



2022

LA CASINA DELLE ROSE – FERMO
per una riqualificazione consona
alle esigenze della Città
FORUM CITTADINO

Associazione culturale DEMOS-Fermo

05/02/2022

Forum cittadino sulla Casina delle Rose Fermo

PREMESSE

Con delibera della Giunta comunale di Fermo n. 147 del 30/04/2013 e con determina dirigenziale n. 239 – R.G. 780 – del 25/06/2013, si avviava un percorso formale con gli operatori interessati per una procedura di affidamento mediante dialogo competitivo di un contratto di partenariato pubblico privato (contratto PPP) relativamente alla valorizzazione dell'Hotel Casina delle Rose di proprietà del Comune di Fermo.

Si trattava dell'avvio di una prima fase in cui l'Amministrazione comunale intendeva iniziare un dialogo con i candidati ammessi al fine di definire in maniera più precisa i contenuti dell'intervento e le condizioni per la sua realizzazione. Nelle intenzioni vi sarebbe stata una seconda fase di progettazione vera e propria.

Si sottolinea che la determinazione dirigenziale in esame prevedeva espressamente che "Il contratto che verrà affidato all'esito della presente procedura dovrà in ogni caso prevedere il finanziamento totalmente a carico del privato, con esclusione di qualsiasi onere finanziario a carico dell'Amministrazione aggiudicatrice" per un importo complessivo di € 3.050.000,00 (IVA esclusa), come da studio di fattibilità. La concessione privata avrebbe avuto una durata di 50 anni (48 di gestione)

Era posto un vincolo di destinazione per la gestione in Albergo, come da piano particolareggiato, e il suo ampliamento.

I termini per la presentazione delle domande di partecipazione si sarebbero chiusi il 30 settembre 2013.

Nel 2017, contrariamente alle intenzioni precedenti, l'Amministrazione comunale, con determina dirigenziale 39476 del 22 agosto 2017, In esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. 29 dell'8/5/2017, decideva l'alienazione secondo lo schema contrattuale della vendita a rate con patto di riservato dominio dell'edificio denominato "Hotel Casina delle Rose" per un prezzo a base d'asta 2.192.000,00. Per due volte le gare andranno deserte, ma dalle dichiarazioni alla stampa di alcuni amministratori, sembrerebbe che non ci fosse disponibilità alla svendita. Si abbassa però, ovviamente, la base d'asta.

Nel dicembre 2020, la SUA della Provincia di Fermo emanava un bando per una gara a procedura aperta per l'affidamento dei servizi tecnici per la progettazione definitiva, esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, per i "lavori di

manutenzione straordinaria casina delle rose” con importo a base d’asta di €240.518,23, con chiusura dei termini per l’11 gennaio 2021.

Di seguito, con delibera n. 231 del 15-09-2020 era approvato il progetto di fattibilità tecnico-economica per lavori di manutenzione straordinaria della Casina delle Rose, vista la “la necessità di procedere con la progettazione di un intervento di recupero e riuso dell’edificio che non abbia quale obiettivo la mera riqualificazione del bene architettonico bensì la valorizzazione e la rivitalizzazione di un angolo di città in grado di favorire relazioni sociali e culturali”, per una stima dei costi pari a € 2.000.000,00.

Nel frattempo, sulla stampa locale si alternano varie voci e idee di riqualificazione, fra cui quella dello “studentato”. Tale idea, però, era osteggiata da quanti ritengono invece che la destinazione d’uso ad albergo debba essere conservata, confluendo questa ipotesi nella più generale esigenza di proiettare nel futuro la vocazione turistica-culturale della Città.

Nello stesso periodo, tuttavia, si apre il procedimento amministrativo per mettere in vendita l’annessa casa del custode. Altro importante pezzo di storia del Girfalco, essendo stata per trent’anni la dimora del manutentore del verde della parte alta della Città. La vendita della casa del Custode apre la strada al procedimento di vendita dell’ex albergo.

