



INVITALIA

**PROGETTO VENTOTENE**  
PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO  
**Studio di Fattibilità**

Roma, 30 marzo 2021

---



**PROGETTO VENTOTENE  
PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO  
STUDIO DI FATTIBILITA'**

INVITALIA

**1**

**OBIETTIVI E METODOLOGIA**



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'



## LE INDICAZIONI DEL CIS E DELL'ACCORDO OPERATIVO

Sulla base delle risultanze dell'analisi delle opzioni, dell'analisi costi benefici e dei necessari approfondimenti delle tematiche architettonico-ingegneristiche, lo studio di fattibilità deve valutare:

- le **tematiche architettonico-ingegneristiche** per quanto necessario ai fini del conseguimento degli obiettivi
- le soluzioni che presentano il **miglior rapporto tra costi e benefici**, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire
- le diverse **opzioni gestionali** dell'intervento complessivo che saranno oggetto di approfondimento nell'ambito della successiva fase progettuale
- le modalità per **l'attuazione degli interventi di "urbanizzazione"** e la definizione dei percorsi tecnici ed amministrativi per tali interventi;
- le **aree e gli immobili** per i quali, ove necessario, prevedere l'avvio della **procedura espropriativa**.

Lo Studio di fattibilità, inoltre, deve indicare "anche le **diverse procedure impiegabili per la progettazione e la realizzazione degli interventi**. In particolare, dovrà valutare l'eventuale ricorso al concorso di progettazione e all'appalto integrato per la realizzazione delle opere".



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'



## LA DOMANDA VALUTATIVA E GLI OBIETTIVI DELLO STUDIO

Il valore dell'investimento è rappresentato innanzitutto nell'opera stessa di recupero e restituzione "pubblica" del bene architettonico, preservandolo dal progressivo deterioramento, in considerazione della sua straordinaria valenza simbolica sotto il profilo storico-culturale non soltanto per il nostro Paese, ma anche per l'Europa e il Mediterraneo.

Individuare e sottoporre a valutazione tecnica, economico-finanziaria, giuridico-amministrativa e ambientale e sociale, lo scenario in grado di massimizzare il conseguimento degli obiettivi di recupero e valorizzazione dell'ex Carcere previsti dal CIS, sulla base del confronto con altre opzioni di intervento ed escludendo, in base all'assunto, quella dello scenario "senza progetto" che, per gli elevati costi da sostenere al fine di evitare la perdita totale del bene, risulterebbe comunque molto costoso anche sotto il profilo finanziario.

La domanda valutativa e gli obiettivi dello studio sono definiti in coerenza con:

- finalità del progetto definita dal CIS
- linee guida del commissario straordinario
- guida all'analisi costi-benefici dei progetti d'investimento - valutazione per la politica di coesione 2014-2020 della CE

e in accordo e condivisione con:

- Autorità politica
- Sottoscrittori del CIS
- Comunità locale



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'



## LA FINALITA' DEL PROGETTO DEFINITA DAL CIS

*Progetto integrato di recupero, valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'ex carcere borbonico, secondo una ipotesi di riutilizzo per finalità prevalentemente culturali e di alta formazione.*

Il processo di valorizzazione richiede l'attuazione di interventi anche sul contesto e sul territorio direttamente interessato per:

- ⑩ il miglioramento delle condizioni di accessibilità e fruibilità del sito
- ⑩ l'eliminazione dei fattori di rischio e di pericolosità connessi allo stato di abbandono dei luoghi e degli edifici,

Il progetto potrà così puntare anche a ridare visibilità e accesso all'ex carcere nell'ottica di **rendere disponibile un "attrattore" capace di rivitalizzare e potenziare anche l'attività turistica e l'economia locale.**



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'



## LE LINEE GUIDA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Il Commissario Straordinario di Governo ha predisposto un documento di indirizzo per la redazione dello Studio di Fattibilità e per la definizione dei possibili scenari di recupero e rifunzionalizzazione dell'ex Carcere.

---

o la valorizzazione integrata dell'ex carcere e dell'isola di Santo Stefano nel contesto della vicina isola di Ventotene. Il progetto deve quindi prevedere funzioni, attività e servizi in grado di **generare impatti** anche sull'economia e sulla comunità locale di **Ventotene**

o Le Linee Guida hanno indicato le seguenti **condizioni imprescindibili** per qualsiasi scenario possibile, quali:

---

o la definizione di un **progetto "inclusivo"** della comunità locale/territoriale e delle istituzioni locali, regionali, nazionali ed europee che ne condividono storia e principi

---

o la tutela di un luogo dalla forte **identità** anche **naturalistica-ambientale**, perseguita mediante un quadro vincolistico (di natura ambientale, culturale, urbanistica, paesaggistica, ecc.) particolarmente stringente. Il principio di **sostenibilità** deve pertanto informare qualsiasi scenario di intervento su un luogo così fragile

---

o la **partecipazione della comunità scientifica**, in particolare mediante il contributo di rappresentanti del mondo accademico e della ricerca nel campo dell'economia della cultura e della rigenerazione socioeconomica, del territorio e del paesaggio

