



Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative
Direzione - Gestione dei Punti Verde Qualità
gelsomina.iannaccone@comune.roma.it
protocollo.patrimonio@comune.roma.it

Oggetto: **Consultazione preliminare di mercato ai sensi dell'art.66 del D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii. per il Recupero e la Gestione dell'ex PVQ 12.20 Spinaceto Sud.**

Lo scrivente [redacted] con la presente, intende mettere a conoscenza il Dipartimento Patrimonio dell'indagine che ha condotto, tramite i nostri associati, nel quartiere e presso alcuni imprenditori e gestori di centri sportivi.

I risultati che abbiamo ottenuto sono qui di seguito elencati.

Gli imprenditori chiedono che, per poter evidenziare un loro interessamento e quindi una esposizione finanziaria, ci siano garanzie atte a produrre un rientro dell'investimento economico e un guadagno di impresa nel corso degli anni.

Senza garanzie e anzi con i paletti di tariffe fissate dall'Amministrazione è difficile che qualcuno si faccia avanti facendo proposte di riqualificazione, a meno di una partecipazione pubblica all'investimento iniziale che pensiamo non sia possibile.

[redacted] ritiene che il buon esito del bando risieda nel dare la possibilità ad investitori di fare impresa ricavando il giusto profitto e in particolare il ritorno dell'investimento, in un arco temporale ragionevolmente ampio, valutata l'entità dell'impegno economico necessario, stimato in molti milioni. Viceversa, difficilmente qualsiasi soggetto sarebbe interessato ad investire in un contesto così degradato e complicato dal punto di vista amministrativo e burocratico.

Considerando quindi che le somme da investire, come ben sanno i tecnici del comune, potrebbero superare anche i 10 milioni di euro è facile comprendere che non ci sarebbero proposte per il PVQ Spinaceto Sud.

A tal fine come [redacted] dopo un'analisi delle esigenze del territorio e un confronto preliminare ed informale con alcune realtà imprenditoriali, abbiamo pensato che la via più facile da seguire sia quella di un Consorzio all'interno del quale "frazionare" le varie strutture di cui è composto il PVQ Spinaceto Sud. Questa scelta renderebbe, per ovvii motivi, non solo più sostenibile l'impresa nel suo complesso, ma andrebbe anche a soddisfare quelli che nel Documento di Indirizzi sono gli obiettivi di modularità e flessibilità; obiettivi essenziali così come la prospettiva di un "giusto profitto" ai fini di una concreta e realistica attuabilità del progetto.

Riteniamo pertanto che:

- la Pista del Ghiaccio, a causa dell'elevato investimento, debba essere scorporata dal resto, pur rimanendo nella sua destinazione originale. Sarebbe inoltre l'unica permanente che abbraccia la vasta zona di Roma sud, l'EUR e Roma centro;
- le 2 piscine potrebbero essere ripensate anche ottenendo una sola piscina più facilmente gestibile e di più sicuro profitto;
- il campo da rugby non regolamentare, potrebbe essere diviso in quelle che sono attualmente le discipline sportive relativamente innovative e particolarmente attrattive per gli utenti: campi di Beach Volley e campi di Padel, non presenti nel quartiere;

