aventi diritto di prelazione [4]. Se allo scadere dei 30 giorni non vi sono stati ricorsi, il bene viene ratificato dal Demanio come "aggiudicato definitivamente".

[4] *Per prelazione si intende un diritto che attribuisce a chi ne è titolare una posizione di preferenza rispetto ad altri soggetti nella stipulazione di un contratto, a parità di condizioni. In altri termini possiamo dire che quando un soggetto (detto concedente) concede il diritto di prelazione ad un altro soggetto (detto prelazionario), quest'ultimo ha il diritto di essere preferito ad ogni altro soggetto, a parità di condizioni, nella stipulazione di un determinato contratto.*

ORGANIZZAZIONE
PIANO VENDITE



Linea temporale del Piano di vendite

2.3 Lettura dei bandi

Bandi regionali - Note per il lettore

I bandi regionali per loro natura, sono caratterizzati da beni particolarmente eterogenei e spesso poco chiari come terreni, frazioni indivise, appartamenti, capannoni, posti auto, aree, area sedime, ex alveo etc.., motivo per cui, al fine della loro lettura e rappresentazione, ho individuato 8 gruppi in cui categorizzare tutti i beni con caratteristiche accomunabili e quindi : residenziale, commerciale,posti auto, immobili e ruderi storici, locali deposito, locali industriali, terreni e patrimonio sacro. I tre bandi regionali sono rappresentati secondo una serie di grafici che aiutano a comprendere la composizione del bando, le tipologie di beni più o meno presenti, la distribuzione dei beni sul territorio e la variazione di prezzo. Ciò che risulta essere maggiormente evidente, è che i bandi presentano una quantità di beni che via via va decrescendo, e naturalmente va decrescendo anche il loro valore. Questo indica che i beni maggiormente redditizi sono stati proposti per la vendita nel 2019 ed alcune eccezioni nel 2020. Altro aspetto da evidenziare è la distinzione tra prezzo a base d'asta e prezzo d'aggiudicazione. I prezzi d'aggiudicazione rimangono invariati e quindi uguali a quello proposto, nel momento in cui vi è solo un'offerta, mentre risultano maggiori, nella maggior parte dei casi, quando sono state presentate più di un'offerta. Di fatto secondo lo strumento d'asta individuato, l'incanto prevede il rialzo del prezzo base non inferiore all'1%. Ci sono casi in cui i prezzi subiranno un rialzo non indifferente, questo accade quando il bene è particolarmente interessante per il privato che offre molto in più al fine dell'aggiudicazione. I grafici prodotti per la presentazione dei bandi sono quattro. Grafico a. evidenzia, rispetto al totale, la suddivisione e le quantità dei beni nelle differenti categorie. Grafico b. analizza, per categorie, com'è l'andamento dei prezzi e quindi il totale dei prezzi a base d'asta delle categorie ed il surplus ottenuto in fase di aggiudicazione. È chiaro che il prezzo può subire dei rincari specifici nel momento in cui tra i vari beni ve ne è qualcuno particolarmente rilevante dal punto di vista economico o di interesse, ma al fine di una lettura complessiva dell'andamento del bando, ritengo sia una una rappresentazione funzionale, non dimenticando che effettivamente i bandi regionali sono tutti costituiti da beni minori. Grafico c. rappresenta la distribuzione dei beni nelle regioni italiani ed in fine il grafico d. rappresenta la composizione della regione con maggior numero di beni.

Bandi regionali 2019

Bando regionale con maggior numero di beni venduti, per un totale di 254. Prima tra tutti è la categoria dei terreni, i quali pur essendo numericamente di molto superiori ai beni residenziali, hanno un valore a base d'asta inferiore ed è inferiore anche il prezzo d'aggiudicazione. Questa è una situazione che si riscontrerà sempre, in quanto i terreni, per loro natura, hanno un valore inferiore rispetto ad immobili residenziali. Inoltre c'è da specificare che nella categoria dei terreni sono compresi tanti appezzamenti scartati, residuali, non coltivabili e non edificabili.

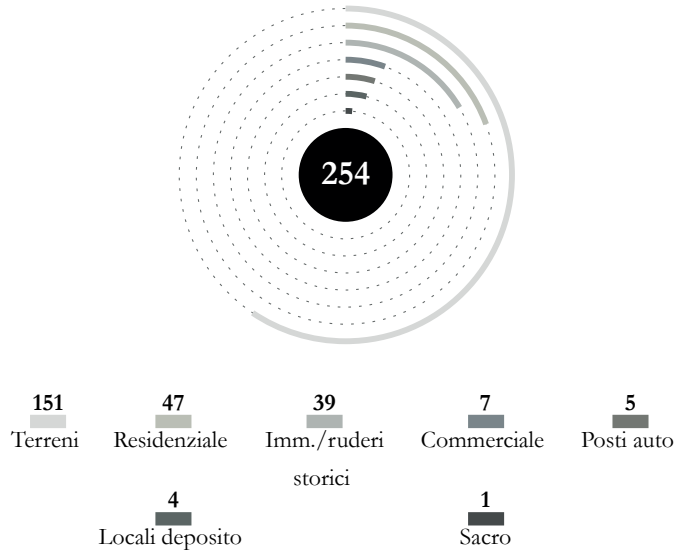


Grafico *a.*
Composizione dei beni

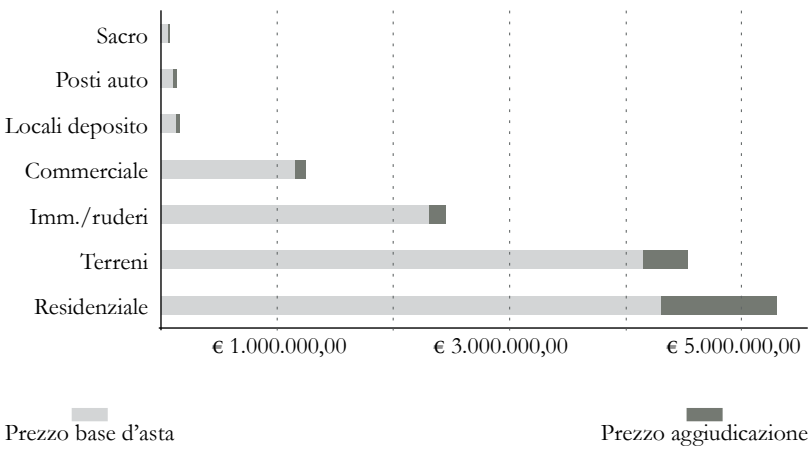


Grafico *b.*
Consistenza dei beni

Le regioni incluse nei bandi del 2019 sono 14, come si può vedere alcune particolarmenti rappresentative, prime tra tutte il Veneto.

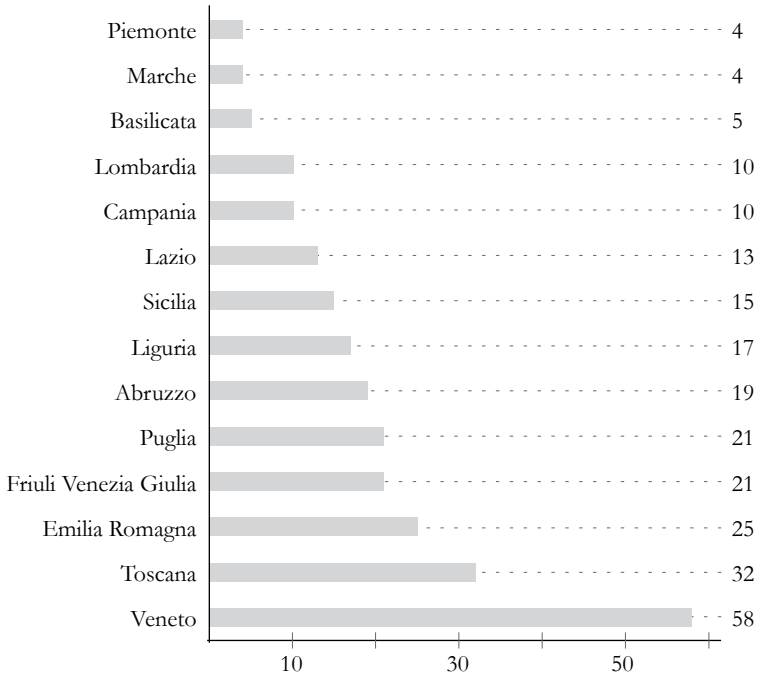


Grafico *c.*
Distribuzione territoriale dei beni

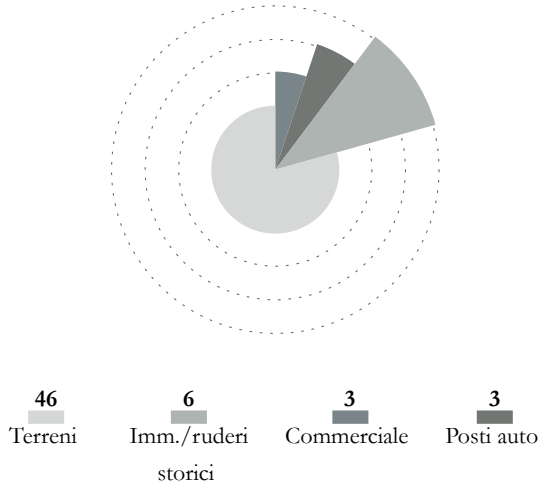


Grafico *d.*
Composizione regione con maggior numero di beni

Bandi regionali 2020

In questo bando si evidenziano due aspetti. Il primo è legato ad un rialzo del prezzo in fase di aggiudicazione dei terreni molto basso rispetto al 2019; il secondo aspetto invece è riferito gli immobili categorizzati come sacri. Questi pur essendo solo 2, rispetto al resto delle categorie che hanno più beni, hanno un prezzo base d'asta elevato. Accade perché sono stati messi in vendita due immobili di valore, in Emilia Romagna e Veneto. Il primo è l'ex convento delle Vincenzine, ha una estensione superficile importante ed al contempo un prezzo base d'asta non indifferente, 2.080.000 € ; il secondo, a Verona, è una porzione di casa canonica messo al bando ad un prezzo minore a 173.000 € .



Grafico *a.*
Composizione dei beni

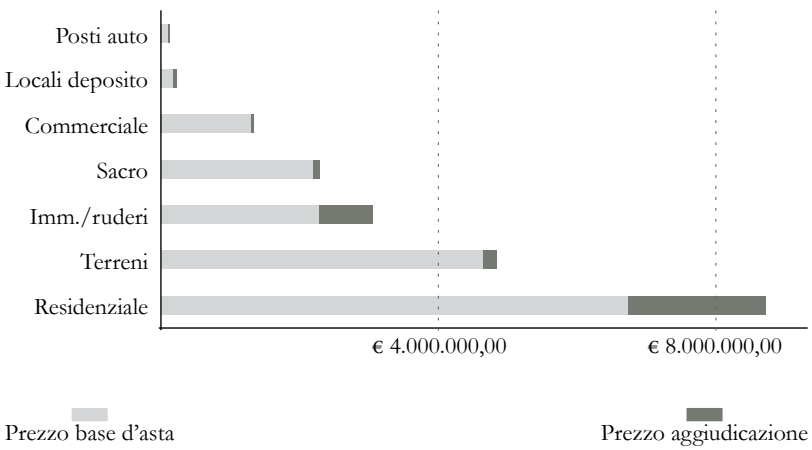


Grafico *b.*
Consistenza dei beni

Anche in questo bando la regione a possedere il maggior numero di beni è il Veneto subito seguita dalla Toscana, su un totale di 16 regioni. Partecipano al bando anche il Molise e la Basilicata.

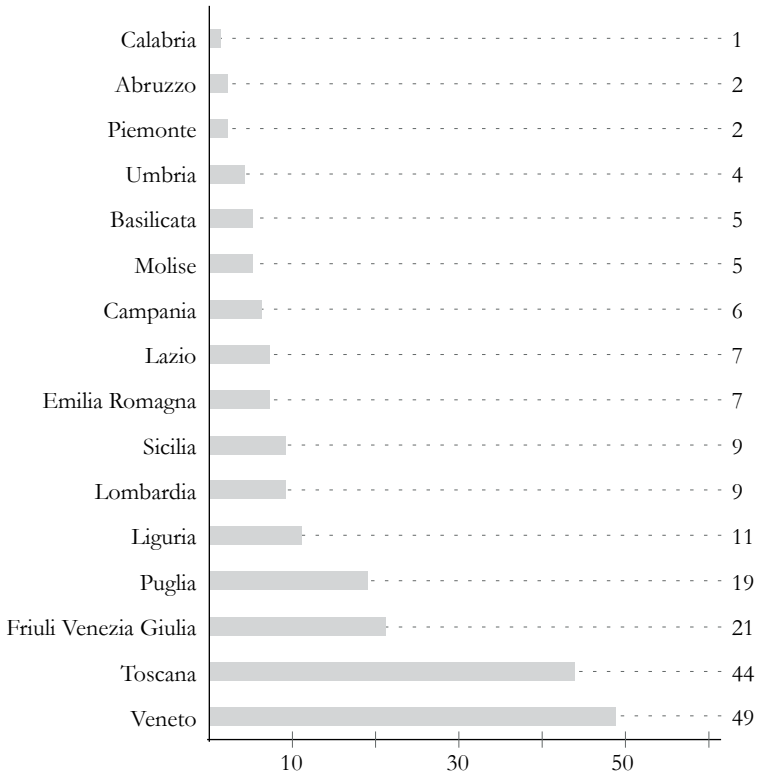


Grafico *c.*
Distribuzione territoriale dei beni

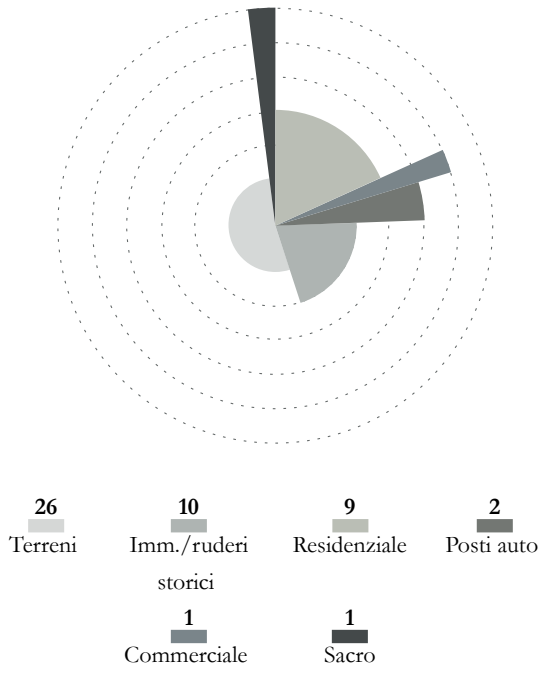


Grafico *d.*
Composizione regione con maggior numero di beni

Bandi regionali 2021

Bando con minor numero di immobili e con categorie di beni inferiori rispetto agli altri. Al contempo è anche il bando in cui una categoria di beni quali gli immobili e ruderi storici, acquisiscono in fase di aggiudicazione, un valore molto al di sopra del valore originario, di fatto si ha un surplus quali pari al doppio del valore di partenza. Questa situazione è dovuta principalmente alla vendita di un bene collocato nella regione Sicilia ed è l'ex aereoporto militare, comune di Castelvetrano, pubblicato ad un prezzo base pari a 2.044.000 € ed un prezzo di aggiudicazione pari a 9.222.003 € .

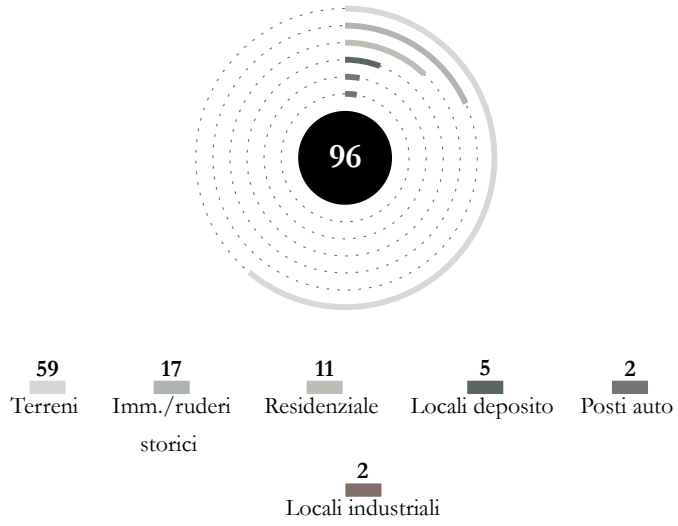


Grafico *a.*
Composizione dei beni

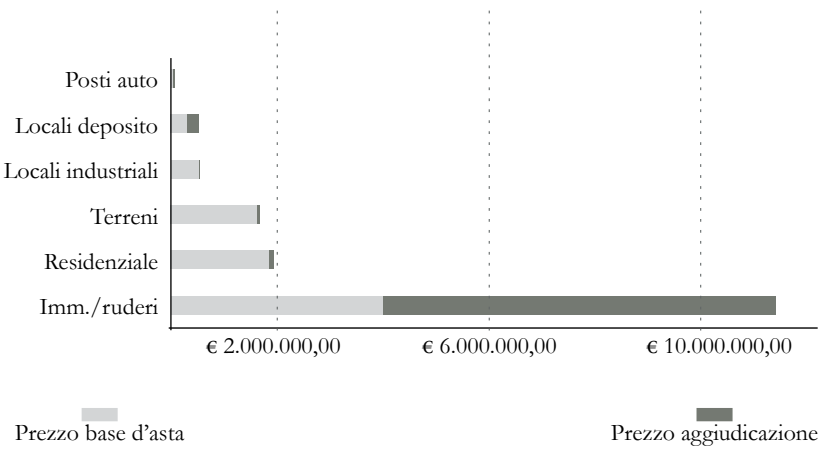


Grafico *b.*
Consistenza dei beni

Nell'ultimo bando regionale la prima regione a possedere più beni è la Liguria, seguita immediatamente dal Veneto, prima in classifica nelle due edizioni precedenti, e la Toscana. Le regioni nel complesso hanno pochi beni a differenziarle.

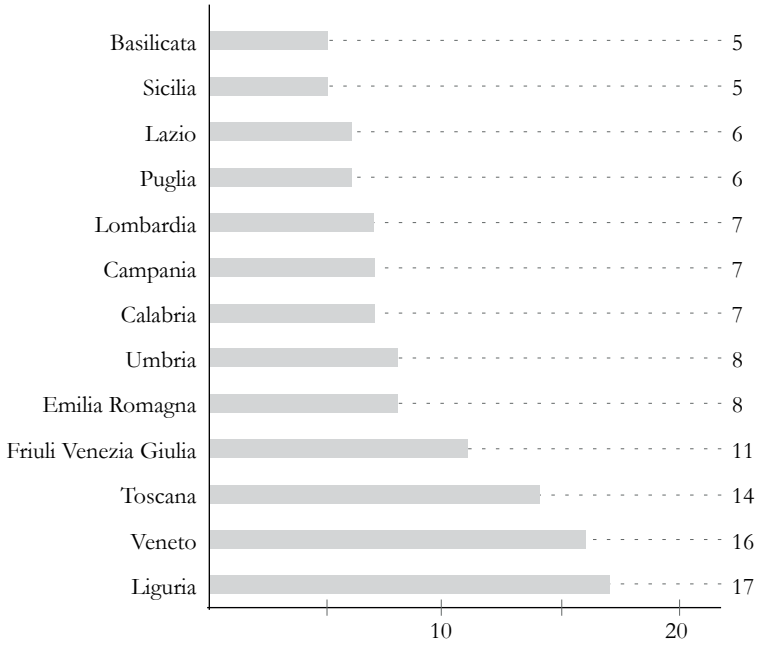


Grafico *c.*
Distribuzione territoriale dei beni

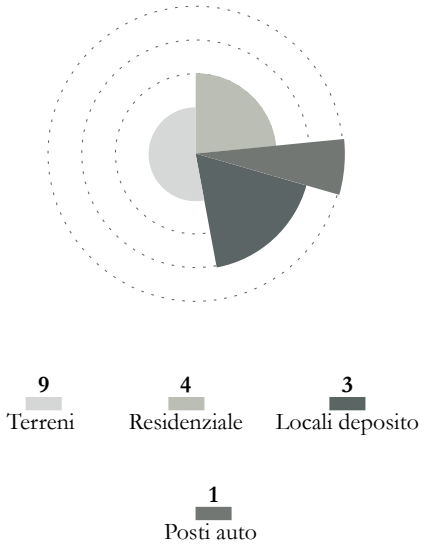


Grafico *d.*
Composizione regione con maggior numero di beni

Bandi Nazionali

I bandi Nazionali sono la parte più consistente del piano di dismissione e riguardano beni di interesse. L'Agenzia del Demanio pubblica una lista di 420 beni, spalmati e distribuiti su tutto il territorio Italiano. Il grafico e. sotto riportato è stato prodotto al fine di visualizzare come i beni si distribuiscono nelle regioni, allo stesso modo in cui è stato fatto per i bandi regionali. In prima istanza si nota che le regioni aderenti ai bandi nazionali sono 18, numero più alto raggiunto fin'ora, vantando per la prima volta anche la partecipazione del Trentino Alto Adige. In seconda istanza invece si nota che in questo caso la regione prima in classifica che possiede il numero più alto di beni, questa volta di interesse, è il Friuli Venezia Giulia. Tendenzialmente da queste analisi, ne deriva che la concentrazione dei beni, che siano essi di interesse o minori, si aggira sempre nelle stesse regioni, Friuli, Veneto, Emilia Romagna, Toscana.

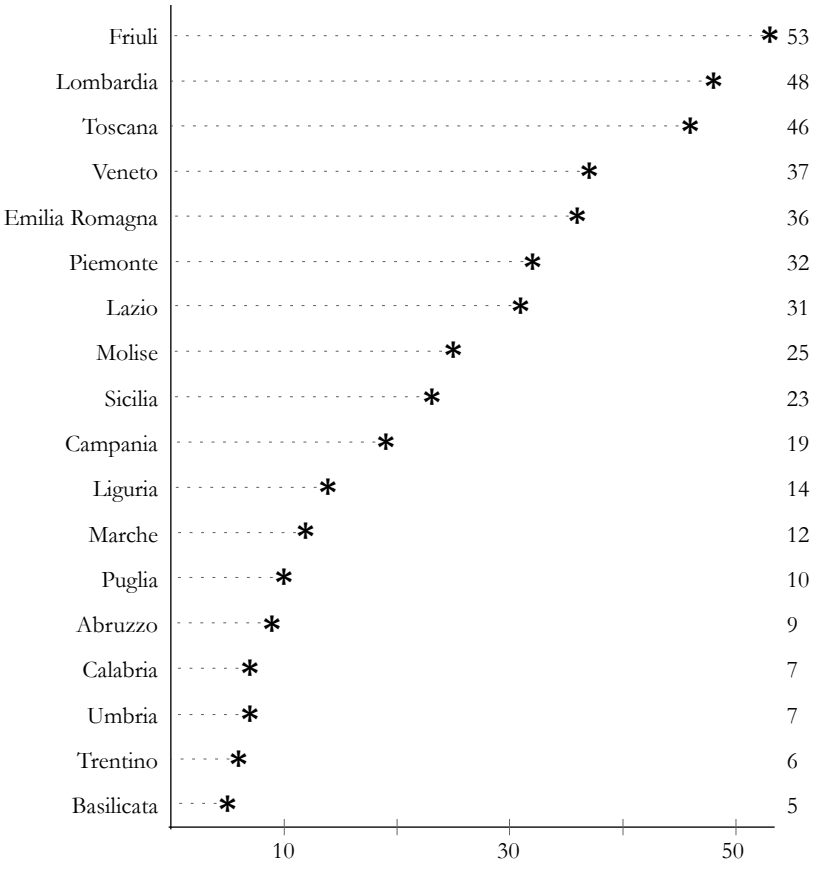
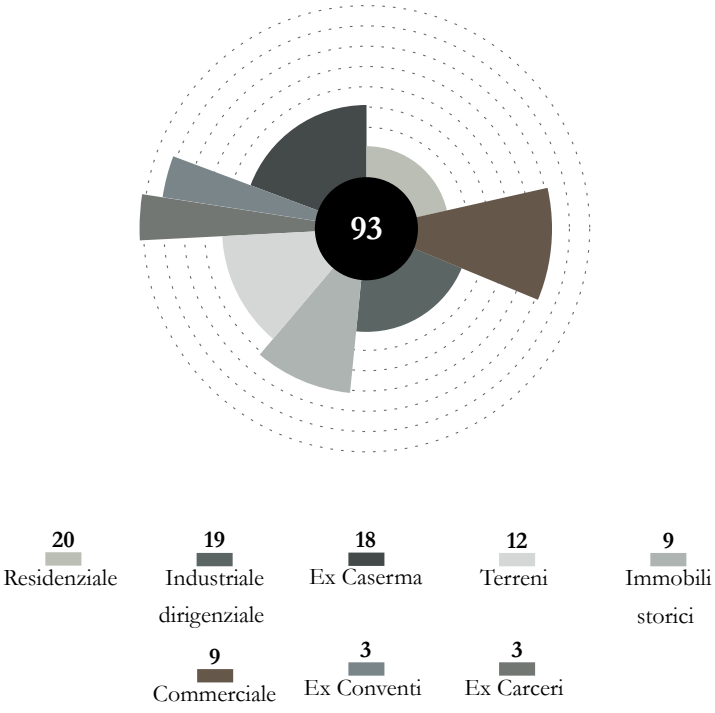


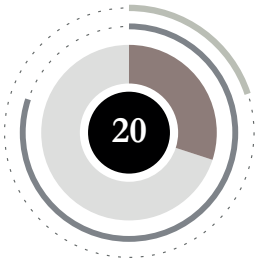
Grafico *e.*
Distribuzione dei beni di valore

Dalla lista appena analizzata, il Demanio, decide di organizzare in tre bandi Nazionali un totale di 93 beni. La restante parte invece proposta in vendita periodicamente nel corso del triennio. Se nel caso dei bandi regionali, per una chiarezza ed organizzazione della lettura, ho categorizzato i beni in 8 categorie, in questo caso è la stessa agenzia che presenta gli immobili in vendita non per regione bensì per categorie. Queste sono otto e si dividono in residenziale, commercile, industriale/direzionale, immobile storico, terreni, ex convento, ex carcere ed ex caserma. Già a partire da tale divisione si può intendere che i beni in oggetto abbiano un valore ben superiore rispetto a quelli regionali. Il grafico sotto riportato, grafico f., così come per gli altri bandi, va ad evidenziale quale sia la composizione dei 93 beni secondo la categorizzazione del Demanio. Le analisi hanno rilevato che tutte le categorie hanno una distribuzione a concentrazione nelle regioni ne sono un esempio la categoria del residenziale maggiori in Lombardia 6 e Umbria 4, commerciale in Toscana 6, industriale/direzionale in Lombardia 4, Piemonte 3 ed Umbria 4, immobile storico in Emilia Romagna 3 e Veneto 3, terreni in Lombardia 4 ed in fine ex caserme in Veneto 8 e Piemonte 6.

Grafico *f.*
Composizione bandi Nazionali



I grafici che seguiranno nelle pagine successive, grafici g., si concentrano su un'analisi delle specifiche categorie.



RESIDENZIALE

Beni tutelati **6**

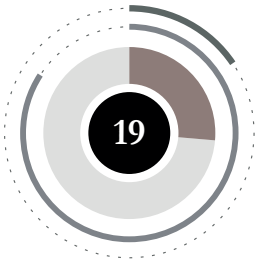
Beni non tutelati

Non aggiudicati

Aggiudicati **4**

Prezzo base d'asta | Eur.1.652.537,00

Prezzo aggiudicazione | Eur.1.939.000,00



INDUSTRIALE DIREZIONALE

Beni tutelati **5**

Beni non tutelati

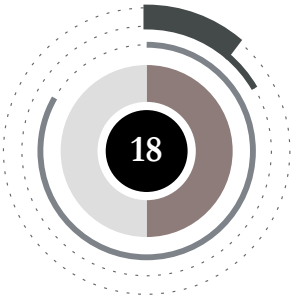
Non aggiudicati

Aggiudicati **3**

Prezzo base d'asta | Eur.4.815.210,00

Prezzo aggiudicazione | Eur.5.487.900,00

Grafici *g.*
Andamento bandi Nazionali



EX CASERMA

Beni tutelati **9**

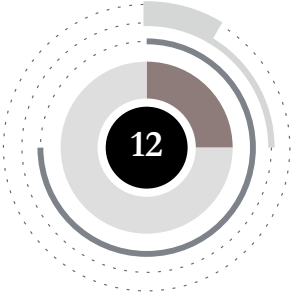
Beni non tutelati

Non aggiudicati

Aggiudicati **3 (di cui due tutelati)**

Prezzo base d'asta | Eur.1.062.000,00

Prezzo aggiudicazione | Eur.1.294.250,00



TERRENI

Beni tutelati **3**

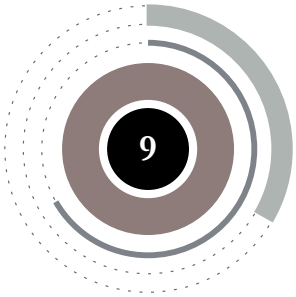
Beni non tutelati

Non aggiudicati

Aggiudicati **3 (di cui uno tutelato)**

Prezzo base d'asta | Eur.3.240.510,00

Prezzo aggiudicazione | Eur.3.278.000,00



IMMOBILE STORICO

Beni tutelati **9**

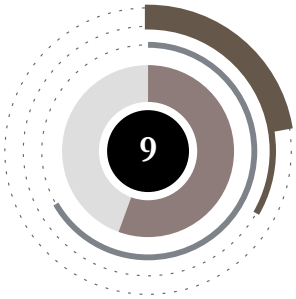
Beni non tutelati

Non aggiudicati

Aggiudicati **3 (beni aggiudicati e tutelati)**

Prezzo base d'asta | Eur.10.352.323,00

Prezzo aggiudicazione | Eur.10.838.013,00



COMMERCIALE

Beni tutelati **5**

Beni non tutelati

Non aggiudicati

Aggiudicati **3 (di cui 2 tutelati)**

Prezzo base d'asta | Eur.1.723.000,00

Prezzo aggiudicazione | Eur.1.900.777,77

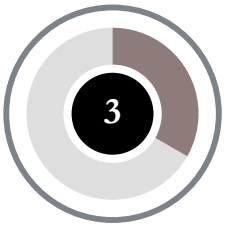
Grafici *g.*
Andamento bandi Nazionali



EX CONVENTO

Beni tutelati **3**

Non aggiudicati



EX CARCERE

Beni tutelati **1**

Beni non tutelati

Non aggiudicati

La tipologia di analisi che è stata scelta e sviluppata nei grafici g., ha l'obbiettivo di evidenziare per ogni categoria, su un numero totale di beni messi al bando, quanti non sono stati aggiudicati, quanti sono stati aggiudicati e di questi la differenza tra il prezzo base d'asta ed il prezzo d'aggiudicazione. Altro aspetto su cui ho avuto l'esigenza di soffermarmi, è sicuramente quello legato ai beni culturali, nonché beni tutelati. Si è discusso a lungo nelle pagine precedenti di questa tematica, è ben chiaro quindi che anche questa categoria di beni è l'oggetto delle vendite Statali. Motivo per cui, le rappresentazioni precedenti vogliono fornire delle indicazioni specifiche di quanti sono i beni tutelati sul numero complessivo di beni e quanti di essi sono stati venduti. Su un totale di 19 beni aggiudicati, 8 sono sottoposti a tutela. Un caso rilevante è quello della Toscana la quale, nella categoria del commerciale, mette in vendita cinque beni tutelati e vincolati per interesse culturale, aggiudicandone due, quali un locale commerciale al piano terra di Palazzo Piccolomini a Siena ed un secondo, aggiudicato ad un prezzo molto alto pari a 1.117.777,77€, in Piazza di San Pancrazio a Firenze. La categoria degli immobili storici vanta invece la proposta di vendita di 9 immobili tutti sottoposti a tutela, l'aggiudicazione avviene solo per 3 di essi e sono eclatanti due casi nello specifico, l'aggiudicazione a 2.320.000 € del Forte della Rocca a Bergamo ed in particolare l'aggiudicazione a 7.718.000 € di Villa Camerata a Firenze. In fine la categoria ex convento, ha un possedimento di soli tre beni, tutti sottoposti a tutela. Seppur non ci sia stata alcuna aggiudicazione, posso riconoscere il caso più esemplare, quale la proposta di vendita a 28.138.000 € , dell'ex convento San Salvador a Venezia, avente un'estensione paria a 6.300 mq, in ottimo stato manutentivo e collocato nel centro della città.

2.4 Individuazione del caso studio

Com'è emerso fin'ora, il piano di dismissione, offre la possibilità di rintracciare tipologie di beni molto diverse tra loro. L'individuazione del caso studio ha avuto inizio con l'analisi dei bandi in corso riferiti all'anno passato del 2020 e quello attuale del 2021. Essendo bandi regionali, e quindi quelli in cui sono collocati beni di scarso valore e strategici al sol fine di ripulire il portafoglio statale, dalla ricerca ne è emerso che nessun immobile fosse di mio interesse e che nessuno fosse caratterizzato da fattori di unicità. Di fatto il mio obiettivo era proprio quello di individuare un bene che fosse: interessante dal punto di vista architettonico, che avesse dei caratteri di unicità e riconoscibilità, che fosse interessante dal punto di vista storico – culturale, che si collocasse in un tessuto urbano denso di peculiarità ma che al contempo non fosse un luogo già largamente conosciuto. Gli immobili di maggiore interesse sono tutti quelli inglobati nella lista dei 420 beni, dalla quale depennare i 93 già precedentemente messi al bando nel 2019. La restante parte dei 420 aveva la possibilità di essere messa in vendita nei mesi successivi, e di fatto, è ciò che è accaduto. Il 25 Marzo 2021, 3 beni di interesse situati nella regione Campania, sono stati messi al bando per poter essere venduti, ed erano : l'ex caserma Bronzetti, l'ex convento San Gabriello ed un appartamento. Una prima selezione mi ha portato a scartare nell'immediato l'appartamento collocato a Napoli, al terzo piano di un fabbricato signorile, concentrandomi sui restanti beni. [5]

[5] Vendita Immobili dello Stato - Vendite (agenziademanio.it) ; Vendita Immobili dello Stato - Vendite (agenziademanio.it)





Ex Caserma Bronzetti

Regione : Campania
Provincia : Caserta
Comune : Caserta
Via : Pasquale Politano, 26

Scheda : CED0071
Proprietà : Demanio
Destinazione : Turistico ricettiva
Superficie : 6.050 mq
Base d'asta : 536.000,00 Eur.
Referente : Geom. Vitantonio Pace





Ex Convento San Gabriello

Regione : Campania
Provincia : Caserta
Comune : Capua
Via : Duomo, 72

Scheda : CED0018
Proprietà : Demanio
Destinazione : Turistico ricettiva
Superficie : 1.472 mq
Prezzo base d'asta : 520.000,00 Eur.
Referente : Geom. Vitantonio Pace

Ambedue i beni hanno una forte valenza storico – culturale, e di fatto, sotto dichiarazione del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, sono stati definitii beni di interesse storico – artistico. Secondo le disposizioni legislative, in conformità ad esse ed in relazione alle indicazioni fornite dal Demanio, in ambito di destinazione d'uso sono previste attività turistico – ricettive con particolare attenzione al carattere di utilizzazione pubblica. Questi sono aspetti importanti da evidenziare, in quanto, le mie analisi preliminari alla scelta si sono basate sull'individuazione di specifici criteri di valutazione che considerino i caratteri dei beni, i caratteri dei luoghi in cui sono collocati e i caratteri che possano renderli maggiormente appetibili turisticamente. In questo modo si può valutare preliminarmente quale sia il bene ed il contesto con maggiore potenzialità e probabilità di sviluppo. A questo punto il caso studio sarà proprio quello che vanterà il possedimento del numero maggiore di caratteristiche.

		Ex Caserma Bronzetti	Ex Convento San Gabriello
Il contesto	Centralità	◐	●
	Raggiungibilità	◐	●
	Vicinanza infrastrutture	◐	●
	Presenza servizi	◐	●
	Aree/luoghi di interesse	●	●
Il bene	Stato manutentivo	○	●
	Accessibilità immobile	◐	●
	Peculiarità	◐	●
	Riconoscibilità	◐	◐
	Interesse storico – artistico	●	●

La scelta del caso studio ricade quindi sull'ex convento San Gabriello, un bene dichiarato di interesse dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, un bene pubblico nonché costituente del nostro Patrimonio Culturale, messo però in vendita dallo Stato Italiano su piattaforme nazionali ed estere. [6] Nel capitolo 1 si è parlato a lungo del significato di patrimonio, di bene culturale, di conservazione in chiave di valorizzazione ed in particolare nel par 1.4 si è espressa l'idea secondo cui è il cittadino Italiano il primo soggetto a dove svolgere quel ruolo di guardiano [7] del proprio patrimonio. Questo però è possibile solo se si è animati da una coscienza identitaria.

[6] Capua (CE) - ex Convento San Gabriello - ICE - Italian Trade Agency (investinitalyrealestate.com)

[7] Settis S. (2002), Italia S.p.A. L'assalto al patrimonio culturale, Torino, Einaudi, 2002, p.11

Questo caso studio quindi, rappresenta una bella prova su tutti quei concetti enunciati in precedenza, ed in particolare rispetto all'individuazione di un progetto che rispetti l'identità del bene, che ne esalti le sue caratteristiche e peculiarità, che lo restituisca alla comunità rendendolo nuovamente un bene utile e pubblico, che vada ad interpretare il territorio circostante catturandone potenzialità di sviluppo, e che in qualche misura possa essere effettivamente conveniente e fattibile.

