



CITTA' DI TERRACINA

PROVINCIA DI LATINA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. Delib.	19	OGGETTO: Partenariato Pubblico Privato – Approvazione MASTERPLAN.-
Data	22 GEN. 2013	

L'anno duemilatredecimilatrecento ventidue del mese di gennaio alle ore 17.00 e seguenti, nella sede Comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale, alla presenza degli Assessori:

CORRADINI	<i>Gianluca</i>	PRESENTE	X	ASSENTE	
ALLA	<i>Rossano</i>	PRESENTE	X	ASSENTE	
CERILLI	<i>Paolo</i>	PRESENTE		ASSENTE	X
D'AMICO	<i>Gianni</i>	PRESENTE		ASSENTE	X
DE ANGELIS	<i>Angelo</i>	PRESENTE		ASSENTE	X
DE GREGORIO	<i>Mariano Rosario</i>	PRESENTE	X	ASSENTE	
MARCUZZI	<i>Pierpaolo</i>	PRESENTE	X	ASSENTE	

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Comunale, **dr. Marco RAPONI**.

Assume la presidenza il **Sindaco dr. Nicola PROCACCINI**, il quale, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti proposti.

PARERI PREVISTI DALL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N. 267

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA	PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
<p>Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto. -----</p> <p>Terracina,</p> <p>IL DIRIGENTE IL DIRIGENTE Dipartimento Pianificazione Urbanistica e Gestione del Territorio <i>Dott. Ing. Armando Perecoco</i></p>	<p>Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto. -----</p> <p>Terracina,</p> <p>LA DIRIGENTE (dr.ssa Ada NASTI)</p>

LA GIUNTA COMUNALE

- VISTA** la deliberazione di Giunta Comunale n.167 del 12.04.2012 con la quale è stato nominato apposito gruppo di studio per la redazione di un business plan generale per l'individuazione delle opere che possono realizzarsi in base alle disposizioni sulla contrattazione pubblica per il partenariato pubblico – privato;
- VISTA** la deliberazione di Giunta Comunale n.389 del 27.06.2012 con la quale è stato integrato l'elenco del gruppo di lavoro;
- VISTO** che il gruppo di lavoro nominato con le suddette deliberazioni ha prodotto il documento programmatico richiesto con la più vasta prospettiva del partenariato pubblico privato
- RITENUTO** in considerazione del proficuo lavoro svolto dal tavolo tecnico dover positivamente valutare l'opportunità di avvalersi di detta struttura al fine di validare le progettazioni puntuali contenute nel predetto documento programmatico, coordinandone le specifiche definizioni ed eventuali puntualizzazioni con gli enti finanziatori nonché di provvedere all'ulteriore fase di approfondimento del Master Plan;
- VISTO** il parere di regolarità tecnica espresso sul presente provvedimento ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- VISTO** il vigente statuto Comunale;

Con voto unanime

DELIBERA

per le motivazioni in premessa enunciate:

1. di approvare il Master Plan, acquisito al protocollo dell'Ente al n.59357/I del 19.12.2012, allegato alla presente deliberazione, redatto dal gruppo di lavoro nominato con le suindicate deliberazioni di Giunta Comunale n.167/2012 e n.329/2012 le cui attività sono state rese dal citato gruppo in forma gratuita;
2. di considerare la necessità di ulteriori sviluppi di dettaglio, prevedendo a tal fine l'eventuale remunerazione nei limiti disposti dalla legislazione vigente condizionandola al reperimento di risorse finanziarie esterne, attraverso sia l'inserimento di eventuali studi di fattibilità nel quadro economico dei progetti con risorse a carico dei privati, sia attraverso il contributo economico a tal fine richiesto ad enti, associazioni, fondazioni ecc. interessati allo sviluppo economico della città;
3. di evidenziare l'opportunità da parte dell'amministrazione di attivare una ricerca di mercato su alcuni progetti da inserire eventualmente nella programmazione triennale, attraverso l'istituto a tal fine previsto dall'art.153 comma 9, D.Lgs.163/06 ed in caso di esito positivo di offerte, indicare nel citato gruppo di lavoro l'eventuale commissione delegata alla validazione progettuale delle proposte presentate, con oneri a carico di eventuali proponenti;
4. di precisare che in caso di esito negativo della ricerca di mercato effettuata ai sensi del citato art.153 comma 9, evidenziare alcuni progetti ritenuti prioritari in cui sia necessario sviluppare l'attrattività dei progetti scelti attraverso studi di fattibilità completi, e se non finanziati con risorse esterne, porre gli stessi a base di futura gara con risorse a carico dei privati così come inserite nel quadro economico dei progetti;
5. demandare, una volta reperite le risorse economiche nei citati modi, al predetto gruppo di lavoro l'attuazione dei seguenti obiettivi:
 - sviluppare ulteriormente il Master Plan in termini di programmazione e pianificazione urbanistica anche attraverso approfondimenti di scala al fine di definire puntualmente idee e programmi che pure se riferiti ad ambiti urbani ben definiti, potranno assumere valenza strategica per il miglioramento e potenziamento dell'assetto infrastrutturale del territorio e per favorire le condizioni di riqualificazione, valorizzazione, di accessibilità e di ospitalità tese ad un armonico e programmatico sviluppo delle attività economiche e di miglioramento della qualità della vita;
 - avviare azioni di concertazione finalizzate a porre in essere azioni partenariali che impegnino nelle forme ritenute più confacenti, l'imprenditoria privata;
 - provvedere alla validazione, in termini di supporto ai RUP dei progetti puntuali elencati nel Master Plan con le modalità ed obiettivi di cui in premessa;
6. di dare atto, pertanto, che per le risorse necessarie all'assolvimento dei predetti punti dovrà farsi ricorso al contributo di enti, associazioni, fondazioni ecc, o a capitali privati esonerando questa Amministrazione circa

l'assunzione di impegni economici diretti.

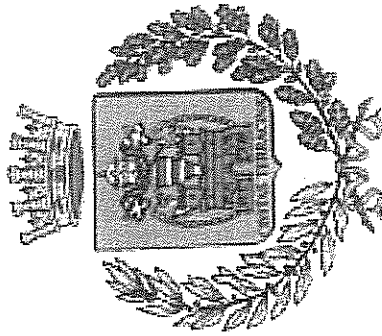
Indi

LA GIUNTA

Con voto separato ed unanime

DELIBERA

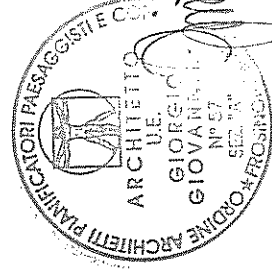
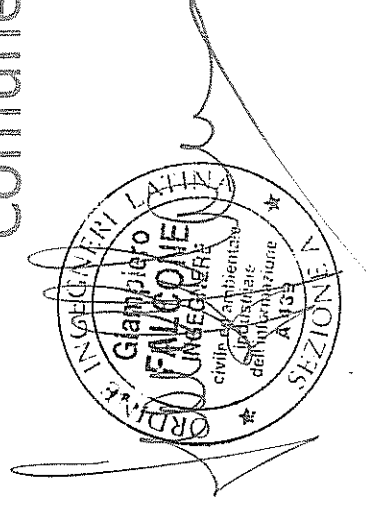
Di dichiarare, per l'urgenza, il presente atto immediatamente esecutivo.
La proposta, messa a votazione, è approvata all'unanimità.