---



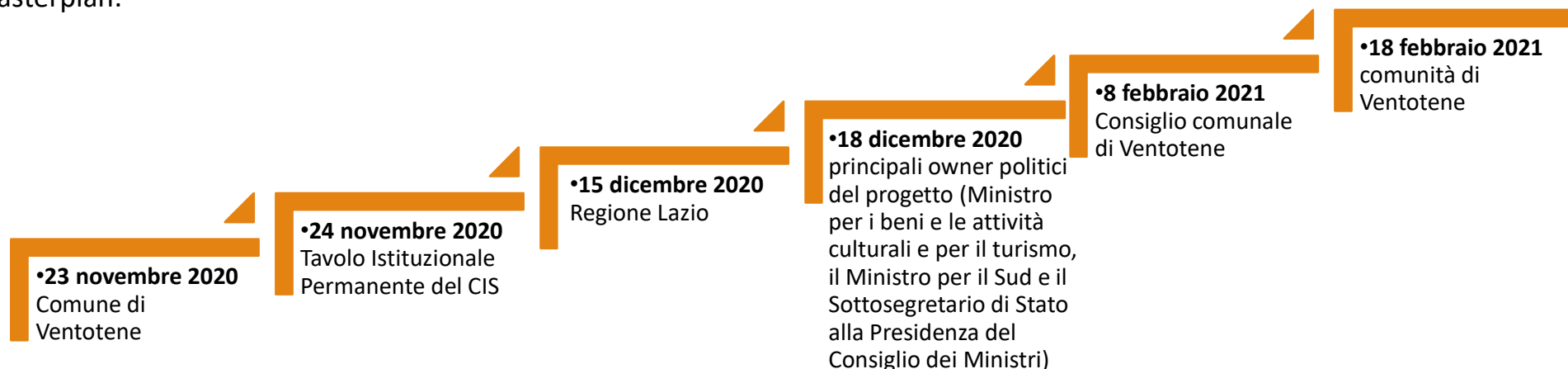
# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'



## LA CONDIVISIONE CON GLI ATTORI COINVOLTI

Per definire lo scenario di intervento in grado di massimizzare il conseguimento degli obiettivi del CIS, su indicazione del Commissario e del RUC, è stata coinvolta la comunità scientifica (prof.ssa Rita Biasi dell'Università della Tuscia, prof. Francesco Collotti dell'Università di Firenze, prof. Marco Causi, dott. Alessandro Leon e dr.ssa Elena Alessandrini dell'Associazione per l'Economia della Cultura, prof. Stefano Baia Curioni dell'Università Bocconi di Milano).

Il gruppo di esperti ha elaborato un Masterplan che propone uno scenario con le relative funzioni. Nell'ambito del processo di ascolto e confronto con gli stakeholders del progetto sono stati realizzati i seguenti momenti di presentazione e condivisione del Masterplan:





**PROGETTO VENTOTENE**  
**PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO**  
**STUDIO DI FATTIBILITA'**

INVITALIA

**2**

**CONDIZIONI E ASSUNTI**





# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'



## QUADRO INFORMATIVO, CONDIZIONI DEL CONTESTO, ASSI TEMATICI

Il percorso di elaborazione del presente Studio si è caratterizzato per elementi di forte complessità:

- ⑩ le caratteristiche peculiari del sito, principalmente per l'insularità, la limitata accessibilità, i valori ambientali e paesaggistici da preservare e l'assenza di qualsiasi dotazione infrastrutturale;
- ⑩ il parziale grado di conoscenza dello stato dei luoghi, di cui sarà possibile acquisire un quadro puntuale ed esaustivo soltanto al termine delle indagini e rilievi che saranno effettuati durante l'intervento di messa in sicurezza

### Assi tematici

- ⑩ **Storia e Cultura:** il complesso offre al visitatore una narrazione di ciò che rappresenta e ha rappresentato la storia dell'ex carcere e dell'isola di Santo Stefano nelle sue diverse stratificazioni (romana, medievale, borbonica, risorgimentale).
- ⑩ **Europa e Mediterraneo:** l'Unione Europea ed i suoi valori fondanti, come quelli contenuti nel manifesto "Per un'Europa libera e unita", diventato poi il "Manifesto di Ventotene",
- ⑩ **Ambiente e Natura:** il contesto geografico unico delle isole di Santo Stefano e Ventotene per i caratteri ambientali e naturalistici che lo contraddistinguono



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'



## LE FUNZIONI E LE ATTIVITA'

### Funzione espositiva - Museo

- il carcere deve essere concepito come luogo della memoria, capace di far riflettere su valori ispiratori di un futuro di pace tra i popoli, nonché di illustrare aspetti storici, politici e sociali.

### Studio e Alta formazione

- prevedendo spazi e attività, da realizzare in maniera integrata con Ventotene, legati ai temi e alle sfide dell'Europa, della public history e dell'educazione civica, della sostenibilità ambientale.

### Didattica

- attività destinate a classi scolastiche, gruppi e associazioni giovanili su temi storici e ambientali, con possibilità anche pratiche.

### Attività legate alla convegnistica

incentrate sui temi del progetto e per un pubblico numericamente compatibile con le strutture.

### Ricerca

in relazione ai temi ambientali, naturalistici e paesaggistici di grandissimo rilievo che trovano massima espressione nelle due isole, possono essere previste attività di ricerca, osservazione, raccolta dati e divulgazione

### Produzione artistica originale

realizzazione di residenze per artisti, produttive o ideative che potranno svolgere la propria attività attraverso laboratori, progetti speciali, rappresentazioni in loco.

L'ex complesso carcerario può inoltre divenire **un'attrattiva per eventi, spettacoli di altissimo livello**, compatibili con l'identità e la natura del luogo.



**PROGETTO VENTOTENE**  
**PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO**  
**STUDIO DI FATTIBILITA'**

INVITALIA

**3**

**OPZIONI SOTTOPOSTE A VALUTAZIONE**





# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'



## LE TRE OPZIONI

**Obiettivo** dello studio è stato di **individuare** lo **scenario** di valorizzazione in grado di **realizzare il più possibile le potenzialità di riuso dell'ex Carcere** in un'ottica di **integrazione con l'isola di Ventotene**, preservando l'impianto originario del complesso e di tutelando l'anima architettonica e spirituale, valorizzandone le proporzioni e mantenendo inalterata la sua intrinseca bellezza.

