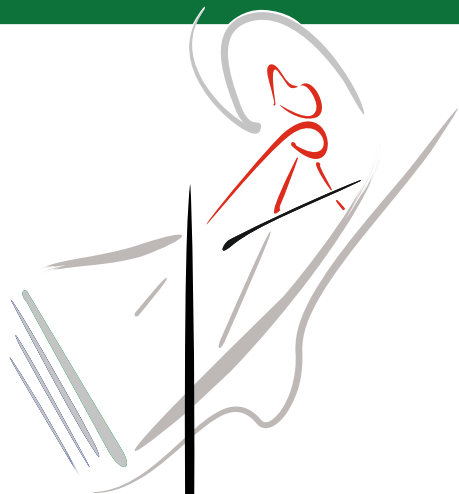




**PRIUS
EBOLI**



**RIGENERAZIONE URBANA
AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO**



PRIUS EBOLI



URBAN
CENTER
ASSESSORATO URBANISTICA



SINDACO: MARIO CONTE
ASSESSORE ALL'URBANISTICA: SALVATORE MARISEI
PROGETTISTA: ING. LUCIA ROSSI
CON: ARCH. FRANCESCO ABBAMONTE
ARCH. LUCA BRUNO
ARCH. DANIELA CARDIELLO
ARCH. GIULIA CORRIERE
ARCH. CARMEN ZAGHLOUL

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	4
2. DOCUMENTO DI ORIENTAMENTO STRATEGICO ED OBIETTIVI DEL PRIUS	8
2.1. ANALISI DEL CONTESTO.....	15
2.1.1. ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE SOCIALE	15
2.1.2. ANALISI DEL CONTESTO ECONOMICO E OCCUPAZIONALE.....	18
2.2. EBOLI: CITTÀ POLO	19
2.3. STRATEGIA GENERALE DEGLI INTERVENTI PRIUS	25
2.4. AMBITO PRINCIPALE DI INTERVENTO DEL PROGRAMMA – AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO	28
2.5. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO	33
3. INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA	35
3.1. FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA	38
4. INTERVENTO PRINCIPALE: RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO	40
4.1. ANALISI STORICA E STATO DI FATTO DELL'AREA.....	40
4.1.1. ANALISI STORICA EX FABBRICA PEZZULLO	40
4.1.2. ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI	44
4.1.3. STIMA DEI QUANTITATIVI DEI VOLUMI E DELLE AREE IMPERMEABILIZZATE	56
4.2. FUNZIONI E OBIETTIVI	58
4.3. IDEA PROGETTO	61
4.4. LIMITI FINANZIARI (D. Lgs. 36/2023, Allegato I.7, art. 3, c. 1, l. g).....	75
4.4.1. INDIVIDUAZIONE MACROVOCI DI SPESA.....	75
4.4.2. QUADRO ECONOMICO.....	79
5. INTERVENTO PREMIALITÀ: RAMMAGLIO AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO	80
5.1. OBIETTIVI, FUNZIONI E CONCEPT PROGETTUALI	82
5.2. COMPLEMENTARIETÀ CON IL PROGETTO PRINCIPALE.....	84
5.3. IDEA PROGETTO	87
5.4. LIMITI FINANZIARI (D. Lgs. 36/2023, Allegato I.7, art. 3, c. 1, l. g).....	89
5.4.1. INDIVIDUAZIONE MACROVOCI DI SPESA.....	89
5.4.2. QUADRO ECONOMICO.....	91
6. INTERVENTI OVERBOOKING	92

6.1.	HUB AGRO-URBANO DELL'INNOVAZIONE	93
6.1.1.	LOTTO 1: HUB AGRO-URBANO DELL'INNOVAZIONE	94
6.1.1.1.	FUNZIONI, OBIETTIVI E IDEA PROGETTO	94
6.1.1.2.	LIMITI FINANZIARI (D. Lgs. 36/2023, Allegato I.7, art. 3, c. 1, l. g)	97
6.1.1.2.1.	INDIVIDUAZIONE MACROVOCI DI SPESA	97
6.1.1.2.2.	QUADRO ECONOMICO	100
6.1.2.	LOTTO 2: HUB INTERMODALE	101
6.1.2.1.	FUNZIONI, OBIETTIVI E IDEA PROGETTO	101
6.1.2.2.	LIMITI FINANZIARI (D. Lgs. 36/2023, Allegato I.7, art. 3, c. 1, l. g)	104
6.1.2.2.1.	INDIVIDUAZIONE MACROVOCI DI SPESA	104
6.1.2.2.2.	QUADRO ECONOMICO	107
6.2.	HUB DI CURA, ACCOGLIENZA E INCLUSIONE	108
6.2.1.	LOTTO 1: HUB DELLE ARTI – CENTRO SOCIALE	109
6.2.1.1.	FUNZIONI, OBIETTIVI E IDEA PROGETTO	109
6.2.1.2.	LIMITI FINANZIARI (D. Lgs. 36/2023, Allegato I.7, art. 3, c. 1, l. g)	111
6.2.1.2.1.	INDIVIDUAZIONE MACROVOCI DI SPESA	111
6.2.1.2.2.	QUADRO ECONOMICO	114
6.2.2.	LOTTO 2: HUB CURA, ACCOGLIENZA E INCLUSIONE	115
6.2.2.1.	FUNZIONI, OBIETTIVI E IDEA PROGETTO	115
6.2.2.2.	LIMITI FINANZIARI (D. Lgs. 36/2023, Allegato I.7, art. 3, c. 1, l. g)	118
6.2.2.2.1.	INDIVIDUAZIONE MACROVOCI DI SPESA	118
6.2.2.2.2.	QUADRO ECONOMICO	121
6.3.	CITTADELLA DELLO SPORT	122
6.3.1.	FUNZIONI, OBIETTIVI E IDEA PROGETTO	122
6.3.2.	LIMITI FINANZIARI (D. Lgs. 36/2023, Allegato I.7, art. 3, c. 1, l. g)	124
6.3.2.1.	INDIVIDUAZIONE MACROVOCI DI SPESA	124
6.3.2.2.	QUADRO ECONOMICO	127