CITTA' DI TERRACINA
19 DIC 2012
Prot. n° 59357/F

Progetto di riqualificazione territoriale mediante un sistema di interventi in partenariato pubblico-privato

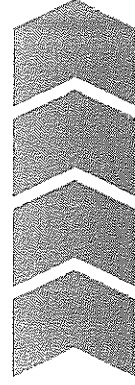
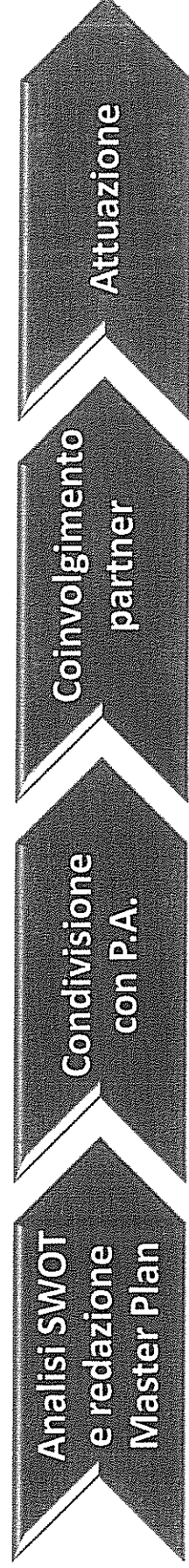
Comune di Terracina



Obiettivo

Realizzazione di un programma di interventi per lo sviluppo dell'intera città di Terracina mediante il coinvolgimento di diversi attori della vita economico-sociale della città, non solo nell'ottica dello sviluppo economico ma anche nell'intento di innalzare il livello di qualità della vita.

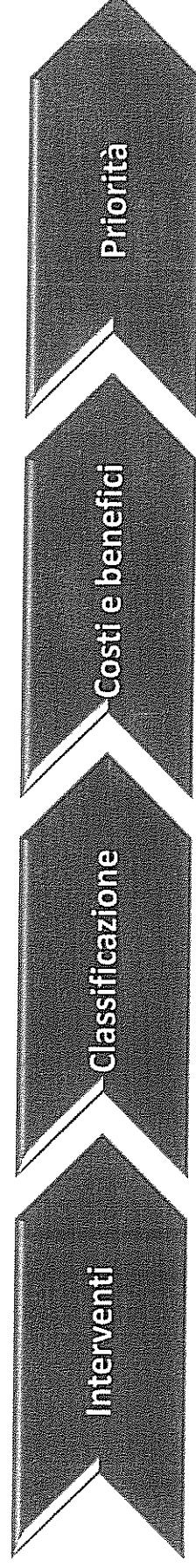
Fasi



Chiave di lettura degli
interventi

Analisi Swot e redazione Master Plan

Il Master Plan è il riassunto delle attività che dovranno essere realizzate in funzione di uno o più progetti, indicando già in fase di studio, anche se a livello “macro”, l’elenco degli interventi, i punti di forza e debolezza, rischi e opportunità di ciascuno di loro. Il master plan deve essere anche in grado di proporre priorità di intervento e tipologia di costi di realizzazione.



Terracina oggi: aree di criticità

- Degrado *urbanistico ed ambientale* della costa
- Scarsità nella *dotazione di infrastrutture* sul territorio
- Inefficienza del *sistema dei trasporti* inter ed extra territoriale
- Scarsa organizzazione *insediativa ed infrastrutturale del sistema delle attività produttive*
- Scarsa valorizzazione delle attività artigianali e commerciali del *centro storico* e scarsa integrazione di tale centro con il resto della città
- Scarsità di *servizi integrati*, anche a valenza turistica, sia in termini di strutture ricettive che di attività che non favoriscono lo sviluppo del settore della cultura, dello spettacolo e dello sport

Esigenze degli Stakeholders

- Cittadino**
 - Disporre di servizi continuativi che assicurino un livello di qualità elevato.
 - Per i pendolari, avere a disposizione linee di trasporto adeguate
 - Riduzione del pendolarismo grazie all'incremento del Pil locale.

- Turista**
 - Possibilità di vivere Terracina 365 giorni l'anno grazie alla continuità dei servizi e la facilità di fruizione

- Proprietari di immobili**
 - Aspettativa di mantenimento o aumento del valore immobiliare grazie ad un sistema di servizi pubblici e privati di alto livello

- PMI/
Commercianti**
 - Operare su una piattaforma territoriale che riduca il rischio di isolamento e favorisca l'apertura ai bacini circostanti
 - Trovare nuovi interventi produttivi locali
 - Partecipare al processo di trasformazione territoriale

Aree di intervento

Interesse del progetto è far divenire il Comune di Terracina un centro di eccellenza in relazione al turismo familiare in quanto ritenuto strategico per lo sviluppo dell'intera economia locale, viste le particolari condizioni geografiche, economiche e sociali del territorio di riferimento.

Mobilità e accessibilità

- Parcheggi
- Trasporto multimodale
- Sfruttamento dei canali
- Sistema di osmosi che metta in collegamento i vari poli della città (alto/basso – nord/sud)

Commercio

- Revisione del piano del commercio
- Interventi di sistema (es. CCN/CIV)
- Autopromozione commerciale e relativi servizi
- Eventi periodici che investano tutto il territorio

Con il termine Partenariato pubblico privato (PPP) si definiscono diverse forme di cooperazione tra settore pubblico e settore privato, attraverso le quali le rispettive competenze e risorse si integrano per realizzare e gestire opere infrastrutturali in funzione delle diverse responsabilità ed obiettivi.

In un progetto di PPP, la Pubblica Amministrazione pubblica affida all'operatore privato, anche sulla base di uno specifico contratto, l'attuazione di un progetto per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità e per la gestione del relativo servizio. Ciò implica la realizzazione di una complessa operazione, nella quale coesistono, in tutto o in parte, i seguenti elementi chiave:

- la progettazione (Design);
- il finanziamento (Finance);
- la costruzione (Build);
- la gestione (Operate);
- la manutenzione (Maintenance)

Il PPP prevede la disponibilità dell'area da parte del Comune di Terracina. In sostanza l'Ente deve poter assegnare l'area in questione all'Operatore Privato mediante una convenzione, senza alcun pregiudizio o vizio sull'area in modo che questi possa procedere con la costruzione, ristrutturazione e successiva gestione dell'opera realizzata.