Lo scenario denominato «**opzione multifunzionale estesa**» è quello sviluppato nello studio ed è ritenuto preferibile perché:

- **massimizza gli effetti** del progetto
- **prevede il recupero dell'intero complesso carcerario** di proprietà demaniale e di alcuni beni privati,
- valorizza una visione unitaria dell'ex Carcere e del **sistema della cittadella carceraria come un unicum**, in aderenza con la scelta del Segretariato regionale del MIC per il Lazio di estendere il vincolo culturale anche a tali strutture.

Rispetto a tale scenario sono state valutate due soluzioni alternative, configurate per “sottrazione” in termini di funzioni/attività e/o edifici e aree oggetto di intervento:

- «opzione multifunzionale» che esclude dall'opzione estesa i beni di proprietà privata, intervenendo, quindi, su tutti gli edifici e aree di proprietà demaniale per destinarli alle stesse funzioni/attività;
- «opzione do minimum» che circoscrive l'intervento al recupero del corpo centrale del complesso carcerario e alla sua rifunzionalizzazione in chiave espositiva-museale.



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'



## LA SCELTA DELL'OPZIONE

L'analisi della fattibilità dei tre scenari sotto il profilo finanziario della gestione mostra che il progetto, in nessun caso, è in grado di garantire un soddisfacente equilibrio finanziario, producendo un deficit annuo che rende necessario il reperimento di ulteriori risorse finanziarie per la sua sostenibilità.

Le alternative di intervento, tuttavia, a fronte della riduzione del costo di investimento presentano uno scenario gestionale peggiore, in termini relativi, di quello dell'opzione principale:

- ⑩ opzione multifunzionale, il costo d'investimento si riduce, sia pure in misura contenuta ma il deficit annuo a regime coincide sostanzialmente con quello stimato per l'opzione estesa; pertanto i benefici finanziari della scelta della opzione multifunzionale non controbilanciano la riduzione degli investimenti
- ⑩ opzione minima, il costo di investimento diminuisce in misura rilevante ma il deficit gestionale annuo si riduce in misura meno che proporzionale, attestandosi comunque su un importo di 1,16 milioni di euro a fronte di quello stimato per l'opzione estesa pari a 1,37 milioni di euro; tale opzione consentirebbe di attuare solo parzialmente gli obiettivi del CIS

La soluzione che si ritiene di perseguire è l'opzione multifunzionale estesa che rappresenta la soluzione in grado di dare piena attuazione agli obiettivi generali del CIS e agli indirizzi specifici del Commissario, con il miglior rapporto tra costi e benefici.



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'



## OPZIONE MULTIFUNZIONALE ESTESA

Lo scenario consente di attivare:

una funzione espositiva-museale, finalizzata a illustrare la dimensione storica e culturale dell'ex Carcere, quella naturalistica e paesaggistica dell'isola di Santo Stefano

attività di alta formazione, didattica e ricerca

convegnistica

eventi culturali e spettacoli

Alle funzioni/attività core, si aggiungono i servizi a supporto della loro fruizione:

accoglienza

ospitalità secondo un modello di residenzialità "leggera"

residenze artistiche

ristorazione, bar ed accoglienza



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'



## OPZIONE MULTIFUNZIONALE ESTESA – I CARDINI

Il progetto è articolato attorno ad alcuni cardini fondamentali:

---

***l'esperienza storica dell'istituzione carceraria di Santo Stefano***, declinata in tutte le sue stratificazioni che includono le architetture, le vite dei reclusi e le loro sofferenze, il lavoro dei dirigenti e dei secondini, la vita quotidiana, la presenza di grandi intellettuali detenuti per motivi politici, i discorsi, i metodi e gli strumenti di coercizione e redenzione; i sentimenti, i valori espressi nei due secoli di vita dell'istituzione

---

***l'esperienza storica dell'isola di Ventotene*** come luogo di esilio, fin dai tempi della Roma imperiale; come sede e luogo della composizione del Manifesto europeista che ha rappresentato una delle ispirazioni del processo di formazione europea; nonché come esempio di piccola isola mediterranea, investita dalle grandi sfide della modernizzazione

---

***le caratteristiche ambientali (geologiche, marine, floro – faunistiche) delle isole di Santo Stefano e Ventotene***, le fragilità e le opportunità che le caratterizzano e le rendono partecipi e simboli del destino complessivo del Mediterraneo

---

***la necessità di organizzare la fruizione complessiva del luogo in direzione di una rammemorazione poetica***, orientata alla meditazione, capace di prendersi carico della densità dell'esperienza storica traducendola in valori e visioni percorribili



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'

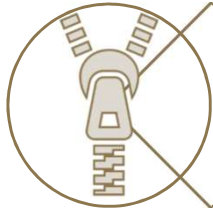


## OPZIONE MULTIFUNZIONALE ESTESA – I PRINCIPI ISPIRATORI

Il progetto ruota intorno a tre grandi principi ispiratori:



i **Diritti umani**: libertà, di azione e di pensiero critico, la dignità umana, lo Stato di diritto, la solidarietà, la giustizia, la cooperazione internazionale. Così come le ombre e le ambiguità che percorrono la storia della concezione della pena tra riparazione e riabilitazione che ha accompagnato l'istituzione carceraria



la **Storia** come “Rammemorazione”, nel significato su specificato, coesistenza non retorica di presente e di memoria, testimonianza che custodisce il mistero di vite umane e del tempo e che intride i modi della conservazione, della riqualificazione del monumento, che si fa documento stratificato nel tempo



il **Mediterraneo**: ecosistema complesso, presenza storica, insieme di luoghi e civiltà millenarie, custodia di un patrimonio tangibile e intangibile e sfida inaggirabile per un futuro sostenibile. Una lettura ispirata dalla visione di lungo respiro di Fernand Braudel e dalle sfide sociali, demografiche, naturalistiche contemporanee