1. PREMESSA

L'Ufficio, al fine di stabilire i criteri per la pianificazione degli interventi finalizzati all'attuazione del Programma di Rigenerazione Urbana Sostenibile (PRIUS), in prosecuzione degli orientamenti definiti nel Documento di Orientamento Strategico (DOS) ha inteso produrre il presente "Documento di indirizzo alla progettazione" (DIP), come richiamato all'art. 41 del D. Lgs. 36/2023 ("Codice dei contratti pubblici") e come specificato dall'art. 3 dell'Allegato I.7 dello stesso D.Lgs., in ordine agli obiettivi generali da perseguire, alle strategie per raggiungerli, alle esigenze e ai bisogni da soddisfare, fissando i limiti finanziari da rispettare e indicando i possibili sistemi di realizzazione da impiegare. Il presente DIP è preliminare alla progettazione e realizzazione delle opere del PRIUS.

La Regione Campania con Delibera di Giunta Regionale n. 259 del 30 maggio 2024 (BURC n. 43 del 10/06/2024) ha programmato le risorse per l'avvio del PRIUS - Programma di Rigenerazione Urbana Sostenibile (a valere sull'Azione 5.1.1 del PR FERS 2021/2027) pari a 360 milioni di euro. In questo nuovo ciclo il Programma ha inserito quattro nuove città: Eboli, Nocera Inferiore, Nola e Torre Annunziata che si aggiungono alle 19 città già destinatarie di uno specifico programma nei due cicli precedenti. La politica di coesione dell'Unione Europea entra in nuova fase in un contesto segnato da nuove sfide economiche, sociali, ambientali e tecnologiche. Particolare attenzione è rivolta a settori strategici per il futuro dell'Europa: ricerca, innovazione, agenda digitale, giovani, clima, ambiente, sicurezza e migrazione. Il tema delle Città ha assunto una particolare rilevanza, come descritto dai documenti nazionali di indirizzo strategico, con ricadute significative, su scala regionale, nella costruzione di strategie integrate di sviluppo dei territori. L'attuazione del Programma Regionale CAMPANIA FESR 2021-2027 si allinea a queste nuove sfide con un respiro innovativo orientato all'inquadramento dei Poli Urbani più rilevanti come perni del sistema policentrico delle città, ma anche come nodi di un ambito territoriale di riferimento che va oltre i confini amministrativi delle singole aree urbane. In questo senso, le politiche di governo devono rendersi complementari tra dimensioni paesaggistiche, urbanistiche, architettoniche, ma anche di governo dello sviluppo, di rafforzamento della capacità amministrativa, di evoluzione e rafforzamento dei modelli di governance locale e multilivello e di servizi in grado di rendere adeguata l'offerta di vivibilità del territorio. La modalità di selezione ed individuazione delle Autorità Urbane da coinvolgere, si è spinto oltre il mero dato demografico, che non è stato ritenuto sufficiente ad esprimere in maniera compita il grado di potenzialità insito nelle aree urbane per dare evidenza a centri che rivestono funzioni e

caratteristiche proprie di città definite “Polo” e “Polo intercomunale”, sulla base dell’individuazione dei “centri offerta servizi”. Da questa analisi la città di Eboli rientra tra le Città classificate come Aree Urbane medie - polo intermedio. Le strategie territoriali promosse dagli Enti Locali assegnatari delle risorse devono, pertanto, perseguire obiettivi comuni per far fronte a squilibri relativi alla compromissione dello spazio periurbano, alla carenza di aree a standard urbanistico, all’abusivismo, alla tutela e valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali, alla dispersione edilizia suburbana e ai fattori di rischio (idrogeologico, sismico e vulcanico). Gli investimenti devono essere volti a rendere gli insediamenti urbani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili. I programmi delle Autorità Urbane assegnatarie dovranno delineare ambiti minimi d’intervento intesi come una pluralità di azioni integrate che possano contribuire alla definizione di un modello di città in grado di offrire opportunità a tutti e fungere da elemento di rammaglio con la relativa area di influenza. Gli interventi dovranno essere rispondenti ai requisiti previsti dall’Azione 5.1.1 del PR FESR 2021-27 “Promuovere lo sviluppo sociale, economico e ambientale integrato e inclusivo, la cultura, il patrimonio naturale, il turismo sostenibile e la sicurezza nelle aree urbane” per una Campania più vicina ai cittadini.