CAPITOLO 2. INDIVIDUARE le strategie

Bibliografia

- Settis S. (2002), *Italia S.p.A. L'assalto al patrimonio culturale*, Torino, Einaudi, 2002,

Sitografia

- Agenzia del Demanio - Home (agenziademanio.it)
- Istituto | Treccani, il portale del sapere

3. CONOSCERE il territorio



3.1 Campania

La Campania, regione dell'Italia meridionale, con 5.665.718 abitanti, è la più popolosa e densamente popolata del Mezzogiorno e terza per numero di abitanti a livello nazionale. A confine tra Lazio, Molise, Puglia, Basilicata e bagnata dal Mar Tirreno, si sviluppa su una superficie di 13.670,95 km2. Le città capoluogo di provincia sono Avellino, Benevento, Caserta e Salerno, con l'aggiunta di Napoli capoluogo regionale. Dal punto di vista territoriale la Campania è prevalentemente collinare, ma non mancano anche i caratteri montani e pianeggianti. Di fatto la zona centrale della regione è caratterizzata dall'Appennino Campano del quale fanno parte 10 monti principali, come il Matese, Taburno, Terminio, monti Lattari, Picentini etc..,ognuno riconoscibile per peculiarità specifiche e produzioni differenti. Ma, i caratteri territoriali per cui la Campania è per lo più conosciuta, sono due : i vulcani e le isole. Alla prima categoria appartengono quattro vulcani e sono il Vesuvio, Campi Flegrei, Epomeo e Roccamonfina. Il Vesuvio è il maggiore ed anche quello più conosciuto, il quale, come ci insegna la storia, è stato un grande protagonista nonché distruttore. E' un vulcano attivo, quiescente da 77 anni, è tra i più studiati e pericolosi, non solo per via delle sue caratteristiche esplosive ma anche a causa dell'elevata popolazione delle zone circostanti. Rispetto alla seconda categoria invece riconosciamo le isole di Ischia, Capri, Procida, Nisida e Vivara. Queste sono largamente conosciute ed insieme alla Costiera Amalfitana, Sorrentina e Cilentana sono le mete turistiche campane più ambite in assoluto.

LEGENDA

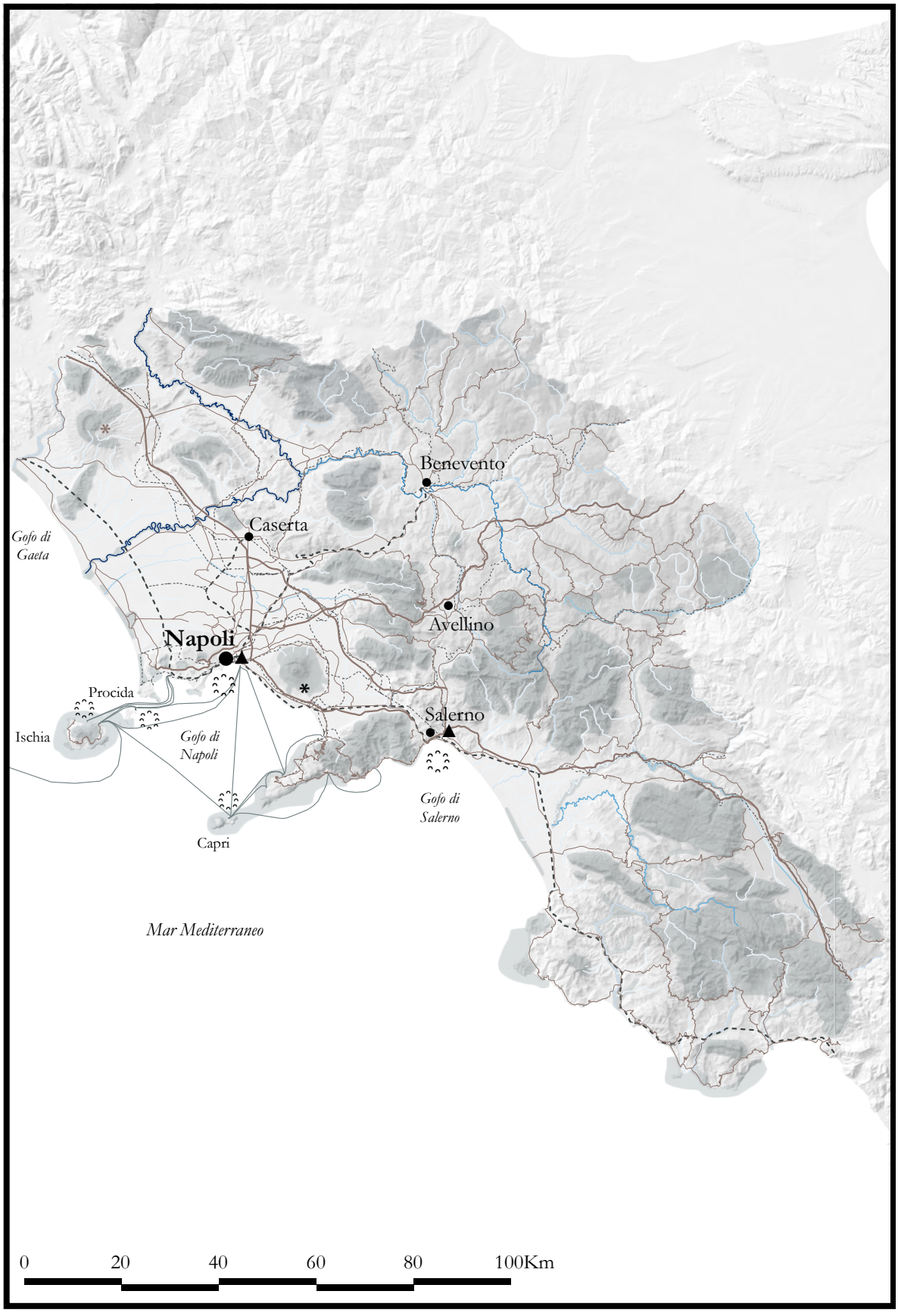
- Autostrada
- Strade Statali SS
- Linea Ferroviaria Principale
- Linea Ferroviaria Secondaria
- Traghetto
- Porto
- Aereoporto

- Capoluogo di Regione
- Capoluogo di Provincia

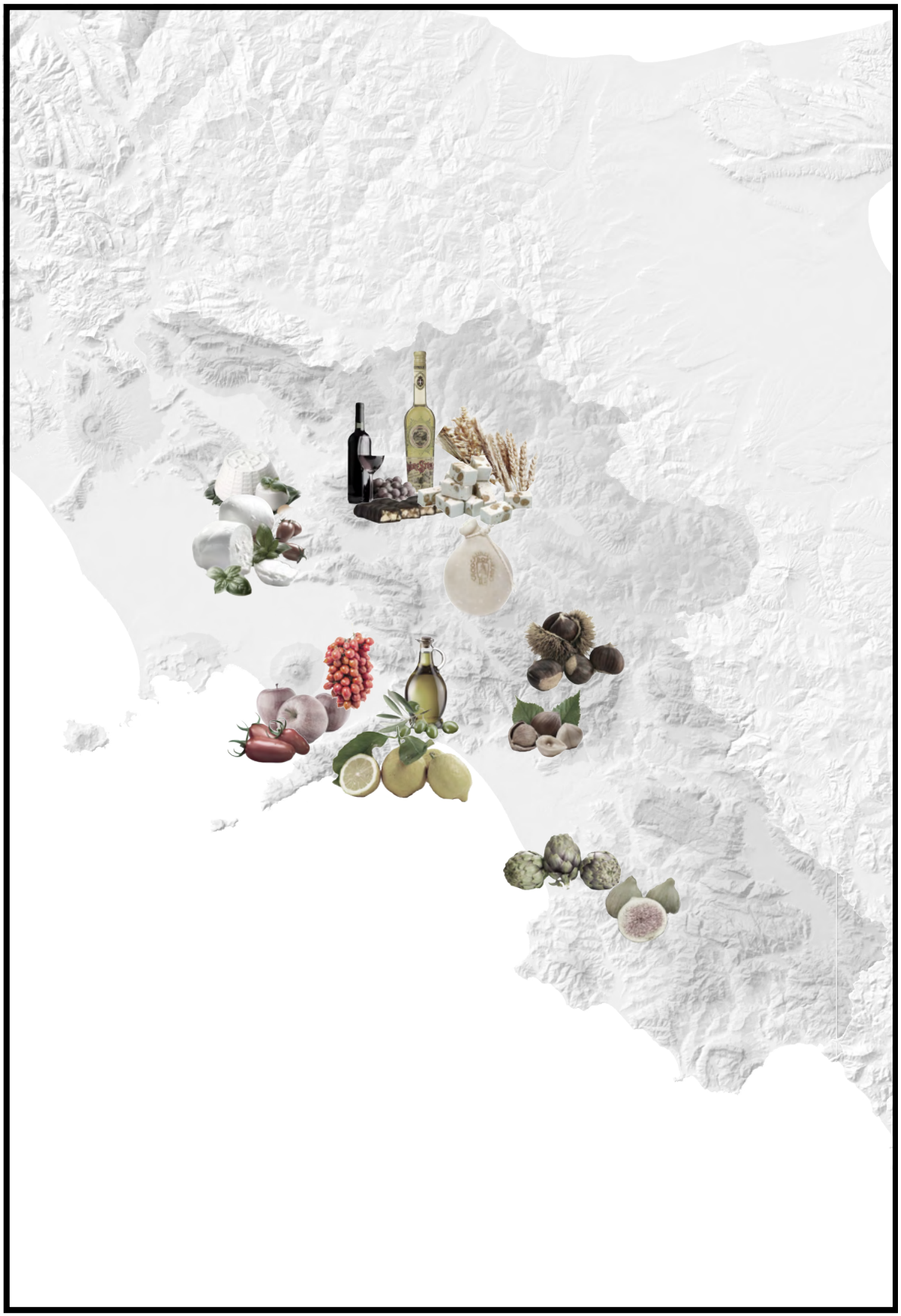
Idrografia

- Rete idrografica principale
- Rete idrograica secondaria

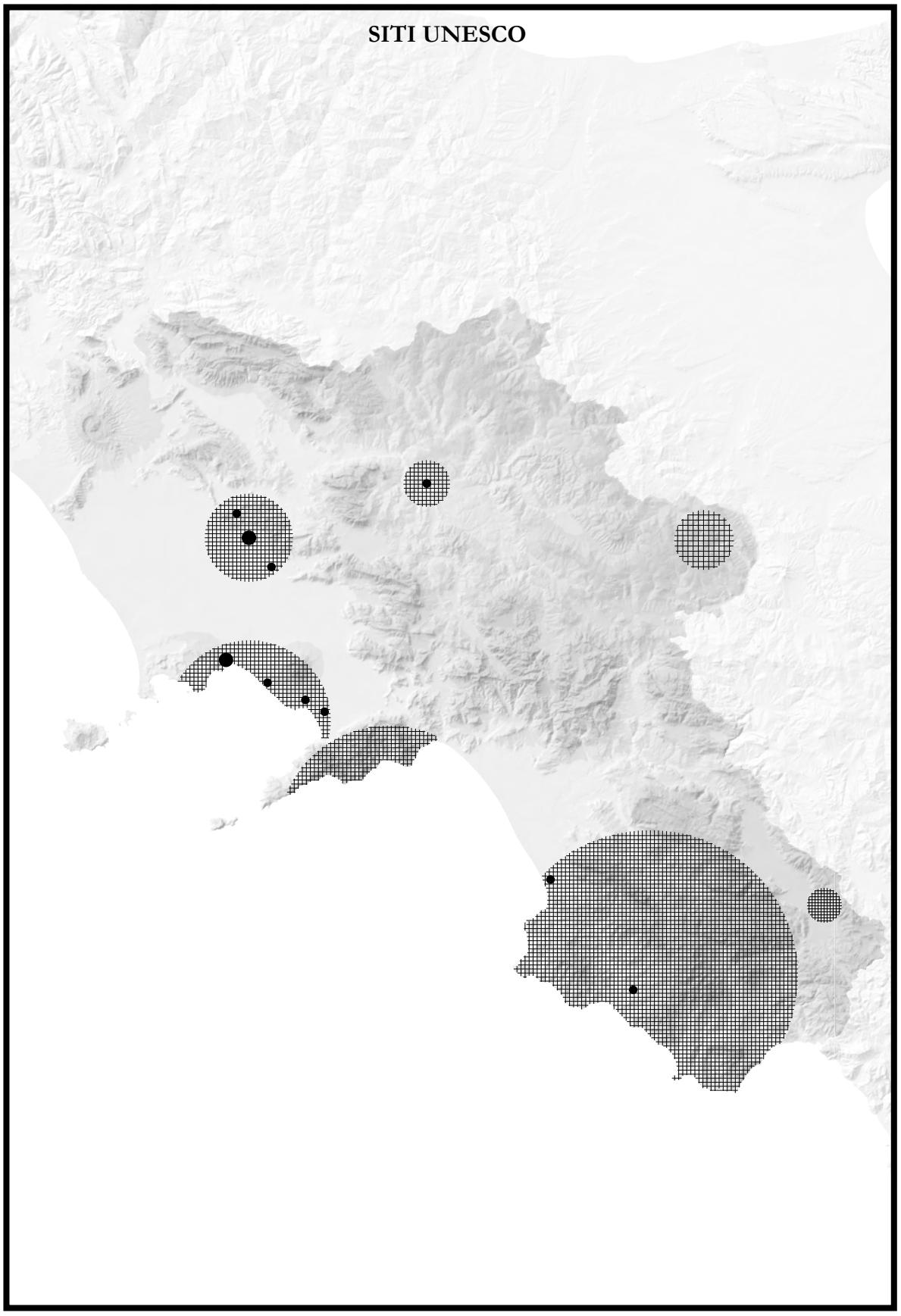
- Siti di interesse comunitario
- Vesuvio
- Vulcano di Roccamonfina

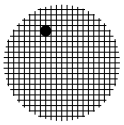

Benevento
Caserta
Gofo di
Gaeta
Avellino
Napoli
Procida
Salerno
Ischia
Gofo di
Napoli
Gofo di
Salerno
Capri
Mar Mediterraneo
0
20
40
60
80
100Km

In passato così come anche attualmente, questa regione ed in particolare il proprio capoluogo, Napoli, sono viste e descritte attraverso accezioni, perlopiù negative e dispregiative, in riferimento al modo di vivere, al modo di parlare, alla "monnezza", ma guardando ed analizzando oggettivamente questo territorio si può dire essere raro. E' tra le regioni che vanta il maggiore numero di bellezze artistiche e naturalistiche. Per via della sua storia ed il continuo susseguirsi di dominazioni, e quindi di popoli e culture diverse, la Campania è un sito archeologico a cielo aperto, un museo vivente, nel quale vi sono testimonianze sparse e dense su tutto il territorio. Testimonianze greche, romane, borboniche, etrusche, sannite, bizantine etc…, così come anche testimonianze artistiche ed architettoniche molto vaste, che vanno dal romanico al gotico, dal Rinascimento napoletano al barocco napoletano fino al neoclassicismo. C'è anche da ricordare che è proprio da questa regione ad esser nati personaggi che hanno rappresentato e costruito la storia nei più vasti campi : pittura, scultura, letteratura, musica, cinema, teatro. Possiamo ad esempio ricordare l'attore Silvio Fiorillo che creò la maschera di Pulcinella, Antonio De Curtis in arte Totò, Massimo Troisi, Pino Daniele, la canzone classica napoletana partenopea attraverso cui la musica italiana divenne tra le più apprezzate e conosciute al mondo, così come tutte le opere letterarie e cinematografiche ambientate ed interpretate in questo territorio. E nell'ambito artistico culturale la Campania è la prima regione italiana per siti ed elementi iscritti nelle liste dei Patrimoni dell'Umanità dell'UNESCO materiali ed immateriali. Essi sono : il centro storico di Napoli, l'arte dei "Pizzaiuoli Napoletani", le macchine a spalla di Nola, la dieta Mediterranea, la Costiera Amalfitana, la transumanza, la Reggia di Caserta, la Certosa di Padula, l'acquedotto Carolino a Maddaloni, il Belvedere di San Leucio, il complesso di Santa Sofia a Benevento, Pompei, Ercolano, Oplonti, Paestum, Velia, il Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano. In fine, ma non per importanza, c'è la necessità di evidenziare un ultimo aspetto di grande riconoscibilità di questa regione che è il settore culinario. Sono tantissimi i prodotti Campania conosciuti ed esportati come la pasta Rummo, la pasta di Gragnano, il liquore Strega, il torrone, la mozzarella di bufala etc… e di fatto sono numerosi i prodotti che vantano marchi DOP ed IGP. Prodotti DOP sono : caciocavallo Silano, cipollotto di Nocerino, fico bianco del Cilento, olio extra vergine d'oliva, mozzarella e derivati di bufala, pomodoro San Marzano e pomodori del piennolo Vesuviani. I prodotti a marchio IGP sono: castagna di Montella, Limoni di Sorrento e della Costiera, mela annurca Vesuviana, nocciola di Giffoni, carciofo di Paestum, pasta di Gragnano ed il torrone dell'area Sannita.



SITI UNESCO



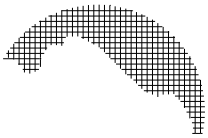


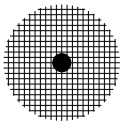


Belvedere San Leucio



Dieta Mediterranea



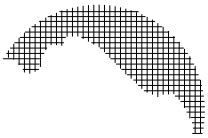


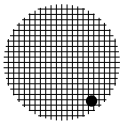


Reggia di Caserta



Arte Pizzaiuoli Napoletani







Acquedotto Carolino



Certosa di Padula



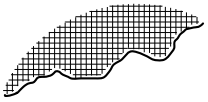


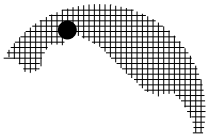


Santa Sofia Benevento



Costiera Amalfitana



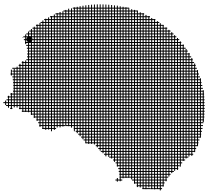


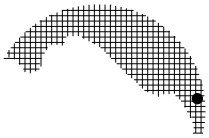


Centro Storico Napoli



Paestum



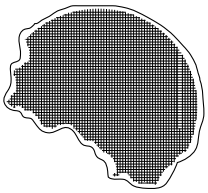


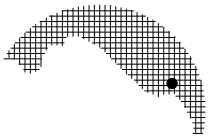


Pompei



Parco Nazionale del Cilento
e Vallo di Diano



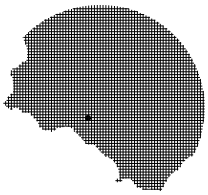


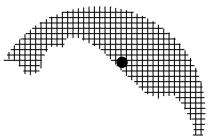


Oplonti



Velia







Ercolano



Transumanza



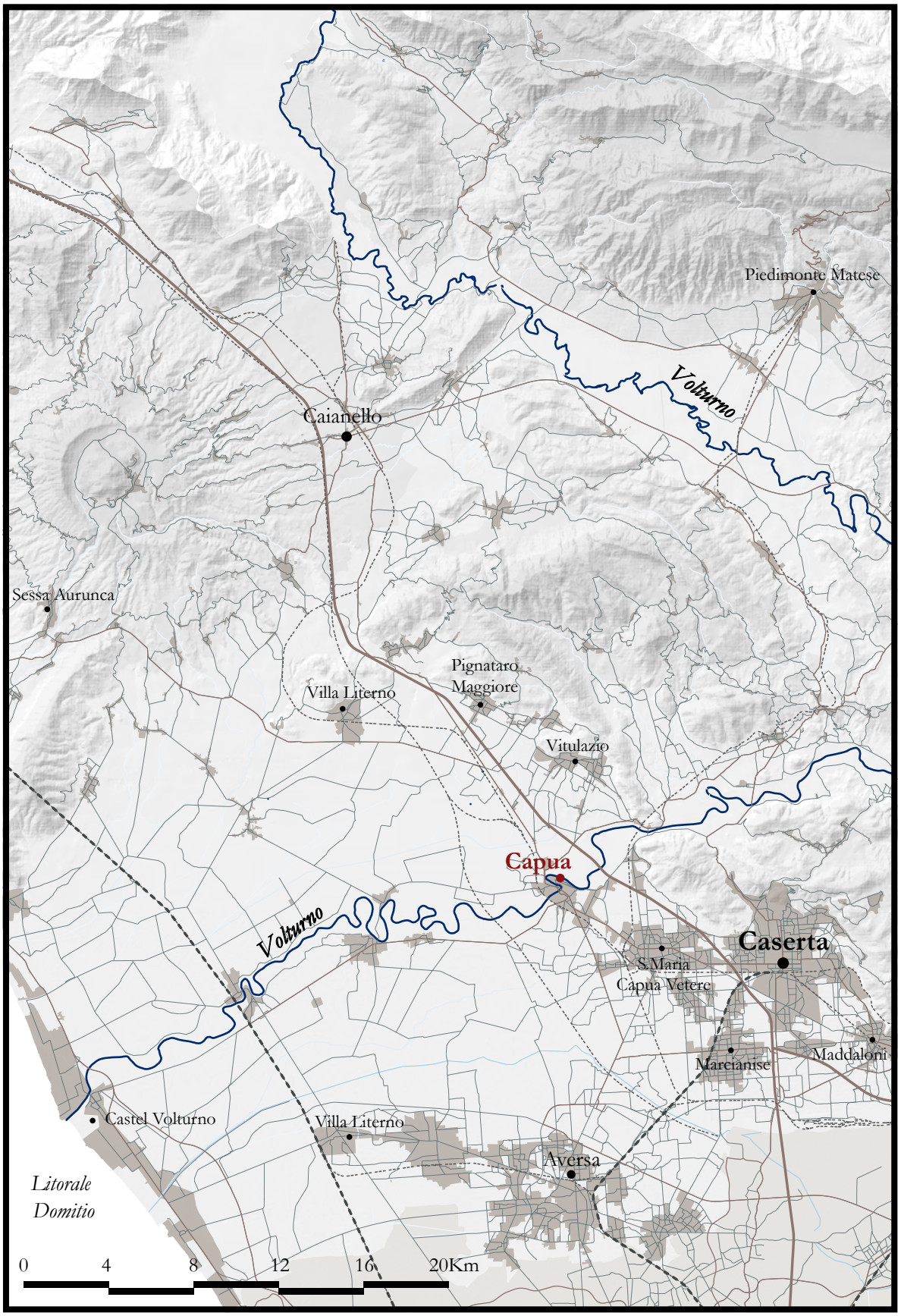
3.2 Campania Nord – Occidentale

La Campania Nord – Occidentale, con capoluogo provinciale Caserta, è un'area che da sempre ha avuto grande influenza per via della sua posizione, la porta di confine tra il sud ed il centro Italia, a contatto con il Lazio, e quindi direttamente collegata alla capitale Roma, anche ed in particolare attraverso la realizzazione di importantissime infrastrutture storiche come la Via Appia, la Domiziana e la Via Latina. La porzione di territorio analizzata, in passato apparteneva a quella regione storico – geografica denominata Terra di Lavoro ma che attualmente è suddivisa tra Lazio, Molise e Campania. La derivazione del suo nome ha un significato specifico, il nome antichissimo era Campania Felix trasformatosi in epoca medioevale in Terra di Lavoro. Era un'area florida, fertile e favorevole tanto che le condizioni agricole ed economiche erano particolarmente notevoli.

"*Solo in questo paese si può capire cosa sia la vegetazione e perché si coltivino i campi. Il lino è già presso a fiorire, il grano è alto una spanna e mezza. La regione intorno a Caserta è tutta pianeggiante, i campi sono lavorati con un nitore uniforme, simili ad aiuole di giardini. Ovunque s'innalzano pioppi cui si allaccia la vite, che pur ombreggiando il suolo non impedisce la messe più rigogliosa. Che mai avverrà al prorompere della primavera?*" [1]

[1] Johann Wolfgang Goethe, *Italienische Reise*, 16 marzo 1817, in Regione Campania, Caserta e la sua Provincia, p.40




Piedimonte Matese
Volturno
Caianello
Sessa Aurunca
Pignataro
Maggiore
Villa Literno
Vitulazio
Capua
Volturno
Caserta
S.Maria
Capua Vetere
Marcianise
Maddaloni
Castel Volturno
Villa Literno
Aversa
Litorale
Domitio
0
4
8
12
16
20Km

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

LEGENDA

Infrastrutture

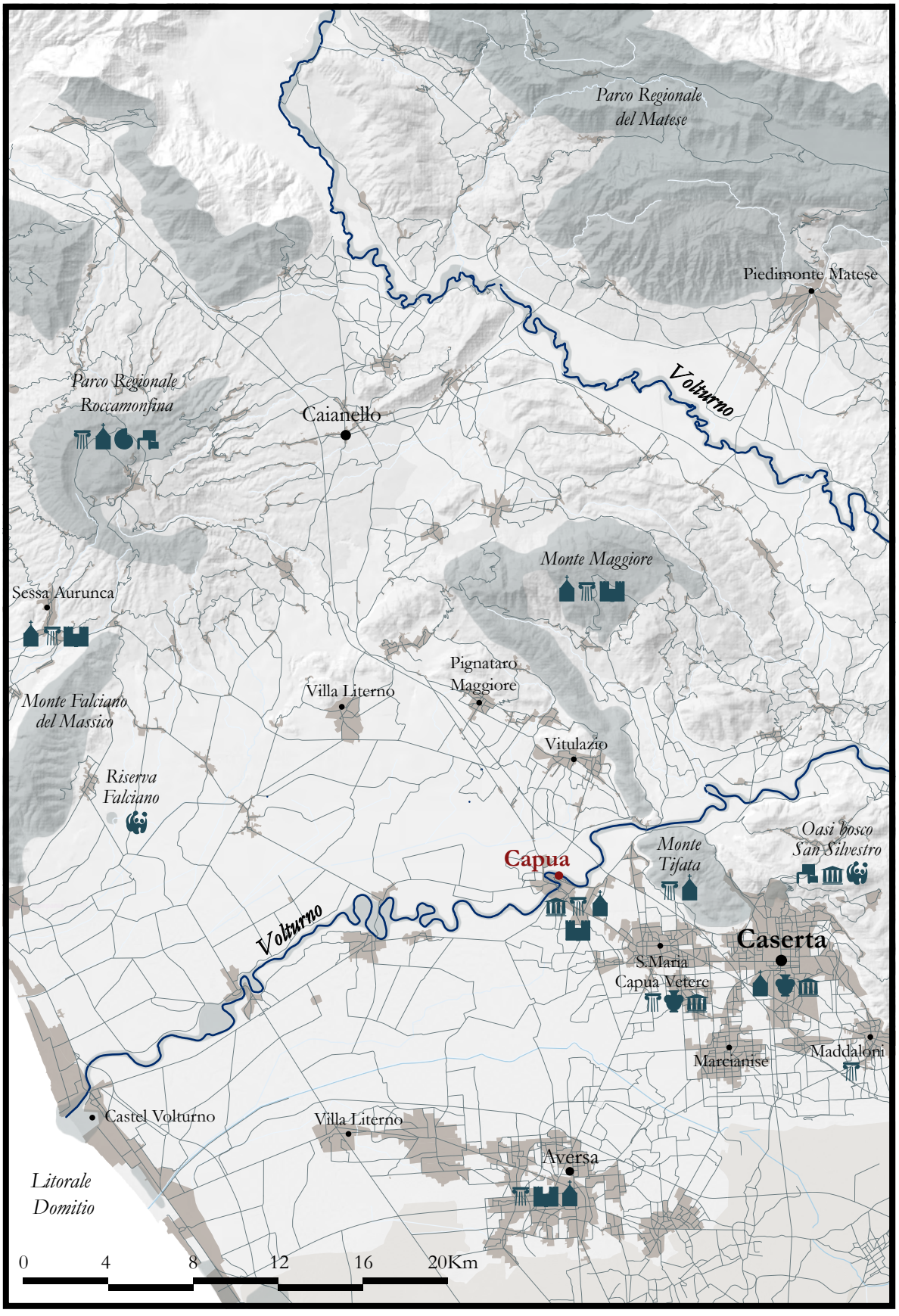
- Autostrada A1
- Strade Statali SS
- Strade Provinciali e Comunali
- Linea Ferroviaria Principale
- Linea Ferroviaria Secondaria

Centri Abitati

- Centri Abitati (NA)
- Centri Abitati (CE)
- Capoluogo di Provincia
- Città di rilevanza
- Città e paesi minori
- Capua - Sito di progetto

Idrografia

- Fiume Volturno
- Rete idrograica secondaria


Parco Regionale
del Matese
Piedimonte Matese
Volturno
Parco Regionale
Roccamonfina
Caianello
Monte Maggiore
Sessa Aurunca
Pignataro
Maggiore
Villa Literno
Monte Falciano
del Massico
Vitulazio
Riserva
Falciano
Oasi bosco
San Silvestro
Monte
Tifata
Capua
Volturno
Caserta
S.Maria
Capua Vetere
Maddaloni
Marcianise
Castel Volturno
Villa Literno
Aversa
Litorale
Domitio
0
4
8
12
16
20Km

SITI DI INTERESSE

LEGENDA

Elementi di attrazione

- Siti di interesse comunitario
- Museo
- Località di interesse Storico - Artistico
- Reperti Archeologici
- Siti di interesse geologico
- Castello, cinta muraria, fortezza
- Borghi rurali
- Bene Religioso
- WWF


Capua

3.3 La Città di Capua

Il luogo su cui si stanzia l'ex Convento San Gabriello, oggetto di tesi, è la città di Capua, caratterizzata da una lunga e travagliata storia che l'ha resa un territorio ricco, stratificato e riconoscibile. In passato si ergeva nell'attuale ed adiacente Santa Maria Capua Vetere, dov'è ancora esistente l'anfiteatro Campano, simbolo della città e secondo per dimensione al Colosseo. Capua antica venne distrutta nell'anno 840 ed i pochi sopravvissuti si rifugiarono sul monte Palombara dove vi era una roccaforte nominata Sicopoli. Successivamente, quando anch'esso non ebbe sviluppo favorevole, si trasferirono definitivamente presso Casilinum, lì dove nell'856 fondarono Capua, la quale nel corso degli anni subì trasformazioni più o meno importanti, fino ad arrivare ai giorni nostri. Casilinum era il trafficato e rinomato porto fluviale dell'antica Capua, il quale collocandosi in posizione strategica in un'ansa del fiume Volturno e sulle antiche Via Appia e Via Casilina, fu il più importante ed ampio centro di Terra di Lavoro ed una delle maggiori città del Regno di Napoli. In particolare l'allocamento della città nell'ansa del fiume, e quindi a godimento di una protezione naturale data dal Volturno, la rese prima Principato di Capua ed in seguito nel corso degli anni, centro strategico per i regnanti dell'Italia Meridionale, connotandosi per le sue caratteristiche prevalentemente difensive quali quelle di città – fortezza dagli ampi fossati e dall'imponente cinta muraria protetta e controllata da due castelli. Il centro storico di Capua, denso di monumenti ed edifici storici e religiosi, è frutto della sua travagliata storia, per via della quale vi sono state specifiche costruzioni ed ampliamenti in relazione al periodo temporale. Nei primi anni di vita, 856 – 1062 età Longobarda, ebbe una fortissima espansione divenendo indipendente dal punto di vista religioso, politico e militare. Tra il 1086 ed il 1087 venne ospitato il Conclave per l'elezione di Papa Vittore III, motivo per cui vi fu la nascita di molteplici complessi religiosi, caserme ed ospedali. E' proprio a questo periodo che va l'attribuzione della costruzione della Basilica di S.Angelo in Formis, tra i più importanti esempi di architettura religiosa del Sud Italia. Durante il periodo di dominazione Sveva vi fu la costruzione di insediamenti periferici al di fuori delle mura e la realizzazione del castello in corrispondenza del ponte Casilino. Al seguito, con la dinastia angioina, vi furono ulteriori opere di edilizia religiosa e civili ed in particolare vi fu la trasformazione della cittadina in un fiorente foro commerciale. Successivamente con gli Spagnoli vi fu l'ampliamento della cinta muraria e la costruzione, ancora oggi esistente, del castello di Carlo V. Tra il 1707 ed il 1734 vi fu la dominazione austriaca la quale diede maggiore importanza all'organizzazione militare della città, nuove fortificazioni, costruzione di edifici militari

e diminuzione delle porte d'accesso. La stessa vocazione militare venne ulteriormente accentuata in età borbonica, nuove fortificazioni e conversione in edifici militai di conventi e caserme. A partire dai primi decenni dell'800 la città inizia progressivamente a perdere valore. Nel 1860 si ebbe la dura Battaglia del Volturno, nella quale i bastioni cittadini vennero utilizzati per l'ultima volta. Durante la Seconda Guerra Mondiale, la città venne quasi totalmente rasa al suolo, il 9 settembre 1943. Tuttavia però ad oggi le testimonianze della vita passata sono numerosissime così come ancora oggi Capua è velata da un'aurea di magnificenza.

"*Capua vi balza incontro con le cupole delle sue chiese, con la cerchia dei suoi bastioni, con il suo fossato verde, con la curva ampia e solenne del suo gran fiume, unita, serrata, compatta, come per meglio conservare e difendere le tradizioni di questo popolo e di questa terra. Città ideale di guarnigioni e di fortezze, di collegi e di studi, di solitudine e di meditazione...*" [2]

[2] Maiuri A., *Passeggiate Campane*, Sansoni, 1957

E di fatto oggi la città di Capua è proprio questo, stretta e serrata, racchiude dentro se beni inestimabili, numerosissimi edifici religiosi, l'Arcidiocesi Capuana, già esistente dal'856, sede del Museo Provinciale Campano, museo storico e archeologico dell'antica Campania e di Terra di Lavoro ed in fine una città di arte e di studi nella quale si colloca dal 1984 il Centro Italiano ricerche aerospaziali, dal 1992 il dipartimento di Economia dell'Università degli Studi della Campania Luigi Vanvitelli, varie altre compagnie artistiche e nota per il placito Capuano [3]. Inoltre è da ricordare che la maschera di Pulcinella nasce a Capua, opera dell' attore capuano Silvio Fiorillo con la commedia *La Lucilla costante con le ridicole disfide e prodezze di Policinella*, scritta nel 1609 ma pubblicata soltanto nel 1632 dopo la sua morte.

[3] Conosciuti anche come "Placiti Campani", sono quattro testimonianze giurate (registrate tra il 960 e il 963) sull'appartenenza di certe terre ai monasteri benedettini di Capua, Sessa Aurunca e Teano; rappresentano i primi documenti di un volgare d'Italia (campano) scritti in un linguaggio che vuol essere ufficiale e dotto.