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'



## OPZIONE MULTIFUNZIONALE ESTESA – GLI OBIETTIVI PERSEGUITI

Il progetto punta a costruire un luogo capace di:



**restituire alla memoria collettiva le vicende storiche**, le identità e le esperienze umane che hanno segnato i circa duecento anni di vita del carcere



essere il **simbolo dei valori** che hanno sostenuto il progetto europeo e i processi di costruzione dell'Europa come riferimento di un modo di abitare il pianeta sostenibile, inclusivo e civile



essere **un esempio di governo di interventi culturali e ambientali** per lo sviluppo economico sostenibile, capace di costruire un sistema di attrattori innovativi per l'arcipelago da affiancare ad un intervento di sostegno al turismo



**rilanciare la ricerca, la conoscenza e la disseminazione** dei temi che, includendo la dimensione giuridica, storica, artistica, ambientale, socioeconomica, compongono il tessuto in divenire delle istituzioni europee



**accogliere la sperimentazione di "buone pratiche"** capaci di testimoniare la presenza e la realizzabilità della visione europea, in particolare sul piano della sostenibilità ambientale e, quindi, delle economie, delle relazioni sociali, della rappresentanza, dell'inclusività in coerenza con gli obiettivi ONU per lo sviluppo sostenibile e del Green Deal europeo



# PROGETTO VENTOTENE

## PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO

### STUDIO DI FATTIBILITA'

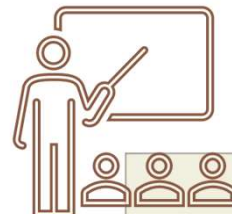


## OPZIONE MULTIFUNZIONALE ESTESA – IL RUOLO DELLE DUE ISOLE



### Santo Stefano

•L'isola di Santo Stefano è destinata a essere un luogo prevalentemente simbolico, orientato alla conservazione del patrimonio architettonico, ambientale e paesaggistico e al mantenimento della sua aura; un "landmark" volto alla messa in opera della memoria e, nel contempo, scenario futuro destinato ad una attrattività culturale globale, ad una funzione principalmente narrativa, artistica e museale, un luogo quasi sacrale.



### Ventotene

•L'isola di Ventotene è destinata ad essere il luogo su cui sviluppare attività formative e convegnistiche su scala ampia, attività sperimentali di agricoltura, economia circolare, turismo sostenibile e di alta qualità, in forte relazione con il sistema Mediterraneo e, in tale ottica, un'area di sperimentazione e *best practices* finalizzata al *capacity building* su scala mediterranea.





# PROGETTO VENTOTENE

## PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO

### STUDIO DI FATTIBILITA'



## OPZIONE MULTIFUNZIONALE ESTESA – GLI EDIFICI E LE FUNZIONI ASSEGNATE (1)

L'opzione consente l'attivazione di tutte le funzioni individuate nel masterplan e coerenti con gli obiettivi individuati dal CIS

Rifunionalizzazione espositiva - museale	
Edifici/aree	Funzioni
Panottico – anello interno celle - corpo A2 Corpo di guardia	Museo di sé stesso - Percorso di visita
Panottico - Corpo di guardia – Corpo A1 -piano terra	Museo sulla storia del carcere, rapporto tra pena e diritti nella storia europea, il carcere-modello (direzione di Eugenio Perucatti), ecc.: allestimenti semplici e sezione a rotazione annuale/biennale
Panottico - Corpo di guardia – Corpo A1 - primo piano	Spazi destinati al progetto di recupero durante la cantierizzazione
Casina (ex centrale termica)	Punto di informazione paesistica; Piccolo Museo del paesaggio di S.Stefano con plastico dell'isola
Intervento artistico complementare alle funzioni espositive-museali	
Edifici/aree	Funzioni
Panottico - cortile – corpo A2	Installazioni di arte contemporanea permanente
Torre di sinistra – corpo A5	Installazioni di arte contemporanea temporanee anche di grandi dimensioni
Percorsi/sentieri	Installazioni di land art
Giardino prospiciente il corpo di guardia - corpo A1	Installazioni di arte contemporanea temporanee
Rifunionalizzazione per alta formazione/didattica/ricerca	
Edifici/aree	Funzioni
Torre di destra – Corpo A4 - piano terra	Sale multifunzionali per consultazione di archivi digitalizzati, uffici, servizi igienici
Torre di destra – Corpo A4 - piano primo	Sale multifunzionali per didattica, seminari, workshop, laboratori
Torre di destra - Corpo A4 - piano secondo	Alloggi per il Direttore e Ospiti
Torre di sinistra – corpo A5	Sala conferenze e cinema
Ex Lavanderie	Laboratori per artisti
Rifunionalizzazione per eventi culturali	
Ex Campo di Calcio	Spettacoli



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'



## OPZIONE MULTIFUNZIONALE ESTESA – GLI EDIFICI E LE FUNZIONI ASSEGNATE (2)

Rifunzionalizzazione per residenzialità leggera e ospitalità	
Edifici/aree	Funzioni
Ex casa del direttore – piano seminterrato	Alloggi per custode e per personale di servizio, servizi, spazi comuni per i residenti
Ex casa del direttore – piano terra e primo piano	Camere con bagno per residenti
Ex spogliatoi campo di calcio	Cameroni (tipo ostello), servizi, spazi comuni
Ex Lavanderie	Residenze e laboratori per artisti
Riqualificazione paesaggistica	
Edifici/aree	Funzioni
Piazza della Redenzione	Restauro paesaggistico
Giardino della Casa del Direttore	Restauro paesaggistico
Percorso Piazza della Redenzione – Via Giulia – Cimitero	Restauro paesaggistico e dei manufatti
Area ex campo di calcio	Restauro del paesaggio attraverso nuove sistemazioni del terreno per la reintroduzione della biodiversità culturale del Mediterraneo - Fruizione del Giardino anche a fini didattico - formativi
Cimitero storico	Restauro del Cimitero - Riqualificazione paesaggistica con interventi sul verde
Servizi aggiuntivi	
Edifici/aree	Funzioni
Corpo di guardia - Torre di destra (spazi nel passaggio)	Bookshop
Ex barberia	Punto ristoro/bar
Edificio simmetrico ex barberia	Infermeria
Ex Forno	Ristorazione con prodotti dell'isola
Grotta	Punto di accoglienza
Ex spaccio	Vendita dei prodotti dell'isola di Santo Stefano – erboristeria