Gli interventi a valere su programma devono favorire a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la valorizzazione dell’identità culturale, la protezione, lo sviluppo e la promozione dei beni turistici pubblici e dei servizi turistici collegati;
- la rigenerazione urbana, la riduzione del degrado e il miglioramento della sicurezza degli spazi e dei siti, la riqualificazione materiale e la sicurezza degli spazi pubblici anche con riferimento alla transizione energetica, alla lotta al cambiamento climatico, alla protezione ambientale e all’economia circolare;
- il potenziamento delle infrastrutture minori e delle dotazioni per la mobilità, il sostegno alla mobilità intermodale e sostenibile;
- l’inclusione, lo sviluppo socio-economico e l’accesso ai servizi di base;
- l’efficientamento energetico degli edifici pubblici;
- le infrastrutture per lo sviluppo di iniziative di sviluppo territoriale di tipo comprensoriale.

Tutti gli investimenti attuativi dovranno contribuire alla transizione verso la neutralità climatica e gli interventi dovranno agire in sinergia e senza creare sovrapposizioni con gli investimenti previsti nel PNRR e nella programmazione definita attraverso Masterplan.

In merito ai canali di finanziamento è stata introdotta, rispetto ai precedenti cicli di finanziamento, una quota addizionale a beneficio delle Città risultanti classificate quali Poli e/o Poli Intercomunali, sulla base della Classificazione stabilita nella Mappa Aree Interne 2020-Nu-VAP. È inoltre prevista una quota stimata nella misura massima del 20% della dotazione prevista per le Città e i Poli urbani dal PR FERS 2021-27, Azione 5.1.1, da riconoscere a ciascuna Autorità Urbana quale premialità aggiuntiva alla iniziale dotazione riconosciuta in sede di Accordo di Programma. L'Organismo Intermedio potrà accedere ed utilizzare tale dotazione aggiuntiva premiale nel caso in cui dimostri di avere rispettato i risultati attesi e i cronoprogrammi di attuazione degli interventi. Ai fini dello sblocco dell'intero importo potenzialmente pre-attribuito a ciascuna Area urbana, verrà assegnata la quota premiale successivamente all'avvio della fase attuativa e definitivamente alle sole Aree Urbane che avranno raggiunto adeguati target procedurali in termini di obbligazioni giuridicamente vincolanti alla data del 31/12/2026 (per coerenza con i tempi di attuazione del PR, si ritiene necessaria l'assunzione di obbligazioni giuridicamente vincolanti a tale data per interventi che coprono almeno il 70% delle risorse assegnate del PR FESR 2021-27).

La dotazione finanziaria riservata al comune di Eboli è ripartita secondo il prospetto seguente:

Quota addizionale per città-polo	Quota fissa	Quota variabile	Totale	Premialità (20% del totale)	Dotazione complessiva potenziale
1.211.400,00 €	7.810.932,65 €	2.369.606,74 €	11.391.939,38 €	2.847.984,85 €	14.239.924,23 €

Per l'attuazione della strategia integrata di sviluppo urbano sostenibile, le Autorità Urbane, prima della sottoscrizione del Provvedimento di Delega, hanno l'obbligo di strutturare un Si.Ge.Co. (Sistema di Gestione e Controllo) con la costituzione di uno specifico Ufficio dedicato alla gestione delle azioni integrate di sviluppo urbano. Tale ufficio è costituito da un numero definito di unità minime, con l'individuazione dei responsabili per ogni ufficio e/o servizio, l'indicazione della qualificazione, esperienza e dimensionamento del personale operante in relazione all'esecuzione delle funzioni assegnate e la nomina dei responsabili unici dei procedimenti per gli interventi inclusi nei Programmi, garantendo l'osservanza del principio della separazione di funzioni, nel pieno rispetto della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente. Il comune di Eboli si è dotato ed ha approvato tale Sistema di Gestione e Controllo con Deliberazione della Giunta Comunale n. 280 del 17/11/2025 in coerenza con lo schema approvato con DD 157/2024.

Ai fini dell'individuazione della pianificazione strategica le Autorità Urbane beneficiarie del finanziamento avviano una fase di ascolto e partecipazione degli attori territoriali. Il processo partecipativo avviene in un contesto strutturato dal quale si evince la scelta di selezione delle operazioni candidate a sostegno delle risorse del PR FESR 2021-27. Il comune di Eboli ha messo in atto una serie di processi partecipativi come elencati di seguito:

- Assemblea pubblica 2 dicembre 2025;
- Pubblicazione di un questionario di consultazione pubblica;
- Assemblea pubblica 12 marzo 2026 con la presentazione dei risultati del questionario.

La fase di consultazione pubblica è confluita nel Documento di Orientamento Strategico (DOS) quale documento di ampio respiro che definisce in modo organico e sistemico un quadro di indirizzi e di orientamento per la corretta programmazione integrata delle politiche di sviluppo del sistema territorio. Il DOS è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 26/03/2026.