Capua

Data: 1972

Fonte: *Capua - Le immagini e il tempo. Museo virtuale, autonomo e privato, della città di Capua.*


0
250
500
750
1000m

MAPPA TEMATICA | INFRASTRUTTURE

Ortofoto 2021
Linea Ferroviaria
Stazione Ferroviaria
Infrastrutture stradali principali
Parcheggi
Stazioni bus
Strade principali
Ponti


0
250
500
750
1000m

RICCHEZZA DEL PATRIMONIO
Beni a valenza Storico Culturale

CHIESE

1 Cattedrale di Maria SS Assunta in Cielo
2 Chiesa e Convento di S. Caterina
3 Chiesa di S.Lorenzo
4 Ex Chiesa di S.Martino alla Giudea
5 Chiesa di Montevergine
6 Chiesa di S.Maria delle Grazie
7 Chiesa di S.Raffaele
8 Complesso Gesù Gonfalone
9 Chiesa e campanile di S.Placida
10 Chiesa di S.Salvatore a Corte e monumento al Placito di Capua
11 Chiesa di S.Domenico
12 Chiesa di S.Giovanni a Corte
13 Chiesa di S.Michele a Corte
14 Chiesa dei S.Rufo e Carponio
15 Chiesa di S.Benedetto
16 Chiesa di S.Marcello
17 Chiesa di S.Maria delle Dame Monache
18 Chiesa della Carità
19 Chiesa dell'Annunziata
20 Chiesa di S.Eligio
21 Chiesa della Maddalena
22 Chiesa di S.Angelo in Audoaldis
23 Chiesa di S.Salvatore Piccolo
24 Chiesa della Concezione
25 Chiesa di S.Margherita da Cortona

PALAZZI

1 Palazzo Antignano - Museo Campano
2 Palazzo Rinaldi Campanino
3 Palazzo Rinaldi Milano
4 Palazzo Lanza
5 Palazzo Friozzi Azzia
6 Palazzo Fieramosca
7 Palazzo di Giustizia
8 Palazzo della Gran Guardia
9 Palazzo Arcivescovile
10 Palazzo Marotta Migliore
11 Palazzetto Aragonese

ALTRI BENI

1 Seminario
2 Museo Diocesano
3 Sala D'Armi
4 Teatro Riccardi
5 Porta Napoli
6 Cisterna S.Benedetto
7 Torri di Federico II
8 Castello delle Pietre
9 Castello di Carlo V
10 Fortificazioni
11 Polveriera Austriaca
12 Ex Caserma S.Vincenzo

CONVENTI

1 Ex Convento di S.Gabriello
2 Ex Convento del Carmine - Museo d'arte Contemporanea
3 Ex Convento di S.Raffaele
4 Ex Convento dei S.Nazzaro e Celso
5 Ex Convento dei Padri Conventuali di S.Antonio
6 Collegio dei Gesuiti
7 Ex Convento di S.Maria delle Monache - Università
8 Casa dell'Annunziata
9 Ex Convento dei Teatini
10 Ex Convento degli Agostiniani
11 Ex Convento di S.Giovanni

Fonti

- *Pro Loco Capua*
- Di Resta I., *La città nella storia d'Italia. Capua*, Roma, Editori Laterza, 1985


Cattedrale Maria
SS Assunta in Cielo
Palazzo Antignano
Museo Campano
Riviera
Volturno
Chiesa e casa
dell'Annunziata
Ponte sul
Volturno
Chiesa
St. Eligio
Porta
Napoli

MAPPA TEMATICA |
LUOGHI DI MAGGIORE INTERESSE

Cattedrale Maria SS Assunta in Cielo
Fonte: https://www.bing.com/images/

Palazzo Antignano sede del Museo Campano
Fonte: https://turismocapua.wordpress.com/

Chiesa dell'Annunziata
Fonte: https://www.bing.com/images/

Porta Napoli
Fonte: https://turismocapua.wordpress.com/

Chiesa St. Eligio
Fonte: https://www.bing.com/images/

Ponte sul Volturno
Fonte: https://www.bing.com/images/

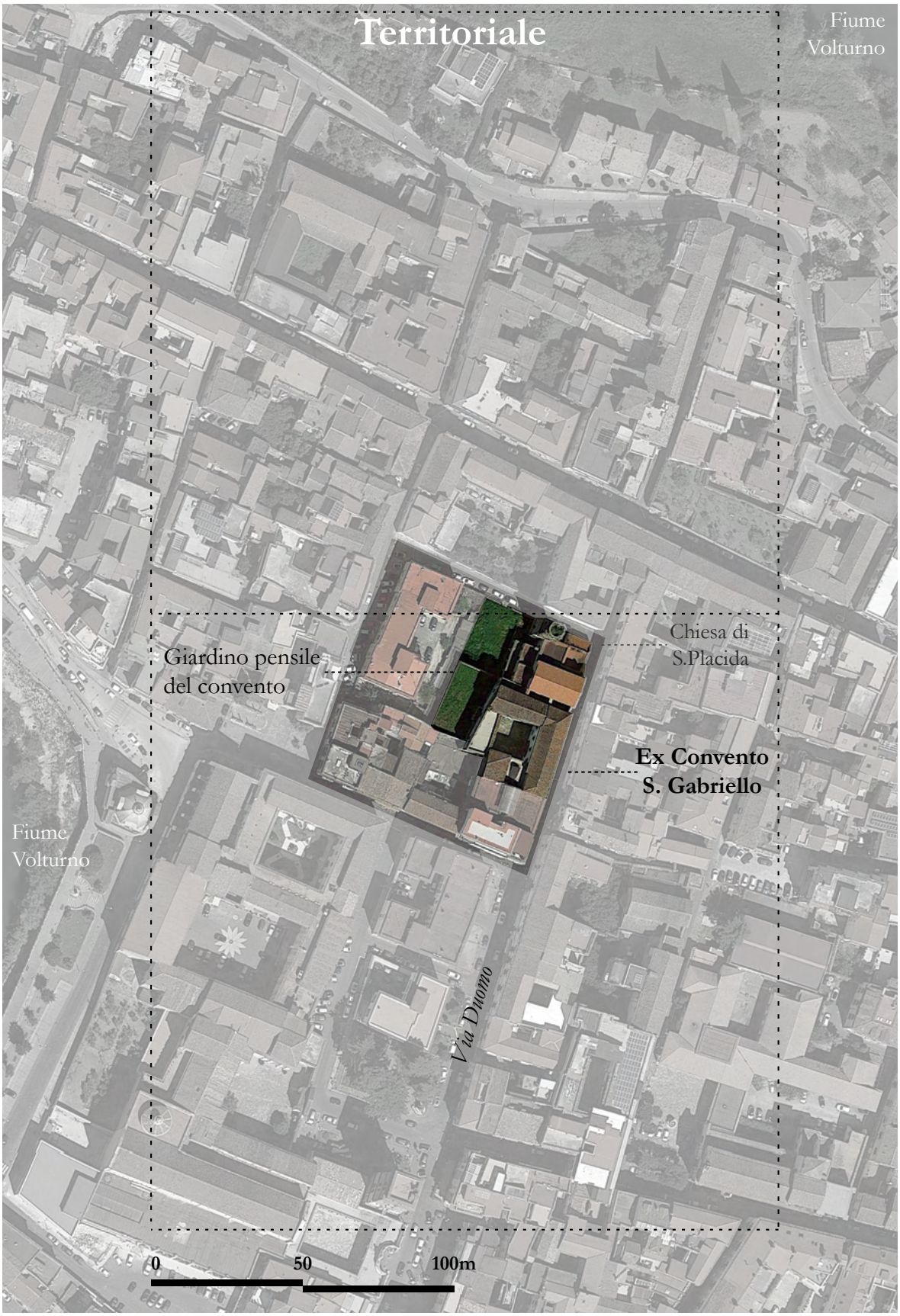
Riviera Volturno
Fonte: scatto del sopralluogo in data 08.10.21



3.4 Ex Convento San Gabriello

Inquadramento




Territoriale
Fiume
Volturno
Giardino pensile
del convento
Chiesa di
S.Placida
Ex Convento
S. Gabriello
Fiume
Volturno
Via Duomo
0
50
100m



Fonte: *Capua - Le immagini e il tempo. Museo virtuale, autonomo e privato, della città di Capua.*

Descrizione: *vista da ingresso in Via Duomo. In primo piano l'x Convento San Gabriello e la Chiesa di Santa Placida, la quale appare tinteggiata in colore differente dall'attuale ed in un buon stato di conservazione. Sullo sfondo Palazzo Antignano, Museo Campano, foto precedente alla ristrutturazione.*

Data: fine *1900*

Fonte: *Capua - Le immagini e il tempo. Museo virtuale, autonomo e privato, della città di Capua.*

Descrizione: *primo piano sulla facciata del convento. Anni in cui era sede della pretura.*

Data: *1977*





Fonte: *scatti eseguiti in sede del sopralluogo conoscitivo, in data 17.04.21.*

Descrizione: *vista da ingresso in Via Duomo. In primo piano l'x Convento San Gabriello e la Chiesa di Santa Placida. Sullo sfondo Palazzo Antignano, Museo Campano.*

Data: *17.04.2021*

Fonte: *scatti eseguiti in sede del sopralluogo conoscitivo, in data 17.04.21.*

Descrizione: *vista in prossimità di Palazzo Antignano. In primo piano la Chiesa di Santa Placida ed il San Gabriello.*

Data: *17.04.2021*





Fonte: *Capua - Le immagini e il tempo. Museo virtuale, autonomo e privato, della città di Capua..*

Descrizione: *vista dal retro della chiesa. In primo piano il campanile e ciò che rimane della chiesa ed il proprio giardino. I bombardamenti avvenuti il 9 Settembre 1943, radono al suolo gran parte del patrimonio della città di Capua, tra cui parte del corpo della chiesa di Santa Placida e le costruzioni intorno al proprio chiosco, vuoti visibili dalle tracce in corrispondenza del campanile. Il convento è stato unico superstite dell'isolato.*

Data: fine *1977*

Fonte: *scatti eseguiti in sede del sopralluogo conoscitivo, in data 17.04.21.*.

Descrizione: *vista dal retro della chiesa. In primo piano il campanile ed il giardino annesso alla chiesa, come si presentano oggi.*

Data: 17.04.2021



3.4.1 La Storia

Come appena visto, Capua, cittadina dal forte carattere storico ed artistico, vanta di una fitta presenza di beni, molti dei quali di carattere religioso. Di fatto le istituzioni ecclesiastiche ed in particolare differenti monasteri femminili, sono stati grandi protagonisti, disegnando e caratterizzando il tessuto urbano, qualificandolo attraverso le proprie bellezze artistiche e divenendo elementi identificativi per la collettività cittadina. Non è da dimenticare che nel corso della storia, le classi dirigenti, (élites, aristocrazia, nobiltà, borghesia) affermavano la propria identità e potere, anche attraverso il controllo degli spazi sacri. In altre parole si potrebbe dire che forze politiche ed istituzioni ecclesiastiche convivevano spalleggiandosi, la prima categoria controllando la seconda e le seconde espandendo la propria presenza in differenti settori delle comunità ospitanti [4]. Questo è quanto è accaduto a Capua, ma in particolare è quanto è accaduto al Convento di San Gabriello. Quest'ultimo fu uno degli ultimi monasteri ad esser stato istituito a Capua, per opera di Maria Angela Marrapese e del suo confessore Salvatore Pagnani. Fu l'unica rappresentanza religiosa a riaprire durante il periodo della Restaurazione [5], visse ancora per qualche anno al seguito delle soppressioni post unitarie [6] accogliendo rampolle non estranee alla politica. La vicenda legata alla nascita della congregazione Conventuale ha inizio con la figura del predicatore Salvatore Pagnani che da sempre nutriva il desiderio di fondare un monastero. In data a noi sconosciuta il Pagnani si trasferisce a Capua seguito dalla sua penitente Suor Maddalena della Croce. Quest'ultima, inizialmente ospitata in una dimora non consona al proprio status, si trasferisce nella casa che il sacerdote Antonio di Caprio condivideva con una sorella, in breve tempo divenuta monaca terziaria carmelitana, Suor Maria Giuseppa. Le due iniziarono ad intraprendere varie pratiche di devozione, destinate a rafforzarsi con l'arrivo di Angela e Matilde Marrapese. Queste, penitenti del Pagnani, decisero presto di avviare un percorso di devozione vestendo gli abiti di bizzoca carmelitana [7] sotto il nome di Maria Angela del Divino Amore e Maria Giovanna del Crocifisso. Le quattro sorelle diedero inizio ad una vita condivisa costituita da esercizi spirituali, orazioni e condivisione dei pasti, quasi ad emulare una vita monastica. Le regole di vita e castità divennero sempre più dure ed incalzanti, non solo per volontà delle sorelle, ma anche per via di quegli eventi soprannaturali, le apparizioni, nei quali personaggi divini delineavano specifiche regole da dover seguire, incedere scalze, astenersi dalla carne, digiunare nel periodo Quaresimale. La piccola comunità andava delineandosi sempre più fino al trasferimento in una più ampia sede. La costituzione della nuova congregazione femminile ebbe diverse

[4] Campanelli M., *Monasteri di provincia.(Capua secoli XVI - XIX)*, Napoli, Franco Angeli, 2012, pp. 16-17

[5] *Restaurazione: ritorno al vecchio ordine dopo la sconfitta di Napoleone. Periodo della storia europea (1815-30) in cui furono ristabilite le antiche dinastie regnanti e i privilegi del clero e della nobiltà, e fu realizzato un compromesso tra il vecchio e il nuovo.* Fonte: Restaurazione in "Enciclopedia dei ragazzi" (treccani.it)

[6] *Soppressioni post unitarie: periodo storico successivo all'Unità d'Italia compreso tra il 1861 – 1876. La politica delle soppressioni nel periodo postunitario vennero attuate con i decreti dell'11 Settembre 1860, riconfermati dal Regio Decreto del 7 Luglio 1866.*

[7] *Bizzoca: monaca di casa, donna nubile destinata a rimanere tale, vestita con abiti scuri e molto sobri.*

difficoltà tra cui l'ostruzionismo da parte della comunità locale, la quale riteneva già sufficienti i monasteri esistenti in città, e la quasi inesistente fiducia mossa dal Padre provinciale Carmelitano, nei confronti del credulo Pagnani e dell'illusa Maria Angela Marrapese [8]. Questo clima del tutto sfavorevole venne sovvertito grazie all'intervento dei nobili Alessandro d'Azzia e Marcantonio Boccardi. Il 29 Settembre del 1738, con la presenza dei primi sostenitori e protettori del ritiro, il regio consigliere e governatore di Capua e vari militari spagnoli, venne celebrata la prima messa dal Pagnani ufficializzando l'esistenza della comunità. Ricordiamo però che il complesso conventuale e la Chiesa annessa di Santa Placida hanno origine edificatoria compresa tra il 1300 ed il 1400 [9]. Per comprendere a pieno l'essenza del Convento ed il ruolo svolto nella storia bisogna evidenziare alcuni aspetti non trascurabili. Il primo è legato al bizzoccaggio, anche definito come "terzo stato", nel quale donne effettivamente libere decidono di concedersi al nubilato volontario, una forma di status largamente diffuso nel Settecento. Questo era quanto accaduto nel caso delle sorelle del ritiro San Gabriello. Altro aspetto di rilevanza è la figura di Angela Marrapese, Maria Angela del Divino Amore, prima protagonista, che attraverso il proprio carisma, caparbietà, determinazione e desiderio nell'esser venerata, fu l'artefice della nascita del ritiro ed in particolare del proprio successo, avvalendosi del consenso di importantissimi personaggi, la casa reale. E di fatto, e questo è l'ultimo aspetto, il convento nel Gennaio del 1752 viene proclamato sotto protezione regia, nonché della regina Maria Amalia ed il re Carlo di Borbone. In particolare vi era un legame tra la regina e la badessa, forte a tal punto che la prima, fino al suo definitivo trasferimento in Spagna nel 1759, si recava presso il convento anche due o tre volte a settimana, condividendo con le consorelle vita quotidiana ed intraprendendo con la Marrapese trattazioni di sfondo religioso ma anche inerenti all'arte, architettura, pittura, politica e tematiche attualissime ai tempi. Riprendendo la narrazione circa la storia del Convento, presto iniziò a vantare della presenza di numerose figure femminili, nel 1742 vi erano già ventidue donne e nel 1765 ventotto coriste, cinque soprannumerarie e quindici converse. Ed è proprio indagando sull'origine delle fanciulle che si va delineando un profilo di provenienza variegato. In altre parole le ospiti della congregazione erano quasi tutte forestiere, nonché figlie di uomini appartenenti ad altissimi gradi dell'esercito e dell'amministrazione, perlopiù di origini Spagnole, in quanto nei primi anni di dominazione borbonica la corte era ispano – italica. Questo a conferma del fatto che il ritiro, sotto la predilezione del Re e di sua moglie, era divenuto un luogo simbolo, specchio dei cambiamenti ed in particolare luogo d'élite, un logo privilegiato. E a dispetto di quanto detto, tantissimi e frequenti furono i sostegni

[8] Campanelli M., *Monasteri di provincia.(Capua secoli XVI - XIX)*, Napoli, Franco Angeli, 2012, p.96

[9] Le CHIESE delle Diocesi ITALIANE Chiesa di San Gabriello <Capua> - - Capua - Capua - elenco censimento chiese (chiesacattolica.it)

economici donati al Convento, dalla corte e dai suoi membri, per l'istruzione delle proprie figlie ma anche per l'arricchimento in senso materiale del convento e della chiesa annessa. La chiesa di Santa Placida, così chiamata per via dell'acquisto delle reliquie della presunta martire. Il 4 Aprile del 1758 Maria Angela Marrapese si occupa dell'ingresso trionfale delle reliquie, le quali renderanno lo spazio sacro simbolico, di valore ed in grado di attirare molti più fedeli, ma al contempo qualificavano lo spazio urbano di fama, notorietà ed importanza. Il convento aveva quindi radici ben salde e notorietà sconfinata, e questo continuò, seppur non allo stesso modo, dopo la morte della Marrapese avvenuta nel 1789. Il 21 Ottobre del 1812 i cinque Conventi femminili Capuani vengono dichiarati soppressi, ed in tale occasione giungono a noi notizie circa servizi promossi dalla congregazione tali da renderlo una vera risorsa per la comunità oltre che importantissima presenza culturale. E di fatto con le soppressioni, venne adoperata una distruzione consistente, per opera del Demanio, di interni, porte, vetrate pavimentazioni e con essi anche la farmacia, istituita dalla regina Carolina Bonaparte e atta alla pubblica e gratuita utilizzazione, ed anche quella della biblioteca sia pubblica, utilizzabile dai cittadini, che privata e quindi conventuale. Una vera e propria risorsa culturale, munita di prestigiosissimi testi, raccolte, novene, sonetti, molti dei quali donati dalla regina Maria Amalia [10]. Ma il S.Gabriello fu l'unico a riaprire durante il periodo della Restaurazione e di fatto il 15 Agosto 1815 venne restituito alle Carmelitane e nel 1824, Ferdinando I, re delle Due Sicilie, accoglie la petizione delle consorelle e dichiara la corporazione esistente a tutti gli effetti. Le monacazioni dell'ottocento risultano essere ben diverse da quelle settecentesche, in quanto non vi era più la componente spagnola ma al contempo però continuava ad essere luogo simbolo e prescelto dai militari borbonici. Il convento divenne monopolio di questa classe e fu ancora una volta lo specchio di cambiamenti e mutamenti storici e sociali [11]. Nel corso degli anni il ritiro continua ad esistere ed accogliere numerosissime fanciulle, peccato che il livello di istruzione era davvero pessimo, tale che le ospitanti non erano nemmeno in grado di suonare l'organo [12]. Una decadenza che pian piano prende strada fino ad arrivare alla soppressione attuata con la legge del 7 Luglio 1866 [rif. n.6], a tal punto alcune monache vennero trasferite altre invece fecero resistenza e per vari anni tentarono di convivere fino a che a partire dal 1880 il Convento viveva i suoi ultimi sussulti. Non vi sono date specifiche ma dopo una lunga vita travagliata ma anche molto imponente, circa nei primi anni del 1900 diviene Pretura. Successivamente con l'avvenire del nuovo secolo, 2000, è finito nell'assoluto abbandono e quindi dismesso, sotto proprietà dello stato nonché dell'agenzia del Demanio.

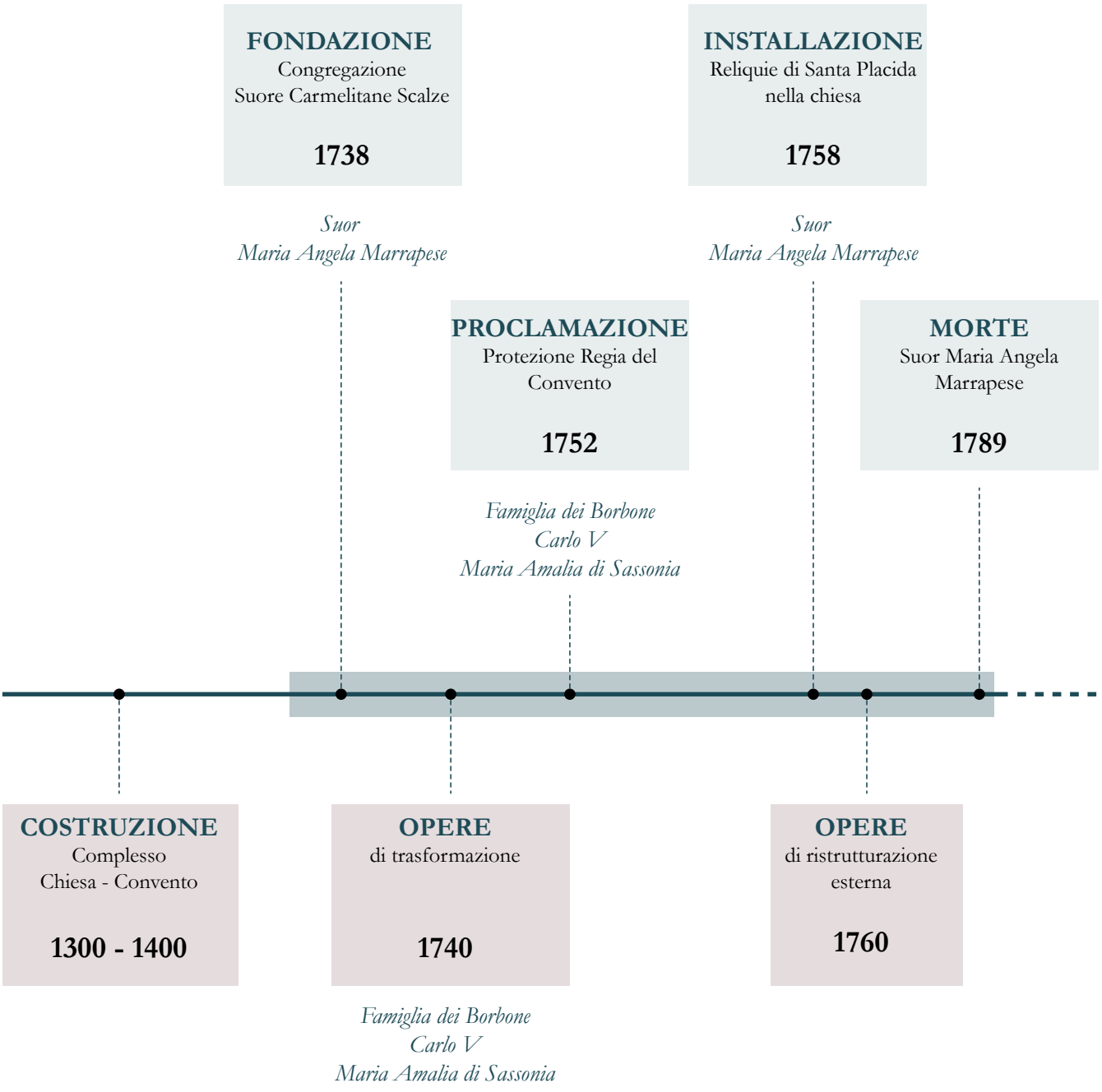
[11] Campanelli M., *Monasteri di provincia.(Capua secoli XVI - XIX)*, Napoli, Franco Angeli, 2012, pp.110-111

[12] Campanelli M., *Monasteri di provincia.(Capua secoli XVI - XIX)*, Napoli, Franco Angeli, 2012, pp.121-122

In definitiva si può affermare che questo Convento, oramai in vendita da alcuni anni, è stato protagonista della storia Capuana, luogo simbolo dei mutamenti storici e sociali, in cui vigevano regole severissime di clausura e che ha rappresentato una vera risorsa per la città, grazie ai molti visitatori che richiamava a se ed ai servizi per la comunità offerti, una farmacia ed una biblioteca. E di fatto era anche luogo in cui vi si incontravano e si dibatteva circa forme culturali di diversa natura, arte, pittura, architettura, letteratura, musica, politica e temi di attualità. In modo dichiaratamente soggettivo, posso dire che questi caratteri di austerità, rigidità e rigore misti ad intelletto, cultura e magnificenza, sono tutti molto chiari e percepibili. Varcando l'imponente portone d'ingresso si è avvolti da un'aura ancora presente, in grado di raccontare nell'assoluto silenzio ed in grado di immergerti in una dimensione unica e totalmente distaccata da tutto ciò che esiste al suo esterno. Di seguito è proposta una rielaborazione personale, attraverso linea temporale, delle fasi e dell'evoluzione della vita del bene indagato, prodotta sulla base di differenti fonti [13].

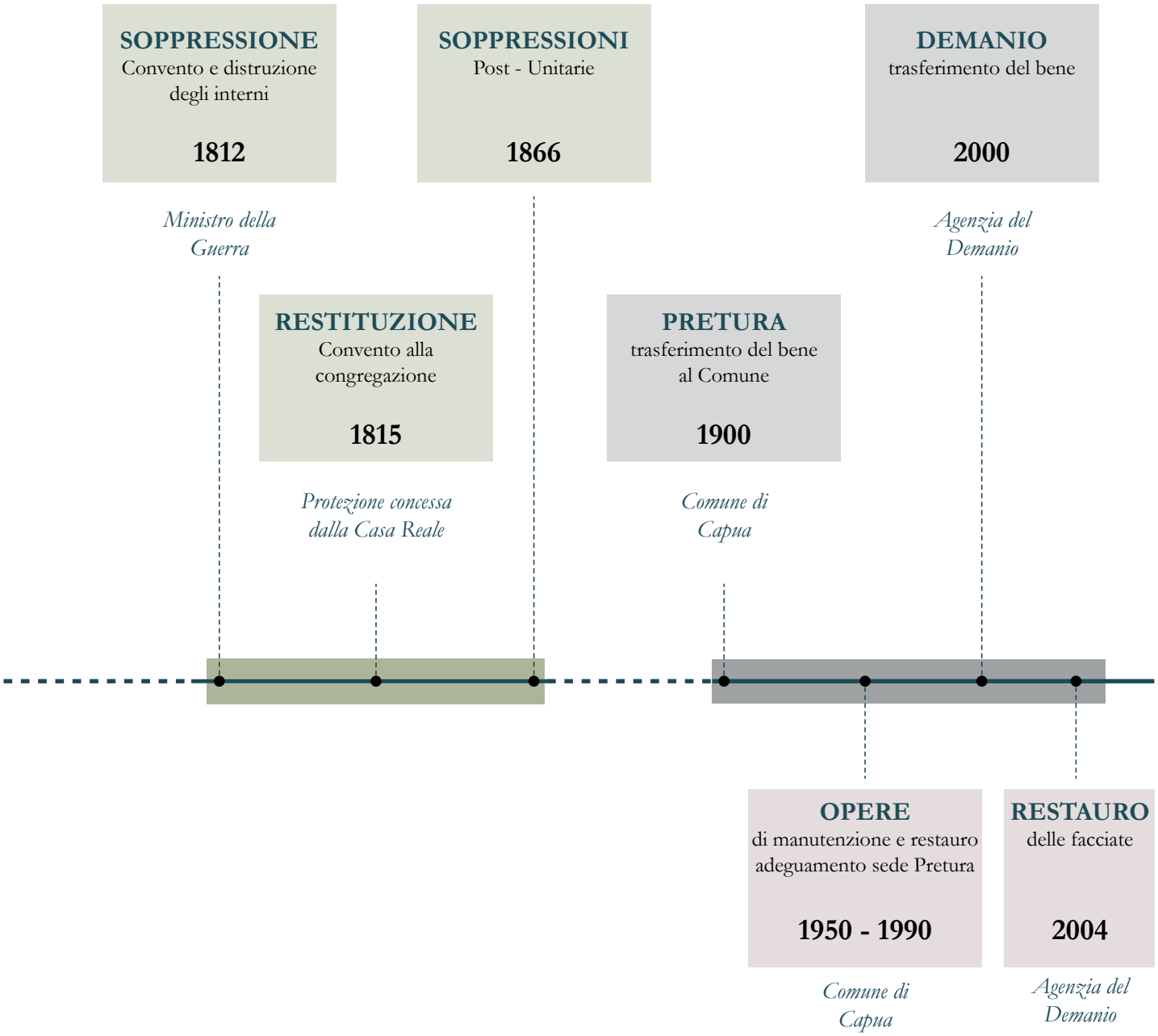
[13] Vendita Immobili dello Stato - Vendite (agenziademanio.it) ;
Campanelli M., Monasteri di provincia.(Capua secoli XVI - XIX), Napoli, Franco Angeli, 2012;
Le CHIESE delle Diocesi ITALIANE Chiesa di San Gabriello <Capua> - - Capua - Capua - elenco censimento chiese (chiesacattolica.it)

ANNI DI GLORIA



DECLINO

DISMISSIONE



3.4.2 Rilievo

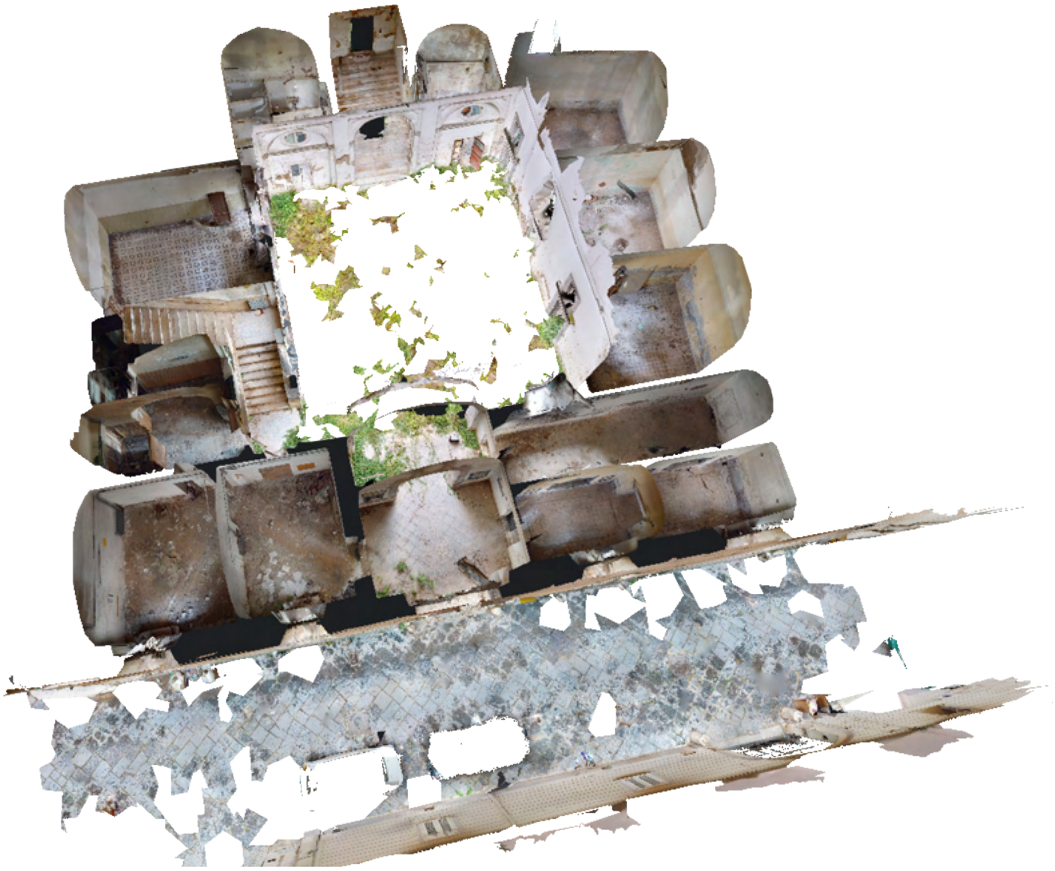
Il rilievo dell'ex Convento è stato eseguito in un'unica giornata, 8 Ottobre 2021, al seguito della concessione ed autorizzazione al sopralluogo da parte dell'Agenzia del Demanio. Essendo un immobile particolarmente ampio ed articolato, ed avendo a disposizione poco tempo, le metodologie e gli strumenti utilizzati, per poter sviluppare un rilievo su tutto l'immobile con un buon grado di approfondimento, sono state tre quali il rilievo architettonico, scansione 3D e drone. La fase di rilievo è per me stata di fondamentale importanza, in quanto, mi ha permesso di produrre le basi su cui si è concretizzato lo sviluppo della proposta progettuale. Il rilievo architettonico, è stato svolto sulla base di eidotipi prodotti aprioristicamente e riguardanti l'impianto planimetrico del complesso nei differenti piani, alcuni particolari costruttivi, come le rampe di salita al giardino pensile ed ai piani differenti da quello a livello terra, ed inoltre particolari caratterizzanti l'edificio frutto della corrente architettonica di riferimento, il barocco napoletano. Si intende quindi il sistema di aperture dell'edificio, con particolare attenzione alle imponenti finestre del piano terra lato strada, costituite da concavi, convessi, rientranze, sporgenze ed angoli di inclinazione. Attraverso questa tipologia di rilievo ho avuto modo di verificare le planimetrie e le altezze dei vari ambienti, posizionare le aperture, individuare incongruenze, particolari costruttivi, pavimentazioni ed il sistema di volte. In questa fase è stata evidenziata l'assenza di problemi e degradi legati alla struttura dell'edificio. La seconda tipologia di rilievo adottata è stata la scansione 3D, attraverso il sistema Matterport [14]. Gli spazi reali sono stati trasformati in gemelli digitali, connessi tra loro per creare un unico modello tridimensionale, attraverso l'utilizzo di una telecamera 3D capace di ricreare le tre dimensioni. Nello specifico il sistema utilizza due telecamere di profondità 3D con un angolo di 60° montate su un piedistallo auto rotante. Le scansioni e tutte le sue fasi di acquisizione sono gestite e controllate tramite iPhone o iPad, connessi alla telecamera grazie all'apposita app. Finita la campagna di acquisizioni le scansioni vengono trasmesse al server Matterport il quale cucirà e connetterà le immagini tra loro producendo un unico modello tridimensionale. Attraverso questa tipologia di rilievo ho avuto la possibilità di poter rivedere o verificare in qualunque momento dati o particolari necessari alla restituzione, ma in particolare è interessante evidenziare che questo sistema operativo fornisce la possibilità di sviluppare una serie di operazioni tra cui: misurare il modello, generare planimetrie, generare immagini ed anche virtual tour. In fine, a completamento della campagna di rilievo, sono stati eseguiti dei voli con un drone leggero i cui prodotti sono stati riprese aeree ed immagini. In particolare è stato utile

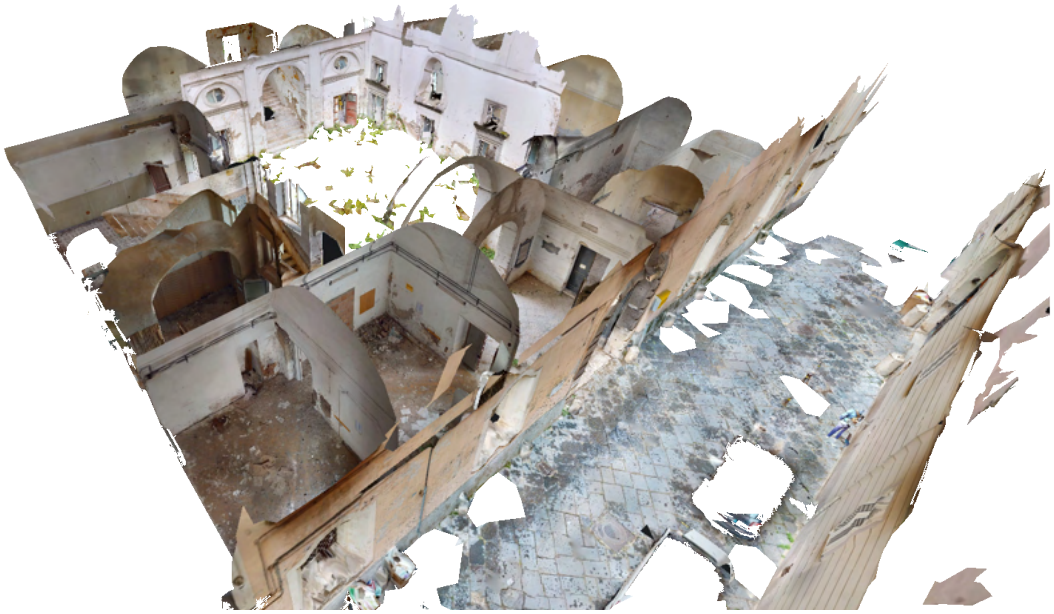
[14] Matterport: startup Californiana con sede a Sunnyvale



per poter volare sul sistema di copertura del convento ed all'interno del cortile, sul giardino pensile, invaso da vegetazione infestante, ed anche nelle strette vicinanze dell'immobile, includendo il giardino della chiesa annessa di Santa Placida ed il campanile di scuola Vanvitelliana.

Le immagini che seguono presentano la visualizzazione del prodotto tridimensionale ottenuto tramite sistema Matterport.