Nel territorio comunale di Terracina sono presenti alcune aree pubbliche e molte aree private. Su entrambe sono previsti interventi di natura pubblica, ma mentre per le prime i tempi di avvio dell'intervento possono essere molto ridotti, per i secondi occorre avviare una procedura di esproprio o messa a disposizione dell'area privata al Comune affinché questi possa poi cederla per la realizzazione, da parte sempre di un privato, dell'opera pubblica.

Nelle pagine che seguono, gli interventi previsti, sono riclassificati in due gruppi: interventi da realizzare su area pubblica (Gruppo A) e interventi da realizzare su area privata (Gruppo B).

Interventi operativi

#	Denominazione intervento	Prov.za Sito	Oggetto contratto
1	Impianti cimiteriali	Comune	Costruzione e gestione
2	Canile pubblico	Da individuare	Costruzione e gestione
3	Area ludico-aggregativa	Comune/Privati	Costruzione e gestione
4	Parcheggi scambio e multimod	Comune/Privati	Costruzione e gestione
5	Percorso mecc.to c.s. alto/basso	Comune/Privati	Ristrutturazione e gestione
6	Area portuale	Demanio/Comune	Ristrutturazione e gestione
7	Lungomare Circe/Piazzale Lido	Comune	Riqualificazione e gestione
8	Conversione Università	Comune	Trasf.ne servizi pubblici
9	Ex Ospedale/Convento S. Francesco	Regione	Riqualificazione
10	Polo trasporti e parco Appia Ant.	Comune	Trasferimento e riqualificazione
11	Mercato aperto	Da individuare	Realizzazione area e gestione
12	Chiesa Annunziata	Comune	Riqualificazione
13	Curzio Salvini, Torre Frangipane, ruderi eventi bellici e S.Giovanni	Regione	Riqualificazione e conversione alb. diff.
14	Intervento su vie d'acqua	Comune	Riqualificazione e conversione

Interventi operativi – Gruppo A

#	Denominazione intervento	Provincia Sito	Oggetto contratto
15	Pro-Infanzia	Ente Benefico	Ristrutturazione e conversione
16	P.zza Delibera e santuario	Comune	Comp.te Aggregativa e riqualificazione
17	Parco Anxur	Regione (?)	Riqualificazione
18	Centro ludio/servizi Via Bachelet/Via Iurmalà	Comune	Parco Giochi e servizi
19	Parco delle città gemellate	Comune	Area verde attrezzato e se
20	Area Camper	Da individuare	Area sosta camper

Il gruppo di interventi è composto da 20 iniziative rappresentate ciascuna dalle seguenti schede.

Le iniziative indicate presentano diverse particolarità in funzione delle disponibilità delle aree. Le iniziative che possono essere avviate celermente sono quelle le cui aree di destinazione sono nella disponibilità immediata del Comune, mentre per le altre aree occorre avviare procedure di disponibilità verso gli Enti o Privati che le detengono la proprietà.

Legenda

Al fine di rendere agevole la lettura del documento indicheremo le opere in funzione della loro redditività nel seguente modo:

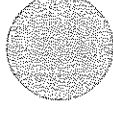
Opera “calda”: Intervento dotato di propria redditività di gestione in quanto capace di attrarre ricavi mediante fornitura di servizi e di consentire di recuperare il costo dell’investimento;



Opera “tiepida”: Intervento dotato di redditività insufficiente a remunerare il costo dell’investimento e che quindi necessita di fondi pubblici integrativi anche in termini di contributi a fondo perduto;



Opera “fredda”: Intervento che prevede esclusivamente erogazione di servizi pubblici senza la possibilità che questi generino forma di ricavo diretto;



Il Gruppo di lavoro ha valutato la necessità di approcciare al progetto di riqualificazione seguendo una logica economico-territoriale che possa assicurare all'intera comunità il raggiungimento dei seguenti obiettivi minimali:

- Adeguare l'offerta di merci e servizi alla domanda locale
- Creare un sistema commerciale e di servizi che costituisca un punto di eccellenza per il bacino di riferimento
- Risolvere esigenze manifestate dal pubblico mediante istanze all'Amministrazione locale.
- Dotare il territorio di strutture e servizi allineati a Centri Urbani di eccellenza sia a livello nazionale che europeo.
- Articolare l'offerta di merci e servizi secondo una logica che "crei valore" limitando il più possibile sovrapposizioni di servizi e forniture.

Il Territorio compreso nella area comunale presenta una serie di criticità che talvolta scoraggiano lo sviluppo economico locale. Tuttavia il Marketing territoriale basato sulle merci e sui servizi costituisce un valido strumento per risolvere problemi legati alle “depressioni” del territorio. Elenchiamo alcune criticità tra le più evidenti:

- Alto livello di stagionalità
- Rapida perdita di valore dell’avviamento commerciale
- Discontinuità giornaliera dei servizi commerciali
- Debolezza del sistema di coordinamento commerciale e dei servizi
- Esistenza di 2 Terracina (Alta e Bassa) senza possibilità di osmosi
- Esiguità dei fronti commerciali (< 1.000 MI)

E’ evidente la urgente necessità di escogitare una soluzione che proponga lo sviluppo locale del sistema commerciale di merci e servizi e che assicuri, mediante la dislocazione di componenti attrattive ed aggregative idonee, una equa distribuzione del commercio mediante l’articolazione di uno o più sistemi commerciali locali.

Il sistema di interventi, basati sull'integrazione delle sue componenti, deve necessariamente prevedere una regia in fase di progettazione ed allineamento dell'offerta di servizi pubblico-privati e la relativa domanda.

Per tale motivo, in fase di divulgazione degli interventi, è opportuno riqualificare anche il sistema commerciale in quanto l'offerta di merci e servizi sarà necessariamente impattata dalla presenza di servizi pubblico-privati erogati dalle Opere oggetto di Partenariato Pubblico Privato.

Ad avvio della fase di progettazione e parallelamente alla loro realizzazione è auspicabile la revisione dell'attuale Piano del Commercio al fine di ridurre le criticità ora presenti nel sistema distributivo e di ridurre la stagionalità orizzontale (durante l'anno) e verticale (durante il giorno) dei servizi commerciali, presenti anche nelle strade che ospitano i fronti commerciali più importanti.

1. Cimiteri -> Aggregatore multiconfessionale

Descrizione: Realizzazione della nuova struttura cimiteriale con annessa viabilità a servizio ed offerta commerciale indotta sia per il civico cimitero di Via Anxur in Terracina che per il cimitero di B.go Hermada.

ANALISI DELLA DOMANDA:

Esigenza di sepoltura nel territorio cittadino per i residenti, attualmente destinati a Hermada.