2. DOCUMENTO DI ORIENTAMENTO STRATEGICO ED OBIETTIVI DEL PRIUS

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 26/03/2026 è stato approvato il Documento di Orientamento Strategico (DOS) che costituisce lo strumento di programmazione attraverso il quale l'amministrazione definisce, in maniera organica e condivisa, obiettivi e strategie di sviluppo locale e che assume una valenza strategica e di indirizzo, delineando la visione complessiva di trasformazione del territorio e individuando le priorità di intervento, gli ambiti strategici e le direttrici di sviluppo nel cui perimetro si inserisce il PRIUS. Il DOS stabilisce anche gli obiettivi di medio-lungo periodo, le linee attuative e i criteri di integrazione tra politiche urbane, sociali ed economiche, assicurando la coerenza tra la visione strategica e le azioni concrete che il PRIUS traduce in interventi coordinati e sinergici, finalizzati a produrre effetti strutturali e duraturi sul territorio. La proposta configura una risposta organica e integrata alle criticità emerse dall'analisi territoriale e dal percorso di ascolto della comunità, nonché quale processo di valorizzazione sistemica delle risorse e dei fattori di attrattività che caratterizzano Eboli-Città Polo. La strategia delineata non si esaurisce nell'ambito specifico del PRIUS ma rientra all'interno di una più ampia visione di sviluppo urbano promossa dall'Amministrazione comunale, orientata ad integrare strumenti di pianificazione, programmi di investimento e politiche pubbliche in un quadro unitario e coerente.

Gli ambiti di intervento individuati dal Documento di Orientamento Strategico (DOS) per la città di Eboli discendono direttamente dalla lettura integrata del contesto urbano-territoriale e, soprattutto, dalla qualificazione funzionale della città quale "Polo" di servizi e di attrazione per un bacino più ampio rispetto al solo perimetro comunale.

Il primo ambito riguarda la Rigenerazione urbana e la riqualificazione degli spazi pubblici. L'esito atteso non è soltanto un miglioramento estetico, ma una trasformazione delle condizioni abilitanti della vita urbana: spazi più sicuri perché più frequentati e leggibili, spazi più inclusivi perché fruibili anche da persone anziane e fragili, spazi più attrattivi perché capaci di ospitare funzioni comunitarie, riducendo il rischio di marginalizzazione. In una città che assorbe flussi di utenza esterna, questo ambito è anche strumento di governo dei flussi: occorre porre particolare attenzione a continuità dei percorsi, sicurezza stradale, sosta e conflitti tra traffico e utenze deboli.

Il secondo ambito riguarda i servizi polo e le infrastrutture territoriali che rappresenta la traduzione operativa della funzione di “città dei servizi” e la leva principale per ridurre disuguaglianze territoriali di accesso. In tale ambito, la strategia si orienta al potenziamento e alla riorganizzazione dei servizi territoriali secondo logiche di prossimità e integrazione tra funzioni sanitarie, socio-assistenziali, aggregative, educative e di mobilità. Poiché la domanda di servizi non è esclusivamente residente, occorre assicurare accessibilità continua, percorsi protetti, intermodalità e adeguate dotazioni di standard. I risultati attesi sono: aumento della capacità di presa in carico territoriale, maggiore continuità tra servizi e spazi urbani, riduzione dei tempi e dei costi di accesso, riduzione delle fragilità legate a distanza o isolamento. In una comunità con invecchiamento, nuclei familiari più piccoli e presenza stabile di popolazione straniera, l’attenzione deve concentrarsi su barriere fisiche e organizzative, orientamento e accompagnamento ai servizi, accessibilità universale, reti di prossimità e integrazione sociosanitaria.

Il terzo ambito riguarda la mobilità e le connessioni intermodali, inclusive e sostenibili, intese non come infrastruttura “a sé”, ma come dispositivo urbano che mette in rete poli e attrattori riducendo frammentazioni e discontinuità. La presenza dei nodi su ferro e su gomma e il ruolo di crocevia richiedono una strategia che valorizzi l’intermodalità e la riconnessione urbana: percorsi ciclopedonali continui, moderazione della velocità, sicurezza degli attraversamenti, connessioni affidabili tra stazione/terminal e centro urbano/servizi comprensoriali/polarità culturali e sportive; segnaletica e wayfinding; integrazione con trasporto collettivo e mobilità dolce. I risultati attesi si misurano in termini di aumento della fruibilità reale dei servizi polo, riduzione dei colli di bottiglia, incremento della sicurezza percepita e capacità di gestire i flussi indotti dalle trasformazioni infrastrutturali. I temi su cui porre attenzione sono: “ultimo miglio”, intermodalità, sicurezza stradale, accessibilità per utenze fragili, continuità e leggibilità dei percorsi, gestione della sosta e riduzione della congestione.