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'



## OPZIONE MULTIFUNZIONALE ESTESA - I SERVIZI PRIMARI

Lo Studio, per il soddisfacimento delle esigenze di approvvigionamento energetico, propone le seguenti soluzioni

- **produzione di energia elettrica:** integrazione di fonti rinnovabili e impianti di *energy storage* con piccoli gruppi di continuità per le interruzioni di erogazione.
- **produzione di acqua a usi civili** riuso del sistema di cisterne di accumulo di acqua piovana, con potabilizzatori, impianti di pompaggio e con un eventuale piccolo impianto di dissalazione per i periodi più siccitosi.
- **sistemi di gestione delle acque reflue** dovranno integrarsi con i sistemi di gestione della frazione umida dei rifiuti, per i quali si ipotizza la realizzazione in situ di piccoli impianti di compostaggio.
- **connessione dell'isola in banda larga** potrà essere realizzata mediante cavo sottomarino e/o ponti radio, nell'ambito del progetto già in corso per l'infrastrutturazione delle isole minori nel quadro della strategia nazionale per la banda ultra-larga a valere su fondi europei, nazionali e degli operatori privati.

La progettazione e realizzazione degli impianti dovrà puntare a rendere **l'isola di Santo Stefano un sistema il più possibile autonomo ed autosufficiente** nel rispetto del complesso quadro vincolistico dell'isola, dei fabbricati e degli specchi d'acqua circostanti, nonché a **minimizzare l'impatto ambientale**, nell'ottica di **conseguire le più avanzate certificazioni** in materia di **ecosostenibilità, qualità ambientale e territoriale** e rendere l'isola una **best practice** riconosciuta a livello europeo.



**PROGETTO VENTOTENE**  
**PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO**  
**STUDIO DI FATTIBILITA'**



**4**

**ANALISI DI FATTIBILITÀ DELLO SCENARIO DI  
VALORIZZAZIONE**





# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'



## FATTIBILITA' TECNICA E COSTO DI INVESTIMENTO - CONTENUTI

Al fine di determinare il costo complessivo di investimento per la realizzazione degli interventi si è proceduto con la seguente metodologia:

- individuate le componenti infrastrutturali interessate dal progetto (corpi di fabbrica, aree sterne, aree verdi, camminamenti, aree interne, ecc.);
- definite per ogni componente le macro-funzioni di cui si prevede l'attivazione e, conseguentemente, le tipologie di interventi da realizzare (messa in sicurezza, restauro conservativo, rifunzionalizzazione, ecc.);
- determinate le dimensioni delle componenti oggetto di intervento (rilievi effettuati o stime da rilievi aerei e cartografie);
- stimati per ciascuna tipologia di intervento i costi parametrici sulla base di esperienze progettuali assimilabili per oggetto (beni culturali, edifici storici, edilizia residenziale storica) e per localizzazione (aree insulari, periferiche);
- applicati i parametri di costo unitario così determinati per tipologia di intervento (funzione) per stimare il costo di investimento per ciascuna delle componenti infrastrutturali interessate.

La localizzazione degli interventi su un territorio insulare comporta un aumento dei costi di realizzazione degli interventi almeno pari al 30%.



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'



## FATTIBILITA' TECNICA E COSTO DI INVESTIMENTO - RISULTATI

- Il **costo d'investimento** stimato per l'attuazione degli **interventi di recupero e rifunzionalizzazione dell'ex Carcere** ammonta a **63,083 milioni di euro**, cui si aggiunge il costo delle altre azioni di supporto trasversale all'attuazione del CIS (Piano di comunicazione, organizzazione, coordinamento, ecc.), nonché il costo dell'elisuperficie realizzata nel 2017, **per un costo totale pari a 72,186 milioni di euro (Iva inclusa)**.
- Gli eventuali fabbisogni finanziari per il completamento degli interventi previsti dallo scenario potranno essere soddisfatti a seguito dell'effettivo concretizzarsi di alcune condizioni descritte nello studio (es. recupero e riutilizzo delle economie di gara, riscontro quesito Agenzia Entrate su IVA)
- Si prevede che tutti gli interventi di recupero e rifunzionalizzazione dell'ex Carcere saranno completati entro il 31 dicembre 2025, fermo restando che l'avanzamento dei lavori potrebbe risentire di una serie di fattori "esterni" (condizioni meteomarine avverse, le misure per il contenimento e la gestione dell'emergenza epidemiologica, ecc.).
- Si prevede di raggiungere l'anno di regime dell'iniziativa nel 2026.



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'



## L'ANALISI DELLA DOMANDA - CONTENUTI

Con riferimento alla attività ed alle funzioni che si intendono incardinare sull'Isola di Santo Stefano, si è proceduto a individuare i segmenti di domanda che si intende raggiungere ed attivare.