-
- lo spazio esterno potrebbe essere dedicato durante il periodo estivo anche alla realizzazione di una spiaggia urbana e una piscina estiva/mini parco acquatico;
 - le 32 stanze con bagno dovrebbero trovare una finalità sportiva ma anche sociale. Per questo motivo riteniamo utile che vengano affidate a diversi soggetti per utilizzare i locali come negozi di artigianato, laboratori di fisioterapia, negozi sportivi relativi alle attività presenti o ad altre discipline, fitness, wellness.
Allettante e di buon impatto sociale ci sembra anche la prospettiva di creare delle piccole strutture di accoglienza per bambini in età scolare, aventi funzione di Ludoteca/Centri Estivi, in ottica di servizi per genitori lavoratori che potrebbero usufruirne sia in orario extrascolastico durante l'anno, sia durante il periodo di chiusura delle scuole: a disposizione dei bambini non solo assistenza ma anche la possibilità di praticare sport e/o usufruire dei tanti spazi all'aperto che comunque rimarrebbero disponibili;
 - in alternativa si potrebbe pensare ad un centro riabilitativo diretto al recupero funzionale e sociale;
 - la sala conferenza ed altri spazi grandi potrebbero essere gestiti dal Consorzio o da un soggetto ad hoc, per eventi, manifestazioni, ma anche e riunioni, in particolare per tutte quelle assemblee sociali che trovano pochi spazi all'interno del quartiere: riunioni condominiali, di consorzio, dei vari comitati locali, recite o eventi scolastici di fine anno che prevedano ampia partecipazione.

A fronte di queste nostre proposte e sempre in ottica di realismo, non vogliamo tralasciare di condividere alcune criticità emerse.

- Problema viabilità: già oggi è particolarmente preoccupante, stante le numerose scuole che hanno sede in via Renzini e rendono la stessa insufficiente alla normale circolazione dei veicoli. Un domani, anche se ingresso e uscita alla Città del Rugby sarà su via Pontina Vecchia, ciò potrebbe risultare insufficiente alle esigenze di viabilità di scuole e cittadini di via Renzini.
- Tempistica: è uno dei quesiti che ci vengono posti più di frequenti nelle varie riunioni che abbiamo tenuto sull'argomento. Quasi tutti i cittadini hanno paura che l'intera faccenda altro non sia che un enorme scoop elettorale che si dissolverà appena effettuate le prossime elezioni.

Chiediamo quindi una valutazione attenta delle criticità, dei tempi stimati per le diverse fasi di attuazione del progetto e una semplificazione delle procedure, al fine di allontanare lo "spettro elettorale" e smontare quel sentimento, ormai dilagante, di generale sfiducia degli abitanti del quartiere nei confronti delle tante, troppe, iniziative solo promesse e irrimediabilmente naufragate nell'oblio delle istituzioni.

Queste elencate sono solo alcune idee che però dovrebbero far capire che il bando va cucito su qualcosa di fattibile, per raggiungere il traguardo che il comune si è prefissato e non su quello che ci piacerebbe avere in un mondo idilliaco che, viceversa, vedrebbe naufragare irrimediabilmente il progetto.

Quindi chiediamo concretezza nel predisporre il bando. Vorremmo che ci fosse la consapevolezza delle tante criticità e che queste debbono già essere valutate a monte, per non allungare successivamente i tempi dopo.

Relativamente poi alla problematica fatta presente dalla responsabile del procedimento riguardo l'esigenza da parte del Dipartimento di avere possibilmente un solo interlocutore con cui trattare, riteniamo la creazione di un consorzio o di una ATS (Associazione Temporanea di Scopo) o simili,

sia l'unica strada percorribile o quanto meno dovrebbe essere un'opzione prevista nelle predisposizioni del bando, evitando quindi vincoli stringenti che soffocherebbero l'iniziativa.

In conclusione ci preme sottolineare nuovamente che tra i cittadini permane una paura fondata che per qualche vincolo o rigidità tutto possa saltare e continuare a rimanere nello stallo attuale. Ecco perché questa paura, anche nostra, l'abbiamo sottolineata più volte. Sta quindi al buon senso del Dipartimento bandire una manifestazione di interesse per partenariato pubblico-privato "leggero" che abbia lo scopo di portare veramente al raggiungimento del traguardo dichiarato dal Sindaco.

██████████ rimane a disposizione di codesta Amministrazione, per ulteriori informazioni, integrazioni o verifiche e sopralluoghi sul posto, per le tante problematiche scaturite nello Studio di Mercato per il Recupero e la Gestione del PVQ: - Città del Rugby di Spinaceto.

Roma, 21 ottobre 2020