Il quarto ambito è la valorizzazione culturale e ambientale finalizzato a trasformare la dotazione di beni e risorse in un sistema integrato di fruizione e di produzione di valore pubblico. L’obiettivo è la costruzione di filiere: connessione tra contenitori culturali, spazio pubblico, servizi di accoglienza e informazione, programmazione di attività, integrazione con percorsi ambientali e con l’offerta di turismo lento. In questa chiave, la cultura diventa leva di rigenerazione (riuso di immobili, qualificazione del centro storico e dei luoghi identitari) e leva di coesione (spazi culturali come presidi di comunità e contrasto alla povertà educativa),

mentre l'ambiente e le infrastrutture verdi e blu diventano componente operativa della resilienza. I risultati attesi sono economici (attrattività e ricadute su servizi e commercio), sociali (partecipazione e fruizione inclusiva) e ambientali (qualità ecologica e gestione dei contesti sensibili). Particolare attenzione va posta su tutela e fruizione compatibile, accessibilità ai percorsi, connessioni tra attrattori, gestione/manutenzione, destagionalizzazione e sicurezza nei luoghi a maggiore pressione.

Il quinto ambito è lo sviluppo socio-economico e occupazionale, inteso in coerenza con la struttura produttiva locale e con il ruolo di polo di servizi. In un contesto in cui microimprese e settori sensibili alla qualità urbana (commercio, servizi, filiere agroalimentari, ricettività) hanno peso rilevante, la rigenerazione urbana è un fattore abilitante: migliorare accessibilità e qualità degli assi urbani, rendere più efficiente la logistica di prossimità, qualificare spazi e contenitori per funzioni innovative, attivare luoghi per eventi e servizi alle imprese significa sostenere vitalità economica e attrazione di flussi. I risultati attesi sono: rafforzamento della competitività, attrazione di investimenti, riduzione del sottoutilizzo di immobili, incremento della qualità dell'offerta commerciale e dei servizi, miglioramento dell'occupabilità. I temi-chiave su cui concentrare attenzione sono: accessibilità ai poli commerciali, logistica urbana, riuso di immobili, servizi condivisi alle imprese, innovazione e formazione, transizione scuola-lavoro, attrattività e permanenza dei flussi.

La Sostenibilità e la resilienza costituiscono un ambito trasversale che orienta la progettazione verso prestazioni durabili: efficientamento energetico del patrimonio pubblico, riduzione dei consumi e delle emissioni, incremento del verde urbano e della continuità ecologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, mitigazione delle isole di calore e manutenzione programmata.

Tutto quanto sopra premesso è sintetizzato nella tabella sottostante:

SINTESI DEGLI AMBITI E DEI RISULTATI ATTESI

Ambiti di intervento	Risultati attesi
Rigenerazione urbana e spazi pubblici	riduzione del degrado; incremento sicurezza e accessibilità; creazione/riattivazione di luoghi comunitari attrattivi e inclusivi; nuovi investimenti.
Servizi Polo e infrastrutture territoriali	potenziamento e integrazione dei servizi sanitari, socio-assistenziali, aggregativi, educativi e di prossimità; maggiore continuità e qualità dell'accesso per residenti e bacino comprensoriale.
Mobilità e connessioni intermodali	migliore "ultimo miglio" tra nodi di trasporto e poli di servizio; riduzione dei conflitti tra traffico e utenze deboli; aumento fruibilità sostenibile di poli e attrattori.
Valorizzazione culturale e ambientale	offerta culturale e turistica messa a sistema; identità urbana rafforzata; fruizione inclusiva; incremento qualità ecologica e valorizzazione delle infrastrutture verdi e blu.
Sviluppo socioeconomico e occupazionale	rafforzamento competitività e vitalità delle economie di prossimità; riuso di spazi; condizioni abilitanti per innovazione e occupabilità, con attenzione ai giovani, ai green jobs, all'occupabilità in settori da alto capitale umano.
Sostenibilità e resilienza	efficientamento energetico; incremento rete verde; mitigazione rischi climatici e ambientali; durabilità e sostenibilità gestionale degli interventi.

A partire da questi precisi ambiti di intervento l'approccio strategico adottato si fonda su una scelta localizzativa e funzionale chiara: l'intervento PRIUS viene concentrato in una fascia urbana immediatamente esterna al costruito storico ossia in quella porzione di città che costituisce l'area di accoglienza e di primo contatto per chi arriva a Eboli e che, al tempo stesso, ospita spazi e contenitori pubblici e funzioni già presenti e "sedimentate" nell'identità urbana. Tale fascia rappresenta una piattaforma urbana particolarmente adatta a sostenere una rigenerazione integrata, perché consente di operare su elementi infrastrutturali e immobiliari disponibili, su spazi pubblici riorganizzabili e su funzioni già riconoscibili dalla comunità. La strategia, pertanto, riorganizza e rigenera il sistema urbano in un ambito capace di produrre effetti moltiplicativi più elevati: un luogo dove la città accoglie e orienta

gli utenti, e dove i servizi già presenti (funzione mercatale, funzioni di servizio e di supporto, funzioni connesse all'accessibilità e ai flussi) possono essere rafforzati e messi in rete, generando un impatto più ampio rispetto a interventi che, pur coerenti per tema, risulterebbero meno efficaci per posizione e capacità di attivare relazioni urbane.