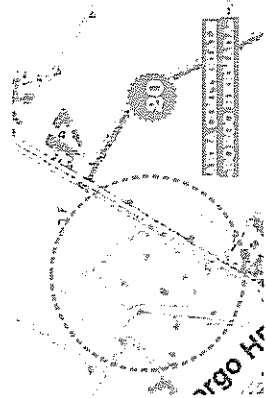
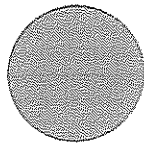
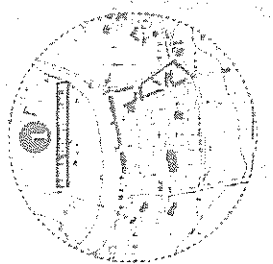
OBIETTIVI FUNZIONALI:

- Capienza di almeno 500 posti
- Cappella cerimoniale
- Area per cappelle familiari
- Sepoltura a terra
- Crematorio
- Commercio Fiori
- Piazzole locabili
- Integrazione gestionale
- Integrazione confessionale

ANALISI DELL'OFFERTA:

Allo stato attuale esiste solo la struttura cimiteriale di Borgo Hermada al limite della disponibilità.

Nuova Missione: Strutture multiconfessionali ove poter ospitare sepolture tradizionali e sepolture in cappella privata; ospitalità delle varie confessioni data la presenza di religioni e culture diverse; Marketing a livello internazionale per il "Caro Estinto".



2. Canile -> Centro addestramento & Pet Therapy

Descrizione: Realizzazione di una struttura polifunzionale dedicata alla cura del randagismo, e diffusione della cultura e salvaguardia dell'animale domestico.

Area da
individuare

ANALISI DELLA DOMANDA:

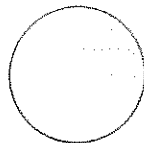
Il bacino di riferimento può comprendere una vasta area geografica. Il randagismo è molto diffuso nelle aree limitrofe.

OBIETTIVI FUNZIONALI:

- Gestione efficiente del canile
- Vicinanza al mare
- Area Dog Agility
- Area Pascolo
- Area Pensione
- Area addestramento
- Area add.to salvataggio in mare
- Area addestramento FF.OO.

ANALISI DELL'OFFERTA:

Non risultano presenti sul territorio di riferimento iniziative analoghe con analoga offerta a favore del comune e del privato.



Nuova Missione: Struttura non più limitata alla prevenzione e gestione del randagismo ma rivolta all'amore ed alla cultura degli animali domestici. Sviluppo della cultura del convivere e dell'interazione con gli animali domestici; pet Hospital e Pet Therapy per una maggiore integrazione.

3. Centro Sportivo -> Forum per divertimento ed intrattenimento

Descrizione: Realizzazione di una struttura a forte vocazione ludico sportiva capace di offrire una molteplicità di servizi legati alla cultura sportiva ed all'intrattenimento familiare.

ANALISI DELLA DOMANDA:

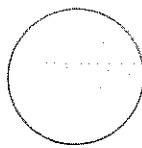
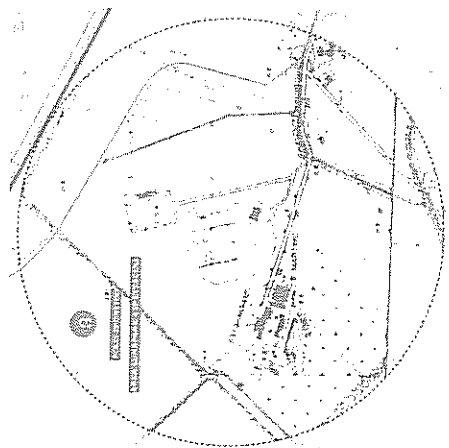
E' evidentemente un aggregatore di cui Terracina è carente. Consentirebbe di "vivere" Terracina anche in periodo freddo; "Mare d'inverno".

ANALISI DELL'OFFERTA:

Fatta eccezione per alcune strutture di minore importanza sulle assi Terracina Formia, Terracina Latina Roma, non esiste offerta analoga.

OBIETTIVI FUNZIONALI:

- Funzionamento 12m/y
- Unico modello gestionale
- Trasporto
- Cinema
- Piscina
- Palestre, Tennis, Danza, Foresterie
- Out-door
- Sede Competizioni ed Grandi Eventi
- Affiliazione



Nuova Missione: Posto all'ingresso della Città, costituirà il punto di riferimento per l'intrattenimento, lo sport e le rappresentazioni anche a livello internazionale. Saranno previste Teatro Concerti e Rappresentazioni, Pista Atletica, Piscina, Aula Magna per Seminari e Master di Formazione.

4. Parcheggio -> Piattaforma di scambio e multimodalità

Descrizione: Realizzazione di molteplici aree destinate ad accogliere turisti e visitatori in aree di parcheggio dove poter lasciare la vettura privata e procedere il percorso verso le aree centrali mediante trasporti pubblici.

ANALISI DELLA DOMANDA:

Forte esigenza da parte del pendolarismo che obbliga l'utilizzo dei mezzi privati.
Richiesta di spazio per mercato settimanale.

ANALISI DELL'OFFERTA:

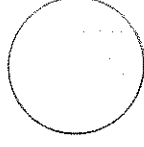
Esiste una serie di parcheggi privati non armonizzati e non integrati.

OBIETTIVI FUNZIONALI:

- Funzionamento 12m/y
- Sistema integrato
- Multimodalità di trasporto
- Servizio di qualità
- Camper Park & Service
- Copertura dell'intero territorio
- Interconnessione totale
- Bike Sharing
- Car Sharing

Nuova Missione: Dislocazione di varie location integrate da una unica piattaforma gestionale ed informativa che consenta di ridurre la difficoltà di fruire tutta l'offerta di merci e servizi resa difficoltosa dalla difficoltà di accesso e parcheggio con mezzi propri.

Aree da
individuare



5. Risalita -> Sistema di transito e ricettività

Descrizione: Realizzazione di un sistema di trasporto veloce, aereo per connettere centro cittadino basso con centro storico alto, unito a sistema ricettivo caratteristico locale, tipo vecchia posta. Studio di sistemazione dell'area archeologica che va dalla Esso fino all'agip

ANALISI DELLA DOMANDA:

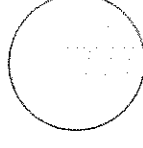
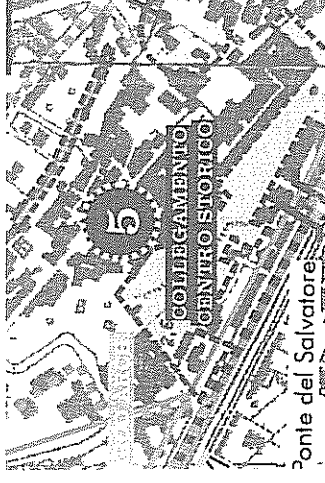
Esigenza turistica di poter abbattere la barriera fisica tra alto e basso, potendo godere dell'intero patrimonio culturale, architettonico e storico.

ANALISI DELL'OFFERTA:

Sistemazione dell'area archeologica che va dalla Esso all'Agip comprendendo giardino pensile, rampa Braschi, piazza dismessa ex trasporti, via Appia antica

OBIETTIVI FUNZIONALI:

- Funzionamento 12m/y
- Unico modello trasporto
- Trasporto anche materiali
- Bonifica di tutto il percorso da e per
- Sistema informativo integrato
- Sistema guidato



Nuova Missione: Da semplice ascensore a sistema di integrazione tra città alta e bassa con offerta integrata di ricettività. Valorizzazione del patrimonio artistico, storico e culturale di Terracina e della Bonifica. Divulgazione della cultura pontina mediante convenzioni con le Scuole.