La mancata risposta di possibili acquirenti per la Casina delle Rose ha intensificato il dibattito sul suo recupero, ma quello che emerge con forte evidenza è che mai nella Città si è aperto un autentico dibattito fra i cittadini, avendo riservato tale compito agli opinionisti, ai partiti politici e alle forze politiche di maggioranza. Un Dibattito Pubblico che coinvolgesse (o almeno tentasse di coinvolgere) i cittadini singoli o liberamente associati, affinché orientamenti, possibili soluzioni e suggestioni progettuali possano provenire dal basso, in onore e in attuazione dei principi costituzionali sulla democrazia partecipativa, in tutti questi anni non c’è mai stato.

L’Associazione Demos intende rispondere a questa esigenza proponendo il presente progetto partecipativo.

IL FORUM CITTADINO

1. Target

Il Forum è studiato per essere lo strumento partecipativo di tutti i cittadini fermani, dei giovani e dei ragazzi, delle scuole e delle varie forme associative.

Metodo, tecniche e fasi del Forum sono rivolti indistintamente a tutti, prescindendo dalle appartenenze partitiche e dagli orientamenti personali.

2. Oggetto

Il Forum avrà il seguente oggetto **“La Casina delle Rose, per una riqualificazione consona alle esigenze della Città”** Non si esclude che con l’evolversi degli eventi e in presenza di eventuali mutamenti della volontà politica della maggioranza di Governo, l’oggetto possa subire dei cambiamenti, ma il tema su cui il Forum è chiamato comunque a pronunciarsi è quello della riqualificazione sociale, economica e culturale di una bene comune appartenente alla storia della Città. Il Forum, essendo un processo deliberativo basato sulla corretta informazione, sull’esame e l’analisi oggettiva di dati ed elementi conoscitivi storici, giuridici, sociali, e culturali, nonché basato sull’attivismo volontario di chi vi partecipa, rappresenta un patrimonio civico di grande valore che concluderà comunque i suoi lavori. Essi saranno interamente conservati e divulgati in una pubblicazione finale.

Il Forum si avvarrà del contributo volontario e competente di tecnici, esperti e studiosi che vorranno liberamente offrire la loro disponibilità.

3. Metodo

Il metodo che caratterizza ogni processo deliberativo è quello democratico; esso presenta per questo diversi profili fortemente integrati. Tali profili possono essere riportati in due categorie fondamentali:

- *Strumentali*. Il processo si basa sulla conoscenza di dati ed elementi in mancanza della quale ogni opinione o parere sarebbe falsato. Si svolge in presenza, nelle tre fasi fondamentali di seguito descritte: Assemblea Plenaria di Apertura; articolazione dei Tavoli di lavoro; Assemblea Plenaria di Chiusura. Si avvale di tutti gli strumenti informatici e telematici, coinvolge la stampa cui è completamente aperto.
- *Soggettivi*. **Libertà di partecipazione**: tutti devono essere messi nelle stesse condizioni di poter decidere di partecipare alle fasi del Forum; **l’eguaglianza**: tutti i partecipanti hanno le stesse possibilità di esprimersi; **la dialettica e il rapporto dialogico**: la comunicazione democratica presuppone l’ascolto attento e dialogico, non pretestuoso, capzioso, autoreferenziale; **il rispetto della persona umana** e della diversità delle opinioni.

4. Fasi

• Preparatoria

Informazione completa dei cittadini sull’avvio del progetto: esposizione e divulgazione mediante la stampa per mezzo di comunicati, interviste, video conferenze, utilizzo dei social, per raggiungere in questa fase l’obiettivo della curiosità e dell’interesse.

Approntamento di materiali informativi e conoscitivi sul tema e sulla fattispecie concreta. Gli oggetti possono essere vari: storia del Girfalco e della Casina delle Rose; connessioni con le realtà culturali circostanti come il Teatro dell’Aquila; punti di forza e di debolezza dell’esistente.