Coerentemente con tale impostazione, il PRIUS assume come primo ambito la Rigenerazione urbana e il recupero della fascia urbana strategica, con particolare attenzione alla riqualificazione e rifunzionalizzazione di contenitori e aree pubbliche, partendo dalla riqualificazione dell'ex Pastificio Pezzullo dalla cui rigenerazione innescare altri interventi. Questa scelta è emersa con forza dalla consultazione pubblica preventiva avviata dall'Amministrazione con i cittadini, i tecnici e i rappresentanti di Enti ed Associazioni. Questo luogo è stato scelto nella compilazione del questionario non solo come "spazio fisico" ma come opportunità per costruire una città più viva, più riconoscibile, più capace di offrire servizi e occasioni di incontro.

La seconda assemblea pubblica ha fatto emergere concretamente i contenuti e le funzioni da innestare all'interno dell'ex Pastificio Pezzullo che riguardano: l'ambiente e la sostenibilità, lo sport e i luoghi di aggregazione, la cura e i servizi alla persona, l'innovazione e la formazione, oltre al miglioramento della mobilità e delle connessioni.

A partire da queste necessità l'Amministrazione ha organizzato una serie di Focus tematici moderati da esperti di settore a cui hanno partecipato sia esponenti della comunità locale, sia professionisti che associazioni di categoria. I Focus si sono distinti in:

- Focus tematico cultura, appartenenza e identità locale
- Focus tematico cura, benessere, servizi alla persona e spazi di aggregazione
- Focus tematico ambiente, sostenibilità, mobilità e connessioni
- Focus tematico impresa, innovazione e formazione

Dal Focus tematico cultura, appartenenza e identità locale è emersa la necessità di agganciare la memoria al presente e di intercettare il mondo giovanile e persino quello adolescenziale, su un nuovo sentimento di appartenenza che guardi la città come un processo mobilissimo di umanità che va allargandosi anche secondo flussi di popolazione immigrata. Le professioni artistiche vanno valorizzare, ma anche il volontariato assume un ruolo importante: si è auspicato un rapporto stretto tra istituzioni e terzo settore, cui va offerto da parte del Comune ogni tipo di agevolazioni, dal dialogo fruttuoso a iniziative di partenariato che sono già in corso e che vanno certamente implementate. Puntare alle risorse locali in

un'ottica di qualità, cioè privilegiare gruppi, associazioni, esperienze artistiche che siano in dialogo con le realtà culturali più innovative sul piano nazionale e globale.

Dal Focus tematico cura, benessere, servizi alla persona e spazi di aggregazione sono emersi due bisogni primari: coltivare e consolidare la comunità educante, ovvero quel tessuto di relazioni solidali e collaborazioni costituito e alimentato da coloro che vivono e operano sul territorio e che riconoscono la responsabilità dell'abitare insieme e favorire un cambiamento culturale, nella percezione della disabilità e delle persone con disabilità per costruire una quotidianità consapevole. Rispetto a questi due temi i partecipanti hanno evidenziato la necessità di:

- coinvolgere le scuole quali presidi educativi stabili e motori per l'adozione di misure e azioni per ampliare la platea dei soggetti che accedono e partecipano ai servizi che vengono realizzati sul territorio. Dopo la fine dell'orario scolastico, i ragazzi e le ragazze che frequentano la città come pendolari (dai centri vicini) scontano l'assenza di luoghi di studio, socialità e aggregazione;
- favorire attività e predisporre spazi nei quali le persone con disabilità possono essere protagoniste;
- costruire una rete più stabile tra associazioni ed Enti pubblici;
- assegnare una (nuova) sede stabile e dedicata all'Azienda consortile A.S.S.I. all'interno della quale poter realizzare attività di animazione sociale e socio-sanitarie diffuse e integrate affidate al Terzo settore;
- interloquire con le attività economiche del territorio, le associazioni di categoria, con le strutture turistiche, pensando anche ad una strategia di comunicazione che renda più diffuse le iniziative proposte sul territorio per ampliare la platea dei partecipanti. Tra le varie proposte è emersa l'esigenza di un social market, un emporio solidale che vuole superare la logica tradizionale della distribuzione del pacco alimentare, concedendo all'utente la possibilità di scelta del bene necessario, così da dare maggiore consapevolezza e dignità alle famiglie coinvolte;
- l'attivazione di Sportelli delocalizzati per canalizzare e concentrare le informazioni in un luogo facilmente individuabile dalle persone che fornisca informazioni precise e chiare alla cittadinanza.

Dal Focus tematico ambiente, sostenibilità, mobilità e connessioni è emerso che il processo di rigenerazione rappresenta un'importante occasione per intervenire sulla qualità dei suoli, attraverso azioni di de-impermeabilizzazione e recupero della permeabilità naturale, fondamentali per migliorare la resilienza ambientale e la qualità urbana complessiva.

A ciò si affianca la necessità di una significativa introduzione di verde, inteso non come elemento meramente decorativo, ma come vera e propria infrastruttura ecologica capace di generare benefici diffusi, soprattutto in un contesto urbano in cui tale componente risulta attualmente carente. In questa prospettiva, l'area ex Pezzullo viene interpretata come nodo strategico di connessione e come spazio generativo di nuove dinamiche urbane, in grado di integrare funzioni ambientali, sociali e ricreative e di contribuire alla definizione di una nuova geografia urbana. In conclusione, il tavolo ha delineato un quadro condiviso di indirizzi strategici, evidenziando la necessità di un approccio integrato alla rigenerazione urbana, capace di coniugare sostenibilità ambientale, qualità dello spazio pubblico e nuove forme di fruizione collettiva.