INQUADRAMENTO

Elaborati in scala 1:500





LEGENDA

Complesso Religioso

- Ex Convento San Gabriello
- Chiesa Santa Placida

Ingressi

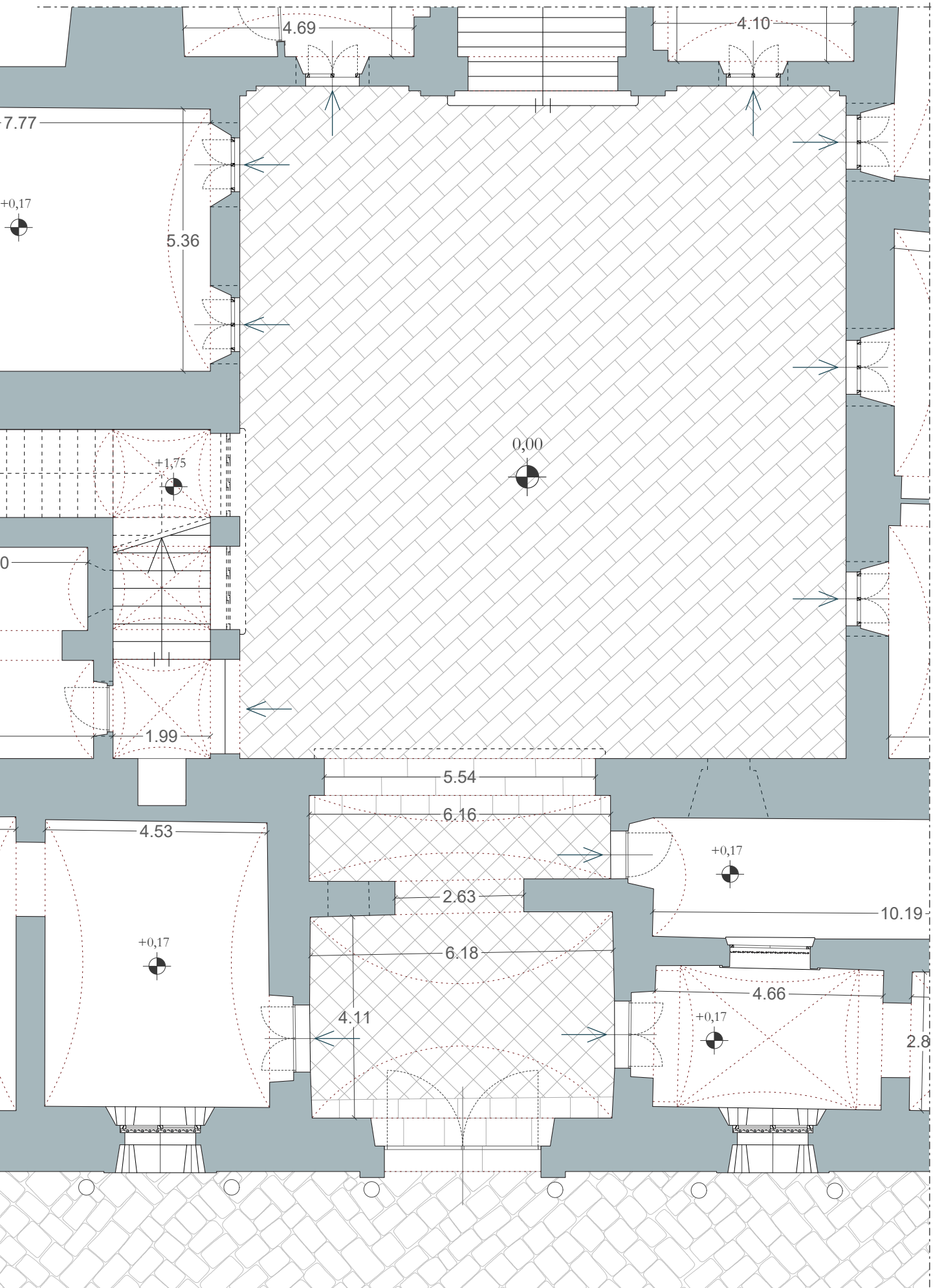
- Ingresso Convento
- Ingresso Chiesa

Luoghi d'interesse circostanti

- Museo Campano - Palazzo Antigiano
- Arcidiocesi di Capua

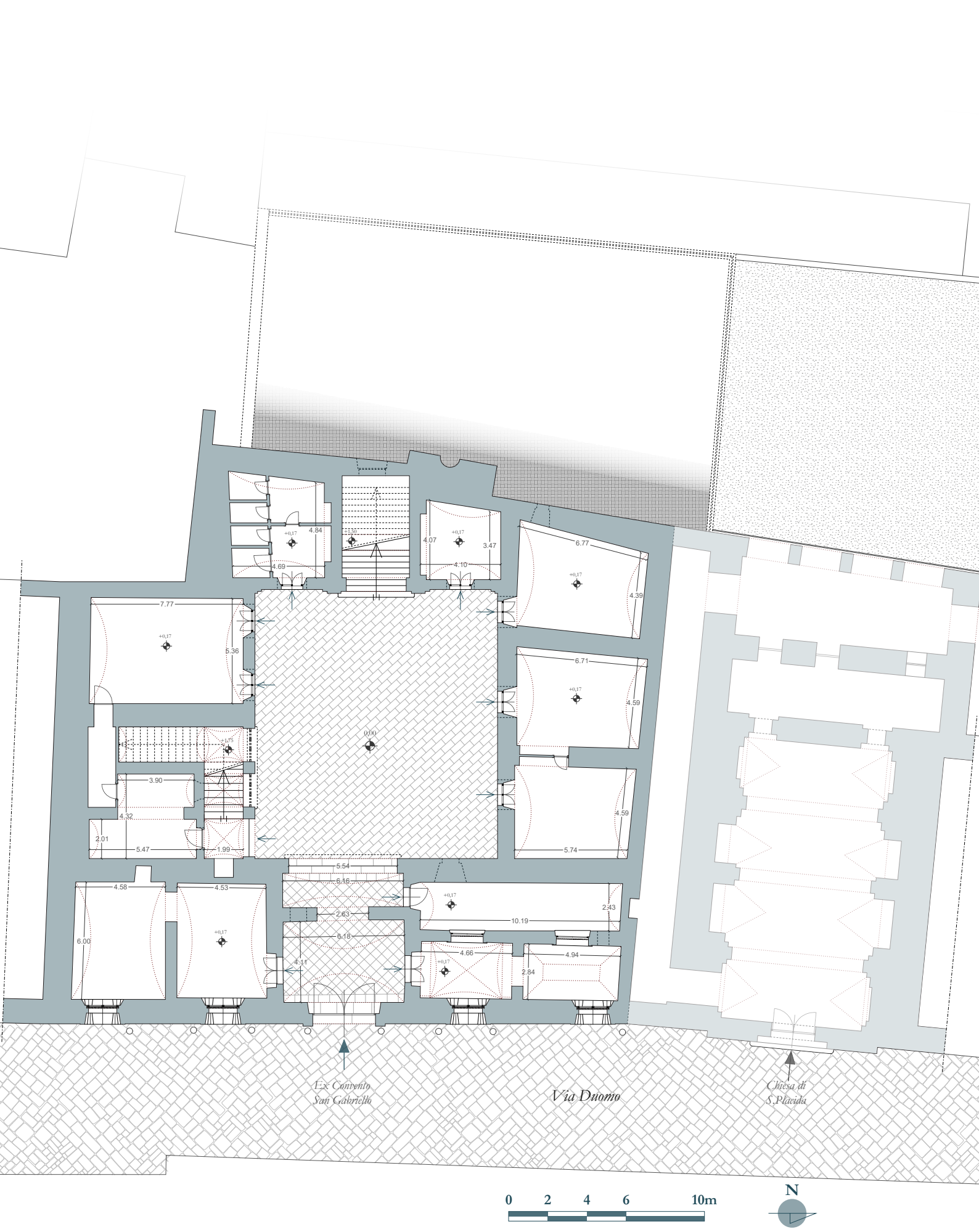


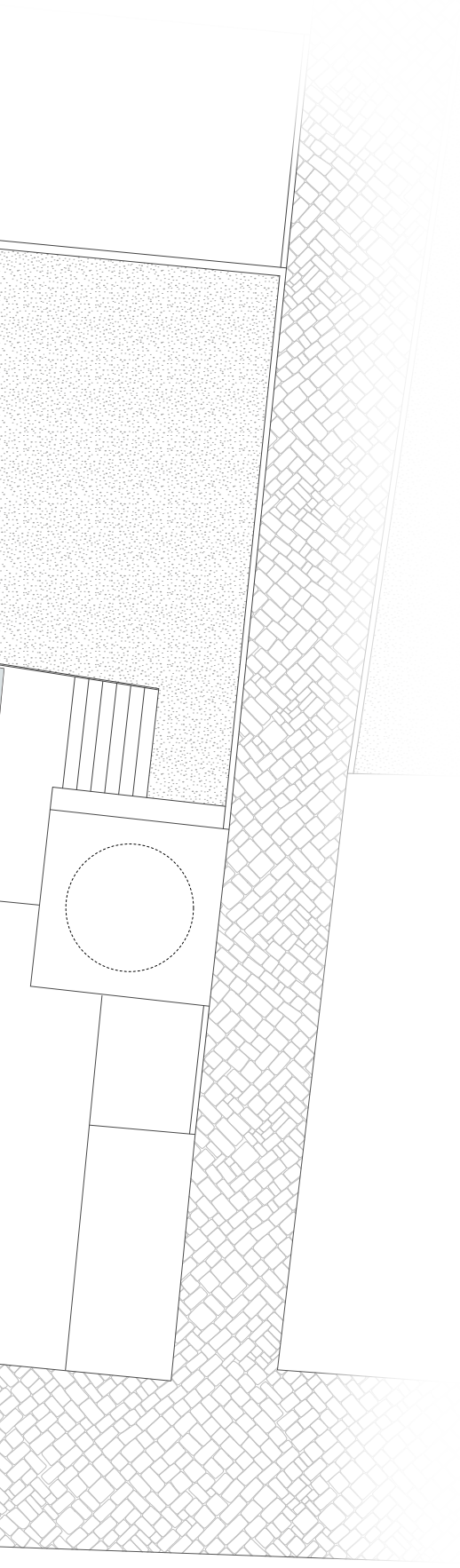
RESTITUZIONE
RILIEVO EX CONVENTO SAN GABRIELLO



Stralci disegni Piano Terra e Piano primo
Scala 1:100




4.84
4.69
4.07
3.47
4.10
6.77
4.39
7.77
5.36
6.71
4.59
3.90
4.32
2.01
5.47
1.99
4.59
5.74
5.54
6.16
4.58
4.53
2.63
10.19
2.43
6.00
5.18
4.11
4.66
4.94
2.84
Ex Convento
San Gabriello
Via Duomo
Chiesa di
S.Placida
0
2
4
6
10m
N



PIANO TERRA | Stato di fatto

Planimetria fuori scala
Elaborato originale scala 1:100

LEGENDA

Complesso

Ex Convento San Gabriello - *Bene Demaniale oggetto di vendita*

Chiesa di Santa Placida

Ingressi

Ingresso principale Ex Convento - *Via Duomo*

Ingresso ai locali dell'Ex Convento

Ingresso Chiesa di Santa Placida

SPECIFICHE Ex Convento

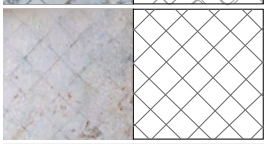
Locali

H.min 3,40m; H.max 5,50m

Pavimentazioni



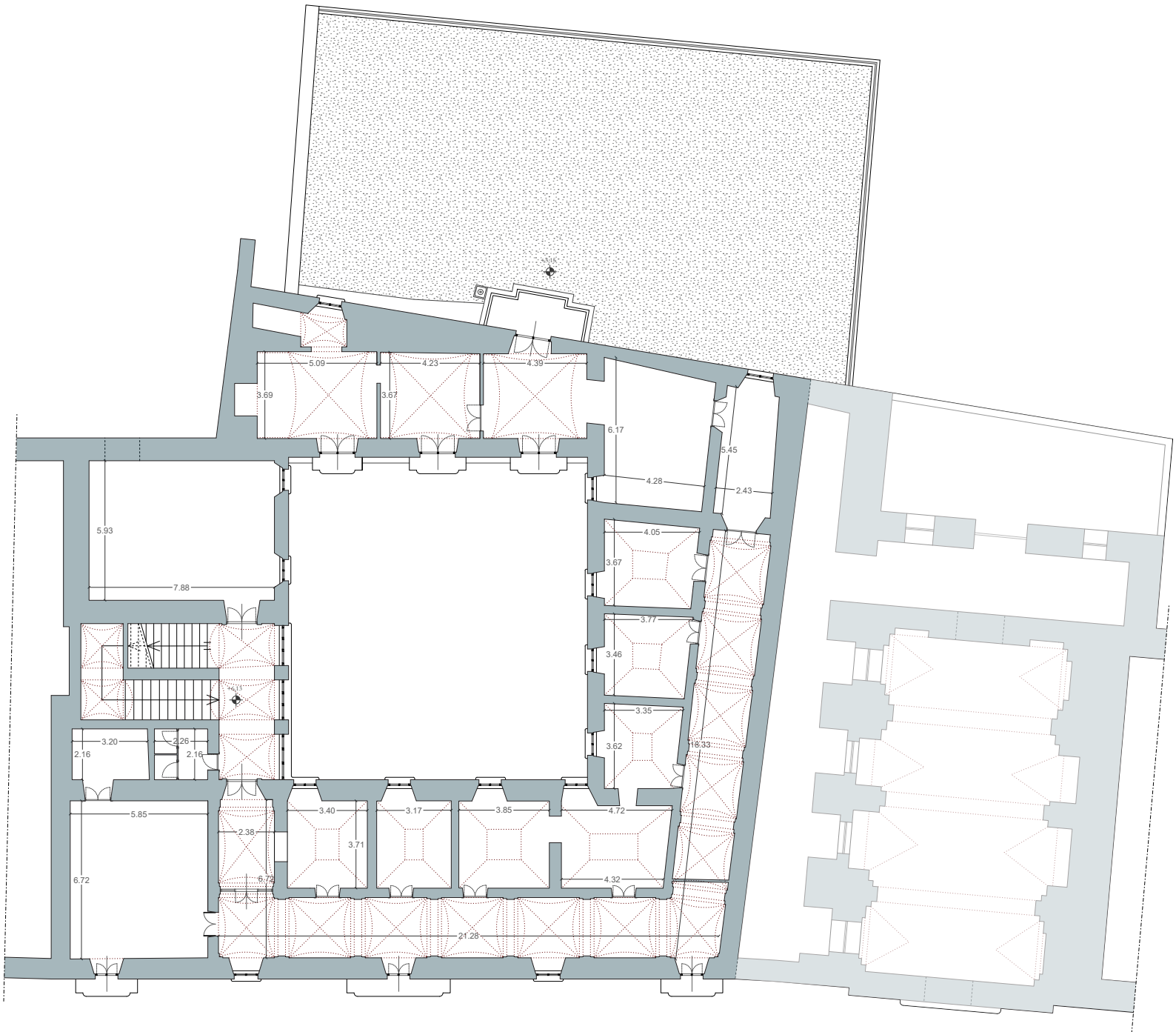
Pavimentazione esterna - Strada



Pavimentazione atrio d'ingresso



Pavimentazione cortile interno


5.09
4.23
4.39
3.69
3.67
6.17
5.45
4.28
2.43
5.93
4.05
3.67
7.88
3.77
3.46
3.35
3.20
2.26
2.16
2.16
3.62
18.33
5.85
3.40
3.17
3.85
4.72
2.38
3.71
6.72
6.72
4.32
21.28


0
2
4
6
10m

N

PIANO PRIMO | Stato di fatto

Planimetria fuori scala
Elaborato originale scala 1:100

LEGENDA

Complesso

Ex Convento San Gabriello - *Bene Demaniale oggetto di vendita*

Chiesa di Santa Placida

SPECIFICHE Ex Convento

Locali

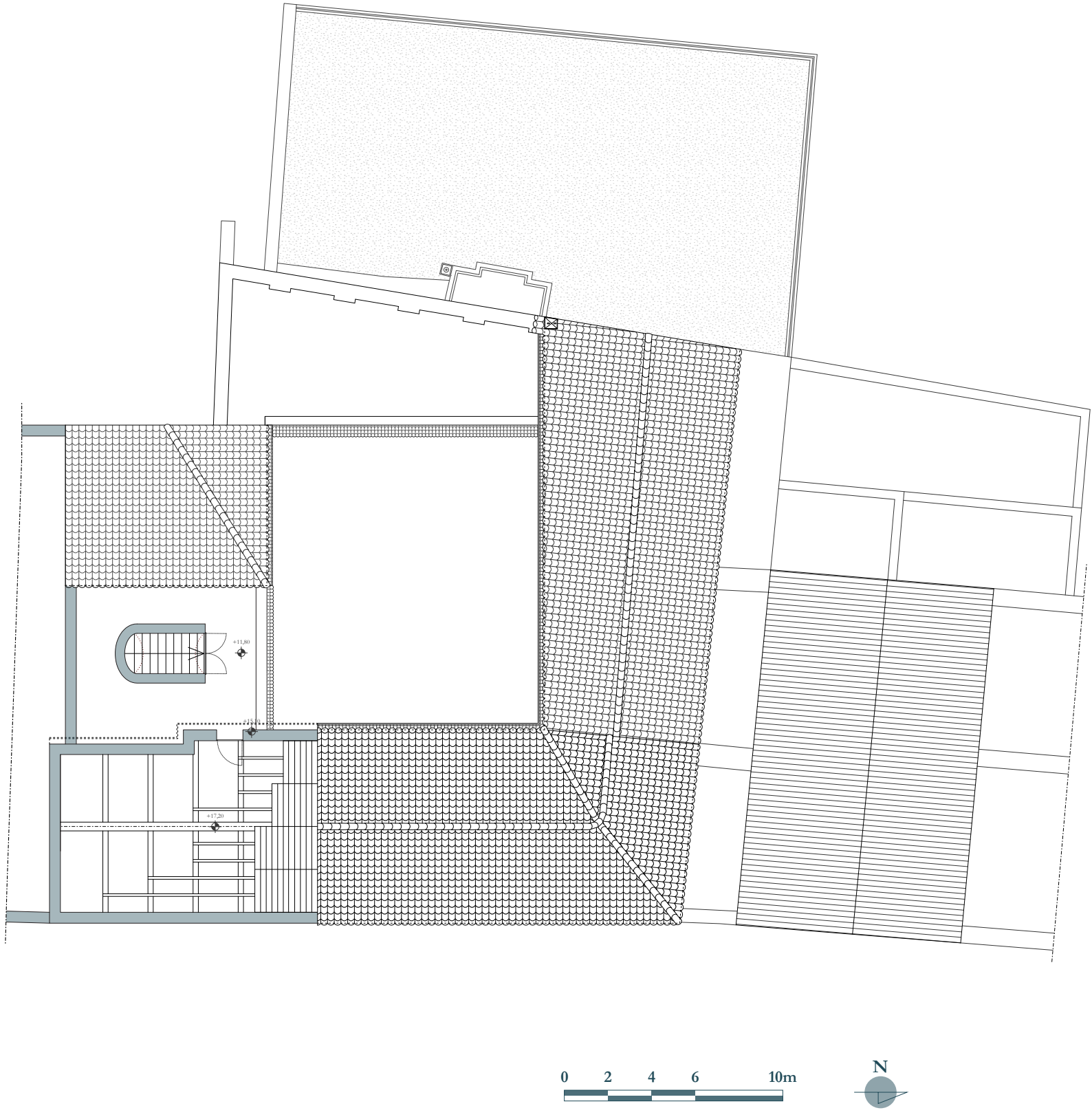
H.min 3,40m; H.max 5,50m

Spazi esterni

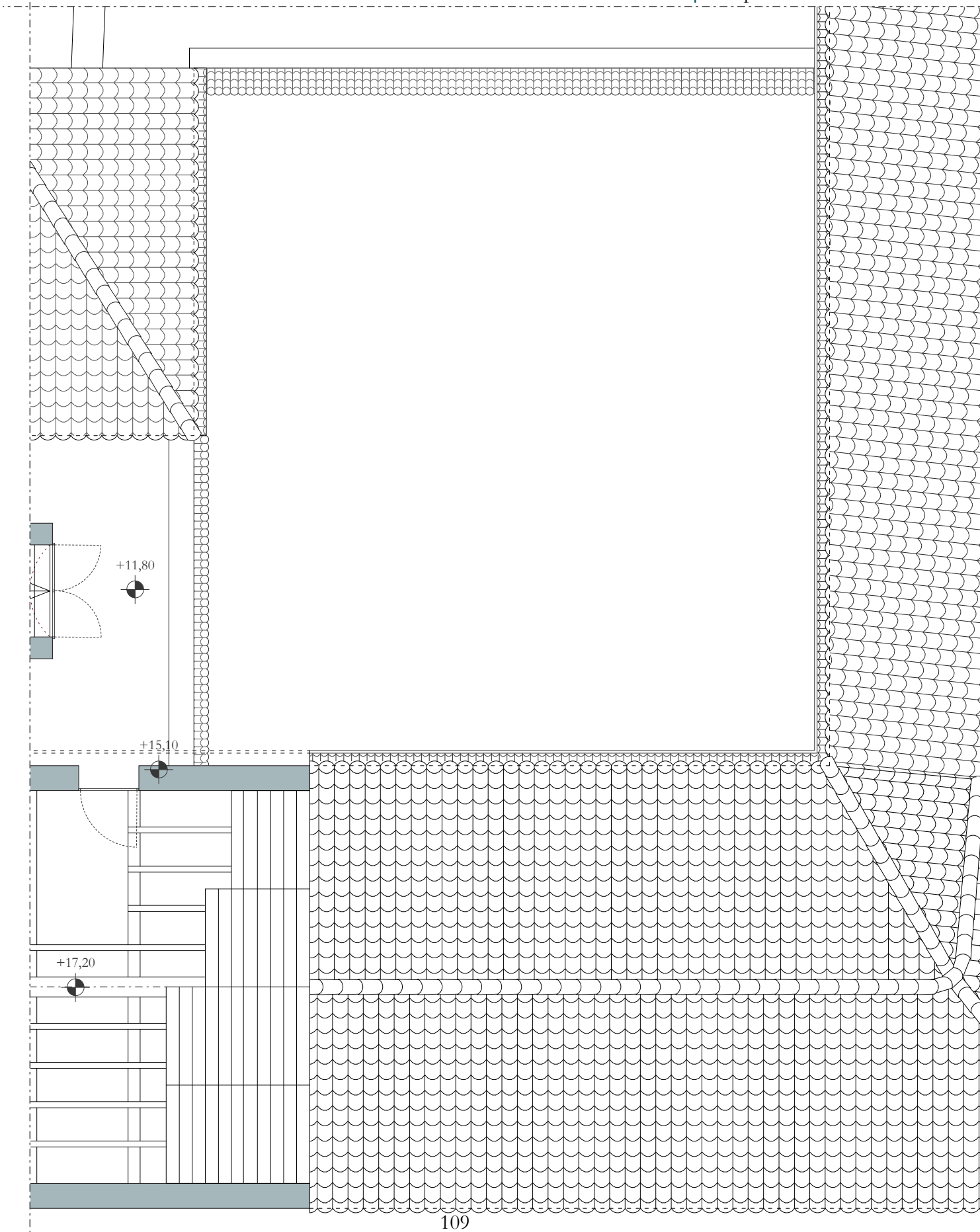
Giardino pensile

PIANO DELLE COPERTURE | Stato di fatto

Planimetria fuori scala
Elaborato originale scala 1:100

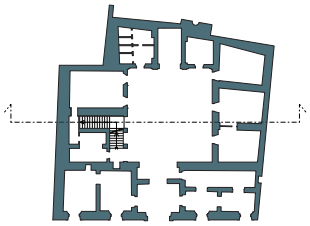


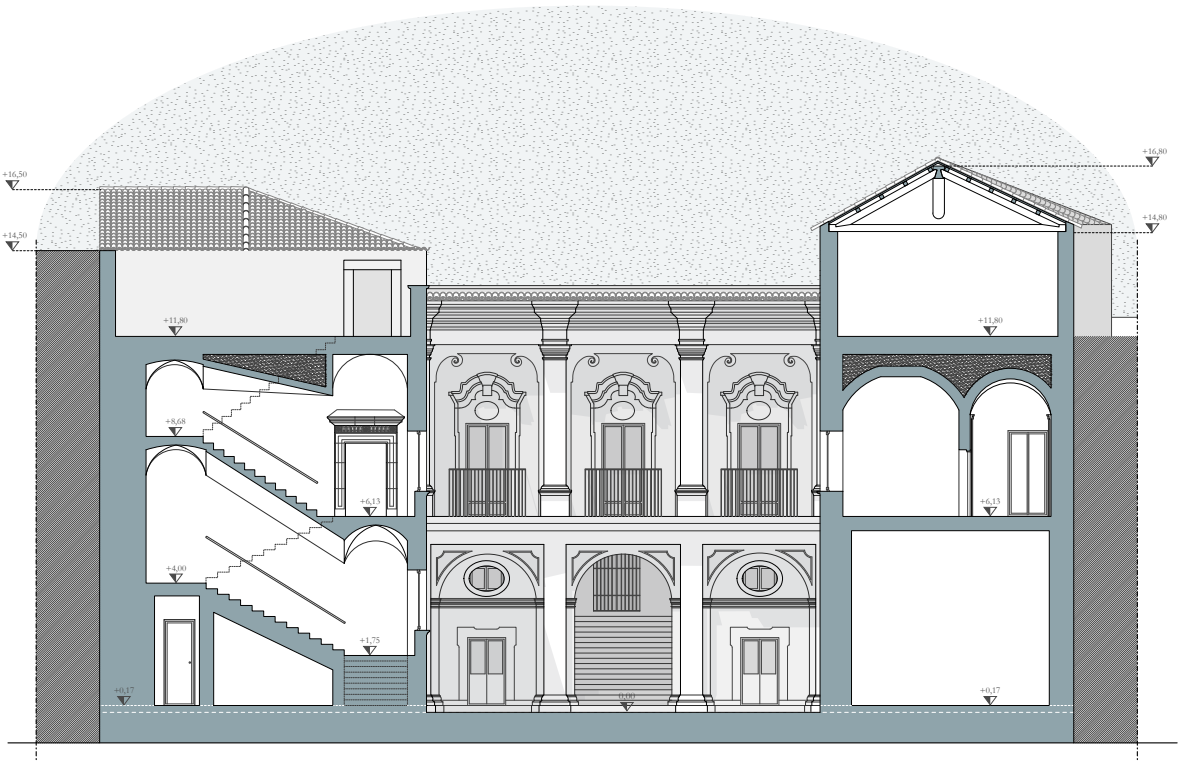
STRALCIO PIANO COPERTURE | Prospetto scala 1:100



PROSPETTO PRINCIPALE Cortile Interno | Stato di fatto

Planimetria fuori scala
Elaborato originale scala 1:100





0 2 4 6 10m

N

STRALCIO | Prospetto scala 1:100



CAPITOLO 3. INDIVIDUARE le strategie

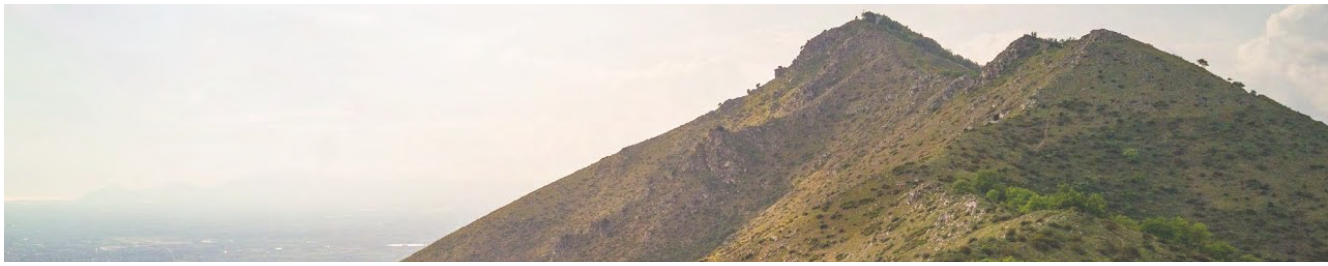
Bibliografia

- Di Rienzo A., *CAPVA la città, la storia*, Edizioni CapuaNova, 1993
- Maiuri A., *Passeggiate Campane*, Sansoni, 1957
- Bartolozzi C., *IL PATRIMONIO ARCHITETTONICO RELIGIOSO Nuove funzioni e processi di trasformazione*, Roma, Gangemi Editore SpA International, 2016
- Di Resta I., *La città nella storia d'Italia. CAPUA*, Roma, Editori Laterza, 1985
- Campanelli M., *Monasteri di provincia.(Capua secoli XVI - XIX*), Napoli, Franco Angeli, 2012
- Regione Campania, Caserta e la sua Provincia

Sitografia

- https://turismocapua.wordpress.com/
- CAPUA - Le immagini e il tempo | Facebook
- Le CHIESE delle Diocesi ITALIANE Chiesa di San Gabriello <Capua> - - Capua - Capua - elenco censimento chiese (chiesacattolica.it)

4. SUPPORRE nuovi scenari



4.1 Oggi qualcosa sta cambiando

"*La ricchezza dell'Italia sta nella sua diversità, nel suo policentrismo territoriale, antropologico, sociale e culturale. Geografia, morfologia e sedimentazioni storiche di lungo periodo hanno modellato un paese articolato, differenziato, granulare e rugoso: un caleidoscopio di paesaggi, boschi, climi, economie, tradizioni, dialetti, gastronomie, agricolture, città, istituzioni. Tante Italie […] in ogni luogo.*". [1]

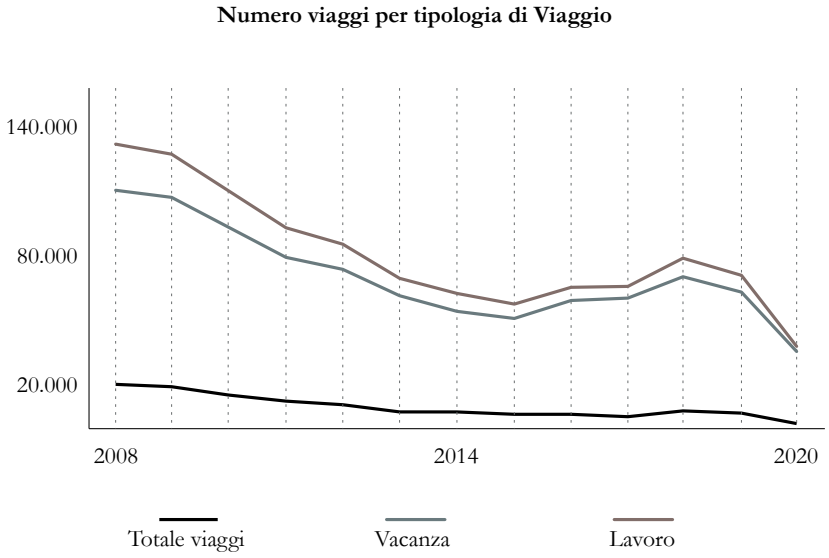
[1] Donzelli C., Cersosimo D., *Manifesto per riabitare l'Italia. Con un dizionario di parole chiave e cinque commenti di Tomaso Montanari, Gabriele Pasqui, Rocco Sciarrone, Nadia Urbinati, Gianfranco Viesti*, Roma, Donzelli Editore, 2020, p.7

E' oramai assodato, e come già affrontato nel capitolo 1, che l'Italia è un paese ricco, unico e fortemente attrattivo. Questo dovrebbe indurci a riflettere sull'importanza del settore turistico come motore sociale ed economico del paese. E di fatto, l'Italia è tra i paesi maggiormente visitati ed il turismo vale circa il 7,0% del PIL e il 7,1% degli occupati (quasi 1,7 milioni di addetti). Riferendoci ai dati del 2019, genera il 14% del valore aggiunto totale e dell'occupazione sia direttamente che indirettamente, basti pensare a tutti i settori connessi e costituenti quello primario, il turistico [2]. Ma ad oggi qualcosa è cambiato, o forse sarebbe meglio dire, sta cambiando.

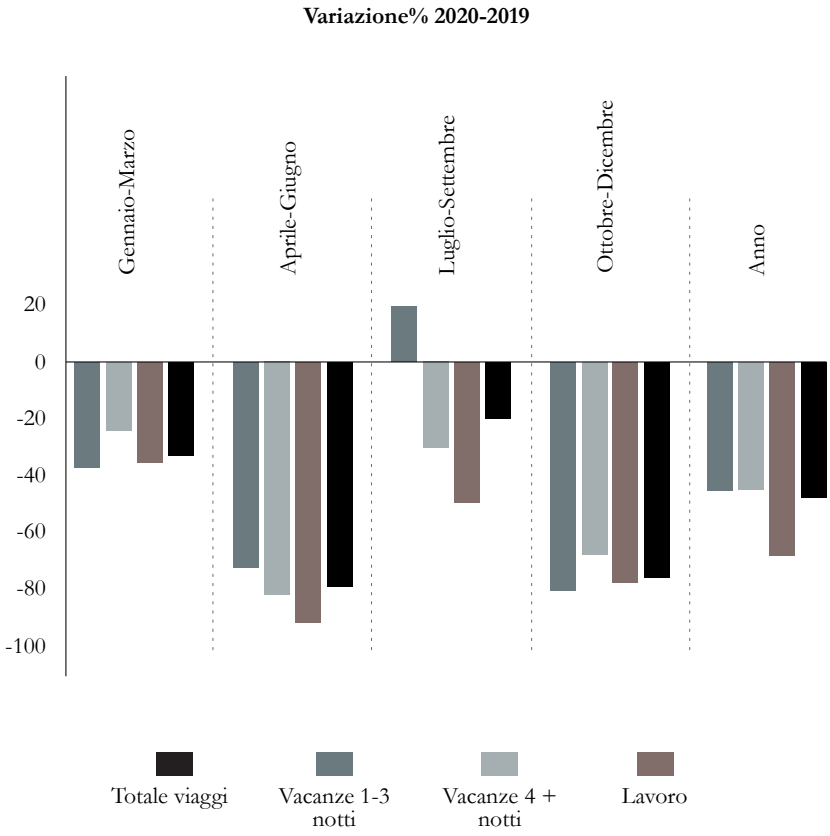
[2] L'Italia riparte con il turismo - Borsa Italiana

E' pur vero che il turismo, così come tutto ciò che ci circonda, muta, si trasforma e si evolve in relazione alla società, adattandosi ai nuovi bisogni ed alle nuove esigenze. Ma ciò che è accaduto nell'ultimo anno, ha stravolto completamente la vita dell'uomo e quindi inevitabilmente anche il modo di viaggiare, si parla senza alcun dubbio dell'emergenza sanitaria da Covid-19. In termini economici la pandemia ha creato, come ben sappiamo, disagi non indifferenti ed in molteplici settori, particolarmente nei servizi ed in comparti in cui vi è stato un fatturato tendente allo zero. Dati alla mano [3] nel 2020 il PIL è crollato all'8,9%, sono diminuiti di 456 mila unità rispetto al 2019 gli occupati, produzione industriale, filiere e fatturato hanno avuto dei fortissimi ribassi. Il turismo è stato, ed è tutt'ora, uno di quei settori che ha risentito maggiormente della crisi sanitaria come diretta conseguenza di tutte le norme introdotte per limitare i contagi da una parte (divieto di spostamenti e graduali isolamenti), e la paura da parte dei viaggiatori di effettuare viaggi ed entrare in contatto con realtà differenti dalla propria abitazione e nucleo familiare dall'altra. Inoltre, il turismo, può avere differenti volti, motivo per cui fanno parte di questa categoria anche tutti quei viaggi tenuti per motivi lavorativi. Questo significa che anche questa fetta è stata colpita in modo non indifferente e di fatto il lavoro da remoto è qualcosa di cui non si è ancora liberi al 100% [4].

[3] L'Italia riparte con il turismo - Borsa Italiana



[4] Viaggi e vacanze (istat.it)

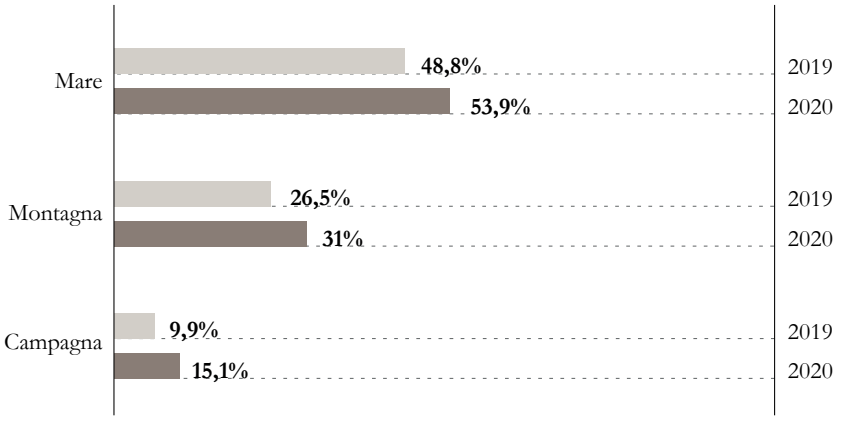


Nonostante i dati e le evidenze scientifiche descrivano un quadro negativo ed in declino, si può dire che il settore turistico non è mai scomparso, è vivo ed alimentato da una grande voglia di viaggiare. La situazione economica, sociale e psicologica vissuta, nonché l'isolamento e lo stop quasi generale, ha portato ad avere un fortissimo desiderio di evasione. In altre parole sono cambiati i bisogni e le prerogative di viaggio. Non c'è più l'obbiettivo di catapultarsi in strutture commerciali, catene di alberghi e località sovraffollate, bensì a queste prevalgono la ricerca della pace, della tranquillità, della natura e di luoghi poco conosciuti. I viaggiatori oggi sono maggiormente orientati e desiderosi di un turismo di prossimità, attento alla sostenibilità ambientale, ed attraverso cui poter vivere delle esperienze di viaggio ma anche di vita. In altre parole vi è una ricerca di nuove mete, isolate o poco conosciute, a contatto diretto con la natura, a contatto diretto con le comunità locali ed i propri usi e costumi. Tutto questo ha un unico significato motivo per cui mi piace pensare ed affermare che seppur il turismo sia diminuito si è avuto un incremento della propria qualità sospendendo l'overtourism [5]. Le parole chiavi e le pratiche dominanti sono quindi il turismo di prossimità, sostenibile, di qualità, outdoor, open air, natura, sport, enogastronomia. Quest'andamento, verso nuovi scenari turistici, sono stati registrati e monitorati da molteplici enti ed associazioni impegnati nel medesimo settore. Secondo gli studi e la letteratura messa a disposizione dall'ISTAT [6] è stato registrato che i turisti nel 2020 hanno preferito rimanere in Italia e svolgere delle attività all'aria aperta motivo per cui sono aumentati i numeri di vacanze al mare, in montagna ed in campagna.