16. Piazza della Delibera -> Nuova Centralità di Terracina

Descrizione: Conversione della location, bonifica e trasformazione in nuova centralità con area attrezzata per eventi di natura culturale e religiosa.

ANALISI DELLA DOMANDA:

Terracina non è dotata di forti aggregatori diversi dallo shopping. La magnifica location sistemata a verde può costituire la nuova centralità.

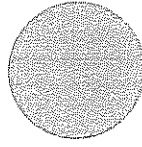
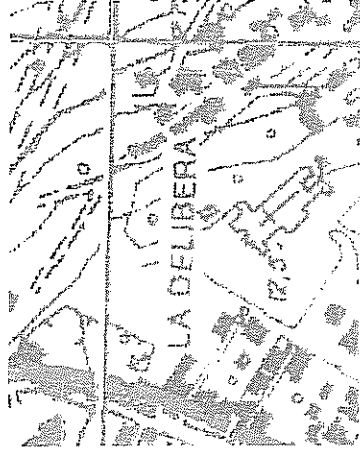
ANALISI DELL'OFFERTA:

V.Le Europa e V.le Roma costituiscono unici aggregatori legati allo shopping non protetti dal traffico.

OBIETTIVI FUNZIONALI:

- Area a verde perfettamente gestita
- Accuratezza
- Sorveglianza
- Manifestazioni religiose
- Concerti classici
- Ripresa del progetto Francescano
- Funzione giardino
- Parcheggi sotterranei
- Palinsesto degli eventi
- Creazione fondazione

Nuova Missione: Terracina non dispone di una vera centralità. Piazza della Delibera, con annesso il Santuario, rappresenterà la nuova centralità della Città per la Città. Trasformazione da area "Nera" ad area "Verde"; Parcheggi sotterranei; parcheggio bike; Runner; Ecotrail.



13. Rec. Frangipane-> Bed & Breakfast, torre d'avvistamento

Descrizione: Recupero e riqualificazione delle strutture demolite da eventi bellici da integrare con vecchio camminamento e collegamento al centro storico. Realizzazione di un nuovo parcheggio nell'area di proprietà delle Maestre Pie Filippini.

ANALISI DELLA DOMANDA:

E' esigenza diffusa di ricettività nel centro storico o in sua prossimità. I turisti cercano invano una sistemazione alberghiera nel centro storico.

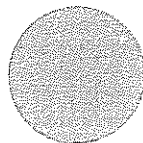
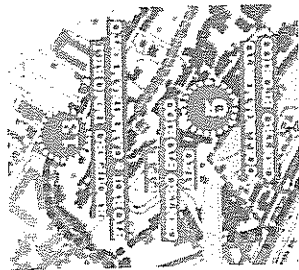
ANALISI DELL'OFFERTA:

Esistono alcune strutture recettive tipo B&B nel centro storico ed altre nelle zone prossime al mare.

OBIETTIVI FUNZIONALI:

- . Internazionalizzazione
- . Seek & Watch
- . Info Point Terracina
- . Trasporto integrato
- . Offerta specifica e locale
- . Posti letto limitati per non deprimere le attività ricettive in essere
- . Ripristino dell'antico camminamento

Nuova Missione: L'intero sito ha la potenzialità per divenire un punto di osservazione panoramico per apprezzare la vista della città, la sua urbanistica, le isole pontine, le vicende storiche grazie alla multimedialità ed ad un sistema informativo integrato.



15. Recupero edilizio ex Pro Infanzia -> Spa Center e ricettività lusso

Descrizione: Recupero e riqualificazione delle strutture in uso alla ONLUS Pro-infanzia al fine di evitarne l'occupazione in seguito all'abbandono dell'attuale ospite.

ANALISI DELLA DOMANDA:

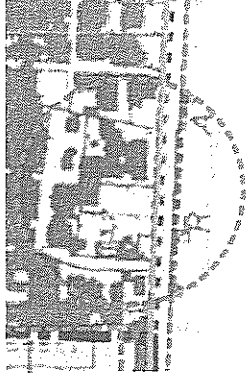
Attualmente l'uso crea intralcio al traffico nelle ore di punta con conseguenti disagi alla zona ed evidenti problemi di sicurezza.

ANALISI DELL'OFFERTA:

Assenza di strutture analoghe.

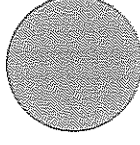
OBIETTIVI FUNZIONALI:

- Sistema ricettivo
- Centro Congressi
- Collegamento con Scuola Alberghiera
- Parcheggio ampio
- SPA
- Wellness



16

RIQUALIFICAZIONE
COMPLESSO PROINFANZIA



Nuova Missione: La posizione in riva al mare consente di installare al suo interno un'offerta articolata orientata alla cura della persona. Pista Eliporto per collegamenti con isole Pontine e Partenopee.

6. Area portuale -> Sistema Commerciale Portuale e Stazione

Descrizione: L'aumento delle corse da e per le isole e le compagnie presenti richiede una riqualificazione adeguata ed una dotazione di strutture commerciali e di servizio: parcheggi, commercio, officina nautica, servizi, pronto intervento

ANALISI DELLA DOMANDA: OBIETTIVI FUNZIONALI:

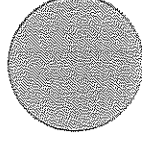
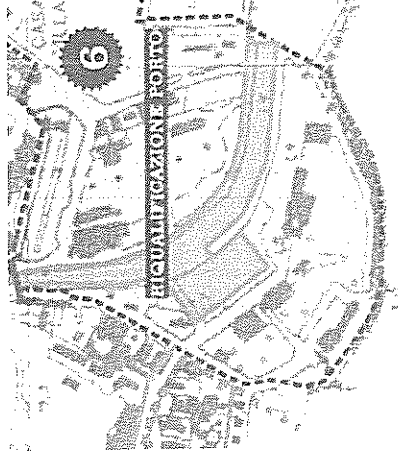
Il sito viene visto come punto di riferimento per diporto, cittadini e pescatori.

- Stazione turistica
- Servizi turistici e commerciali
- Ristorazione, Bar
- Commerciale piccola superficie
- Parcheggio 1.500 p.a. diversificato breve e lunga sosta
- Integrazione con trasporto metropolitano da e per Roma.

ANALISI DELL'OFFERTA:

Porto Badino per piccole imbarcazioni e Foce Sisto per piccole imbarcazioni. Non costituiscono componenti concorrenti.

Nuova Missione: Sviluppo del traffico marittimo mediante la nuova Stazione Marittima che possa ospitare le maggiori Compagnie Marittime per il transfer da e per le isole pontine e partenopee. Trasporto integrato con treno metropolitano esistente, parcheggio ed attesa, partenza.