La domanda potenziale può essere a sua volta articolata nelle seguenti classi di fruizione:

- la fruizione di tipo museale;
- la domanda di istruzione e di alta formazione in specifici ambiti coerenti con il concept del progetto (summer school, master, lezioni speciali, workshop, residenze artistiche);
- la fruizione di altre attività ospitate, come la convegnistica, gli incentive aziendali, nonché gli eventi che siano organizzati in proprio o che siano ospitati dietro compenso;
- la domanda di attività culturale, ambientale e formativa da parte di gruppi scolastici (campi scuola), associazioni culturali e ambientali, associazioni religiose, ecc.

Nella determinazione della consistenza della domanda attivabile si è tenuto conto di alcuni limiti e condizioni:

- numero massimo di sbarchi consentiti giornalmente (280)
- giornate navigabili annue (153)



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'

## L'ANALISI DELLA DOMANDA PER FUNZIONE - RISULTATI

### VISITE AL CARCERE E ALL'ISOLA

- stima attuale di arrivi e presenze (incrocio tra sbarchi – RSU): 226.000 presenze – 48.000 arrivi. Presenze medie per mese: 1.600 in agosto
- la domanda culturale aggiuntiva promossa dalla visita all'Isola di Santo Stefano potrebbe essere soddisfatta in parte da visitatori-turisti che già frequentano l'isola in estate, che tuttavia non sarebbe sufficiente.
- per evitare esternalità negative, il progetto dovrebbe essere orientato a stimolare una fruizione dell'isola nei mesi non estivi
- in considerazione degli impatti della pandemia da COVID che potrebbero protrarsi sino a tutto il 2021, l'incremento qui stimato esprime una crescita "ritardata" di due anni rispetto a quella prevedibile in assenza della pandemia
- circa **36.000 visitatori annui** (31.500 visitatori diretti al carcere e 4.500 visitano la sola isola), di cui oltre 10.500 turisti aggiuntivi, tenendo conto dei vincoli di accesso all'area marina ed alla riserva, dalle giornate annue navigabili e dalle caratteristiche tecniche dell'approdo.

### EVENTI/SPETTACOLI

- circa 5.400 spettatori paganti annui stimati su un'ipotesi di n. 180 spettatori per evento per n. 30 eventi annui



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'

## L'ANALISI DELLA DOMANDA PER FUNZIONE - RISULTATI

### VISITE GUIDATE

- circa **7.200 utenti annui**, pari al 20% dei visitatori complessivi al carcere

### ALTA FORMAZIONE

- (media incremento partecipanti Master e corsi di alta formazione, 4% sulla domanda potenziale esistente) circa **500 utenti annui**, divisi in 25 gruppi

### GRUPPI SCOLASTICI/ASSOCIATIVI

- (media annua scolari a Ventotene 5.500 unità) circa **800 utenti annui** divisi in 40 gruppi (+14% della domanda attuale)

### CONVEGNISTICA

- (Rapporto OICE - dimore storiche hanno ospitato circa 5.800 eventi collegati alle imprese per 275 mila partecipanti) convegni con pernottamento ospiti n. **4 eventi l'anno**, per almeno 20 partecipanti ciascuno e, quindi, per un totale di **80 partecipanti l'anno**.



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'

## L'ANALISI DELLA DOMANDA PER FUNZIONE - RISULTATI

### RESIDENZIALITA'

Per quel che riguarda la funzione di residenzialità, che sarà a supporto della fruizione delle attività sopra indicate, si prevedono almeno **25 camere secondo standard essenziali**, con trattamento di pensione completa, per ospitare gli utenti dell'alta formazione. Tale ospitalità potrà essere rivolta anche ai fruitori dei laboratori e delle residenze artistiche. Per i gruppi scolastici e giovanili, si prevede l'alloggio in cameroni con accesso indipendente **fino a un massimo di 40 ospiti**, e di almeno due camere singole per gli adulti accompagnatori, cui si aggiunge una sala per riunioni e una cucina attrezzata.

Pertanto, i pernottamenti potrebbero raggiungere il **numero massimo di 70 unità**, con refezione quotidiana per 30/70 persone, cui si aggiungono i visitatori e il personale non residente.



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'



## L'ANALISI FINANZIARIA DELLA GESTIONE - CONTENUTI

Avvio della gestione nel 2023 ed entrata a regime nel 2026. Nel periodo 2021-2022, malgrado i lavori di messa in sicurezza in corso di esecuzione, l'ex Carcere sarà comunque visitabile con le stesse modalità degli anni precedenti.

La stima di costi e ricavi di gestione è influenzata dall'assetto organizzativo del **soggetto gestore** e delle modalità di erogazione dei servizi. Ipotesi: **struttura "leggera"**, gestione diretta delle funzioni che richiedono personale fisso, appalto per i servizi a supporto della fruizione

### Ricavi della gestione

- ⑩ introiti dalle attività culturali, vale a dire le visite all'ex Carcere e le visite guidate;
- ⑩ introiti da affitto spazi e ospitalità per le attività di alta formazione, gruppi scolastici e associativi, convegnistica e location set;
- ⑩ introiti da servizi aggiuntivi.

### Costi della gestione

- ⑩ Personale
- ⑩ Programmazione culturale (Alta formazione, residenze artistiche, convegnistica, ecc.)
- ⑩ Comunicazione, promozione e marketing territoriale
- ⑩ Manutenzione ordinaria e utenze
- ⑩ Servizi esternalizzati (navetta, visite guidate, guardiania, ecc.)
- ⑩ Materie prime e/o beni di consumo
- ⑩ Spese staff e organi gestionali
- ⑩ Spese generali e Imposte



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'



## L'ANALISI FINANZIARIA DELLA GESTIONE- RISULTATI

Il **risultato** prodotto dalla **gestione** evidenzia un **fabbisogno finanziario annuo** pari, nel primo triennio, a circa 1 milione di euro (con andamento crescente) e a **1,37 milioni di euro a partire dall'anno a regime**.