[5] Travel Trends 2021: scenari e tendenze nel Turismo, oltre il COVID-19 (xeniapro.com)

[6] ISTAT, *Viaggi e vacanze in Italia e all'estero | anno 2020*, 8 Aprile 2021, p.5

Variazione% 2020-2019 per tipo di destinazione

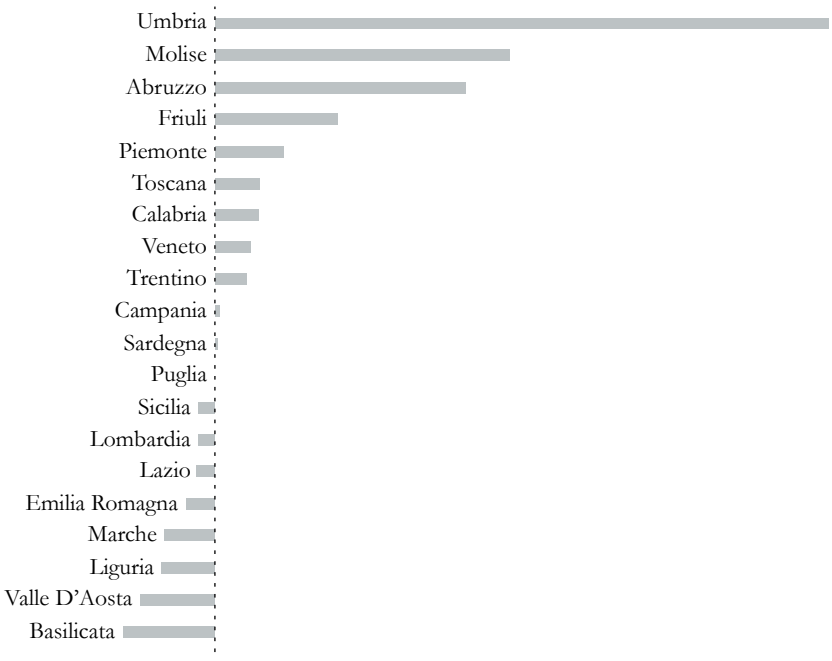


Dati tratti da : Viaggi e vacanze (istat.it)

Altro importante ente è l'ISNART, Istituto Nazionale Ricerche Turistiche, il quale fornisce un quadro particolarmente complesso, da cui sono desumibili una serie di dati a conferma dei nuovi andamenti [7]. Il report si riferisce all'anno del 2020, nel quale è evidenziato che il 96% dei turisti Italiani ha deciso di rimanere in Italia apportando un incremento, all'ambito del turismo domestico e rispetto al 2019, pari al 5%. Questo dato ha però un valore relativo in quanto seppur indicando una tendenza di domanda specifica non ha aiutato a sopperire in modo consistente i danni economici prodotti dal covid, prendendo anche in considerazione che si è scelto di utilizzare la propria auto per spostarsi così come di alloggiare in seconde case o da parenti, a discapito di strutture alberghiere e società di trasporto. Le regioni di destinazione sono rimaste invariate, e quindi Puglia, Campania, Sicilia e Calabria, le quali hanno registrato presenze anche se in maniera minoritaria, sono mutate le condizioni di altre regioni quali l'Abruzzo, il Molise, l'Umbria e la Toscana. Regioni demograficamente ridotte ma a carattere prevalentemente naturale nelle quali poter godere dell'ambiente naturale così come avere l'opportunità di praticare sport. Ne è un esempio l'Abruzzo il quale ha avuto un incremento di presenze passando dal 2,6% anno 2019 al 5,5% anno 2020.

[7] Osservatorio sull'Economia del Turismo delle Camere di Commercio e di Isnart, *LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE E DEL TURISMO INIZIATIVA DI SISTEMA cod. 5.2/2020 Monitoraggio economico e congiunturale per il turismo*, 31 Dicembre 2020

Destinazione della vacanza in Italia
var% 2020/2019



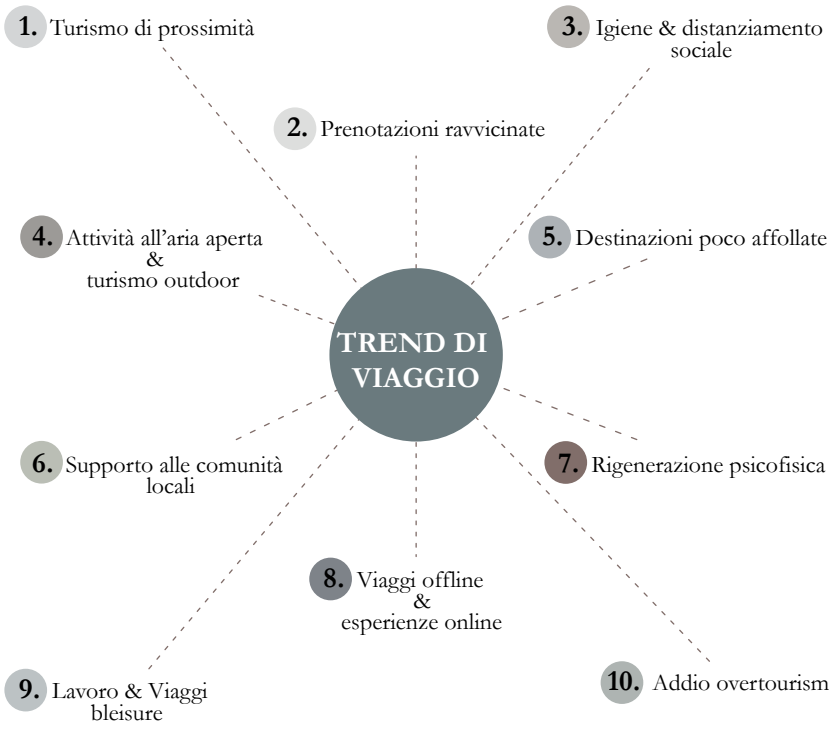
Dati tratti da: Osservatorio sull'Economia del Turismo delle Camere di Commercio e di Isnart, *LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE E DEL TURISMO INIZIATIVA DI SISTEMA cod. 5.2/2020 Monitoraggio economico e congiunturale per il turismo*, pp.21-23

Human Company, gruppo fiorentino attivo nei settori ricettivo e ristorativo e leader in Italia nel turismo open air [8], nelle pubblicazioni dell'osservatorio del turismo outdoor anno 2020 e 2021, ribadisce come questo è stato e sarà un trend in forte crescita, seppur non ancora sufficientemente aumentato al fine di compensare le perdite, generali, del settore turistico. Coldiretti [9] evidenzia invece un boom, nell'estate del 2021, del turismo gastronomico, tale per cui il 59% degli Italiani hanno identificato come oggetto di viaggio visite presso malghe, frantoi, agriturismi, aziende agricole, cantine in cui assorbire pratiche ed usi ma anche acquistare prodotti a km zero. Ed a completamento di dati ed evidenze ci sono anche numerosi studi legati ai possibili trend di viaggio , come quello pubblicato da XeniaPro, prima agenzia di Digital Marketing turistico [10]. In tal caso sono stati riportati i trend di viaggio 2021 valutati da soggetti rilevanti del settore turistico tra cui Booking.com, TripAdvisor, Skyscanner e Arival e sono.

[8] Osservatorio del Turismo Outdoor 2020 | Human Company ; Osservatorio del Turismo Outdoor 2021 | Human Company

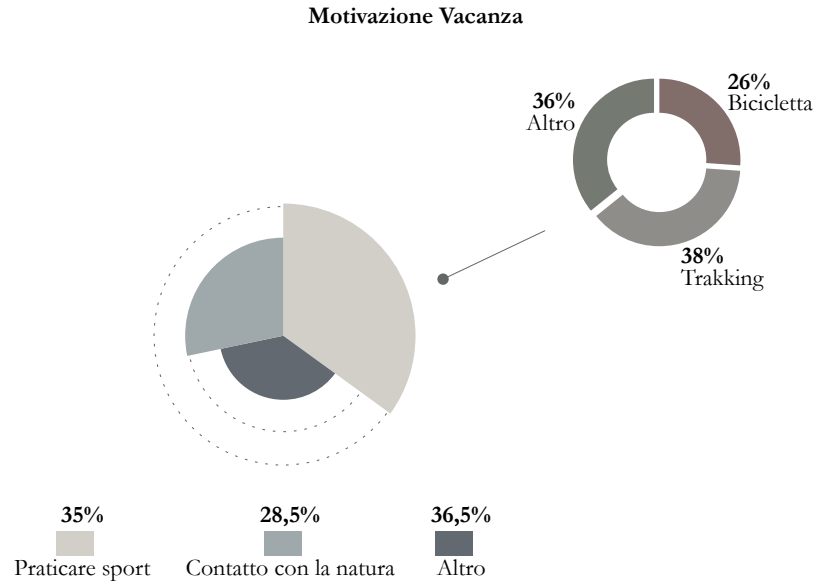
[9] BeCountry - Come sta cambiando il turismo

[10] Travel Trends 2021: scenari e tendenze nel Turismo, oltre il COVID-19 (xeniapro.com)



4.2 Domani : Turismo Slow come opportunità territoriale

Siamo dunque in una situazione tale per cui è in fase di cambiamento il modo di pensare ed intendere una vacanza, come conseguenza ad un'impedenza sanitaria certamente, ma che potrebbe diventare una sana abitudine. In quest'ottica si può quindi parlare di turismo slow come opportunità di sviluppo territoriale? Sicuramente si. Il turismo slow, turismo lento, è una forma di turismo innovativa che nasce in netta contrapposizione con la vita frenetica, i viaggi organizzati densi di attività giornaliere ed in particolare l'overtourism, il turismo i massa. Il turista slow ha l'obiettivo di trasformare il proprio viaggio in un'esperienza, attraverso cui scoprire luoghi poco conosciuti, poco affollati, a contatto diretto con la natura, con la cultura locale, con le tradizioni e gli usi, procedendo in modo lento ed immergendosi a pieno al fine di cogliere ogni dettaglio. Il turismo slow è anche sostenibile, in quanto pone larga attenzione all'ambiente ed al rispetto dei luoghi visitati. Motivo per cui si prediligono mezzi per lo spostamento poco impattanti come il treno o la bicicletta garantendo al turista di ammirare le bellezze territoriali. Sotto questo punto di vista, ritornando alle indagini svolte dai vari enti e riguardando le nuove preferenze e prospettive degli italiani, non dobbiamo riconoscere solo il desiderio di nuove mete e contatto con la natura, ma anche una grande voglia di poter praticare dello sport all'aria aperta visitando luoghi.



[11] Osservatorio sull'Economia del Turismo delle Camere di Commercio e di Isnart, *LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE E DEL TURISMO INIZIATIVA DI SISTEMA cod. 5.2/2020 Monitoraggio economico e congiunturale per il turismo*, 31 Dicembre 2020, p.20

E' chiaro che puntare su questo tipo di turismo significa anche dover rafforzare la presenza di percorsi ciclabili, ciclopedonali ed i servizi ad essi annessi, sia a livello nazionale che regionale e locale, non dimenticando che tale pratica è particolarmente adatta, e scelta, per un turismo di prossimità e quindi di corto raggio. Ed è in questo complesso ed eterogeneo quadro di turismo lento e sostenibile che l'Italia, ed il proprio patrimonio, può rintracciare una strategia di sviluppo più forte che mai, non aggressiva e dedita al consumo ma che sia in grado di rispettare e comprendere ogni angolo di territorio visitato e vissuto. "Ricominciare a camminare il patrimonio" [12] è ciò di cui oggi il nostro paese necessita, camminare il nostro paese, la nostra città, riconoscere le parti che lo compongono, ammirare il tessuto storico artistico e naturale, queste sono le chiavi attraverso cui custodire, salvaguardare e valorizzare la ricchezza Italiana. Questa sembra essere la linea vincente evidenziata non solo da studi e report statistici, ma anche dalle iniziative Statali. Come detto nel capitolo 2, l'Agenzia del Demanio, in collaborazione con altri enti, ha proposto una serie di iniziative, alcune in parte criticabili come il piano vendite, altre invece condivisibili come l'attualissimo Valore Paese Italia.

[12] Donzelli C., Cersosimo D., *Manifesto per riabitare l'Italia. Con un dizionario di parole chiave e cinque commenti di Tomaso Montanari, Gabriele Pasqui, Rocco Sciarrone, Nadia Urbinati, Gianfranco Viesti*, Roma, Donzelli Editore, 2020, pp.16 – 18

4.3 Ambito Regionale

Si è quindi dimostrato in più modi come l'asset strategico vincente e su cui si punta, per la ripresa economica del paese post pandemia, per il rafforzamento del sistema paese Italia, per la produzione di una nuova offerta turistico – economica attuale, riconoscibile, identitaria e diversificata, per uno sviluppo sostenibile e rispettoso dell'ambiente e delle comunità locali, è proprio quello del turismo lento, motivo per cui è ora necessario indagare, in ambito regionale e comunale, sull'esistenza di attività, risorse e spunti attraverso cui promuoverlo. Il primo strumento indagato è stato il PPR, Piano Paesaggistico Regionale [13], redatto dalla Regione Campania e Ministero per i Beni e le attività Culturali, il quale propone una serie di obbiettivi affini al tema trattato e rintracciabili nella *Relazione Generale/1* e nel *Rapporto preliminare ambientale*.

[13] Piano Paesaggistico Regionale (PPR) — Regione Campania

Nella *Relazione Generale/1* si espongono specifiche attenzioni atte allo sviluppo sostenibile di qualità della regione attraverso la valorizzazione dei paesaggi in relazione alle proprie caratteristiche, l'adozione di idonee politiche di conservazione che ne riconoscano la valenza storica, culturale, estetica, naturalistica ed ecologica ed attraverso la riqualificazione del patrimonio storico – culturale e naturale. Inoltre si ha come obiettivo la tutela e la valorizzazione delle reti regionali ed interregionali attraverso la costruzione di infrastrutture verdi, la realizzazione di reti tra sistemi paesaggistici ed in fine contribuire alla costruzione della Rete Ecologica regionale e locale.

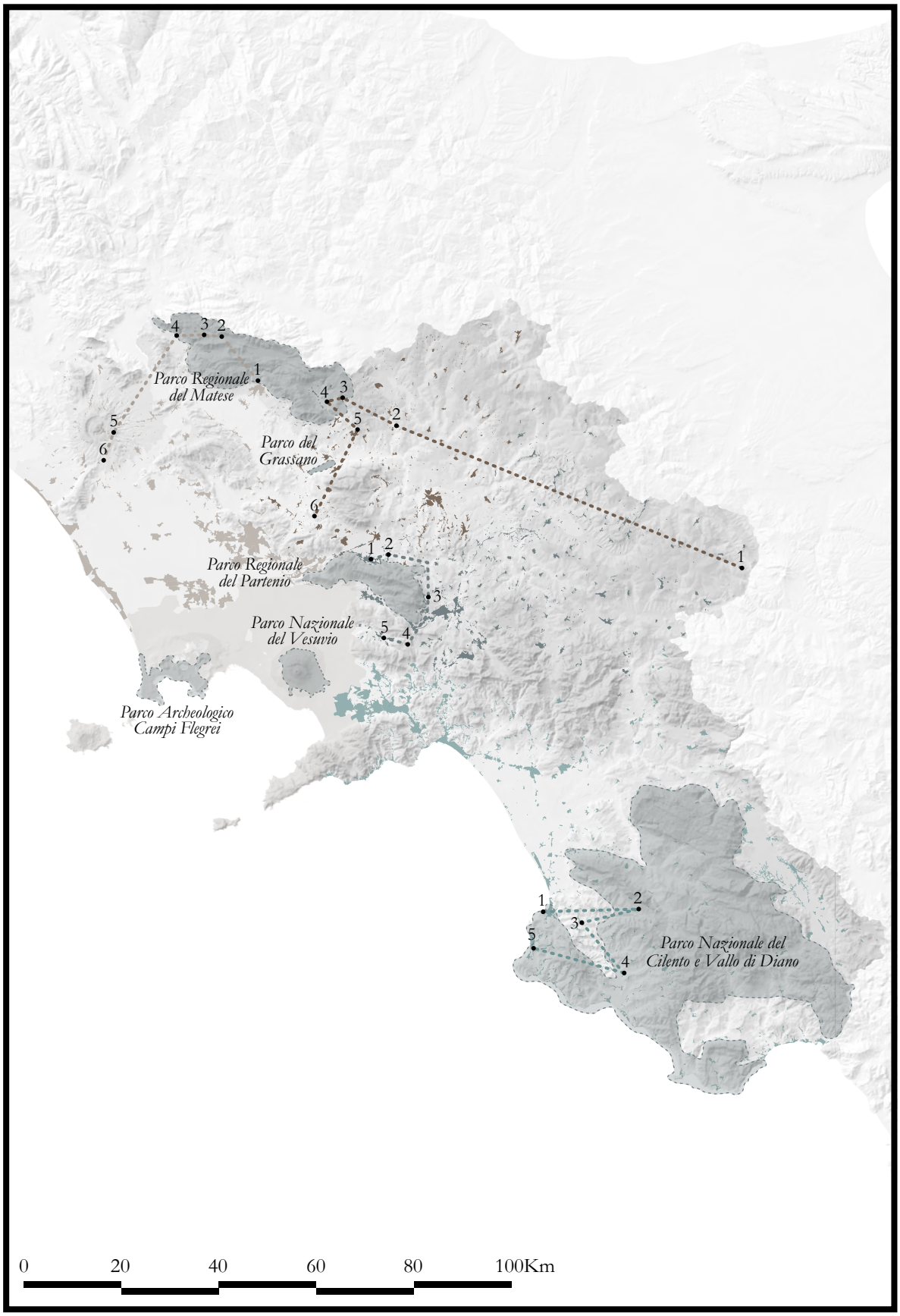


Nel *Rapporto preliminare ambientale* si pongono invece particolari attenzioni al settore turistico culturale. In tal caso si parla di una ricerca d'attuazione di un turismo sostenibile, legato alla qualità e non alla quantità, che non vada a depauperare l'ambiente e la cultura, che tuteli l'ambiente e la diversità biologica, che sia responsabile nei confronti della società e dei propri valori culturali. In tal senso vi è l'obbiettivo di attuare politiche e misure specifiche che incrementino le forme di turismo diffuso e le reti di ospitalità di qualità.



L'agenzia per il turismo della regione Campania, ha inoltre intrapreso un percorso di promozione turistico – culturale che si dirama su tematiche differenti [14]. Per lo sviluppo della qui presente tesi risulta interessante la sezione dedicata agli itinerari, la quale va a coniugare aspetti e tematiche eterogenee ma che messe a sistema forniscono una fitta rete, su tutto il territorio regionale, che consente e promuove lo sviluppo di un turismo lento e sostenibile. Pratiche locali, borghi, parchi, siti archeologici, cammini, percorsi, sono gli attori di questo scenario.

[14] Itinerari – Turismo Regione Campania (agenziaturismocampania.it)


Parco Regionale del Matese
Parco del Grassano
Parco Regionale del Partenio
Parco Nazionale del Vesuvio
Parco Archeologico Campi Flegrei
Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano
0
20
40
60
80
100Km

MAPPA TEMATICA | PARCHI E BORGHI

CARTOGRAFIA DI BASE

DTM 20m

Centri abitati NAPOLI

Centri abitati CASERTA

Centri abitati SALERNO

Centri abitati AVELLINO

Centri abitati BENEVENTO

Parchi

BORGHI

Irpinia

1 Cervinara
2 S.Martino Valle Caudina
3 Summonte
4 Lauro
5 Marzano di Nola

Sannio

1 Casalduni
2 Cusano Mutri
3 Guardia Sanframondi
4 Pietraroja
5 Sant'Agata de Goti

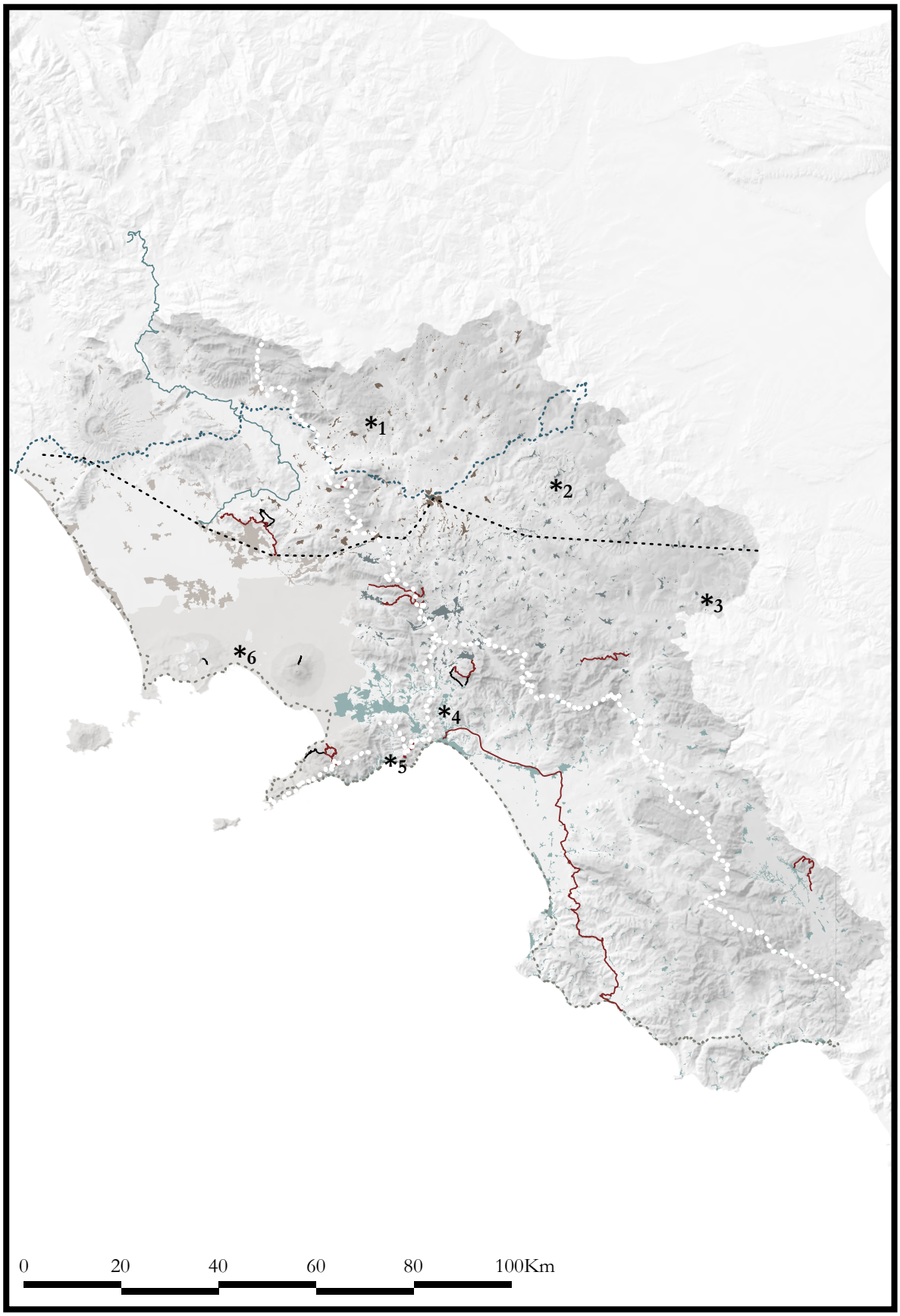
Cilento

1 Agropoli
2 Cicerale
3 Prignano Cilento
4 Serramozza
5 Castellabbate

Casertano

1 Piedimonte Matese
2 Letino
3 Gallo Matese
4 Fontegreca
5 Roccamonfina
6 Sessa Aurunca

Fonti dati : Itinerari – Turismo Regione Campania (agenziaturismocampania.it)


*1
*2
*3
*4
*5
*6
0
20
40
60
80
100Km

MAPPA TEMATICA | PERCORSI ed ITINERARI

CARTOGRAFIA DI BASE

DTM 20m

Centri abitati NAPOLI

Centri abitati CASERTA

Centri abitati SALERNO

Centri abitati AVELLINO

Centri abitati BENEVENTO

* **Vie della Ceramica**

1 Cerreto e San Lorenzello

2 Ariano

3 Calitri

4 Cava de Tirreni

5 Costiera e Vietri

6 Capodimonte

SENTIERI

Via Appia

Via Francigena

Sentiero CAI Italia

Sentieri dell'Anima

Sentieri Storici

CICLOVIE

Ciclovia del Sole

Ciclovia del Volturno

Fonti dati : Itinerari – Turismo Regione Campania (agenziaturismocampania.it)

Anche sul territorio campano sono tante le associazioni, più o meno note, attive per la promozione di escursioni ed uscite secondo pratiche slow, parliamo quindi di trekking, bicicletta, en – bike, kayak etc…. L'organizzazione degli eventi avviene periodicamente o seguendo calendari prestabiliti, su tracciati noti, tra cui quelli sponsorizzati dalla stessa regione, ma anche su tracciati disegnati su mi sura ed in linea all'evento.

Rispetto alla tematica dell'accoglienza dedicata a quel turista attento alle pratiche lente e sostenibili, grande protagonista è l'associazione Slow Tourism Italia, nata con l'obiettivo di creare una fitta rete di incontri e partecipazione tra viaggiatori, imprese turistiche, comunità locali e territorio [15]. Promuove il turismo lento e sostenibile e collabora con tutte quelle società ed imprese ricettive aventi come obbiettivo comune il trasformare un viaggio in un'esperienza di vita, di incontro e di avvicinamento tra turista, ambiente, comunità locali e territorio, trasformando la qualità dell'accoglienza e proponendo attività, percorsi formativi, uscite ed escursioni, tutte legate al contesto in cui si trovano. Attraverso la piattaforma dell'associazione, si ha la possibilità di reperire informazioni di vario genere come tour itinerari e pacchetti, eventi, pubblicazioni, informazioni territoriali ed in fine anche i luoghi dove poter alloggiare. Le strutture individuate e proposte sono unicamente quelle affiliate all'associazione, alle quali è assegnato un *Marchio Slow Tourism*. Questa classificazione è molto interessante e va ad esaltare e premiare le "buone pratiche" messe in atto dalle strutture ospitanti. Sono valutate autonomamente dai gestori attraverso il portale Slow Tourism Italia sul quale compilano annualmente un questionario di autovalutazione di qualità slow. In questo modo il turista è in grado di poter scegliere consapevolmente la propria vacanza, anche in relazione alle varie attività slow e sostenibili proposte dalle strutture. Tutti i turisti in possesso del Passaporto Slow Tourism, scaricabile ai soli 15,00 Eur., hanno la possibilità di usufruire di uno sconto del 10%.

[15] L'Associazione | SlowTourism (slowtourism-italia.org)

Le ricerche svolte mi hanno portata all'individuazione di sette strutture Slow in Campania, sicuramente poche vista l'estensione e la densità della regione, ma sicuramente un dato promettente da considerare in fase di progettazione.



1



La Pampa Relais & Spa Hotel | Melizzano (BN)
Facilities | allevamento biologico, azienda agricola biologica, cucina vegetariana, escursioni a cavallo, mountain bike, prodotti biologici, trekking

2



Nettuno Campeggio | Paestum (SA)
Facilities | mare, natura, omaggio di benvenuto, pineta, sconto passaporto, tende

3



Oasi Masseria Sant'Elia Agriturismo | Casalbore (AV)
Facilities | arte e cultura del territorio, dieta meditarranea, escursioni sul territorio, natura, omaggio di benvenuto, paesaggi, prodotti aziendali km0, sconto passaporto, cucina tradizionale, sport

4



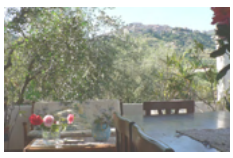
B&B ECO | Pompei (NA)

5



Agriturismo i Moresani | Casal Velino (SA)
Facilities | agricoltura biologica, azienda agricola, relax, sconto passaporto, scuola di equitazione, sostenibilità, verde

6



La Gabbianella e il Gatto Agriturismo | Castellabbate (SA)
Facilities | azienda agricola bio, cibi fatti in casa, mountain bike

7



Le Tore Agriturismo | Massa Lubrense (NA)
Facilities | cucina tipica, didattica per scuole, escursioni, prodotti locali

4.4 Ambito Comunale

In questo quadro regionale promettente, Capua si colloca in una posizione strategica e favorevole, sia per la propria posizione territoriale sia per le politiche ed iniziative di cui si avvale. I caratteri fortemente identitari, riconoscibili, storici e culturali della cittadina, affrontati nel capitolo 3, sono il motivo per cui, intorno ad essa, si vanno delineando tutta una serie di attività ed attrazioni, sia a largo che a corto raggio, fiorenti proprio da quegli elementi distintivi storici e naturali. Di seguito verrà analizzato il contesto in cui si colloca.

MAPPA TEMATICA | MOBILITA' LENTA

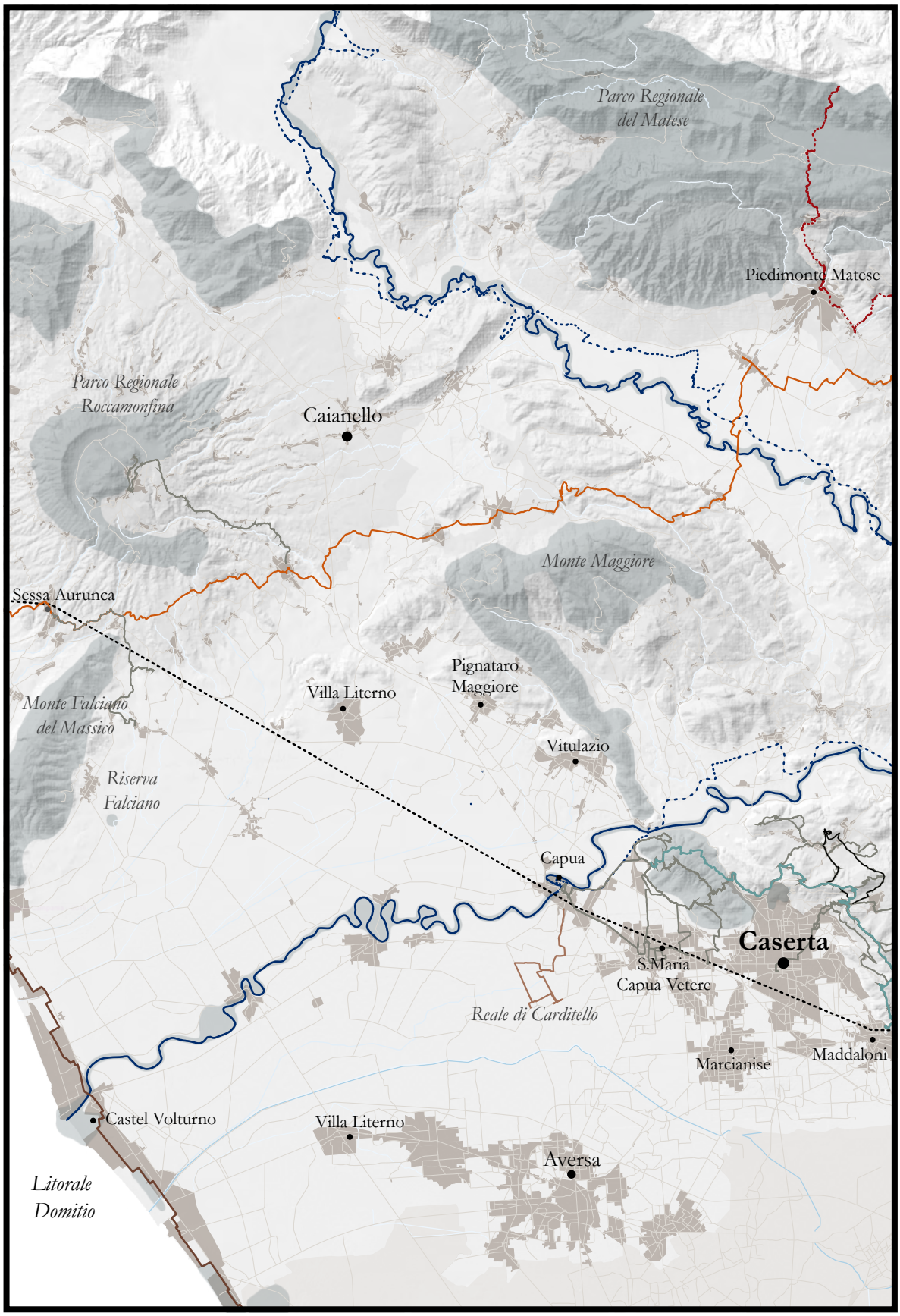
CARTOGRAFIA DI BASE
DTM 20m
- Capoluogo di Provincia
- Città di rilevanza
- Altre città /paesi
- Centri Abitati (CE)
- Centri Abitati (NA)

Idrografia
- Fiume Volturno
- Rete idrograica secondaria

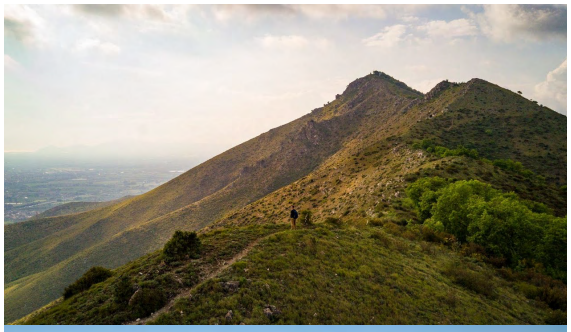
- Siti di Interesse

Percorsi
- Via Appia
- Via Francigena
- Percorsi CAI Caserta
- Percorso CAI Italia
- Battaglia del Volturno | Percorso storico
- Sentiero Tifatini | Percorso dell'anima
- Sentiero dei Gelsi

Ciclabili
- Ciclovia del Volturno
- Ciclovia del sole


Parco Regionale
del Matese
Piedimonte Matese
Parco Regionale
Roccamonfina
Caianello
Monte Maggiore
Sessa Aurunca
Pignataro
Maggiore
Villa Literno
Monte Falciano
del Massico
Vitulazio
Riserva
Falciano
Capua
Caserta
S.Maria
Capua Vetere
Reale di Carditello
Marcianise
Maddaloni
Castel Volturno
Villa Literno
Aversa
Litorale
Domitio

NATURA



Monte Tifata
Caserta



Oasi Salicelle
Capua, Caserta



Vista da Castel Morrone
Caserta



Oasi Falciano
Falciano, Caserta



Fiume Volturno
Castel Volturno, Caserta

BENI CULTURALI

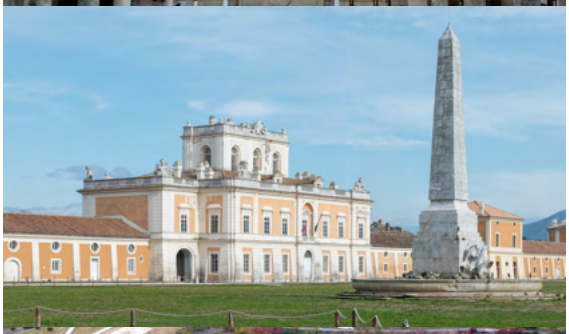


Reggia di Caserta
Caserta

Acquedotto Carolino
Maddaloni, Caserta



Abbazia di Sant'Angelo in Formis
Capua, Caserta



Reale di Carditello
Carditello, Capua



Anfiteatro Campano
Santa Maria Capua Vetere,
Caserta

Prendendo in esame un contesto a più stretto raggio e quindi limitandoci alla città di Capua, ho rintracciato una serie di iniziative ed attività, volte alla promozione turistica di qualità, prediligendo quegli aspetti ed esperienze che possano aiutare il visitatore a godere del luogo in modo lento, immergendosi nella sua stessa essenza. In tal caso le informazioni sono state in parte reperite da una prima indagine svolta sul posto il 17 Aprile 2021 ed in parte grazie al sito, ricco ed aggiornato, della Pro Loco di Capua [16]. Imbattendomi per le strade Capuane, è emerso che la città fosse munita di tutta una serie di servizi atti a "camminare il patrimonio". Ogni edificio storico o di rilevanza è munito all'ingresso di una cartellonistica munita di Qr CODE, tale per cui scansionandola, si verrà riportati alla pagina della Pro Loco sulla quale, per ogni bene, è raccontata la sua storia. Altra forma di cartellonistica è quella nella quale sono suggeriti una serie di percorsi tematici lungo i quali è possibile rintracciare tipologie di beni, come ad esempio le fortificazioni, i musei, i palazzi, le chiese. Una proposta di viaggio che viene a completarsi con la possibilità di poter affittare delle biciclette, attraverso il servizio Bike Sharing. Questa è la traduzione di una strategia slow e sostenibile, attraverso cui proporre al turista un tour lento della città selezionando in piena autonomia il mezzo con cui spostarsi, le tempistiche, l'itinerario, i beni da visitare, ma seppur soli accompagnati da una guida virtuale sempre disponibile. Per tutti coloro che invece hanno uno spirito maggiormente sportivo, vi è la possibilità di potersi spostare in modo alternativo, sostenibile, lento e particolarissimo. Di fatto sul fiume Volturno è presente l'associazione Volturna Kayak. Il fiume in questo contesto ha una grandissima importanza ed è stato grande protagonista della storia di Capua, un fiume descritto come distruttore ma anche creatore, che esondando irrigava i terreni rendendoli fertili, dapprima il più importante porto fluviale, protettore della città ma anche luogo in cui si è consumata, nel 1860, la tragica Battaglia del Volturno mettendo un importante punto alla fama cittadina. Da sempre venerato, protagonista di miti e leggende ma anche di tradizioni cittadine come la festa del fiume tenuta negli anni dell'antica Roma ogni 27 Agosto. Nel corso degli anni '90 di nuovo venne promossa, a metà del decennio promossi invece molti giochi popolari come la corsa dei lontri [17] o il palo della cuccagna, attualmente invece vagheggiano ancora storie, racconti, esposizioni e laboratori artigianali sulla costruzione degli antichi lontri unitamente alla presenza dell'associazione [18]. Volturna Kayak ha come obiettivo la promozione degli sport di pagaia e di remo, sia come attività amatoriale e turistico, sia come disciplina agonistica. Promuove gli sport d'acqua legati agli ambienti fluviali, marini, lacustri, promuove la salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente anche da un punto di vista storico culturale attraverso la formazione di una

[16] turismocapua.wordpress.com

[17] *Il lontro, tipica imbarcazione fluviale, usato dai pescatori capuani per navigare e pescare nel Volturno.*

[18] Le tradizioni fluviali di Capua: la Festa del Fiume - itCapua (italiani.it)

banca dati riguardante i materiali, le tecniche di navigazione, così come anche schede dei percorsi turistici e di gara. Motivo per cui è intenta ed organizzare raduni ed uscite turistiche, gare federali, incontri tecnici ed attività didattiche e sportive. Inoltre partecipe a numerose iniziative promosse da WWF o giornate "Plastic Free".