Dal Focus tematico impresa, innovazione e formazione le proposte evidenziate dai partecipanti si riconducono ad un obiettivo comune: trasformare l'area dell'ex Pastificio Pezzullo in un polo urbano capace di generare nuove funzioni, attrarre competenze, sostenere le imprese e contribuire alla permanenza dei giovani sul territorio. L'ex area Pezzullo viene indicata come possibile fulcro di una "Cittadella dell'Innovazione", intesa come luogo di connessione tra formazione avanzata, ricerca applicata, impresa, servizi tecnologici, cultura produttiva e marketing territoriale. Tale impostazione consente di integrare le diverse vocazioni emerse: la formazione, specie tecnica e specialistica, il trasferimento tecnologico alle imprese, l'internazionalizzazione, l'attrazione di startup e professionisti, la valorizzazione del comparto agroalimentare e la costruzione di un'identità urbana più riconoscibile. Tra i contenuti ricorrenti figurano spazi per coworking e smart working, incubazione e accelerazione di imprese innovative, laboratori per il trasferimento tecnologico, attività formative collegate agli ITS e agli istituti superiori. Un ulteriore elemento di rilievo riguarda la possibilità di estendere la Cittadella dell'Innovazione anche ai campi scientifico, medico e sanitario. Le sintesi richiamano l'esistenza di competenze ospedaliere qualificate, nonché la difficoltà di organizzare sul territorio eventi scientifici e iniziative ad alto valore aggiunto per carenza di spazi e servizi adeguati.

2.1. ANALISI DEL CONTESTO

Il presente paragrafo intende analizzare le componenti caratterizzanti il territorio del comune di Eboli in termini territoriali – storico culturali e sociali per dare chiara evidenza delle esigenze e delle funzioni che sono state attenzionate e che hanno portato alla scelta degli interventi a farsi finanziati dal PRIUS.

2.1.1. ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE SOCIALE

Eboli è il quarto comune italiano per estensione e si configura nel quadro territoriale e funzionale della Piana del Sele e dei sistemi insediativi contigui (Cilento, Vallo di Diano e ambiti provinciali e interregionali limitrofi) come nodo urbano a elevata capacità di servizio e attrazione, riconosciuto quale “città polo” per la funzione e organizzazione di prestazioni e infrastrutture a scala sovracomunale. Il posizionamento infrastrutturale della città di Eboli costituisce un fattore determinante e centrale quale punto di arrivo/partenza di un bacino di utenza che si estende anche ai comuni limitrofi. La città è raggiungibile tramite l’omonima uscita autostradale, attraverso la linea ferroviaria Battipaglia-Eboli-Potenza e per il trasporto su gomma è dotata di un terminal bus, che detiene la funzione di nodo di interscambio per i collegamenti nord/sud. Queste componenti identificano Eboli come “porta” logistica e funzionale del territorio. Dal punto di vista insediativo, i confini della città si estendono dalle pendici dei Monti Picentini fino alla zona costiera (Campolongo) attraversando nel mezzo la fertile Piana del Sele. Il centro della città si colloca in un’area abitata in continuità da tempi molto antichi. Il primo insediamento è risalente al Neolitico con una storia plurimillennaria di prim’ordine nella Campania Antica e con numerosi attrattori di interesse storico, turistico ed archeologico. Questa lunga stratificazione ha prodotto un impianto urbano composito, nel quale il nucleo storico e le espansioni più recenti (prevalentemente estese lungo la Piana) restituiscono l’immagine di un territorio molto esteso con concentrazioni insediative differenziate e ampie superfici rurali e naturali. Pertanto, il tema della rigenerazione urbana richiede una lettura integrata del sistema territoriale, capace di valorizzare le risorse ambientali e paesaggistiche e al contempo mitigare le criticità tipiche dei contesti di transizione tra aree urbane e rurali (discontinuità dei servizi, frammentazione degli spazi pubblici, vulnerabilità idrogeologica e pressioni insediative).

La popolazione residente al 2025 si attesta in 37.571 abitanti con una distribuzione di 4.979 persone tra 0-14 anni, 24.912 persone tra i 15-65 anni e 7.680 persone oltre i 65 anni. Tale configurazione conferma una base numericamente rilevante di popolazione in età potenzialmente attiva, ma al contempo segnala una traiettoria di progressivo consolidamento

dell'invecchiamento. La dinamica naturale conferma un contesto sfavorevole alla crescita demografica, in chiave tecnico programmatica, tale andamento rafforza la necessità di politiche urbane orientate a sostenere la permanenza e l'attrattività per le famiglie (servizi educativi, qualità dell'abitare, sicurezza e fruibilità degli spazi pubblici, accesso a servizi di prossimità) e comporta una domanda molto elevata in termini di servizio socio-sanitari e welfare di comunità. Un ulteriore elemento qualificante del contesto locale è la composizione della popolazione straniera, che ad Eboli assume dimensioni significative e stabilizzate: al 1° gennaio 2025 i cittadini stranieri residenti sono 5.199, pari al 13,8% della popolazione totale. Le comunità numericamente più rilevanti risultano quella marocchina (35,5%), rumena (24,7%) e indiana (7,2%). Tale incidenza, oltre a contribuire al mantenimento della popolazione in età attiva e in età scolare, richiede che la programmazione dei servizi consideri stabilmente misure di inclusione e accesso (mediazione linguistico-culturale, accompagnamento ai servizi, politiche abitative e di coesione), nonché azioni di qualificazione dello spazio pubblico e dei servizi di prossimità come fattori di integrazione e riduzione delle disuguaglianze.