7. Lungomare Circe -> Lungomare e Piazzale Lido

Descrizione: Si tratta di avviare la riqualificazione dell'intero lungomare. Esiste un progetto finanziato che rappresenta un punto di partenza.

ANALISI DELLA DOMANDA: OBIETTIVI FUNZIONALI:

- Riqualificazione urbana, pista ciclabile, parcheggi V.le Europa ed aree annesse e connesse.
- Parcheggio 100 p.a.
 - Piazza panoramica
 - Bar e ristorazione leggera
 - Architettura leggera e trasparente
 - Riorganizzazione attuale commercio
 - Piste ciclabili
 - Centralità e ritrovo

ANALISI DELL'OFFERTA:

E' l'unico lungo mare di Terracina in prossimità del centro basso.

Nuova Missione: Centralità in riva al mare; Piazza sul mare con servizi di bar e ristorazione concepiti con architettura leggera e trasparente in modo da non ridurre la vista del mare; aree di seduta e socializzazione; piste ciclabili; parcheggio sotterraneo.

8. Conversione Università -> Centro di Formazione

Descrizione: L'Università ha perso la propria funzionalità. Tuttavia la posizione centrale sul waterfront obbliga l'installazione di un'attività di alto profilo. Tenendo conto anche della cubatura disponibile nell'area.

ANALISI DELLA DOMANDA:

In corso di verifica la disponibilità di ente nazionale per gestione scuola alberghiera e centro congressi.

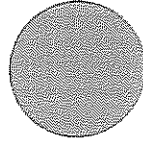
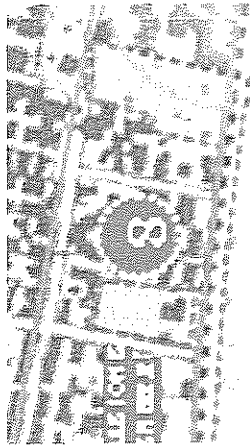
OBIETTIVI FUNZIONALI:

- Scuola di alto profilo
- Servizi agli studenti
- Servizi al territorio (Congressi,...)
- Integrazione con territorio
- Gestione altamente qualificata nella
recettività

ANALISI DELL'OFFERTA:

Non si rilevano concorrenti di rilievo.

Nuova Missione: Centro di formazione per Scuola Alberghiera e servizi turistici. In attesa di verifica interesse con Associazioni di categoria.



9. Ex Convento/Ospedale San Francesco -> ricettività

Descrizione: Struttura in degrado e parzialmente dismessa. Utilizzabile per struttura turistico ricettiva, Centro Congressi e servizi per la collettività e gli ospiti.

ANALISI DELLA DOMANDA:

Terracina non dispone di una location ove poter organizzare ed ospitare eventi legati all'Amministrazione Comunale.

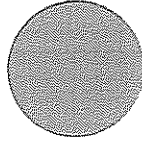
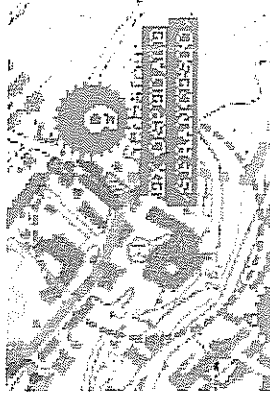
OBIETTIVI FUNZIONALI:

- Struttura di alto profilo
- Qualificazione del territorio
- Richiamo turismo di qualità
- Centro Seminari Comune di Terracina

ANALISI DELL'OFFERTA:

Non si rilevano strutture similari in zona.

Nuova Missione: Albergo di lusso 5 stelle con servizi di alto profilo da destinare a Ospiti facoltosi che trascorrono alcune giornate a Terracina prima o dopo il transfer con le Isole.



9. Ex Convento/Ospedale San Francesco -> ricettività

Descrizione: Struttura in degrado e parzialmente dismessa. Utilizzabile per struttura turistico ricettiva, Centro Congressi e servizi per la collettività e gli ospiti.

ANALISI DELLA DOMANDA:

Terracina non dispone di una location ove poter organizzare ed ospitare eventi legati all'Amministrazione Comunale.

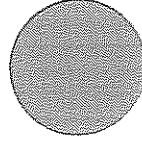
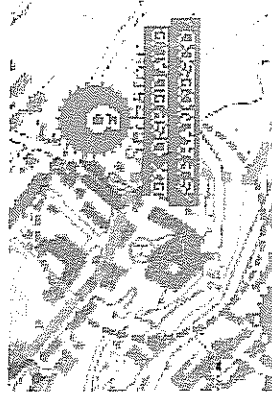
OBIETTIVI FUNZIONALI:

- Struttura di alto profilo
- Qualificazione del territorio
- Richiamo turismo di qualità
- Centro Seminari Comune di Terracina

ANALISI DELL'OFFERTA:

Non si rilevano strutture similari in zona.

Nuova Missione: Albergo di lusso 5 stelle con servizi di alto profilo da destinare a Ospiti facoltosi che trascorrono alcune giornate a Terracina prima o dopo il transfer con le Isole.



10. Polo dei Trasporti -> Quartiere integrato e ben servito

Descrizione: Eliminazione della barriera costituita dalla linea ferrata che chiude il quartiere Calcatore dal punto di vista dello scambio funzionale con il resto della città, attraverso la delocalizzazione dell'attuale stazione e il recupero degli edifici esistenti.

ANALISI DELLA DOMANDA:

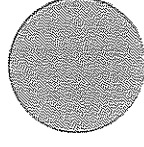
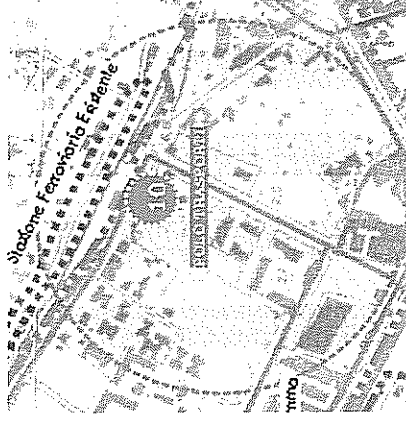
Forte richiesta degli abitanti del quartiere calcatore ad una maggiore fruibilità e vivibilità dell'area.

ANALISI DELL'OFFERTA:

Strutture di parcheggio per i trasporti su gomma, strutture ricettive e di servizi alla popolazione.

OBIETTIVI FUNZIONALI:

- Razionalizzazione di un quartiere ormai molto popolato.
- Riqualificazione di un area degradata
- Aumento del livello di sicurezza
- Integrazione con il resto della città



Nuova Missione: Il quartiere dovrà perdere le caratteristiche di "quartiere dormitorio". Da ripensare l'attuale realizzazione del centro commerciale al fine di recuperare il recupero del commercio urbano con notevoli vantaggi sia per il commercio che per i residenti.