"CAMMINARE CAPUA"

Come vuoi



Volturna Kayak

Servizio bike sharing

Seguendo il percorso che vuoi



I percorsi tematici che la città propone

Sempre informato



Visita il sito Pro Loco Capua e leggi la storia

Edifici storici o di rilevanza sono muniti di cartellonistica introduttiva e Qr CODE associato


Volturna
Kayak
Itinerari
Città di Capua
Ciclovia del
Volturno
Via Appia

CAPITOLO 4. SUPPORRE nuovi scenari

Bibliografia

- Donzelli C., Cersosimo D., *Manifesto per riabitare l'Italia. Con un dizionario di parole chiave e cinque commenti di Tomaso Montanari, Gabriele Pasqui, Rocco Sciarrone, Nadia Urbinati, Gianfranco Viesti*, Roma, Donzelli Editore, 2020

Sitografia

- Banca d'Italia - Tavole dati turismo (bancaditalia.it)
- www.isnart.it
- Viaggi e vacanze (istat.it)
- Slow Tourism | Turismo responsabile e Turismo sostenibile (slowtourism-italia.org)
- Osservatorio del Turismo Outdoor 2020 | Human Company
- Turismo outdoor in Italia: dati in crescita nonostante il Covid-19 (corriere.it)
- Coronavirus: quali le conseguenze per il turismo in Italia? (touringclub.it)
- L'Italia riparte con il turismo - Borsa Italiana
- Travel Trends 2021: scenari e tendenze nel Turismo, oltre il COVID-19 (xeniapro.com)
- BeCountry - Come sta cambiando il turismo
- Come sta cambiando il turismo culturale (artribune.com)
- Slow Tourism: cos'è il turismo lento? Lo approfondiremo anche alla fiera virtuale GECO – Legambiente Turismo
- Cosa è lo Slow Tourism? - traveltherapists - La terapia del viaggio
- Piano Paesaggistico Regionale (PPR) — Regione Campania
- Turismo Regione Campania (incampania.com)
-turismocapua.wordpress.com
- Le tradizioni fluviali di Capua: la Festa del Fiume - itCapua (italiani.it)

5. PROPORRE la valorizzazione



5.1 Osservanza

Il percorso conoscitivo fin'ora proposto, sarebbe sufficiente a delineare il progetto di valorizzazione, ma non bisogna dimenticare che l'oggetto su cui si lavora è un bene vincolato e ricadente in un contesto urbano specifico, motivo per cui vi è la necessità di osservare le direttive, in tale campo, emanate dagli enti competenti. Nel giugno 1971 il Ministro Segretario di Stato per la Pubblica Istruzione nei riguardi dell'immobile, in quegli anni sede della Pretura, sito nel Comune di Capua in Via Duomo 56, sottoscrive che:

"*è riconosciuto di particolare interesse ai sensi della citata legge 1/6/1939 n.1089 in quanto l'Ex Convento di S.Gabriele costituisce uno dei più ricchi esemplari di stile barocco, introdotto a Capua nel settecento.* " [1]

[1] Documentazione trasmessa dall'Agenzia del Demanio

Prendendo atto dell'evoluzione legislativa, oggi, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo, introduce l'immobile nella lista a cui appartengono i beni culturali di rilevante interesse, oggetto del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" [2]. In particolare tale legge viene osservata nell'atto del 2020 [3] sottoscritto ai fini dell'alienazione del bene. Risulta essere fondamentale osservare quali siano le direttive influenti nell'ottica in cui vi è la previsione, come in questo caso, dello sviluppo di un progetto di valorizzazione e rifunzionalizzazione del bene. Secondo il Decreto Legislativo sopra citato, articolo 29 sulla conservazione, comma 2, 3 e 4, il bene può essere sottoposto unicamente alle azioni di prevenzione, manutenzione e restauro. Per prevenzione si intendono tutte le attività atte a limitare situazioni di rischio, per manutenzione si intendono le attività circa il mantenimento dell'integrità, l'identità e le condizioni del bene e delle sue parti ed in fine per restauro si intendono le operazioni dirette sul bene aventi l'obiettivo di salvaguardare l'identità, recuperare il bene e preservarlo da quelle situazioni di rischio che possano compromettere in modo irreversibile la sua esistenza e/o composizione (es. rischio sismico). Le specifiche sono inerenti anche gli interventi strutturali, e quindi quelli che dovranno adempire i presupposti di legge, dovranno essere minimi e quindi realizzati solo se necessari, attenti all'identità del bene, in grado di non compromettere le parti che lo costituiscono ed in fine da sottoporre aprioristicamente alla supervisione dell'ente competente, così come tutto il resto del progetto. Con particolare attenzione vi è la specifica inerente alle destinazioni d'uso. Il convento, essendo un bene culturale e possedendo tutte quelle caratteristiche discusse nei paragrafi 1.1 e 1.4 della presente tesi, dovrà essere di pubblica fruizione,

[2] Specifiche legislative tratte da : Dlgs 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'artic... (camera.it)

[3] Decreto n.22 MIBACT, scaricabile tramite sito: Documentazione trasmessa dall'Agenzia del Demanio

ciò significa che un eventuale progetto ha la necessità di prevedere l'utilizzo del bene dalla collettività al fine di consentire la visione di tutti quei valori storici, artistici e culturali per cui il bene è tutelato. E di fatto, l'articolo 9 della Costituzione Italiana, dice che "La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica. Tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione." [4], tale per cui il bene culturale deve essere restituito al cittadino promuovendo la trasmissioni dei propri valori storici, artistici e culturali. In aggiunta a questo quadro normativo è nuovamente importante prendere atto del contesto in cui tale bene si inserisce. Il certificato di destinazione urbanistica [5], aggiornato all'anno 2008, stabilisce che l'immobile in questione ricade in Zona "A" Centro Storico, motivo per cui le azioni sul bene, anche in questo caso, risultano essere vincolate, in particolare sono previsti interventi di restauro e di risanamento conservativo. Questi interventi sono riferiti esclusivamente a complessi edilizi architettonicamente rilevanti tali per cui tutte le sue parti necessitano di essere conservate e trasmesse integralmente. Di fatto le opere previste sono quelle di riqualificare, mantenere, ripristinare e valorizzare tutte le parti ed i componenti architettonici e decorativi. Sono consentite operazioni che non vadano ad alterare l'organismo edilizio compresi i consolidamenti strutturali. Rispetto invece alla destinazione d'uso è prevista la conversione, la quale nell'ottica della conservazione, è possibile solo se compatibile con il carattere del bene. In definitiva, un ultimo sguardo è necessario porlo rispetto la natura del bene in questione. Ex Convento S.Gabriello, edificio di carattere religioso, in cui come visto, cultura e culto si sono da sempre incontrati [6], il quale deve far fronte al problema legato alla scomparsa della propria funzione di origine. Questa situazione subentra non solo oggi, ma anche in passato, durante il periodo delle soppressioni francesi (rif. par. 3.4.1). Nello specifico queste non ponevano attenzione alla salvaguardia dei caratteri costruttivi ed identitari del bene, bensì avevano come unico obiettivo quello di risolvere problemi logistici per la città, attraverso l'istituzione nelle fabbriche religiose di funzioni pubbliche [7]. E di fatto questo è ciò che è avvenuto a Capua, dove l'immobile venne convertito in Pretura. Le tracce di questa drastica riconversione sono tutt'ora leggibili, così come sono espressamente visibili tutti gli interventi attuati per adattare l'immobile. Questo a testimonianza del totale disinteresse verso il rispetto delle componenti e dell'identità del bene.

[4] La Costituzione - Articolo 9 | Senato della Repubblica

[5] Certificato destinazione urbanistico, scaricabile tramite sito: Vendita Immobili dello Stato - Vendite (agenziademanio.it)

[6] Bartolozzi C., *IL PATRIMONIO ARCHITETTONICO RELIGIOSO Nuove funzioni e processi di trasformazione*, Roma, Gangemi Editore SpA International, 2016, p.31

[7] Bartolozzi C., *IL PATRIMONIO ARCHITETTONICO RELIGIOSO Nuove funzioni e processi di trasformazione*, Roma, Gangemi Editore SpA International, 2016, p.189





Fonte: *scatti eseguiti in sede del sopralluogo conoscitivo.*

Data: *17.04.2021*

Descrizione:
- allocamento invadente sulle pareti, delle condotte impiantistiche per il riscaldamento e l'elettricità;
- sostituzione degli infissi, dagli originari in legno a quelli in alluminio;
- utilizzo di porte a soffietto in plastica;
- rivestimento dei muri a mezza altezza con materiale plastico;









- condotte del locale caldaie;
- bagno di servizio.

- allocamento su volta delle condotte impiantistiche;
- tamponamento di un'ampia apertura.





Foto a sinistra, dettaglio del giardino pensile.
Fonte: *trasmessa dal referente del bene in rappresentanza del Demanio.*
Data: *2019*
Descrizione: *allocamento condotta di scarico impiantistico in corrispondenza del balcone con nicchia in affaccio sul giardino pensile.*





A destra*: evidente intervento di restauro circa la chiusura del vano scala, in passato aperto, ed allocamento di vetrate in alluminio oltremodo riconoscibili;*
- riadattamento dei locali al fine di accogliere la pretura, sala delle udienze ed ingresso con portineria.





Bisogna quindi sopperire a quanto accaduto in passato e porre oggi una maggiore attenzione ai beni. Nel Concilio Vaticano II si afferma che " *la chiesa non ha mai avuto uno stile artistico proprio ma ha sempre accettato le differenti volontà di espressione dei popoli, creando così nei secoli un tesoro artistico da conservarsi con ogni cura* " [8], motivo per cui nella conservazione bisogna porre l'attenzione all'architettura ed alle opere, che sono quindi espressione e simbolo della comunità, nell'atto di riconversione invece bisogna trasmettere l'essere stesso del bene. Questo può avvenire evidenziando i caratteri simbolici, espressione della cultura passata, dando la possibilità al pubblico di poter comprendere l'edificio nella sua forma, negli spazi e nella distribuzione, voluti per adempire a specifiche esigenze. Bisogna offrire una chiave di lettura d'insieme limpida ed efficace, al fine di promuovere la conoscenza del bene, e bisogna progettare potenzialmente con una logica di reversibilità, al fine di conservare quanto più possibile la fabbrica nel suo complesso [9].

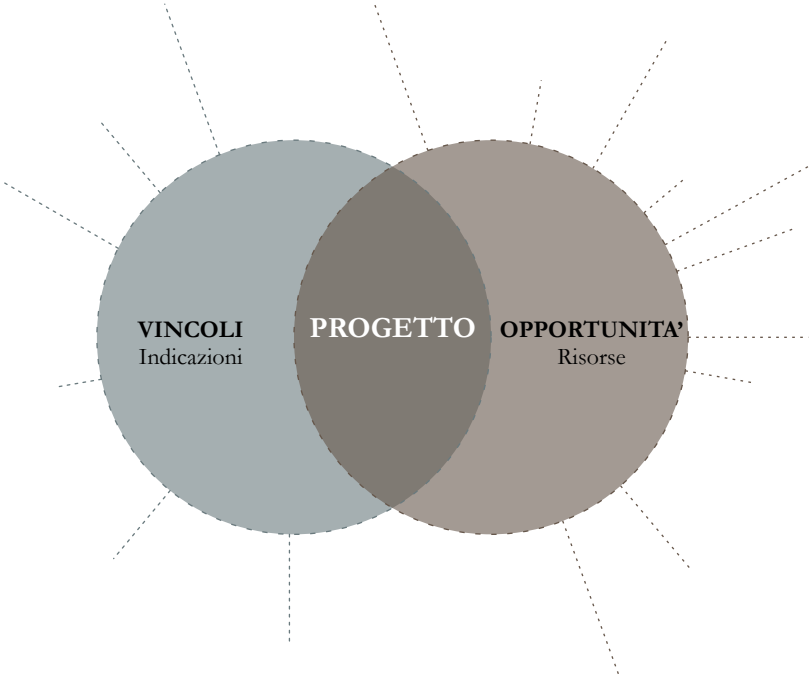
[8] Bartolozzi C., *IL PATRIMONIO ARCHITETTONICO RELIGIOSO Nuove funzioni e processi di trasformazione*, Roma, Gangemi Editore SpA International, 2016, p. 232

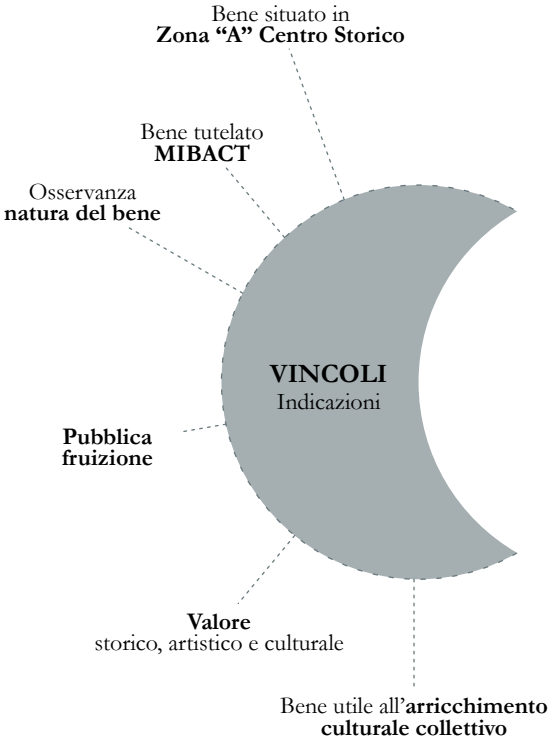
[9] Bartolozzi C.*, IL PATRIMONIO ARCHITETTONICO RELIGIOSO Nuove funzioni e processi di trasformazione,* Roma, Gangemi Editore SpA International, 2016, pp.230-232

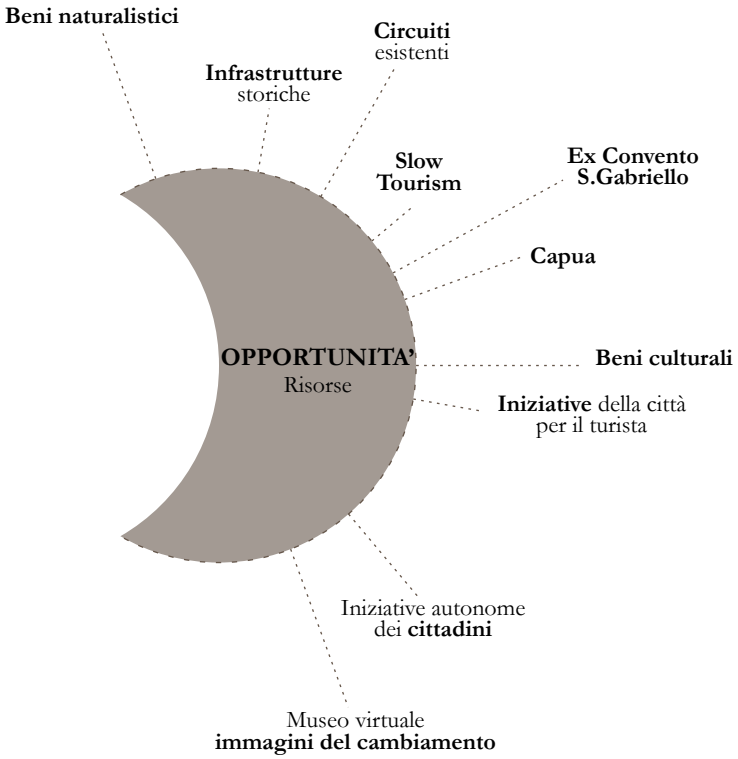
5.2 Tra vincoli ed opportunità

Alla luce di quanto detto ed analizzato fin'ora, si può delineare, tra vincoli ed opportunità, il progetto di valorizzazione e rifunzionalizzazione. In altre parole si è giunti al punto di avere da una parte una serie di indicazioni specifiche frutto di vincoli e normative, dall'altra risorse individuate e tradotte al seguito del processo di analisi, territoriale e locale.

Linee guida




Bene situato in
Zona "A" Centro Storico
Bene tutelato
MIBACT
Osservanza
natura del bene
VINCOLI
Indicazioni
Pubblica
fruizione
Valore
storico, artistico e culturale
Bene utile all'**arricchimento**
culturale collettivo


Beni naturalistici
Infrastrutture
storiche
Circuiti
esistenti
Slow
Tourism
Ex Convento
S.Gabriello
Capua
OPPORTUNITA'
Risorse
Beni culturali
Iniziative della città
per il turista
Iniziative autonome
dei **cittadini**
Museo virtuale
immagini del cambiamento

5.3 Scenario di progetto



Al seguito di tutte le considerazioni presentate, il progetto di rifunzionalizzazione propone l'inserimento di un Ostello e di spazi, per la pubblica fruizione, a carattere culturale. La scelta inerente la realizzazione dell'Ostello San Gabriello è legata ad una serie di aspetti. Il primo è direttamente connesso alle indicazioni generali espresse dall'ente Agenzia del Demanio nel bando di vendita (rif. par. 2.4). A seguire la volontà di creare un legame tra la consistenza funzionale del Convento, in origine, e ciò che potrebbe diventare in futuro. Immaginare quindi una nuova forma di accoglienza, in passato quella di giovani ragazze in cerca d'istruzione e provenienti da città, regioni e nazioni differenti, in un futuro prossimo quella del turista, ricordando che la forma d'accoglienza promossa da un ostello, rispetto alle altre tipologie ricettive, si basa sui criteri di condivisione, di spazi ed esperienze, ed una maggiore accessibilità rispetto ai costi.

L'Ostello San Gabriello è stato pensato in funzione di un'accoglienza attenta agli attuali trend di viaggio in continua crescita ed evoluzione, il turismo lento e sostenibile. Com'è stato possibile vedere (rif. cap.4) , il turista contemporaneo, che provenga da località lontane o che sia di prossimità, predilige viaggi attraverso cui ha la possibilità di svolgere attività all'aria aperta, in stretta connessione con il luogo e la propria cultura, con la natura e con il territorio. In quest'ottica, l'ex convento, collocato in una città a carattere prevalentemente storico, artistico e culturale, vicino a grandi mete turistiche (es. Napoli e Caserta), posizionato su un territorio caratterizzato da bellezze naturalistiche e culturali, ha un grande potenziale da poter essere sfruttato. Questo è il motivo per cui è stata immaginata l'introduzione della struttura ricettiva ostello nel circuito Slow Tourism Italia, legato al turismo lento nel quale il viaggiatore può individuare, su territorio Italiano ed Europeo, solo strutture con marchio slow. La certificazione sarà ottenuta nella misura in cui la struttura garantirà al viaggiatore attività slow legate al territorio. L'Ostello San Gabriello offre al turista l'occasione di poter svolgere, secondo pacchetti stagionali, escursioni di trekking, bike e kayak, avvalendosi della presenza di elementi territoriali caratteristici, come la via Appia, la via Francigena, il Volturno, la ciclovia del Volturno, e tutti quegli attrattori analizzati nel capitolo 4. Spostiamo l'attenzione agli aspetti ed alle funzioni di carattere culturale. Come detto più volte, l'immobile oggetto di tesi è un bene culturale di interesse, motivo per cui, tra le prime funzioni a cui dovrebbe assolvere, vi è quella della pubblica fruizione in relazione all'erogazione di servizi a sfondo culturale. Di conseguenza è stato immaginato l'inserimento di uno spazio espositivo legato al bene ed allocato negli ex parlatori, uno spazio espositivo legato alla città di Capua ed un atelier. Le motivazioni che mi hanno spinta a questa scelta progettuale, sono legate ad analisi ed indagini del territorio e del cittadino Capuano. Ne è il risultato l'immagine di una città dal glorioso passato, densa di beni artistici ed architettonici, distrutti in gran parte durante gli attacchi bellici della seconda guerra mondiale, e caratterizzata da una comunità popolare che autonomamente cerca di ripercorrere e ricordare la sua storia e gli anni di magnificenza. In altre parole la fase di ricerca mi ha condotta a rintracciare associazioni autonome di cittadini Capuani [10], residenti e non più residenti, che hanno attuato una raccolta temporale di immagini, fotografie, dipinti, disegni e cartoline della Città di Capua nel tempo, ricordandola e ricostruendola. E se da un lato abbiamo la città ed il cittadino, dall'altro abbiamo l'esistenza di un Convento, in attesa di nuova vita, che da sempre è stato lo specchio delle trasformazioni della città fornendole al tempo stesso una biblioteca di pubblico utilizzo ed una farmacia (rif. par.2.3). In questo scenario si concretizza la volontà di inserire all'interno del convento

[10]https://www.facebook.com/groups/147551012053216/?ref=share; https://www.facebook.com/Volturno-496004937268628/

l'Urban Lab della città di Capua, il quale rappresenti la condivisione e la divulgazione del passato, del presente e del futuro della città. Ad esso è annesso l'atelier, spazio entro cui sviluppare studi, ricerche e progetti per la città, ma anche luogo nel quale preparare mostre temporanee, eventi ed ospitare corsi di pittura e disegno dal vero al quale possano avere accesso il cittadino ma anche il turista.

Analogie

IERI	**DOMANI**
✻ Accoglienza	Ostello S.Gabriello ✻
✻ Istruzione Scambi culturali	Urban Lab ✻ Atelier
✻ Servi per la cittadinanza *biblioteca, farmacia*	Esposizioni ✻ *Convento - Città di Capua*
✻ Attrazione turistica *reliquie di S.Placida*	Ostello Slow ✻ Spazi espositivi
✻ Simbolo del cambiamento sociale politico e culturale	Rifunzionalizzazione ✻ *Urban Lab Capua ieri oggi e domani*

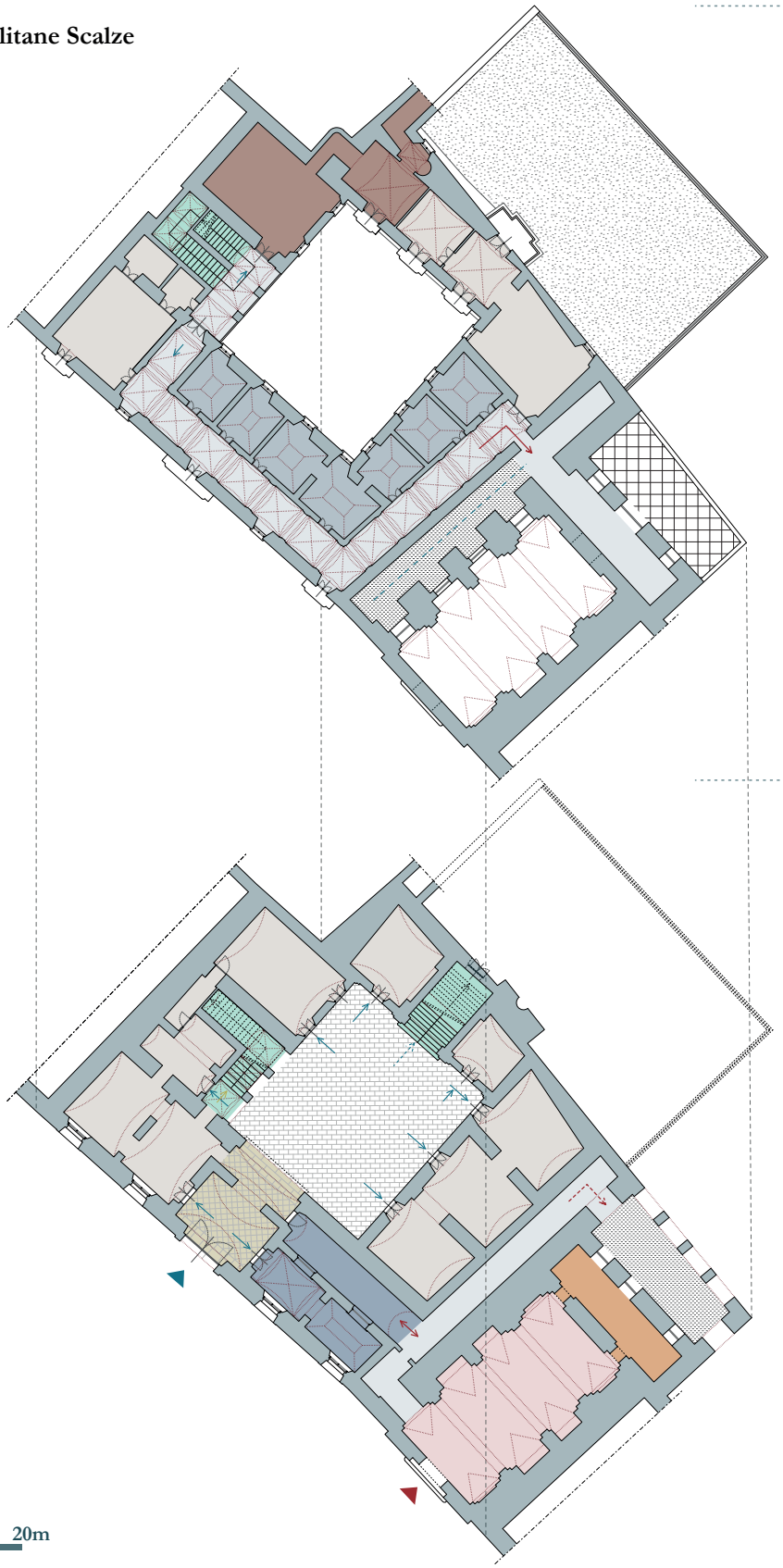
Lo scenario progettuale immaginato è presentato, nelle pagine a seguire, ripercorrendo aprioristicamente, le tappe evolutive del Convento, rappresentate da ieri remoto, ieri passato, oggi e futuro. Nello specifico sono indagati i cambiamenti, avvenuti negli anni dalla fondazione ad oggi, riguardanti le funzioni, le distribuzioni e lo stato di proprietà del bene. In quest'ottica l'arco temporale d'analisi è stato dilatato a favore di una previsione per il futuro.

IERI REMOTO

1740 - 1900

Sede delle Suore Carmelitane Scalze

Disegni fuori scala
Elaborati originali 1:200



0 10 20m

PIANO PRIMO

LEGENDA

DESTINAZIONI D'USO

- Celle
- Spazi comuni
- Coretti
- Spazi di distribuzione
- Collegamento verticale (loggiato)
- Non identificato

SPAZI ESTERNI

- Giardino pensile
- Terrazza

ACCESSI

- Distribuzione ai locali
- Collegamento con Chiesa di Santa Placida
- Distribuzione ai coretti

PIANO TERRA

LEGENDA

DESTINAZIONI D'USO

- Atrio d'ingresso
- Parlatori
- Non identificato
- Spazi di distribuzione
- Collegamenti verticali
- Aula Chiesa di Santa Placida
- Sagrestia

SPAZI ESTERNI

- Cortile interno
- Loggia Chiesa di Santa Placida

ACCESSI

- Accesso principale al Convento (da Via Duomo)
- Accessi secondari ai locali al piano terra
- Accesso collegamento verticale
- Accesso giardino pensile
- Collegamento con Chiesa di Santa Placida
- Accesso alla Chiesa di Santa Placida (da Via Duomo)
- Accesso alla loggia

Note per il lettore

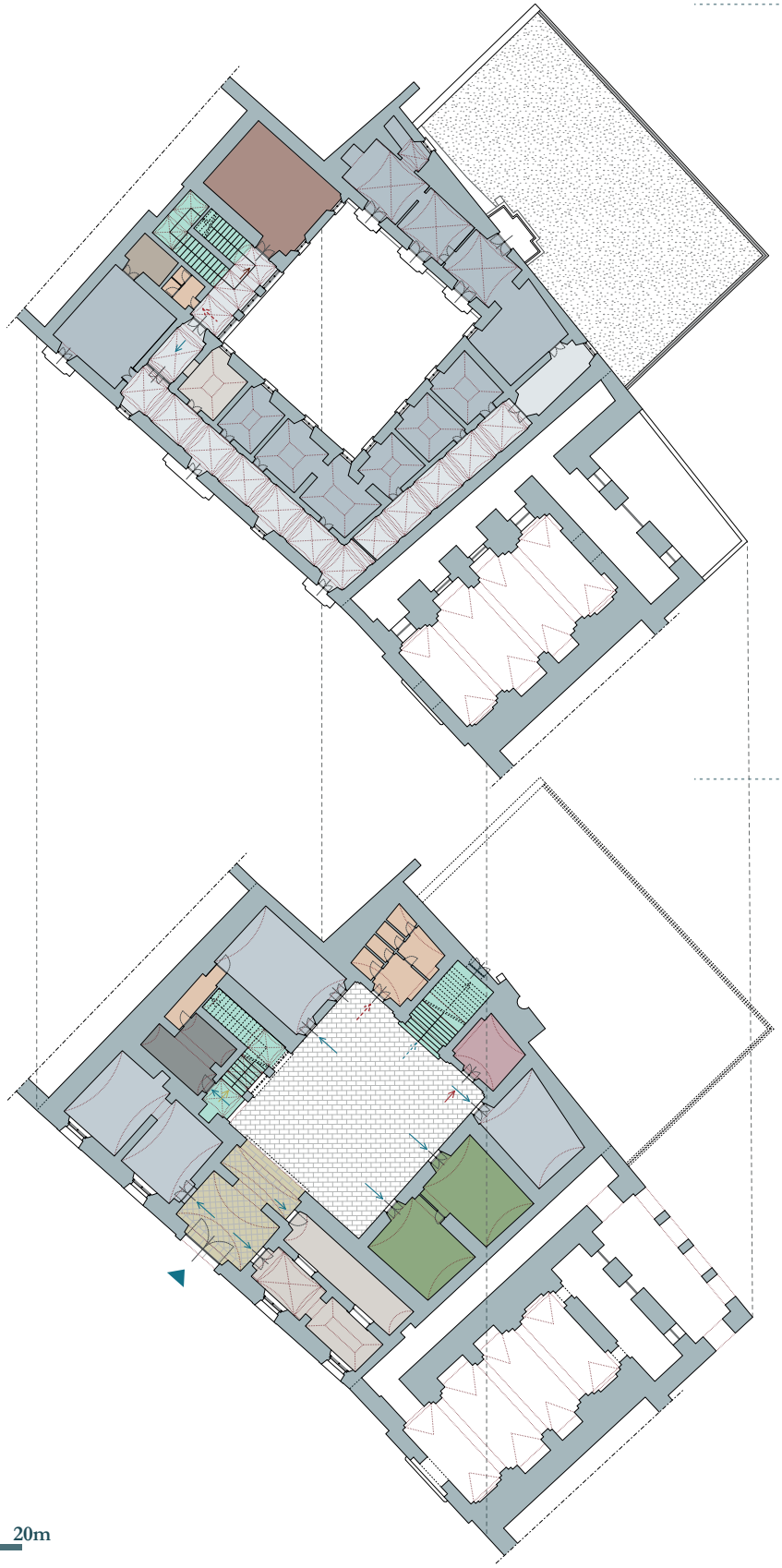
Negli anni compresi tra il 1740 – 1900 la fabbrica ospitava la congregazione delle Suore Carmelitane scalze, sotto la guida di Suor Maria Angela Marrapese. La ricostruzione eseguita, sulla base di planimetria catastale storica fornita dall'Agenzia del Demanio, evidenzia importanti differenze. La manica sinistra dell'immobile era collegata ad una porzione di edificio distrutta al seguito dei bombardamenti bellici del 1943. Si evidenzia la presenza di un portico loggiato, in corrispondenza della scala, il quale oggi risulta essere un ambiente chiuso. Evidente è anche la presenza di aperture, al piano terra ed al piano primo, poste a comunicazione tra il Convento e la Chiesa. In fine, rispetto il piano terra, si nota la presenza di ambienti quasi tutti comunicanti tra loro.

IERI PASSATO

1900 - 2000

Sede della Pretura

Disegni fuori scala
Elaborati originali 1:200



0 10 20m

PIANO PRIMO

LEGENDA

DESTINAZIONI D'USO

- Reception
- Sala udienze
- Uffici giudiziari
- Archivio
- Toilettes
- Spazi di distribuzione
- Collegamenti verticali

SPAZI ESTERNI

- Giardino pensile

ACCESSI

- Distribuzione agli uffici
- Accesso alla sala udienze
- Accesso toilettes

PIANO TERRA

LEGENDA

DESTINAZIONI D'USO

- Atrio d'ingresso
- Uffici
- Uffici stampa
- Locale tecnico
- Toilettes
- Spazi comuni
- Non identificato
- Collegamenti verticali

SPAZI ESTERNI

- Cortile interno

ACCESSI

- Accesso principale alla Pretura (da Via Duomo)
- Accessi secondari ai locali al piano terra
- Acesso locale tecnico
- Acesso toilettes
- Accesso collegamento verticale
- Accesso giardino pensile

Note per il lettore

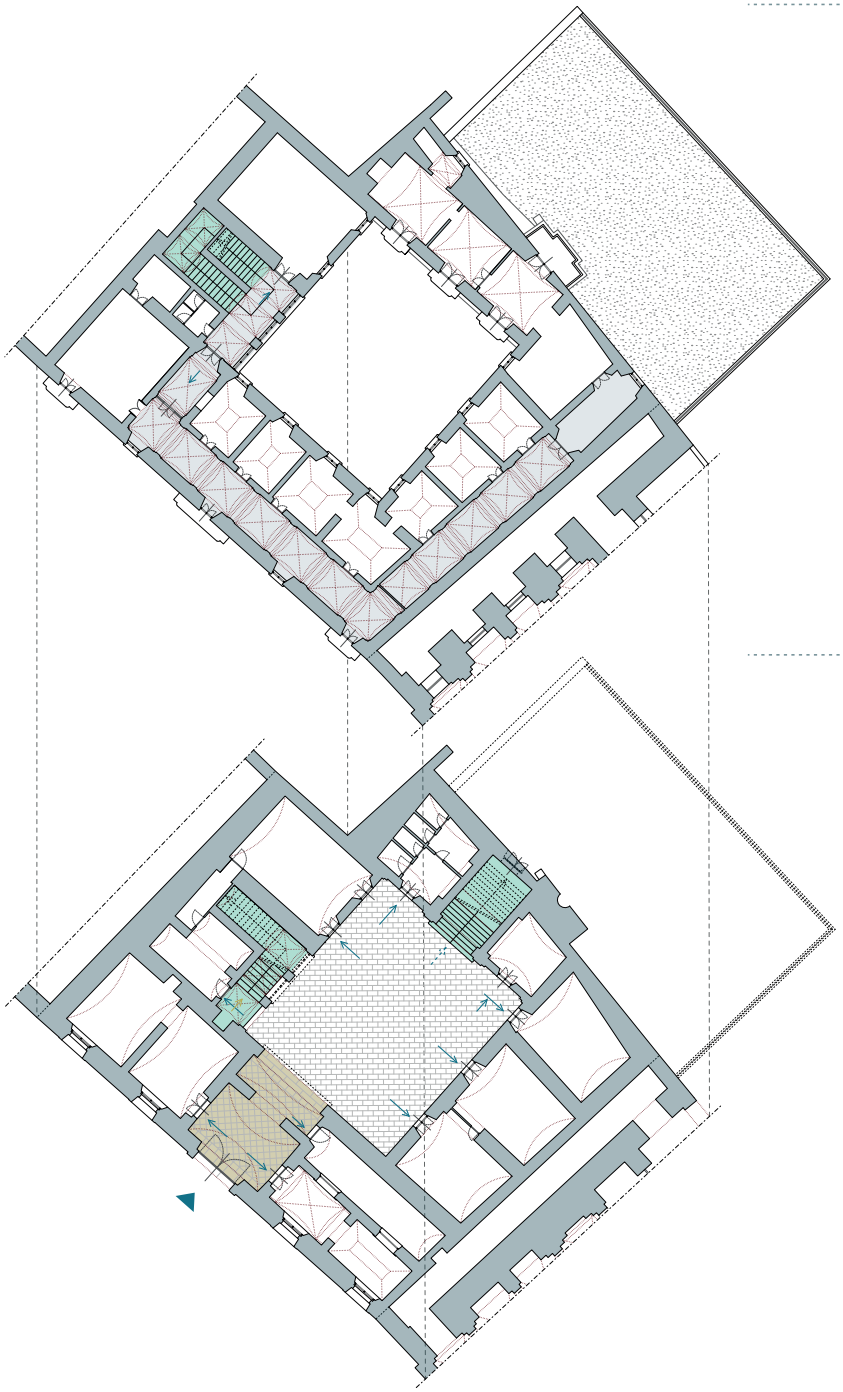
La conversione del Convento in Pretura ha comportato l'adeguamento dell'immobile in modo più o meno incisivo. Sono state realizzate differenti partizioni verticali, tramezzi, utili a suddividere in più locali gli ambienti unici ed anche per la realizzazione di servizi igienici. Sono state inoltre tamponate aperture originarie, al fine di ottenere ambienti separati ed anche al fine di avere una netta separazione del Convento dalla Chiesa.