Ricerca dell'interesse a partecipare per la presenza nelle plenarie e nell'articolazione dei tavoli di lavoro (distribuzione di inviti, volantini. Affissione di manifesti, poster, questionari e altro anche attraverso i social).

Raccolta preventiva delle disponibilità.

- **Operativa**

Per lo svolgimento del Forum sono previste per i deliberanti almeno due giornate di lavoro volontario:

prima giornata

apertura dell'Assemblea plenaria del Forum, aperta a tutti, in diretta Facebook, videoregistrata, coordinata dal Gruppo Promotore e avviata dal suo coordinatore. L'ordine del Giorno investe i profili organizzativi, di metodo e contenutistici. Potrebbe avere pertanto la seguente scaletta:

- a) Il coordinatore del Gruppo Promotore assume la presidenza del Forum per svolgere un ruolo di garanzia del suo metodo democratico in tutta la sua struttura e in tutte le sue fasi. Può delegare il suo compito a una persona di fiducia. È un soggetto neutrale, non può essere un esponente di organi dirigenti di partito, né un consigliere comunale di Fermo o altro Comune, né il Sindaco e/o componenti della Giunta; deve avere requisiti di comprovata competenza nella progettazione e gestione di processi partecipativi, inclusivi e dialogici. Il Presidente, subito dopo il suo insediamento, nomina i facilitatori della Plenaria e dei tavoli di lavoro; uno o più gestori del dibattito e un reporter;
- b) presentazione ed approvazione di un breve disciplinare sullo svolgimento del Forum nelle sue tre fasi essenziali: regole generali di gestione delle assemblee e dei tavoli di lavoro al fine di garantire i principi di metodo democratico sopra riportati;
- c) illustrazione dell'oggetto e del tema da parte del Presidente o di un suo delegato (essendo principalmente un garante del metodo democratico, per la specificità del tema potrebbe delegare il compito di illustrazione a degli esperti);
- d) apertura del dibattito preliminare, pubblico, aperto a tutti i presenti con dei tempi precedentemente stabiliti;
- e) formazione di due o più tavoli di lavoro formati da volontari che abbiano fatto espressa richiesta durante la plenaria in corso o in precedenza su sollecitazione del Gruppo promotore del Forum.
 - I Tavoli dovranno avere una composizione numerica di 8-10 persone; devono essere gestiti da due facilitatori ciascuno: un coordinatore e un reporter con funzioni organizzative e rigorosamente neutrali¹.

¹ L'associazione Demos si premurerà di organizzare a Fermo un breve corso formativo di 8-10 ore per facilitatori dei processi democratici di partecipazione.

Seconda giornata

Il lavoro dei tavoli

I tavoli, formati come detto da un numero fluttuante da 8 a 10 componenti (il numero minimo può essere anche ragionevolmente inferiore ad 8, quello massimo non superiore a 11) sono almeno due e possono essere in numero indefinito a seconda del numero delle richieste pervenute.



.....
.....
.....

Essi lavorano secondo regole stabilite in Plenaria di apertura, ma plasmate da ognuno di essi; stabiliscono all'insediamento tempi e modalità di lavoro. Le riunioni sono trasmesse in diretta Facebook, e sono videoregistrate. Orientativamente organizzano il loro lavoro per l'arco dell'intera seconda giornata, ma possono anche decidere di andare oltre, prolungando così, legittimamente, la durata del processo deliberativo.

Il ruolo dei facilitatori non deve andare oltre quello di favorire il massimo dibattito e di impedire la monopolizzazione dei più attivi (tempi e turni di intervento). L'eterogeneità dei gruppi e la presenza di persone con posizioni più o meno radicali è un valore aggiunto. In questa fase, ogni gruppo, durante la propria discussione, può autonomamente coinvolgere e interpellare esperti di ogni disciplina afferente al tema, tecnici del Comune o altri esterni.