11. Area Attrezzature -> Area mercato aperto

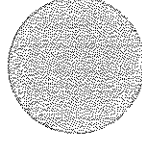
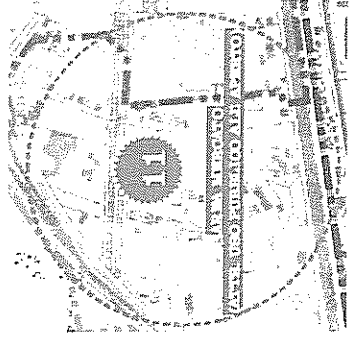
Descrizione: Zona extra urbana per attrezzature uso pubblico all'aperto dove ospitare mercati settimanali e mercati stagionali di prodotti tipici.

ANALISI DELLA DOMANDA:
Necessità di ubicazione di un'area per lo svolgimento di attività commerciali non fisse.

OBIETTIVI FUNZIONALI:
· Realizzazione di un area non esistente nella città.

ANALISI DELL'OFFERTA:
Assenza nell'area cittadina di strutture similari.

Nuova Missione: Area pubblico-privata dove poter ospitare mercati e mercatini. Fuori dalla vera e propria area urbana, riduce l'impatto con il traffico veicolare.



12. Chiesa dell'Annunziata

Descrizione: trattasi di due strutture ormai non più utilizzate, ma di forte interesse in quanto poste su vie di collegamento con il centro storico molto trafficate.

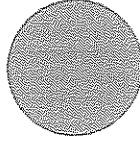
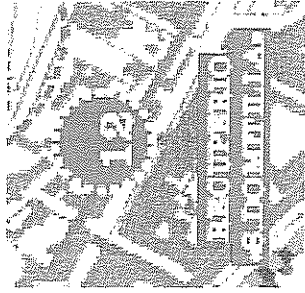
ANALISI DELLA DOMANDA:
Possibilità di realizzazione di strutture commerciali in cambio di realizzazioni di sala conferenza o biblioteca

OBIETTIVI FUNZIONALI:

- Servizi mancanti nella zona
- Utilizzo di aree potenzialmente soggette a problemi di sicurezza cittadina.
- Servizi prevalentemente turistici basati sulla ristorazione e stazionamento.

ANALISI DELL'OFFERTA:
Non si rilevano strutture similari in zona.

Nuova Missione: L'area rappresenta un punto di scambio tra la città bassa e quella alta. Può rappresentare una zona di stazionamento, riposo e ristorazione per i Turisti.



14. Vie d'acqua a trasporto integrato

Descrizione: Canale di bonifica costituente collegamento tra l'ingresso della città, zona via Appia, e porto badino.

ANALISI DELLA DOMANDA:

Pulizia per migliorare la navigabilità in modo da realizzare un collegamento via acqua per porto badino.

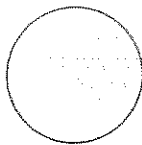
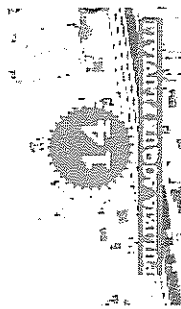
ANALISI DELL'OFFERTA:

Non si rilevano servizi similari.

OBIETTIVI FUNZIONALI:

- Via d'acqua di collegamento
- Realizzazione di servizi alla nautica
- Integrazione con P.P.E. C2.
- Comunicazione tra le nuove iniziative turistico ricettive.

Nuova Missione: Canale di collegamento tra le nuove zone Turistico Ricettive e il Porto e il centro basso della Città.



18. Centro ludico e servizi - Via Bachelet - Via Iurmala

Descrizione: Trattasi di parco pubblico sito lungo la via Bachelet ove poter ospitare strutture leggere ove organizzare aree ludiche per l'infanzia.



ANALISI DELLA DOMANDA:

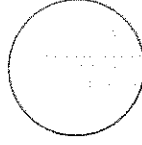
Realizzazione di un centro ludico sportivo

OBIETTIVI FUNZIONALI:

- Servizi mancanti nella zona
- Aggregatore Sociale
- Piccoli Servizi Commerciali

ANALISI DELL'OFFERTA:

Non si rilevano strutture similari.



Nuova Missione: Aggregatore Sociale dedicato all'infanzia.

19. Parco delle città gemellate

Descrizione: Trattasi di parco pubblico sito lungo la via badino ove poter ospitare strutture leggere per organizzare aree per l'infanzia, servizi di quartiere.



ANALISI DELLA DOMANDA:

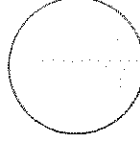
Realizzazione di un centro a servizi del quartiere Arene

OBIETTIVI FUNZIONALI:

- Servizi mancanti nella zona
- Aggregatore Sociale
- Piccoli Servizi Commerciali

ANALISI DELL'OFFERTA:

Non si rilevano strutture similari.



Nuova Missione: Aggregatore Sociale dedicato all'infanzia e ai residenti del quartiere.



20. Area Camper attrezzata

Descrizione: Trattasi di zona da individuare per la realizzazione di una sosta per camper., attrezzata con i servizi necessari alla sosta e alle necessità dei turisti in sosta e in transito

ANALISI DELLA DOMANDA:

Realizzazione di un centro sosta per i camper

OBIETTIVI FUNZIONALI:

- Servizi mancanti nella città
- Punto informativo
- Piccoli Servizi Commerciali

ANALISI DELL'OFFERTA:

Non si rilevano strutture similari.

Nuova Missione: Soluzione di una problematica esistente per via dell'elevato numero di campers sia nella stagione invernale che estiva.