PRESENTE

2000 - 2022

Stato di abbandono

Disegni fuori scala
Elaborati originali 1:200



0 10 20m

PIANO PRIMO

Non fruibile - In stato di abbandono

LEGENDA

DESTINAZIONI D'USO
- Spazi di distribuzione
- Collegamenti verticali

SPAZI ESTERNI
- Giardino pensile

ACCESSI
- Accesso ai locali

PIANO TERRA

Non fruibile - In stato di abbandono

LEGENDA

DESTINAZIONI D'USO
- Atrio d'ingresso
- Collegamenti verticali

SPAZI ESTERNI
- Cortile interno

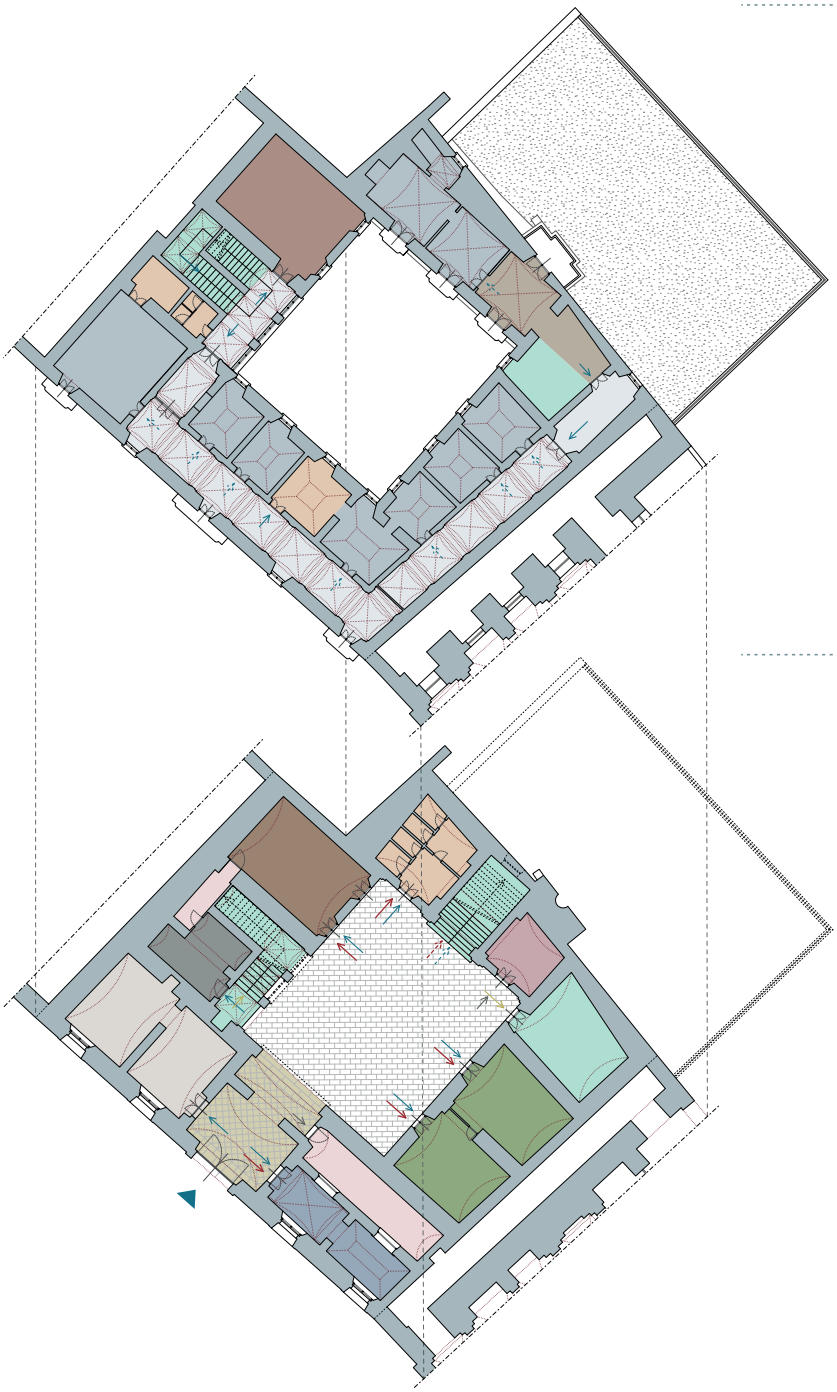
ACCESSI
- Accesso principale alla Pretura (da Via Duomo)
- Accessi secondari ai locali al piano terra
- Accesso collegamento verticale
- Accesso giardino pensile

Note per il lettore

L'Ex Convento San Gabriello di cui ne è proprietario l'Agenzia del Demanio, nell'arco temporale compreso tra gli inizi del 2000 ad oggi, risulta essere in stato di abbandono. La distribuzione spaziale risulta essere uguale a quella predisposta negli anni di permanenza della Pretura ed i locali sono sgomberi da elementi di arredo, eccetto la presenza di sanitari.

FUTURO
After 2022
L'Ostello San Gabriello
e
l'Urban Lab di Capua

Disegni fuori scala
Elaborati originali 1:200



0 10 20m

PIANO PRIMO

LEGENDA

DESTINAZIONI D'USO

- Cucina comune
- Toilettes
- Camere
- Spazi comuni
- Spazi di distribuzione
- Collegamenti verticali

SPAZI ESTERNI

- Giardino pensile

ACCESSI

- Distribuzione agli spazi comuni - Fruitori ostello
- Accessi alle camere - Fruitori ostello

PIANO TERRA

LEGENDA

DESTINAZIONI D'USO

- Atrio d'ingresso
- Reception
- Deposito bici
- Depositi
- Toilettes
- Locale tecnico
- Atelier
- Urban Lab
- Locale espositivo - Convento San Gabriello
- Collegamenti verticali

SPAZI ESTERNI

- Cortile interno

ACCESSI

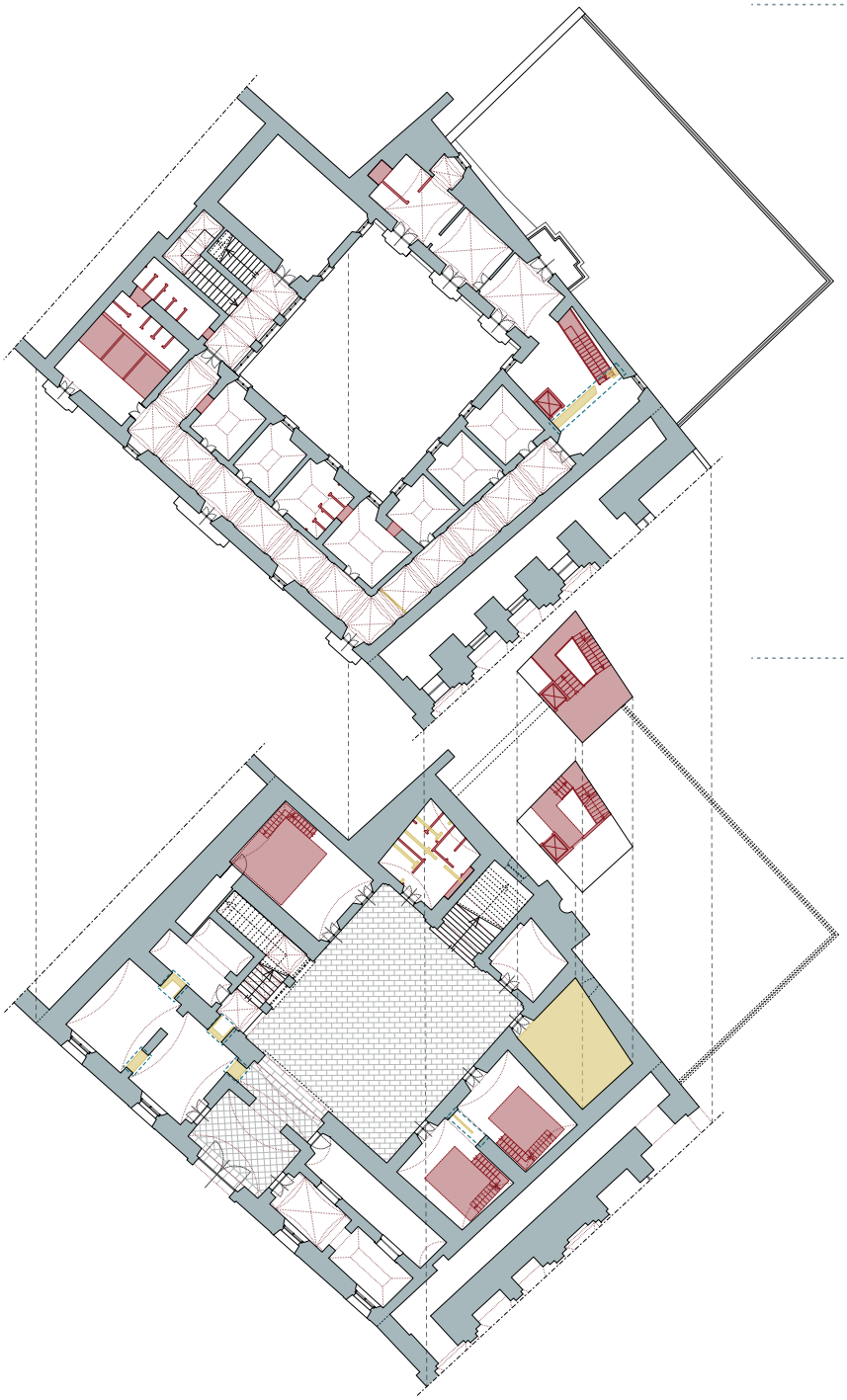
- Accesso principale al complesso (da Via Duomo)
- Accessi locali piano terra - Fruitori ostello
- Accessi locali piano terra - Pubblico
- Acesso locali tecnico e deposito - Personale
- Accesso collegamenti verticali - Fruitore ostello
- Accesso giardino pensile - Fruitore ostello
- Accesso giardino pensile - Pubblico

Note per il lettore

Il progetto di rifunzionalizzazione prevede la realizzazione di un Ostello, avente i locali di accoglienza e deposito bagli/bici al piano terra e la restante parte degli spazi (camere, aree comuni, cucina, bagni) al primo piano. Le camere sono state collocate all'interno delle antiche celle. In aggiunta vi saranno l'inserimento di servizi pubblici riconducibili al piano terra. Nello specifico gli spazi espositivi dedicati al Convento ed alla Città di Capua e l'atelier, destinato allo svolgimento di attività legate al laboratorio (progettazione, realizzazione di modelli, fotografia, pittura).

TRASFORMAZIONI
per il futuro

Disegni fuori scala
Elaborati originali 1:200



0 10 20m

PIANO PRIMO

LEGENDA

OPERAZIONI

Costruzioni
Demolizioni
Riapertura varchi originari

PIANO TERRA

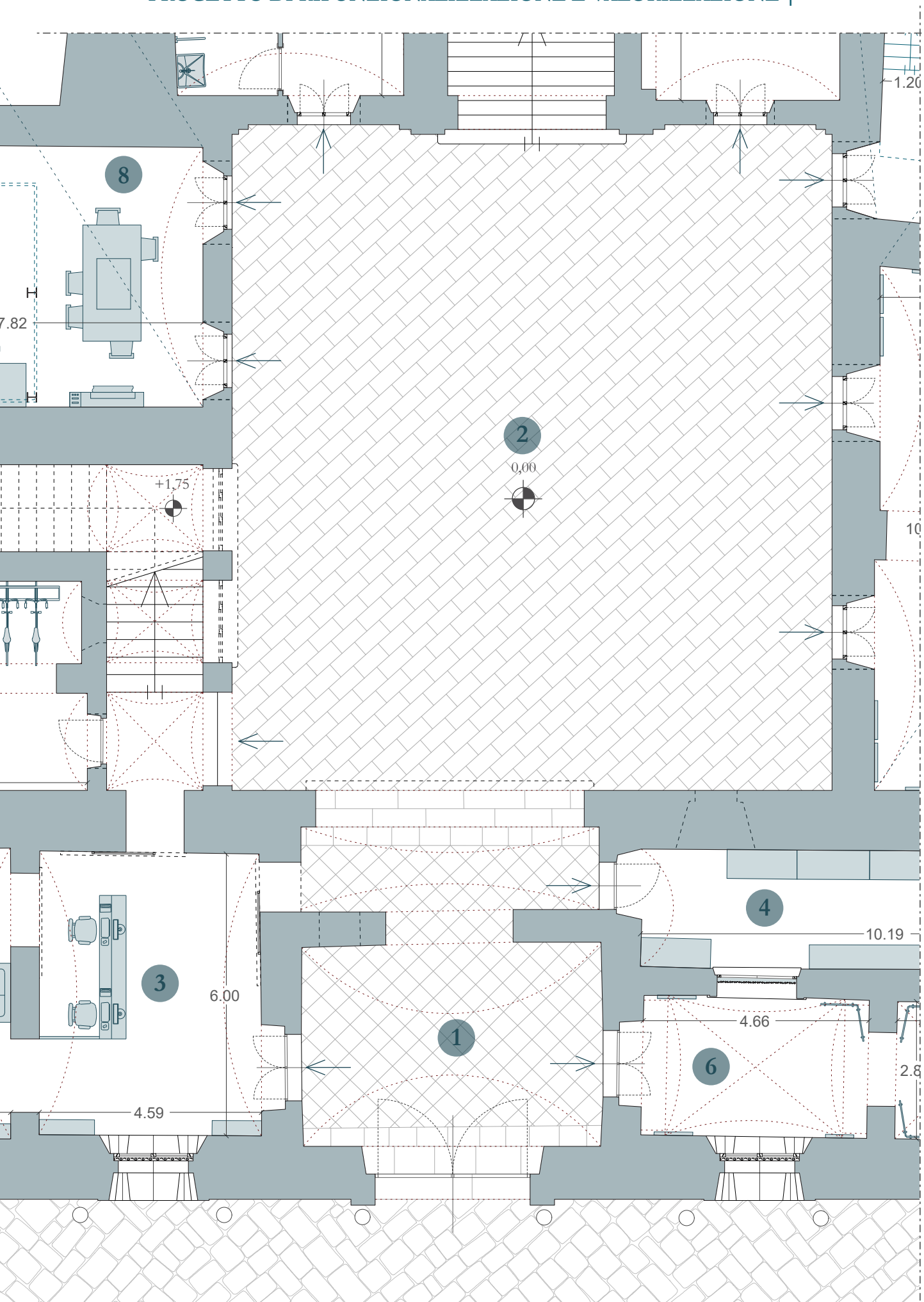
LEGENDA

OPERAZIONI

Costruzioni
Demolizioni
Riapertura varchi originari

Note per il lettore

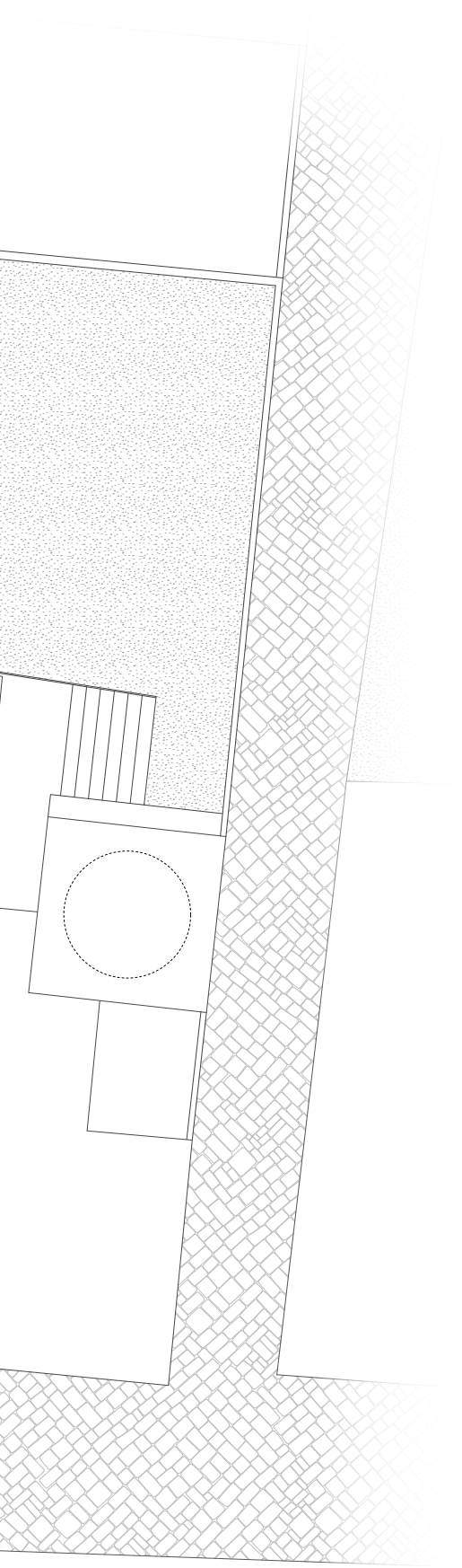
In relazione al progetto di rifunzionalizzazione sono state previste demolizioni e costruzioni. Le demolizioni riguardano l'eliminazione dei tramezzi realizzati in fase di conversione del Convento in Pretura, come nel caso dei servizi igienici al piano terra ed al primo piano. Al contempo è stata prevista la riapertura di alcuni varchi originari per avere una maggiore fluidità in relazione alle funzioni inserite. Le costruzioni invece riguardano la costruzione di tramezzi per l'inserimento di bagni e la realizzazione di soppalchi autoportanti nei locali atelier, laboratorio urbano ed una singola camerata. In questa categoria di interventi, l'unico avente un maggiore impatto, è quello relativo alla realizzazione di un vano scala e vano ascensore che comporta quindi la demolizione di una porzione di solaio pari ad 1/3. La scelta è motivata da due fattori: sicurezza ed accessibilità.


8
2
0,00
+1,75
3
6.00
4.59
1
4
10.19
4.66
6
1.20
10
2.8
7.82

Stralci disegni Piano Terra e Piano primo
Scala 1:100




Ex Convento
San Gabriello
Via Duomo
0 2 4 6 10m
N



PIANO TERRA | PROGETTO

Planimetria fuori scala
Elaborato originale scala 1:100

LEGENDA

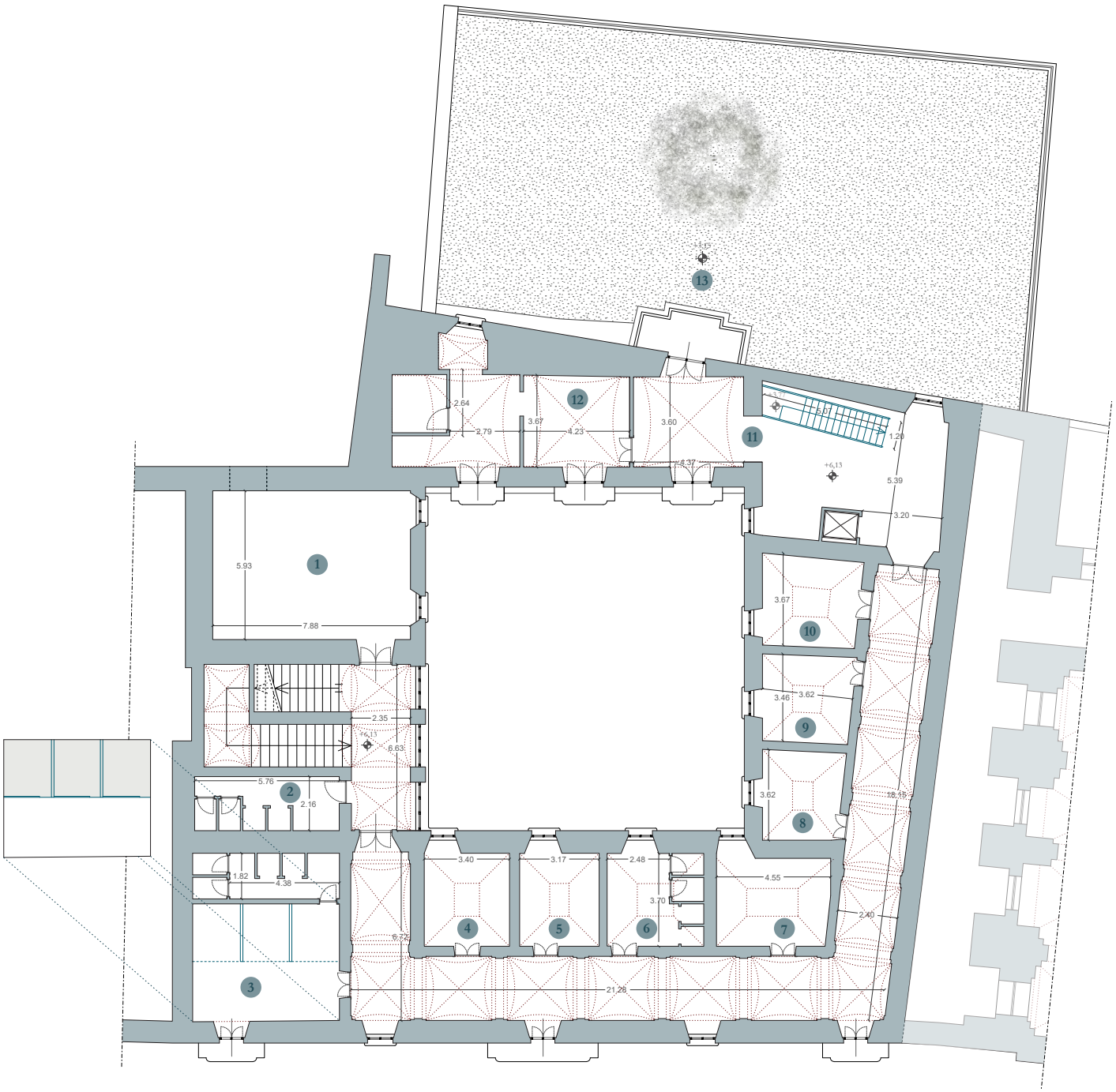
Ingressi

→ Ingresso principale - Via Duomo

→ Ingresso ai locali

Funzioni

1. Atrio di ingresso
2. Cortile
3. Reception - info point
4. Deposito
5. Bike Room
6. Espositivo - Convento San Gabriello
7. Urban Lab | Altezza complessiva 5,50m
8. Atelier e coworking | Altezza complessiva 5,50m
9. Deposito Atelier
10. Servizi igienici
11. Vano scala ed ascensore - deposito
12. Locale tecnico


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
5.93
7.88
2.35
6.63
5.76
2.16
1.82
4.38
6.72
3.40
3.17
2.48
3.70
4.55
2.40
21.26
3.67
3.62
3.46
18.45
2.64
2.79
3.67
4.23
3.60
2.37
+6,13
5.39
3.20
1.28
0
2
4
6
10m
N

PIANO PRIMO | PROGETTO

Planimetria fuori scala
Elaborato originale scala 1:100

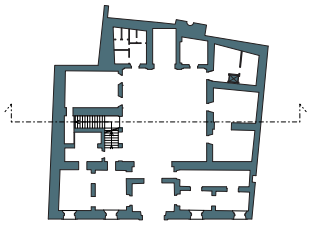
LEGENDA

Funzioni

1. Cucina comune
2. Servizi igienici
3. Camerata - **n.5 ospiti** con wc
4. Camera - **n.2 ospiti**
5. Camera - **n.2 ospiti**
6. Servizi igienici
7. Camera doppia - **n.2/3 ospiti**
8. Camera - **n.2 ospiti**
9. Camera - **n.2 ospiti**
10. Camera - **n.2 ospiti**
11. Vano scala e ascensore - Area comune
12. Suite - **n.2/3 ospiti**
13. Giardino pensile

PROSPETTO PRINCIPALE Cortile Interno| PROGETTO

Disegno fuori scala
Elaborato originale scala 1:100







STRALCIO | Prospetto scala 1:100



CAPITOLO 5. PROPORRE la valorizzazione

Bibliografia

- Bartolozzi C., *IL PATRIMONIO ARCHITETTONICO RELIGIOSO Nuove funzioni e processi di trasformazione*, Roma, Gangemi Editore SpA International, 2016

Sitografia

- Dlgs 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'artic... (camera.it)
- La Costituzione - Articolo 9 | Senato della Repubblica
- Slow Tourism | Turismo responsabile e Turismo sostenibile (slowtourism-italia.org)
- https://www.facebook.com/groups/147551012053216/?ref=-share
- https://www.facebook.com/Volturno-496004937268628/
- Home - Urban Lab Torino
- torino atlas - Urban Lab Torino

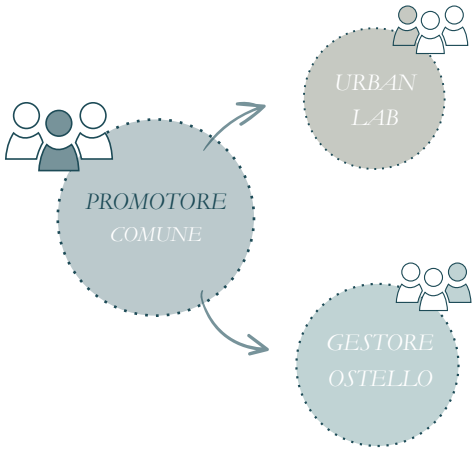
6. VERIFICARE la fattibilità



6.0 Introduzione al capitolo

La fase conclusiva della qui presente tesi, ha come obbiettivo la traduzione dello scenario di progetto pensato e sviluppato in termini economici. In altre parole è stato costruito un quadro economico composto da costi, ricavi e da soggetti, ognuno avente il proprio ruolo. Aprioristicamente risulta necessario ricordare l'obbiettivo, nonché l'ipotesi iniziale, del percorso progettuale affrontato. L'Ex Convento San Gabriello è un bene architettonico, nonché un bene culturale che per natura propria, rappresenta l'insieme delle testimonianze materiali del passato aventi una valenza unica ed imprescindibile per la collettività. Questo è il motivo per il quale si ipotizza che tale bene, appartenente alla popolazione locale e nazionale, venga "riabitato" da nuove funzioni e che in particolare possa essere nuovamente un bene pubblico e di pubblico utilizzo. A tal proposito il progetto di rifunzionalizzazione sviluppato, come visto nel capitolo precedente, ha l'obbiettivo di inserire nuove funzioni che siano compatibili con la storia passata dell'immobile e che al contempo generino nuovi servizi. In linea a quanto fin'ora detto, lo scenario di sviluppo e gestione dell'operazione, prevede la partecipazione di tre soggetti differenti : il Comune di Capua, il gestore dell'ostello e l'associazione Urban Lab. Nello specifico è stato supposto che il bene venga acquisito dal Comune, promotore e finanziatore del processo di trasformazione. L'obbiettivo comunale non sarà quello di ricavare utili dal processo bensì quello di restituire il bene alla comunità ed assicurarsi della possibilità di erogazione dei servizi nel tempo.

STEP. 0
SOGGETTI



6.1 Investimento iniziale - Analisi dei costi

Tutte le spese inerenti l'investimento iniziale sono valutate a carico dell'ente comunale e sono rappresentate dalle spese per l'acquisto del bene, i costi di costruzione, costi di allestimento ed i costi per le spese tecniche.

Costi invst.iniz. = Va immobile + Kt + KtA + KtT

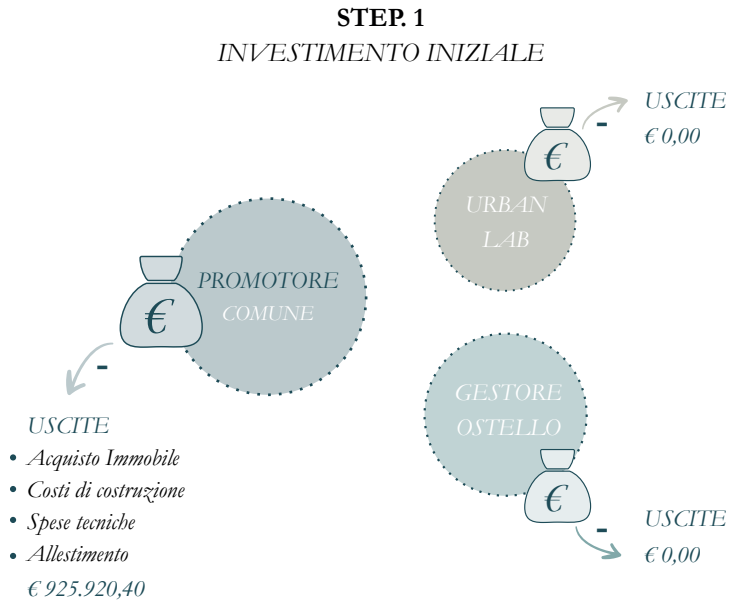
Il prezzo a base d'asta del convento, facendo riferimento all'ultimo bando di gara del 25 marzo 2021, è pari a € 520.000,00. In precedenza, 16 giugno 2020, l'Agenzia del Demanio pubblicò un primo bando di gara nel quale il bene era proposto al prezzo di € 750.000,00. La gara, risultata deserta, ha portato ad un ribasso del prezzo di vendita a base d'asta del 30%, motivo per cui, si ipotizza un prezzo di acquisto del bene pari a **€ 338.000,00**, ribassato del 35% avendo asta deserta. I costi di costruzione rappresentano le spese da sostenere per la realizzazione delle opere edilizie, ovvero le opere necessarie alla ristrutturazione, adeguamento e messa in sicurezza dell'immobile. In tal caso, ed a fronte del sopralluogo tenuto nell'immobile, le condizioni generali della struttura permettono di non conteggiare alcuni interventi, come il sistema di coperture poiché di recente rifacimento, la sostituzione delle pavimentazioni, in quanto le esistenti risultano in buon stato conservativo e sulle quali sono state previste operazioni di pulitura profonda, né interventi di adeguamento strutturale, in quanto l'immobile non presenta segni di cedimenti. Tra le opere che d'altro canto risultano necessarie vi sono il rifacimento di tutti gli impianti, elettrico, termico ed idrico sanitario, la sostituzione degli infissi e dei serramenti in alluminio, la manutenzione delle porte esistenti in legno, la risistemazione del verde, opere di demolizione e costruzione, tra cui la realizzazione di un vano scala e vano ascensore, la ritinteggiatura dell'interno immobile e le opere di manutenzione, pulitura e restauro delle facciate esterne e di tutti gli ambienti al piano terra che risultano maggiormente degradati. I costi di costruzione sono stati valutati attraverso computo metrico estimativo, posto in allegato al fondo del presente volume. Le voci di costo sono state determinate partendo da un caso studio molto simile (DEI 2019 – Villa Patrizia), aggiustate in relazione elle specifiche esigenze del caso in analisi ed aggiornate, a livello monetario, facendo affidamento al prezzario aggiornato per le opere edili della regione Campania [1], o in alcuni casi, come per i lavori inerenti il rifacimento degli impianti, valutati in maniera parametrica e tramite apposita letteratura, DEI 2019. Nello specifico sono stati analizzati due casi quali la ristrutturazione di una Villa Patrizia del '700, con caratteristiche molto simili all'immobile di riferimento,

[1] Prezzario lavori pubblici Regione Campania

e la costruzione di un Hotel. I prezzi parametrici per gli impianti, sono stati riferiti al caso della Villa Patrizia, in quanto ci si aspetta che la dotazione impiantistica sia molto simile, scartando i prezzi parametrici per una costruzione ex novo di un hotel, il quale sarà fornito da una quantità più elevata di elementi impiantistici. Tutte le lavorazioni da dover sostenere, le quali permetterebbero il mantenimento del bene, la propria identità, la propria consistenza e la possibilità di riutilizzo, ammontano complessivamente a: **Kt = € 432.020,47**. Successivamente, sono stati valutati i costi necessari per l'allestimento degli ambienti KtA ed anche in questo caso, sulla base del progetto sviluppato, è stato eseguito un computo metrico di massima, nel quale sono state riportate e conteggiate tutte le attrezzature necessarie. In tal caso i prezzi individuati fanno riferimento al catalogo IKEA ed i costi di allestimento ammontano a: **KtA = € 30.614,00**. In fine, a quanto fin'ora stimato, va aggiunta e valutata, l'ultima categoria di costi inerente le spese tecniche. Bisogna ricordare che questa classe di costi è da calcolarsi in riferimento ai soli costi di costruzione e sono gli oneri per la sicurezza, le spese tecniche di progettazione e direzione lavori, l'IVA e le spese per gli imprevisti. A questo punto si ha un quadro complessivo in cui il costo totale da sostenere per l'investimento è pari a circa **900.000 €**.

COSTI DI INVESTIMENTO INIZIALE

	€	%
Acquisto immobile	€ 338.000,00	
Costi di allestimento	€ 30.614,00	
IMPORTO LAVORI		
Costi di costruzione	€ 432.020,47	
Oneri di sicurezza	€ 4.320,20	1%
Progettaz./direz. lavori	€ 34.561,64	8%
Imprevisti	€ 43.202,05	10%
IVA	€ 43.202,05	10%
TOTALE COSTI	**€ 925.920,40**	



6.2 Gestione dell'immobile

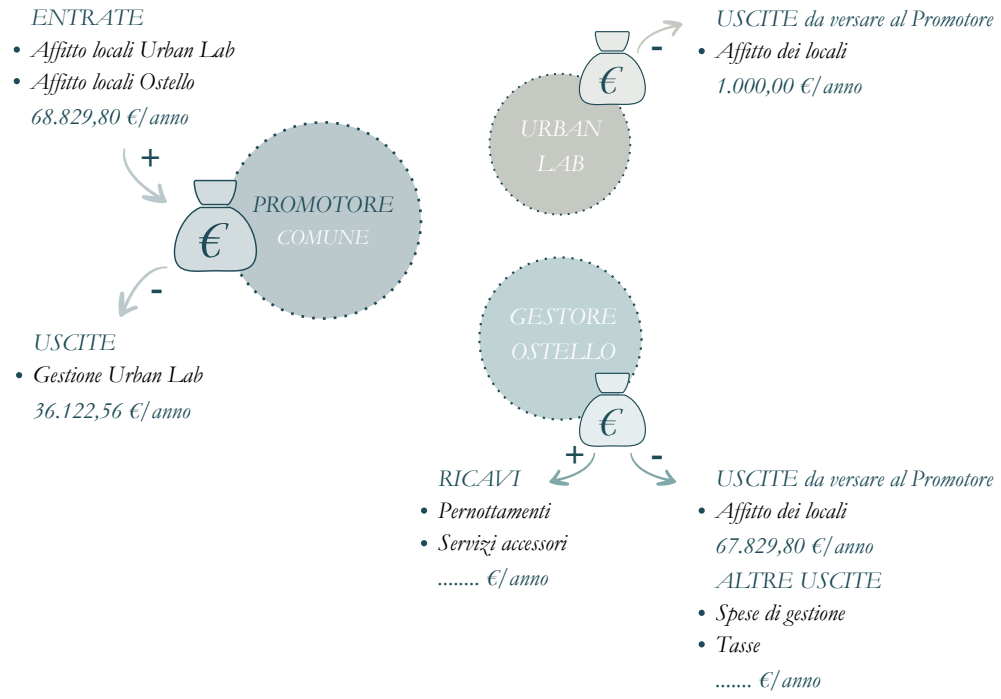
Successivamente alla fase di ristrutturazione, adeguamento ed allestimento, si immagina che il Comune dia in gestione gli spazi dell'immobile a due soggetti differenti, che, come visto nella parte iniziale del capitolo, risultano essere l'associazione Urban Lab ed il gestore dell'ostello. E' chiaro che nel momento in cui il Comune si occupa e si fa carico dell'intera operazione, rilasciando in gestione spazi pronti all'utilizzo, ci si aspetta che i due soggetti gestori, versino al promotore una quota di affitto. Il processo di valutazione che ha portato all'individuazione della quota di affitto, è stato diverso in relazione al tipo di soggetto a cui si fa riferimento. Partendo dal museo – laboratorio urbano, ed analizzando casi analoghi come l'Urban Lab di Torino, ci si aspetta di trovarsi di fronte ad un'associazione costituita da molteplici partner, in collaborazione con l'ente comunale, e che basi il proprio lavoro sullo studio e sulla crescita del territorio Comunale. Questo è il motivo per cui non può essere richiesto all'associazione un affitto al 100% in linea con le quotazioni OMI, ma bensì risulta più reale immaginare di chiedere una quota "simbolica". Analizzando il territorio Capuano, e prendendo visione di associazioni ed attività esistenti e non più esistenti, ho avuto la possibilità di risalire ad un caso analogo a pochi passi dall'immobile

oggetto di tesi. Nell'ex Convento del Carmine, fino a qualche anno fa, sorgeva un Museo d'arte Contemporanea, il quale ospitava artisti ed artigiani ad ognuno dei quali era destinato uno spazio personale nel quale produrre ed esporre le proprie opere, così come tenere corsi formativi. Iniziativa di grandissimo successo per la cittadina ma conclusasi per motivazioni differenti dal rintracciamento di un canale di interesse. In questo esempio reale e concreto, il comune provvedeva alle spese per la gestione del complesso in cambio di un affitto simbolico pari a 50,00 €/mensili. Nel caso della presente tesi si immagina quindi di chiedere all'associazione Urban Lab un affitt simbolico pari a **100.00,00 €/anno** , prevedendo che le spese di gestione dell'attività siano anche in questo caso a carico del promotore pubblico. Questo per due motivi, in primis perché il comune ha l'obbiettivo di assicurarsi l'erogazione dei servizi per il cittadino e dall'altro perché, come detto in precedenza, il laboratorio urbano sarà costituito in collaborazione. Le spese di gestione stimate, sono comprensive delle spese di manutenzione, utenze, cancelleria ed altri materiali necessari allo svolgimento delle attività, le pulizie e la gestione del sito web. La valutazione è stata sviluppata in modo parametrico per alcune voci di costo altre in relazione alle spese di gestione dell'ostello (da analizzare successivamente). Le spese di manutenzione sono state valutate per tutta la superficie dell'immobile e successivamente ripartite in parte per l'ostello ed in parte per il laboratorio urbano. Le spese per la gestione del sito web sono state valutate prendendo come riferimento il valore stabilito per l'ostello, essendo un servizio uguale, in fine le spese per le utenze, per la cancelleria e per le pulizie, sono state valutate a partire da valori di riferimento. Da ricordare che rispetto al 100% della S.L.P dell'immobile il laboratorio urbano rappresenta solo il 40%, l'ostello invece il 60%, uno dei motivi per cui avremo delle spese di gestione ben diverse. In definitiva il costo finale per la gestione del laboratorio urbano sarà pari a **36.122,56 €/anno**. Nei riguardi del gestore dell'ostello, la somma mensile richiesta per l'affitto dei locali è stata valutata prendendo come riferimento le quotazioni OMI, osservatorio del mercato immobiliare, ed anche le piattaforme idealista ed immobiliare.it, attraverso cui sono stati individuati per i comuni di Capua, Santa Maria Capua Vetere e Caserta, rispetto ad immobili storici o immobili aventi caratteristiche simili e confrontabili con quelle del convento, il prezzo di locazione per spazi commerciali. La ricerca ha prodotto l'individuazione di un prezzo al metro quadro pari a **7,50 €/mq mese**, utilizzato come prezzo d'affitto dei locali. La S.L.P complessiva dell'immobile risulta essere 1.472 mq motivo per cui la superficie dell'ostello, 60%, sarà pari a 883,20 mq, il laboratorio, 40%, sarà pari a 588,80 mq. In definitiva il prezzo mensile rintracciato al metro quadro per la superficie e per tutta la durata

dell'anno determinerà il valore complessivo d'affitto che il gestore ha l'obbligo di depositare al promotore ed è pari a **67.829,76 €/anno**. In conclusione rispetto a quanto fin'ora detto, allo step. 1 inerente l'investimento iniziale, si andrà a sommare per il promotore, una nuova voce di costo pari alla gestione del laboratorio ma al contempo sono introdotte anche delle voci di incasso, gli affitti.