Il fabbisogno finanziario annuo potrebbe essere coperto mediante:

- contributo annuale degli enti pubblici che entreranno nella composizione del soggetto gestore
- sponsorizzazioni/donazioni da parte di privati
- risorse pubbliche/private straordinarie (progetti europei, fondazioni bancarie, partenariati con istituzioni culturali e di alta formazione, ecc.).



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'



## L'ANALISI ECONOMICA - CONTENUTI

L'analisi economica, con i relativi flussi poliennali dei costi e dei benefici per la collettività, è stata svolta con riferimento al territorio delle due isole di Ventotene e Santo Stefano, considerando i residenti, le attività ivi localizzate e i turisti delle due isole.

Costi e benefici sociali sono stati determinati su un orizzonte temporale complessivo di 25 anni, dal 2021 al 2045.

**Assunto: il costo d'investimento diretto** stimato per la realizzazione dello scenario di valorizzazione è pari a **63,1 milioni di euro**, (si tralasciano i costi di quegli interventi del CIS che non saranno messi a bando per la definizione del progetto di fattibilità tecnico-economica).

Si è proceduto a **stimare i benefici esterni, indiretti e indotti**, prodotti dalla fruizione e riconducibili a due categorie principali:

1. un beneficio di "accrescimento culturale" derivante dall'esperienza culturale vissuta dal singolo utente
2. un beneficio di "impatto turistico" prodotto dal singolo visitatore/utente attraverso la spesa turistica effettuata sul territorio di intervento.

In merito ai **costi sociali**, sono state stimate l'esternalità negative legate a

- **abuso edilizio**, nell'ipotesi che l'espansione del settore turistico a Ventotene possa avvenire anche attraverso l'allargamento del mercato informale ed illegale.
- **costi ambientali incrementali** prodotti dal turismo in termini di consumo, per l'aumento atteso dei costi di produzione e distribuzione dei servizi pubblici di Ventotene.



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'



## L'ANALISI ECONOMICA - RISULTATI

Il **valore totale dei benefici esterni** generati dall'intervento risulta pari, a regime, a circa **5,3 milioni di euro l'anno** ed è composto, in larga misura (83%), dai benefici "di impatto turistico" (turisti culturali aggiuntivi e allungamento della permanenza media di altre componenti di domanda).

I **costi esterni generati** dall'intervento risultano pari a circa **536.000 euro l'anno (a regime)**.

Il **risultato netto** dell'analisi economica evidenzia **benefici netti** esterni complessivi di **4,7 milioni di euro (a regime)**.

Nel periodo 2020 – 2045 lo scenario multifunzionale esteso evidenzia:

- **Valore Attuale Netto Economico (VANE)** positivo, pari a circa **21,1 milioni** di euro,
- **Tasso Interno di Rendimento Economico (TIRE)** del **6,62%**, superiore sia al tasso di sconto sociale di riferimento, sia a quello finanziario.

Pertanto, malgrado i risultati negativi registrati sul piano finanziario, l'intervento appare in grado di generare benefici economico-territoriali rilevanti (oltre a quello già di per sé in grado di giustificarne la convenienza legato alla restituzione alla collettività di un bene di straordinario valore simbolico).



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'

## L'ANALISI DI SENSITIVITA'

Mediante l'analisi di sensitività, sono stati definiti degli scenari alternativi a quello generale, associati alla variazione delle variabili che sono risultate maggiormente rilevanti ai fini della "tenuta" dell'equilibrio economico - finanziario delineato e che presentano alcuni elementi di vulnerabilità.

Nello specifico, sono stati analizzati i seguenti scenari alternativi:

- il primo scenario prevede l'incremento dei costi di investimento: a parità di tutte le altre condizioni, è stata individuata in particolare la "soglia-limite" dell'investimento (83 Meuro) che renderebbe l'analisi economica positiva, per quanto riguarda il VANE, ma che produrrebbe un TIRE esattamente pari (quindi non superiore) al valore del tasso di sconto finanziario di riferimento (4%);
- il secondo scenario prevede l'incremento della congestione turistica (e delle connesse esternalità negative) nel territorio interessato dal progetto: a parità di tutte le altre condizioni, è stata individuata in particolare la "soglia-limite" dell'incremento della congestione estiva che renderebbe il VANE dell'investimento vicino allo "zero";
- il terzo scenario prevede la riduzione della domanda futura attesa (visite all'ex Carcere e all'isola): a parità di tutte le altre condizioni, è stata individuata in particolare la "soglia-limite" di riduzione della domanda (da 36.000 a 28.000) che renderebbe l'analisi economica pari a zero, per quanto riguarda il VANE, ma che produrrebbe un TIRE non inferiore al valore del tasso di sconto sociale di riferimento (3%).



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'

## LA FATTIBILITA' AMMINISTRATIVA E PROCEDURALE – CONTENUTI E RISULTATI

Gli approfondimenti in merito alla fattibilità amministrativa e procedurale si sono sviluppati lungo le molteplici direttrici che caratterizzano l'intervento:

- L'articolato **quadro dei vincoli** di natura **ambientale, culturale, urbanistica**, identificando le autorizzazioni, i pareri e nulla osta preliminari cui è subordinato l'avvio degli interventi del progetto e delineando le procedure da porre in essere;
- le questioni attinenti alle **modalità e alle forme giuridiche** previste dalla normativa vigente ed applicabile (Codice dei beni culturali e del paesaggio, Codice degli appalti pubblici, ecc.) **per la gestione dei beni/servizi culturali**, inclusi i servizi cd. aggiuntivi, al fine di fornire un **quadro delle opzioni percorribili** per l'individuazione della forma istituzionale del soggetto gestore, anche mediante l'elaborazione di un quadro comparativo delle possibili modalità e forme giuridiche della gestione, evidenziandone i rispettivi vantaggi e svantaggi;
- la **forma giuridica che assumerà il soggetto gestore** che andrà individuata sulla base delle modalità, dirette o indirette, con cui saranno gestiti i servizi culturali e aggiuntivi attivati dal progetto.