Interventi operativi – Analisi Swot

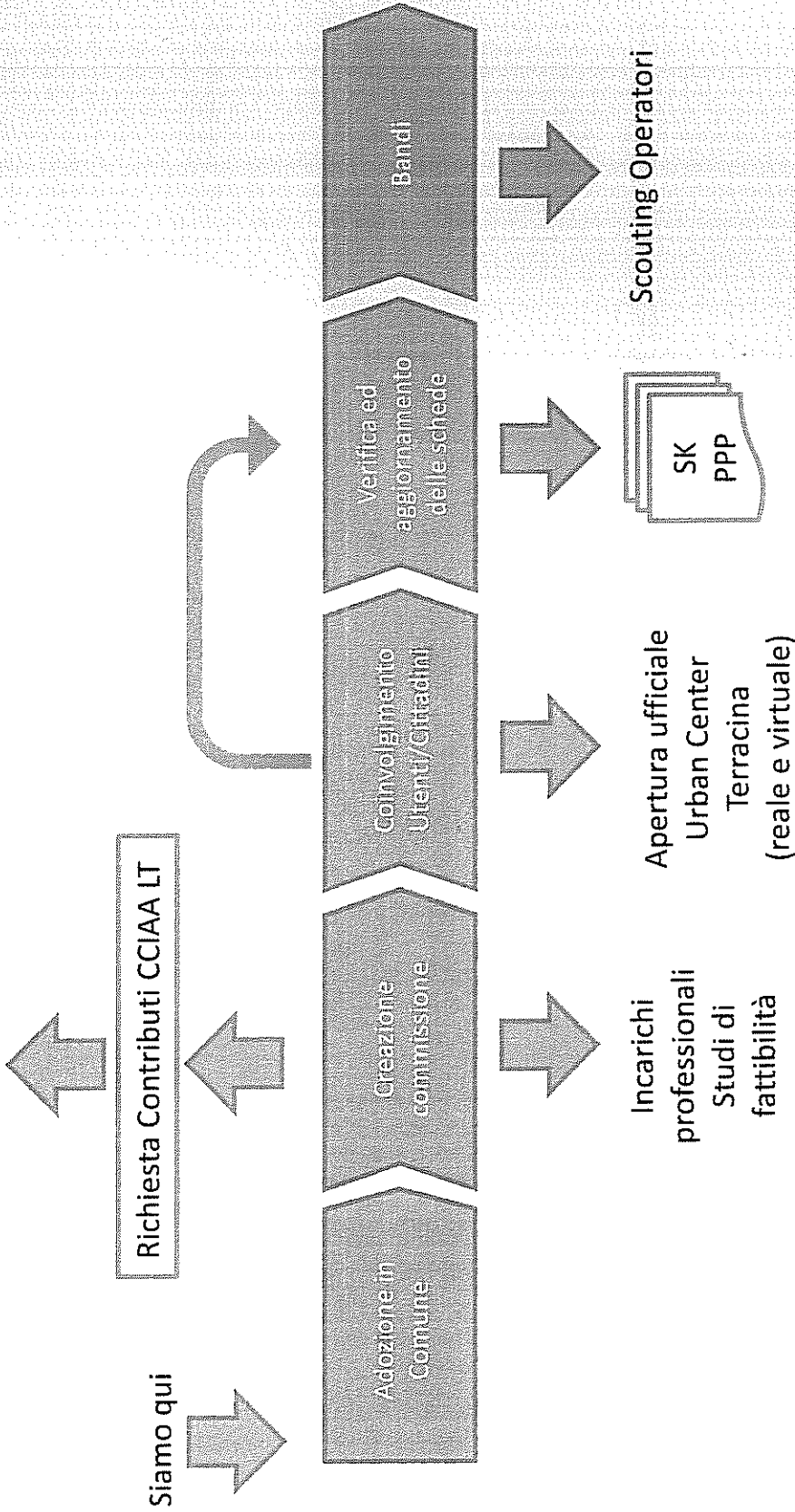
#	Denominazione intervento	S	W	O	T
1	Impianti cimiteriali				
2	Canile pubblico				
3	Area ludico-aggregativa				
4	Parcheeggi scambio e multimod				
5	Percorso mecc.to c.s. alto/basso				
6	Area portuale				
7	Lungomare Circe				
8	Progetto Università				
9	Ex Ospedale S. Francesco				
10	Polo trasporti e parco Appia Antica				
11	Mercato aperto				
12	Chiesa dell'Annunziata				
13	Curzio Salvini e Torre e ruderi				

Interventi operativi – Analisi Swot

Gruppo di Lavoro
Project Financing

#	Denominazione intervento	S	W	O	T
14	Intervento Vie d'Acqua				
15	Pro-Infanzia				
16	P.zza Delibera e Santuario				
17	Parco Anxur				
18	Centro ludico Via Bachelet/Via Iurmala				
19	Parco città gemellate				
20	Area camper				

Come procedere



Tra i progetti saranno selezionati quelli prioritari

I Progetti presentati mediante le schede sintetiche, sono tutti interessanti per lo sviluppo del territorio. Tuttavia è necessario operare una scelta in base alla priorità di intervento. La priorità può essere intesa come migliore combinazione tra l'opportunità dell'intervento e il suo valore strategico per il territorio.

Definiamo di seguito i concetti, per le nostre finalità di opportunità e valore strategico:

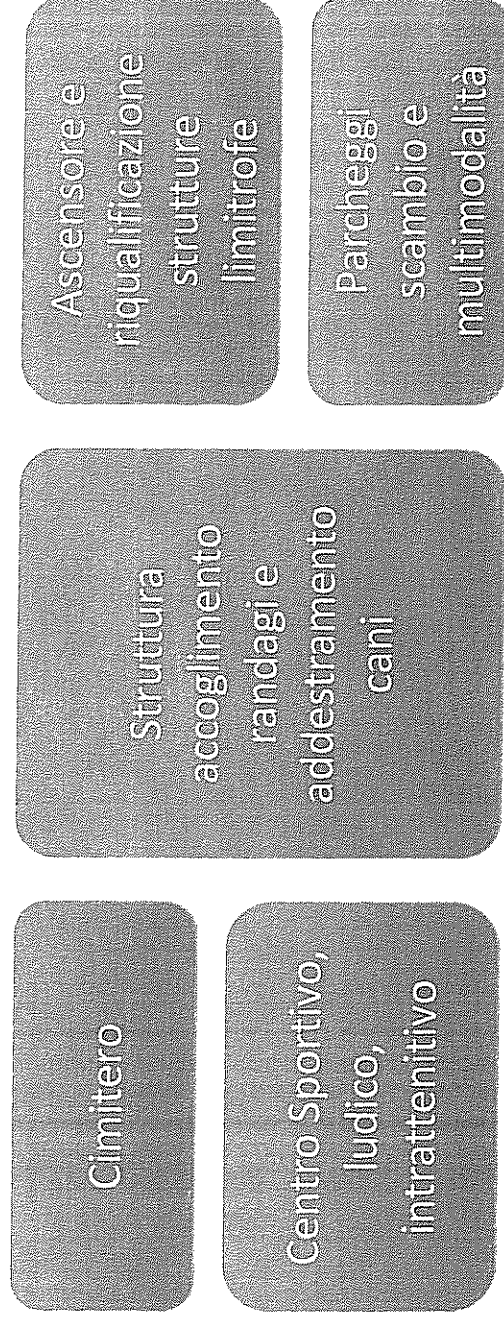
Opportunità

- Disponibilità immediata dell'area (pubblica)
- Presenza di interventi limitrofi o in sito già in corso
- Finanziamenti già assegnati

Valore Strategico

- Cogenze legislative
- Valore apportato al sistema turistico e d'impresa
- Attesa da parte degli stakeholders

Interventi preferibili in termini di priorità



Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE
dr. Nicola PROCACCINI

IL SEGRETARIO COMUNALE
dr. Marco RAFONI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, su conforme dichiarazione del delegato alla pubblicazione, che copia del presente verbale è stata pubblicata il giorno 24 GEN. 2013 sull'Albo Pretorio on line del Comune (all'indirizzo: <http://www.gazzettaamministrativa.it>), ai sensi dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69.

Terracina, **24 GEN. 2013**

Il Delegato
Istruttore Amministrativo
Raimondo Panno

LA SEGRETERIA GENERALE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____:

- perchè trascorsi 10 (dieci) giorni dalla data di inizio della pubblicazione ((art. 134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267);
- perchè adottata con la formula della immediata eseguibilità ((art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267).

Terracina,

p. L'UFFICIO DELIBERAZIONI