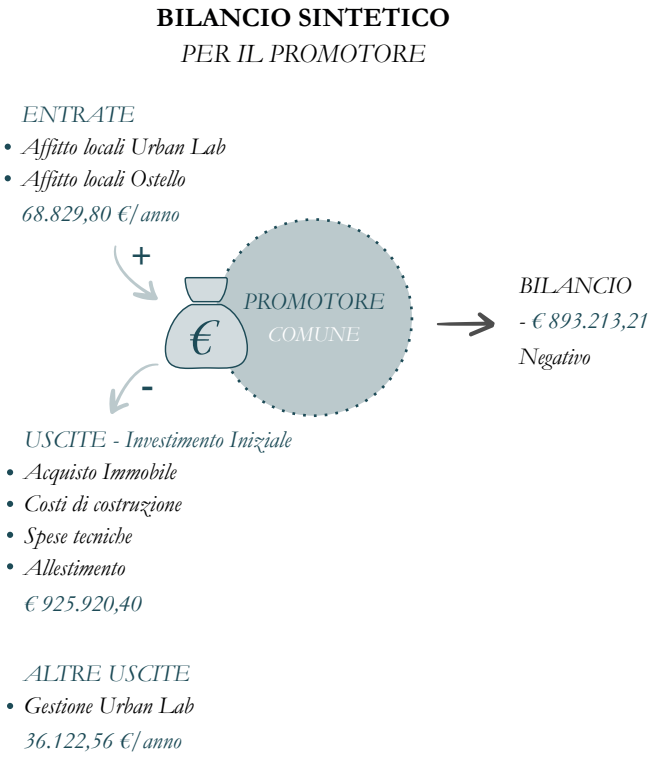
STEP. 2

GESTIONE



6.3 Bilancio per il Promotore

Dell'intero processo di trasformazione e di gestione è da analizzare, in prima battuta, la fattibilità economica per il promotore pubblico, il Comune.



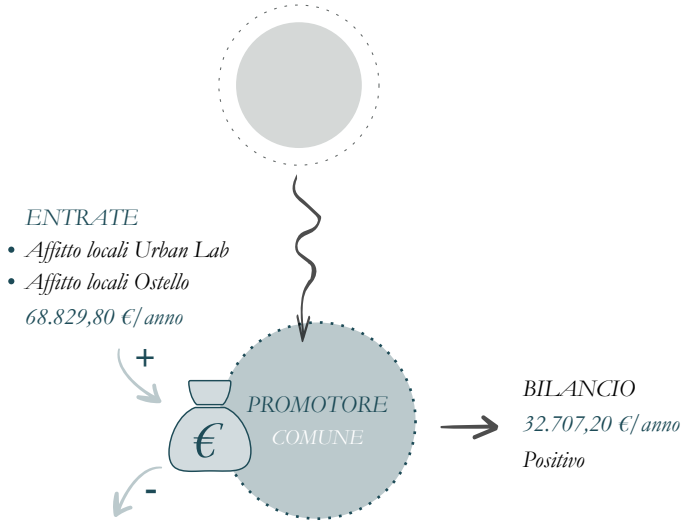
Facilmente prevedibile è quanto sopra rappresentato, un valore negativo, tale per cui non vi sarà un ammortamento immediato dell'investimento, nonché del capitale messo a disposizione dal comune per l'acquisto, la trasformazione e la rifunzionalizzazione del bene. E' pur vero però che l'obbiettivo primario del promotore pubblico non è quello di far cassa, guadagnare periodicamente quantità di denaro, bensì quello di rendere nuovamente usufruibile un bene pubblico, mantenere nel tempo l'integrità, l'identità e la memoria di esso creando nuovi servizi per il cittadino, per la città e la popolazione in senso più ampio. Trattandosi di un ente pubblico, ho immaginato, in linea con le diverse iniziative promosse dal Ministero ed il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, che il comune possa in qualche modo accedere a fondi per il recupero del bene. Questo è il motivo per cui ho immaginato due scenari, uno nel quale l'investimento iniziale possa essere finanziato al 100% e l'altro nel quale l'investimento possa essere finanziato al 50%, supponendo quindi che il comune debba erogare solo il denaro per l'acquisto del bene.

SCENARIO "A"

PER IL PROMOTORE

Investimento iniziale

100% Finanziato

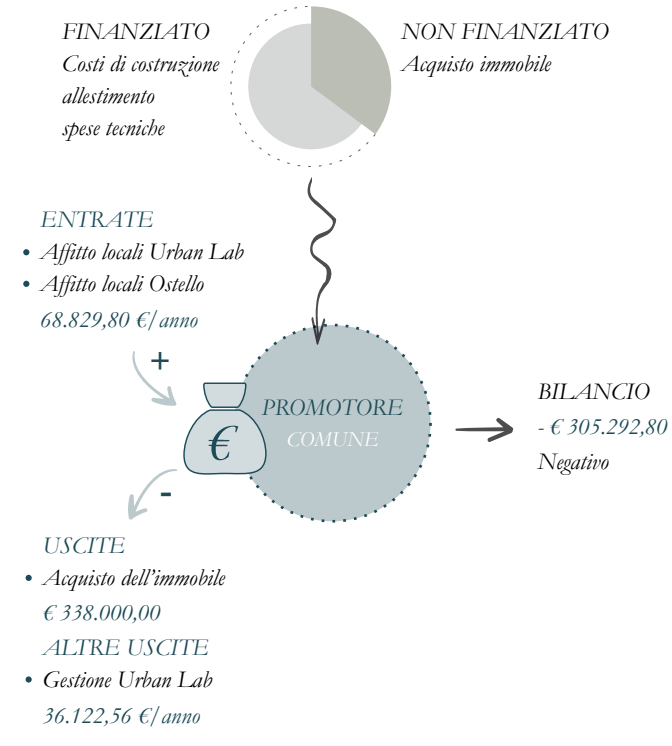


SCENARIO "B"

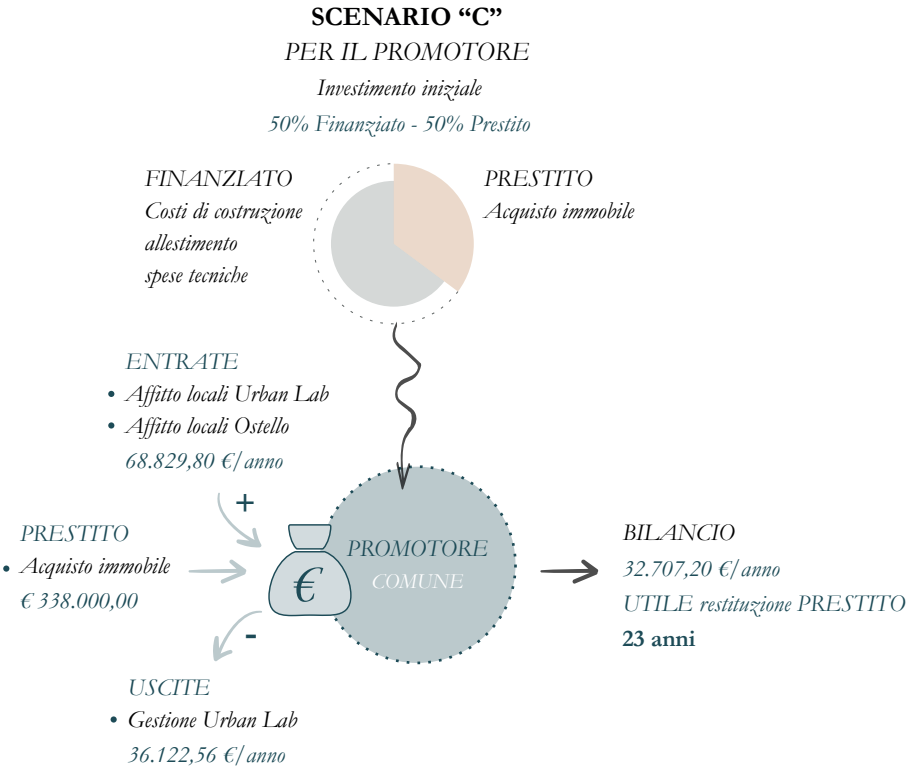
PER IL PROMOTORE

Investimento iniziale

50% Finanziato



E' evidente che lo scenario favorevole risulti essere quello in cui il comune ha accesso ad un finanziamento pari al 100% della spesa, ad esempio attraverso bandi PNRR, bandi per la rigenerazione urbana etc.... Questo confuta la tesi di partenza quale non attuare il processo affinchè il comune possa avere un utile, bensì attuarlo con l'obbiettivo di recuperare un bene di rilevanza, producendo l'erogazione di servizi. Per cui, il promotore deve essere unicamente in grado di garantire il funzionamento delle attività agevolandone l'operato. Da un lato quindi si avrà l'ostello, il quale, al fine della sua durabilità, dovrà avere un utile annuo netto. Dall'altro invece ci sarà l'Urban Lab, il quale avrà un luogo fisico nel quale operare, ad un prezzo annuo minimo, ma che a sua volta dovrà sempre garantire l'erogazione di servizi per la collettività. Per questa ragione sarà il comune ad occuparsi annualmente delle spese di gestione dell'Urban Lab, spese in grado di essere risarcite attraverso l'incasso degli affitti generati dall'ostello e quelli simbolici del museo urbano. In quest'ottica vi saranno anche dei guadagni minimi destinati al promotore, il quale potrà decidere di reinvestirli al fine dell'implementazione o l'erogazione di nuovi servizi. Supponendo invece l'attuazione dello scenario "B", dal valore di bilancio negativo, si può ipotizzare un prestito.



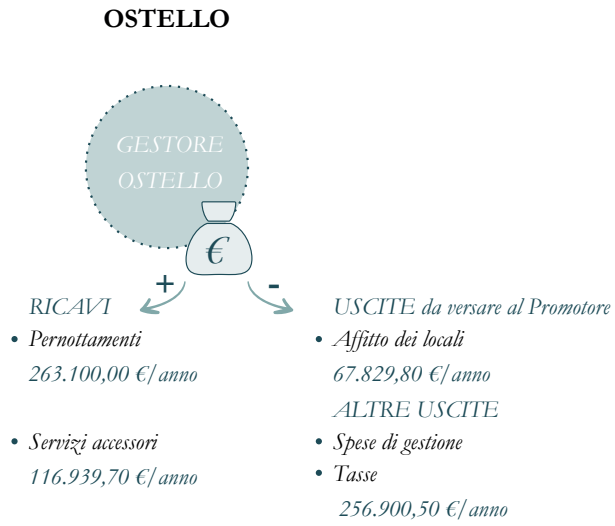
Specificamente un terzo scenario "C" nel quale l'investimento iniziale per il costo di costruzione, allestimento e spese tecniche sia finanziato, e la quota per l'acquisto del bene messa a disposizione da un ente bancario. In questo caso, l'utile del promotore derivante dalla differenza delle uscite, gestione del laboratorio, e delle entrate, gli affitti, sarà necessario alla restituzione del prestito erogato ed attualizzato. Il saggio di attualizzazione, preso pari all'8%, la quota di denaro a prestito, e l'utile annuo netto del promotore, garantiscono la restituzione del capitale in **23 anni**. Calcolo eseguito sulla base di

$$\mathbf{a = A_0 \, (i \, q^n) / (q^n - 1)}$$

dove **a** è la rata annua disponibile, $\mathbf{A_0}$ è il capitale a prestito, **i** il saggio di attualizzazione ed **n** il numero di rate.

6.4 Bilancio per l'Ostello San Gabriello

Un secondo attore che partecipa attivamente alla nuova vita del convento è l'ostello che in tale sede è rappresentato dal gestore. Quest'ultimo dovrà far fronte ad una serie di spese, ma al contempo sarà remunerato attraverso entrate.



Partendo dall'analisi dei ricavi questi possono essere distinti in due categorie, quelli derivanti dai pernottamenti e quelli derivanti dai servizi accessori. A tal proposito ritengo necessario specificare alcuni aspetti legati ai servizi accessori. Come analizzato in precedenza, l'ostello nasce sul modello della slow accomodation e sposando l'ideologia di turismo lento e sostenibile. Come visto nel capitolo 4, le strutture rintracciate sulla piattaforma Slow Tourism Italia, ed in generale le strutture che aderiscono al sistema di certificazione Slow Tourism, sono strutture in grado di accogliere il turista fornendogli la possibilità di svolgere attività di vario genere, aventi come obbiettivo la conoscenza del territorio. Questo è il motivo per cui sono stati previsti ricavi accessori derivanti dai servizi di : ritiro bagagli presso stazione e/o aereoporto e conduzione degli stessi all'ostello, escursioni in bike, in kayak ed escursioni trekking. Partendo dai servizi accessori la metodologia di analisi, determinazione del prezzo e successiva previsione di ricavo annuale è stata la seguente:
- ricerca delle offerte per attività dello stesso genere nella medesima regione (catalogazione allegata al fondo del volume),
- catalogazione delle offerte individuate con specifiche inerenti al prezzo, ai servizi compresi nel pacchetto e durata dell'attività,
- individuazione di un prezzo orario a persona per ogni attività,
- formulazione di pacchetti di offerte per ogni attività,

- previsione di acquisto dei pacchetti attraverso un indice di utilizzo,
- individuazione dei ricavi annui,
- individuazione dei ricavi annui totali.

Rispetto la determinazione dei ricavi dai servizi accessori gli aspetti da evidenziare sono due. In primo luogo, per ogni attività sono state formulate diverse offerte che si differenziano per durata temporale e tipologia di servizi annessi. In questo modo si ha la possibilità di poter prevedere in modo più accurato l'acquisto dei pacchetti da parte dei viaggiatori in relazione alle stagioni.

RICAVI ACCESSORI

	€	Ore	Trasporto	Guida	Pasto
Ritiro bagagli	€18,00	-	si	-	-
ESCURSIONI TREKKING					
Tour 1	€73,00	9	si	si	si
Tour 2	€40,00	5	si	si	no
Tour 3	€25,00	3	si	si	no
ESCURSIONI BIKE					
Tour 1	€118,00	6	si	si	si
Tour 2	€60,00	3	si	si	no
ESCURSIONI KAYAK					
Tour 1	€117,00	8	si	si	si
Tour 2	€44,00	3	si	si	no

In secondo luogo bisogna specificare il processo attuato per l'individuazione dell'indice di utilizzo. Come è stato evidenziato nel capitolo 4, il turismo lento e sostenibile, è uno dei trends maggiormente favorito dal turista del ventunesimo secolo. A questo si aggiunge la predilezione, come motivazione di viaggio, da parte del viaggiatore, che sia di prossimità o non, di praticare sport e di essere a contatto con la natura. Secondo i dati riportati dall'Osservatorio sull'E¬conomia del Turismo delle Camere di Commercio e di Isnart, dati rielaborati e visibili al paragrafo 4.2, sul totale dei turisti il 35% di essi preferiscono praticare sport ed il 28,5% essere a contatto con la natura. Del 35%, percentuale rappresentante i turisti sportivi, si predilige per il 38% il trekking, il 26% la bicicletta ed il 36% altri tipi di sport. L'indice di utilizzo dei pacchetti deriva quindi dalla rielaborazione dei dati indagati. In altre parole sulla totalità del numero di turisti, quindi il 100%, il 35% rappresenta la categoria che preferisce lo sport, e quindi il 9,1% la bicicletta, 13,3% il trekking ed in fine il 12,6% altre forme di sport. Queste sono le percentuali utilizzate per individuare l'utilizzo e quindi il probabile acquisto dei

pacchetti. Percentuali a loro volta suddivise, per ogni categoria di pacchetto, in relazione ai mesi dell'anno ed alla stagionalità generando una redditività annuale pari a **116.939,70 €/anno**. Calcolati tutti i ricavi derivanti dai servizi accessori, sono stati calcolati i ricavi derivanti dai pernottamenti. Anche in questo caso è risultato importante sviluppare delle analisi di tipo comparativo con medesime strutture, ostello, sullo stesso territorio regionale.

OSTELLI INDAGATI

Ostello Beata Studio	*Costiera*	
Hopestel	*Napoli*	*Servizi simili*
Agorà Hostel Delux	*Pompei*	
Hostel of the Sun	*Napoli*	*Attività open air*
Hostel Mancini	*Napoli*	
H Hostel	*Ercolano*	*Attività open air*
Eco Hostel Floreale	*Ercolano*	*Attività open air*
Top Floor	*Napoli*	
Tric Trac Hostel	*Napoli*	
La Controra	*Napoli*	*Ex Monastero*
Ave Gratia Plena	*Salerno*	*Ex Convitto*



Specificamente il processo di analisi e classificazione si è sviluppato nel seguente modo:
- ricerca degli ostelli presenti sul territorio Campano,
- catalogazione degli ostelli rispetto alla tipologia di camera, metri quadri della camera, numero di ospiti, prezzo a persona per notte, servizi inclusi,
- individuazione del prezzo al metro quadro medio a persona e per tipologia di camera,
- determinazione del prezzo a posto letto per la struttura ostello

ipotizzata,
- individuazione del possibile indice di utilizzo,
- individuazione dei ricavi annuali totali.
Anche in questo caso sono necessarie alcune specifiche. Dagli ostelli individuati sul territorio regionale, è stata evidenziata una caratteristica più o meno comune quale la destinazione di camere molto piccole, 15/20mq, per un numero di persone eccessive, 3,4,5 ospiti. Effettivamente il regolamento regionale sugli ostelli, fornisce una serie di indicazioni tra cui lo spazio minimo per ogni persona pari a otto metri cubi. Nella qui presente tesi però, si è scelto di ipotizzare delle camere maggiormente spaziose che seppur condivise riescano a garantire un certo grado di privacy e di sicurezza igienico sanitaria. Questo è il motivo per cui ho deciso di individuare un prezzo medio a posto letto, per tipologia di sistemazione (doppia, tripla, quadrupla etc..), aggiustando il prezzo in relazione ai metri quadri dell'ambiente. In questo modo la determinazione del prezzo a posto letto nelle tipologie di camere ipotizzate nell'ostello San Grabriello, risulta essere né sopravvalutato nè sottovalutato in relazione alle proprie caratteristiche.

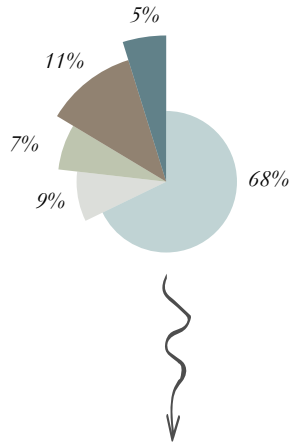
CAMERE OSTELLO

	n.ospiti	€/posto letto	mq	wc	Cucina
CAMERATA	**5**	€ 45,00	40	privato	comune
CAMERE	**2**	€ 35,00	11 - 16	condiviso	comune
SUITE	**2/3**	€ 70,00	40	privato	privata

Rispetto invece all'indice di utilizzo, al fine di avere un dato quanto più possibile vicino alla realtà, è stato rintracciato interrogando in modo diretto responsabili di alcuni degli ostelli individuati nelle fasi precedenti. Come può essere visibile, gli ostelli risultano essere concentrati lungo la costa in particolare nel capoluogo regionale, Napoli, ed in altre città importanti come Pompei, Ercolano e Salerno. E' chiaro che Napoli rispetto Capua, luogo di progetto, abbia un'attrattività turistica maggiore, motivo per cui si è deciso di intervistare due ostelli collocati a Napoli aventi caratteristiche comuni a quello di progetto, per tipo di struttura (ex monastero) e/o per tipo di attività proposte, due ostelli ad Ercolano ed uno a Salerno, il quale è collocato in un ex convitto femminile. Lo scenario delineato è stato quello di situazioni particolarmente negative, con una

percentuale di prenotazione anche inferiore alla metà, ma anche situazioni molto positive. Le strutture con un maggior numero di prenotazioni sono risultate essere quelle simili alla struttura da me ipotizzata, in altre parole ostelli in ex strutture di carattere religioso o quelli che propongano servizi o attività. Il carattere generale e condiviso sono i picchi di prenotazioni, concentrati nelle festività e nei periodi estivi, così come la varietà delle figure turistiche, in estate piccoli gruppi di turisti lenti, di prossimità o famiglie, in inverno gradi gruppi come turisti lenti, gruppi scolastici, studenti erasmus, comunità, congregazioni ed anche turisti religiosi. Per ognuna delle strutture intervistate ho individuato indici di utilizzo mensili da cui ne deriva l'indice medio, **73%**, nonché quello utilizzato nella qui presente valutazione, generando un incasso pari a **263.100,00 €/anno**. A questo punto, avendo calcolato tutte le componenti utili, il quadro dei ricavi totali annui è il seguente

DISTRIBUZIONE dei RICAVI





68%
PERNOTTAMENTI
Posti letto **n.20**
Indice di utilizzo **73%**



11%
ESCURSIONI BIKE
Arrivi previsti annui **n. 3600**
Indice di utilizzo **13,3%**
Incassi **42.613,20 €/anno**



9%
RITIRO BAGAGLI
Arrivi previsti annui **n. 3600**
Indice di utilizzo **50%**
Incassi **32.400,00 €/anno**



7%
ESCURSIONI TREKKING
Arrivi previsti annui **n. 3600**
Indice di utilizzo **13,3%**
Incassi **24.538,50 €/anno**



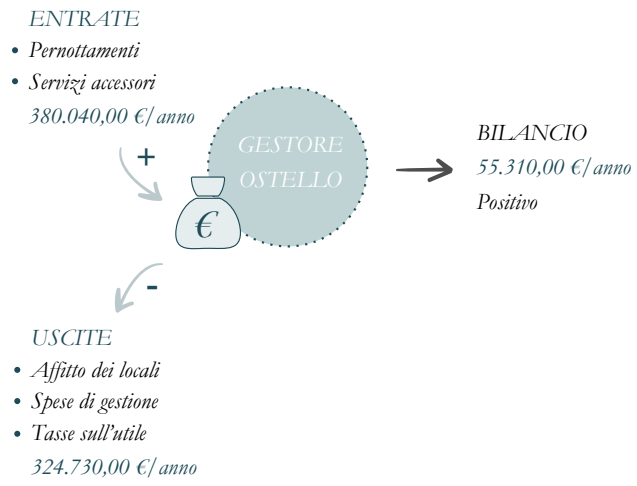
5%
ESCURSIONI KAYAK
Arrivi previsti annui **n. 3600**
Indice di utilizzo **13,3%**
Incassi **17.388,00 €/anno**

D'altro canto, il gestore dell'ostello, dovrà sostenere delle spese, alcune già viste altre da specificare. Le prime, come descritto nel paragrafo 6.2, sono inerenti al pagamento dell'affitto da destinarsi al promotore. A queste vanno aggiunte le spese di gestione e le tasse. Le spese di gestione generalmente sono quelle valutate annualmente, comprendenti le spese accessorie come il personale, la manutenzione, le utenze, la colazione se inclusa, la fornitura di materiali, biancheria, cancelleria, gestione del sito web, commercialista, assicurazioni etc.. Il processo valutativo sviluppato si basa sul confronto di un caso simile, quale un ostello dal maggior numero di posti letto, 80, ed anch'esso con servizi aggiuntivi [2]. Nello specifico il caso analizzato prevede un costo di gestione pari a 300.000,00 €/anno e comprendenti l'affitto dei locali, la colazione, le buste paghe del personale, le utenze, la manutenzione ordinaria, le assicurazioni e la burocrazia, il sito web, la biancheria ed altre spese generali. Le spese rimaste invariate sono la gestione del sito web, le gestione burocratica, ed il personale, in questo caso ragionando su una possibile busta paga annua per 3 addetti. Le spese che invece hanno subito cambiamenti sono la restante parte. L'affitto, valutato in precedenza, le colazioni, la biancheria e le spese generali aggiustate per posto letto, le utenze aggiustate in relazione ai metri quadri ed in fine la manutenzione. Questa è stata valutata sul totale della S.L.P e come il 3% del costo di investimento iniziale (escluso il prezzo di acquisto dell'immobile). L'ostello avente il 60% di S.L.P sarà soggetto a costi di manutenzione pari a **10.582,57€/anno**. In conclusione le tasse, valutate come il **33% sull'utile lordo annuo**, portano ad un'ulteriore spesa del **60.650,66 €/anno.** Per il gestore lo scenario prospettato risulta positivo, i costi sono coperti dai ricavi lasciando un margine di guadagno.

[2] Com'è chic l'ostello - Millionaire=23

BILANCIO SINTETICO

PER L'OSTELLO



CAPITOLO 6. VERIFICARE la fattibilità

Bibliografia

- DEI 2019

Sitografia

- Prezzario lavori pubblici - Prezzario lavori pubblici - Regione Campania
- Mobili e Accessori per l'Arredamento della Casa - IKEA IT
- Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Ricerca
- Case in vendita - Immobiliare.it
- https://www.idealista.it
- https://www.yumping.it/kayak/campania
- https://www.tripadvisor.it/Attractions-g187778-Activities-c61-t191-Campania.html
- https://freedome.it/bike-e-bike/campania/
- https://www.tripadvisor.it/Attractions-g187778-Activities-c61-t214-Campania.html
- https://www.yumping.it/trekking/campania
- https://tranio.com/articles/investing_in_hostels_how_to_make_a_profit_on_budget_accommodation_4920/
- Com'è chic l'ostello - Millionaire=23

CONCLUSIONI

Conclusioni

Il percorso affrontato in questo lavoro di tesi, mi ha portata alla costruzione di una base d'indagine, utile allo sviluppo progettuale, frutto dell'individuazione e dello studio di regole. Esse sono espressione della complessità del problema affrontato, nonché il dare una nuova prospettiva di vita al bene indagato, l'ex Convento San Gabriello, immaginando che esso possa essere riassorbito dal tessuto urbano attivo. In altre parole l'obbiettivo è stato quello di arrivare a sviluppare una suggestione progettuale, nella quale il bene venisse restituito alla comunità ed al territorio, attraverso l'erogazione di servizi utili e l'introduzione di un'opportunità d'accoglienza. Una suggestione costruita sulla base dei criteri di valorizzazione del patrimonio architettonico, di individuazione delle strategie, di conoscenza del territorio e del bene, della supposizione di nuovi scenari e sulla valutazione della fattibilità del processo. Una suggestione progettuale che abbia la capacità di collocarsi in uno scenario a corto ed ampio raggio. A corto raggio in quanto è stato sviluppato uno studio inerente il territorio Capuano e provinciale, le esigenze comunitarie, e la selezione di quegli elementi da trasformare in risorse progettuali. Ad ampio raggio poiché si è ritenuto opportuno indagare su quali siano le direzioni in cui ci si avvia a livello Nazionale, slow tourism come opportunità territoriale, e se in tale ambito la regione Campania avesse una qualche compatibilità. In quest'ottica la proposta di rifunzionalizzazione per l'ex Convento vuole porsi in una posizione tale per cui vi è l'attenzione al passato, al presente ed al futuro.

In risposta allo studio del contesto cittadino in cui è collocato il bene unitamente allo studio dell'immobile stesso, ho individuato le destinazioni d'uso quali l'ostello, lo spazio espositivo dedicato al Convento, l'Urban Lab ed uno spazio di lavoro, come soluzioni funzionali e con effettivo riscontro.

In linea con le esigenze socio – economiche del paese Italia, e prendendo atto delle iniziative proposte dall'Agenzia del Demanio, è stato immaginato uno scenario di sviluppo legato alle pratiche del turismo lento e sostenibile, con l'obiettivo di potenziare l'offerta turistico – culturale, valorizzando i luoghi in senso diffuso e promuovendo le località meno conosciute. Un immaginario che ha riscontro nella presenza di elementi territoriali ed iniziative da convertire in risorse progettuali : il fiume Volturno, la Via Appia, la Via Francigena, le ciclovie, la rete sentieristica, i luoghi di interesse a carattere naturalistico e culturale, associazioni, iniziative locali e regionali.

In conclusione, la valutazione di fattibilità economica, mi ha portato a stabilire che l'intervento possa essere attuato nella misura in cui il promotore, l'istituzione Comunale, abbia accesso a finanziamenti, totali o parziali, e che al contempo, secondo il modello di gestione immaginato, per il gestore dell'Ostello l'attività risulti essere remunerativa e quindi duratura nel tempo. A fronte del percorso seguito, posso dire che il punto di arrivo della qui presente tesi può essere il punto da cui partire, per il proprietario del bene presente o futuro, per l'amministrazione Comunale, o soggetto pubblico interessato, al fine dell'attuazione dell'intervento. Un progetto che possa anche fungere da volano per altri simili, creando reti, flussi e legami, in grado di recuperare e rafforzare identità cittadine e territoriali. Valutando che la città di Capua è caratterizzata da 11 beni dismessi a carattere conventuale, ed avendo come esempio iniziative molto simili attuate in altre città italiane[1], una possibilità di sviluppo può essere rappresentata dalla realizzazione di una rete turistico – culturale che metta in connessione le strutture conventuali. *Una via dei conventi* nella quale ogni struttura ospiti al proprio interno funzioni specifiche legate all'accoglienza, alla cultura, all'istruzione e formazione, all'arte ed alla storia, creando un vero e proprio "prodotto locale" che porti alla rigenerazione del tessuto urbano, che sia riconoscibile , competitivo ed attrattivo. In linea con tutti i ragionamenti e gli spunti presentati fin'ora, vorrei proporre un ultimo dato su cui sarebbe interessante riflettere. Il 19 Gennaio 2022, sul giornale "Il Mattino" sezione Salerno [2], è stato pubblicato un articolo contenente l'intervista alla guida turistica Adriano De Falco, nonché socio fondatore dell'associazione Il Duomo Trekking [3] (rif. cap.4). Pur facendo riferimento ad un contesto territoriale diverso da quello di Capua, Salerno, mi interessa riprendere l'oggetto della trattazione, che in qualche modo rispecchia a pieno le tematiche affrontate nella qui presente tesi. In riferimento ad una specifica area Salernitana, viene denunciato il degrado in cui destano palazzi storici ed ex conventi, i quali invece avrebbero futuro migliore se solo vi fosse una visione. In particolare, visto che il territorio gode degli adeguati elementi per uno sviluppo turistico di carattere slow, e visto che un'ampia fascia di persone e visitatori amano camminare, questi edifici hanno la potenzialità di poter entrare a far parte di un vero e proprio circuito. In altre parole l'idea è quella di trasformali in punti ristoro, tappe di percorsi più ampi, in ostelli, in poli culturali o luoghi pubblici al servizio di incontri e presentazioni. Questo, a mio parere, va a rafforzare l'idea sviluppata per la valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'ex Convento San Gabriello. Una testimonianza che ci parla della volontà di recuperare beni architettonici, valorizzare, rifunzionalizzare, sviluppare reti, creare connessioni tra beni e servizi, e prediligere il trend del turismo lento e sostenibile.

[1] La Via dei Conventi – Edizione 2021 (urbanpromo.it)

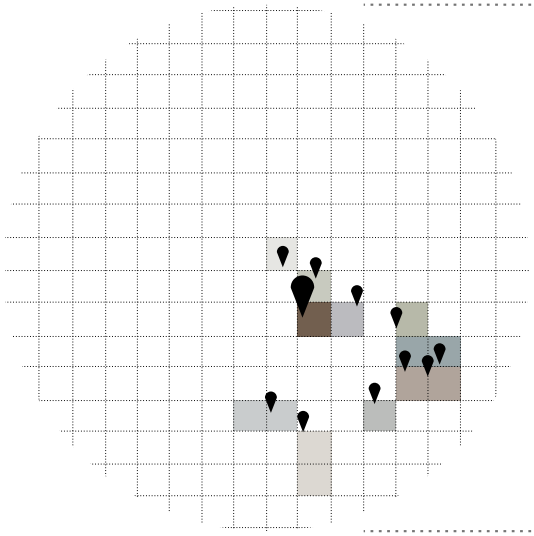
[2] Cangiano B., Nel centro storico tanti itinerari naturali per attrarre turisti, in Il Mattino, 19 Gennaio 2022; articolo reperito da https://www.instagram.com/p/CY6WNjysLwk/?utm_medium=copy_link

[3] Il Duomo Trekking - Sentieri, passeggiate e Trekking

LA VIA DEI CONVENTI

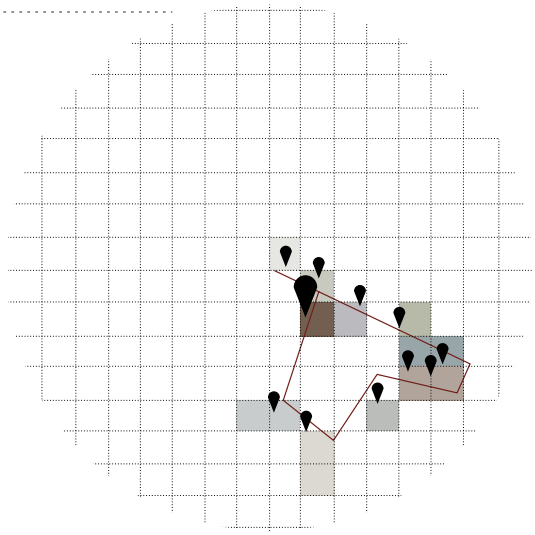
Conventi Capuani





Funzioni diverse

Interconnessi |
La via dei conventi di Capua



CONCLUSIONI

Sitografia

- La Via dei Conventi – Edizione 2021 (urbanpromo.it)
- https://www.instagram.com/p/CY6WNjysLwk/?utm_medium=copy_link
- Il Duomo Trekking - Sentieri, passeggiate e Trekking



RINGRAZIAMENTI

Ringrazio le professoresse Manuela Rebaudengo e Carla Bartolozzi, per avermi affiancata in questo percorso, per aver creduto sempre in me, per essere state sempre presenti e disponibili, per avermi seguita e supportata con passione e dedizione e per avermi dato la possibilità di continuare a crescere.

Ringrazio Francesco e Gianmarco per il fondamentale supporto fornitomi nella fase di rilievo.

Ringrazio i miei genitori, per avermi dato la possibilità di raggiungere questo obbiettivo, per non avermi mai fatto mancare nulla, per aver seguito e condiviso ogni mio passo e per avermi sempre affiancata e supportata. Questo e tutti i prossimi traguardi li devo e li dedico a voi, che siete il mio più grande punto di riferimento.

Ringrazio tutti i miei familiari e con particolare attenzione i nonni, per esserci stati sempre anche se distanti, per essere stati sempre fieri ed orgogliosi di me, per avermi riservato sempre tanto affetto e comprensione.

Ringrazio zia Augusta e zia Pina per avermi sempre in custodia nel cuore e nei pensieri, per aver sempre visto in me ciò che spesso io ignoro, per esserci sempre state, anche se silenti. Anche se distanti, vi sento sempre vicine.

Ringrazio Fabiano, per credere in me sempre, per portarmi in alto sempre, per eloggiarmi sempre, per supportarmi sempre, per sopportarmi sempre con pazienza e con dolcezza. Grazie anche per i confronti ed i consigli, sei una mente brillante, ricorda di brillare sempre e più che puoi, senza porti mai limiti.

Ringrazio Inna, maestra, amica e sorella. Non esistono parole sufficienti per poter spiegare ciò che ci lega e non esistono parole sufficienti per poterti ringraziare. Grazie per essere sempre pronta a guardarmi le spalle, per essere il mio braccio destro, per esserci, per essere la persona che sei, per la pazienza che hai, per non tirarti mai indietro, per i tuoi consigli, il tuo supporto ed i tuoi gesti pieni di affetto, lealtà e comprensione. Auguro a te il meglio.

Ringrazio Flavio e Pierpaolo, gli amici dal tempo zero. Grazie per tutto quello che abbiamo condiviso in questi anni, per tutte le gioie che mi avete regalato e per tutte le accortezze che mi avete sempre riservato. Guardando indietro vedo voi e tutto ciò che ho avuto la fortuna di vivere con voi, guardando al futuro spero di avervi sempre accanto.

Ringrazio Matteo, Gloria e Francesco, per avermi riempito l'anima ed il cuore, vi porterò sempre con me.



BIBLIOGRAFIA AGGIUNTIVA

Tesi consultate

- Amburatore Davide, *THROUGH THE LIGHT OF A LIGHTHOUSE Proposta di rifunzionalizzazione del faro di Capo Comino a Siniscola*, Rel. Carla Bartolozzi, Corso di Laurea Magistrale in Architettura Costruzione e Città, 2021
- Devetta Diana, *Lightouse Experienxe: proposta di valorizzazione per il faro di Capo Santa Croce ad Augusta*, Rel. Manuela Rebaudendo, Carla Bartolozzi. Politecnico di Torino, Corso di Laurea Magistrale in Architettura per il Progetto Sostenibile, 2018
- Rossi Gabriele, *LA DISMISSIONE DEI BENI DEL DEMANIO: PROCEDURE, OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO E VALORIZZAZIONE DI TRE IMMOBILI PRESENTI NEL PIANO VENDITE DEL 2019*, Rel. Rebaudengo Manuela, Mattone Manuela, Davico Pia, Corso di Laurea Magistrale in Architettura per il Progetto Sostenibile, 2020
- Gai Greta, Serafino Guglielmo, *DALLA CLAUSURA ALL'ACCOGLIENZA*, Rel. Carla Bartolozzi, Corso di Laurea Magistrale in Architettura per il Progetto Sostenibile, 2020