Il Presidente, ricevuta la documentazione dai facilitatori dei tavoli effettua un'operazione di "cucitura" o scorporo fra le similitudini al fine di ridurre e rendere omogeneo l'insieme delle opinioni espresse. In questa fase può essere riservato uno spazio per eventuali chiarimenti da parte di esperti rispetto alle relazioni conclusive dei tavoli.

Il Presidente convoca la Plenaria di chiusura nella serata della seconda giornata. L'Assemblea plenaria di chiusura del Forum è aperta a tutti, è trasmessa in diretta Facebook ed è videoregistrata.

Apertura

L'ordine del Giorno potrebbe avere la seguente scaletta:

- a) Illustrazione delle risultanze del lavoro dei tavoli deliberativi e apertura del dibattito conclusivo²;
- b) Brevi dichiarazioni di voto ed espressione del voto dei deliberanti su un ordine del giorno elaborato dal Presidente in collaborazione con i coordinatori dei Tavoli. Il voto è riservato ai deliberanti che hanno composto i tavoli³. A tal fine, il Presidente garantirà l'esercizio del diritto di voto.

L'ordine del giorno votato dall'assemblea plenaria di chiusura costituisce il parere popolare sull'oggetto del Forum: "La Casina delle Rose, per una riqualificazione consona alle esigenze della Città".

5. Logistica

Le fasi essenziali (Assemblee plenarie e articolazione dei tavoli di lavoro) possono svolgersi solo in presenza entro uno spazio idoneo avente le seguenti caratteristiche:

- Capienza: idoneità ad ospitare un numero indefinibile di partecipanti alle plenarie (verosimilmente, alcune centinaia); un numero indefinibile di tavoli (verosimilmente 10 tavoli per una media di 10 componenti ciascuno);
- Disponibilità di tavoli e sedie a sufficienza.

² Il dibattito è aperto a tutti i presenti. La sua articolazione è disciplinata dalle regole stabilite in primaria di apertura, eventualmente emendate all'inizio di questa sessione.

³ La ragione di questa clausola risiede nel tentativo di evitare influenze esterne dettate da interessi partitici o partitici (di maggioranza o di minoranza: le c.d. "truppe cammellate"). È evidente, tuttavia, che i deliberanti componenti dei tavoli, avendo acquisiti elementi conoscitivi più degli altri nei tavoli di lavoro, possono acquisirne altri in plenaria di chiusura ed essere indotti, legittimamente, anche a mutare opinione in questa sede.

6. Costi⁴

Il Forum ha costi vivi così prevedibili e quantificabili:

pubblicizzazione e informazione dei cittadini

| | |
|------------------------------------|--------|
| manifesti, volantini, poster (6x3) | € |
| pubbliche affissioni | “ |
| distribuzione manuale | “ |
| fonica e affitto amplificazione | “ |
| affitto strutture ⁵ | “ |
| spesa presumibile complessiva | € 1500 |

Fermo, 5 febbraio 2022

p. l'Associazione Demos
il Presidente
Prof. Carlo Di Marco

⁴ Il preventivo è generico e indicativo. L'Associazione Demos può finanziare da subito una parte dal ricavato del tesseramento 2022 al momento ricevuto, ma il resto può essere ricavato da una campagna di adesioni suppletive all'Associazione a Fermo, prevedendo una quota di € 20,00. Possono essere acquisite anche donazioni.

⁵ L'Amministrazione comunale, avendo fra le sue finalità statutarie la promozione della partecipazione popolare, potrebbe offrire, su richiesta Demos, la disponibilità di logistica e facilitazioni per le pubbliche affissioni e l'occupazione di suolo pubblico. Potrebbe anche concedere un patrocinio gratuito come fatto da altri comuni. Fonti normative: Statuto Comune di Fermo (art. 36).