In particolare, si è ipotizzato che il **soggetto gestore** adotti una **struttura "leggera" e flessibile** e che, in particolare, esternalizzi alcuni servizi mediante appalto.

Quale forma giuridica più idonea per il soggetto gestore sembrerebbe emergere la **fondazione di partecipazione** che, meno rigida della fondazione tradizionale, consentirebbe il coinvolgimento di soggetti privati finanziatori con la necessaria flessibilità.

Eventuali modelli gestionali alternativi potranno emergere anche all'esito del processo di costruzione del partenariato di progetto attivato dal Commissario al fine di individuare i soggetti pubblici e privati interessati.



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'

## LA FATTIBILITA' AMMINISTRATIVA E PROCEDURALE – CONTENUTI E RISULTATI

Ulteriori ambiti di approfondimento amministrativo procedurale hanno riguardano:

- le **procedure** attivabili, ai sensi della normativa vigente ed applicabile (Codice dei beni culturali e del paesaggio, d.P.R. n. 327/2001, ecc.), **per l'eventuale acquisizione/espropriazione per pubblica utilità degli immobili privati** interessati dal progetto (grotta all'approdo della Marinella, edificio "ex Spaccio", muretti a secco). A tal proposito è stato elaborato un **quadro di comparazione** delle **opzioni procedurali individuate con riferimento a ciascun bene**, al fine di supportare l'individuazione della opzione percorribile tra le procedure previste ai sensi degli artt. 95-96 del Codice dei beni culturali e del paesaggio e del d.P.R. n. 327/2001
- le **procedure di valutazione ex ante degli impatti ambientali** attivabili, per dare seguito all'intervento di realizzazione/adeguamento degli approdi nonché a tutti gli altri interventi di recupero e rifunzionalizzazione dell'ex Carcere, inclusa la realizzazione degli impianti per l'approvvigionamento dei servizi primari. Inoltre, a fronte dei fattori di rischio potenziale per gli habitat e le specie dell'isola di Santo Stefano, sono state individuate in via preliminare le misure di mitigazione e gli accorgimenti progettuali da adottare
- le **possibili soluzioni tecnologiche** ed i **partner** da coinvolgere per la realizzazione degli impianti per la fornitura dei servizi primari a partire dall'analisi dello stato di fatto in termini di operatori pubblici e privati attivi sull'isola di Ventotene, in una logica di continuità amministrativa e territoriale, nonché la rassegna delle esperienze di più recente introduzione per la fornitura di servizi primari in aree isolate e nel contempo di iniziative realizzate nell'ottica della minimizzazione dell'impatto ambientale e ottenimento di certificazioni di qualità



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'

## LA FATTIBILITA' AMMINISTRATIVA E PROCEDURALE – LA PROGETTAZIONE DELLO SCENARIO DI VALORIZZAZIONE 1/2

Al fine di delineare il percorso amministrativo procedurale di avvio delle successive fasi di progettazione dell'intervento si è proceduto con l'**individuazione** delle **modalità procedurali** attraverso cui attivare, sulla base dello studio di fattibilità, l'**iter di progettazione** tenendo conto di ciascuna delle componenti attuative del medesimo – museale, artistica e paesaggistica – e delle rispettive specificità. Si è proceduto ad analizzare le diverse opzioni percorribili, mettendo a confronto i pro e i contro delle diverse opzioni.

A. Per il recupero e la rifunzionalizzazione dell'ex carcere, il **concorso di progettazione ad unico grado** è individuato quale procedura preferibile.

Muovendo da un'idea già definita nello scenario di valorizzazione, la procedura consente di acquisire un progetto di fattibilità tecnico-economica mediante un iter più semplice e diretto ed eventualmente di affidare al vincitore del concorso l'incarico per la progettazione definitiva ed esecutiva.

Il **concorso** avrà ad **oggetto** tutte le **componenti specialistiche, architettonica, strutturale, impiantistica, paesaggistica e ambientale** del progetto.



# PROGETTO VENTOTENE PER IL RECUPERO DEL CARCERE DI SANTO STEFANO STUDIO DI FATTIBILITA'

## LA FATTIBILITA' AMMINISTRATIVA E PROCEDURALE – LA PROGETTAZIONE DELLO SCENARIO DI VALORIZZAZIONE 2/2

- B. Per la progettazione dell'**intervento artistico nel Panottico** sarà costituito un "comitato curatoriale" per la scelta del concept dell'intervento utile a selezionare la proposta migliore.
- C. L'**installazione temporanea** prevista nella **torre di sinistra** e all'intervento di **land art**, sarà oggetto di apposita procedura attivata direttamente da parte del soggetto gestore.

I progettisti dovranno:

- tener conto della necessità, nella fase di **realizzazione** degli interventi, di dare **priorità temporale al recupero e riuso degli spazi** (ex forno, ex casa del Direttore, ex spogliatoi, ex lavanderie, ex barberia, ecc.) **destinati a ospitalità** e servizi aggiuntivi;
- proporre le modalità di realizzazione degli impianti per l'approvvigionamento dei servizi primari secondo criteri innovativi ed ecocompatibili, sulla scorta degli esiti delle interlocuzioni della struttura commissariale con i possibili fornitori di tali servizi;
- definire le modalità di realizzazione degli impianti/dispositivi necessari per consentire ai disabili l'accesso all'isola di Santo Stefano e la sua fruizione.