Sul piano del mercato del lavoro in senso stretto (tassi di attività/occupazione/disoccupazione), la fonte ufficiale è la Rilevazione sulle Forze di Lavoro di ISTAT, che per robustezza statistica viene generalmente utilizzata a scala regionale/provinciale più che comunale. In tale cornice, i dati disponibili per la Campania collocano il contesto regionale su livelli di partecipazione e occupazione inferiori alla media nazionale: una sintesi di fonte camerale, basata su dati ufficiali, indica per il 2024 un tasso di occupazione 15–64 anni in Campania pari a 45,4%. Questo elemento rappresenta un vincolo e al contempo un indirizzo operativo: rafforzare accessibilità, servizi e qualità urbana diventa anche leva abilitante per l'occupabilità (mobilità verso poli di lavoro e formazione, riduzione dei costi di accesso ai servizi, sostegno alla permanenza delle fasce attive e attrazione di capitale umano).

Sul piano della vulnerabilità sociale, oltre ai fenomeni attuali, è utile richiamare indicatori strutturali comunali disponibili in serie storica censuaria (8milaCensus – ISTAT), che misurano dimensioni “materiali” e “sociali” della fragilità. Nel 2011 Eboli presenta un Indice di vulnerabilità sociale e materiale (IVSM) pari a 101,4 (Italia 99,3), con una posizione in graduatoria nazionale pari a 511; tra gli indicatori componenti emergono, ad esempio, l'incidenza di famiglie con potenziale disagio economico (4,7) e la quota di giovani fuori dal mercato del lavoro e dalla formazione (17,5). Pur trattandosi di misure riferite ai confini e ai dati censuari 2011, esse sono rilevanti perché consentono di individuare “strati” persistenti di vulnerabilità, da integrare con la lettura attuale di famiglie, invecchiamento e stranieri. Il

tema della povertà educativa e della dispersione va collocato dentro questa cornice sociale in contesti con invecchiamento, nuclei piccoli e fragilità economiche, il rischio non è solo l'abbandono "formale", ma soprattutto la dispersione implicita (apprendimenti insufficienti) e la riduzione delle opportunità educative extra-scolastiche. Il 2023 registra per la Campania una quota di NEET 15–29 pari al 26,9% (Italia 16,1%), mentre Salerno si posiziona a 22,5%, indicando comunque una criticità importante nella transizione scuola–lavoro. Questi elementi qualificano la povertà educativa come tema centrale da contrastare con azioni che aumentino l'offerta scolastica, potenziano i servizi 0–6, sostengano le famiglie, creino spazi educativi e culturali, tramite presidi sociali e misure di accompagnamento.

In sintesi, nel quadro delineato, emerge un profilo dei bisogni che si articola lungo alcune direttrici ricorrenti e tra loro interconnesse. La crescita della popolazione anziana e la progressiva "maturazione" della fascia in età attiva si traducono in un fabbisogno più intenso di servizi di prossimità e di presa in carico continuativa, soprattutto per cronicità, fragilità e ridotta autonomia, con effetti immediati sulla necessità di accessibilità universale, percorsi urbani sicuri, connessioni affidabili verso i presidi sanitari e rafforzamento di presidi sociali territoriali. La struttura familiare, caratterizzata da nuclei mediamente piccoli e da una quota significativa di famiglie potenzialmente più esposte a isolamento o carichi di cura non condivisi (anziani soli, coppie anziane, nuclei monogenitoriali), genera un bisogno di reti di supporto comunitario e di servizi integrati socio-assistenziali, educativi e culturali, capaci di compensare la fragilità delle reti familiari e di ridurre il rischio di marginalità. La presenza di una componente straniera stabile e numericamente rilevante amplifica la domanda di accesso equo ai servizi, di mediazione e orientamento, oltre che di politiche abitative e di inclusione che riducano i divari, prevenendo fenomeni di segregazione, irregolarità abitativa e sotto-utilizzo delle opportunità formative e lavorative. Sul fronte educativo, gli indicatori di contesto richiamano un bisogno non limitato al contrasto dell'abbandono "formale", ma orientato alla riduzione della povertà educativa in senso ampio: rafforzamento della filiera 0–6, sostegno alle famiglie, ampliamento di spazi e opportunità extrascolastiche (cultura, sport, socialità), accompagnamento nei passaggi critici (secondaria di I grado, transizione scuola–lavoro) e interventi mirati sulle competenze di base. In questa prospettiva, la fragilità sociale e quella educativa si alimentano reciprocamente: dove le risorse familiari sono più deboli o la qualità dell'abitare e dello spazio pubblico è più bassa, aumenta il rischio di dispersione implicita, di esclusione dai servizi e di minore mobilità sociale; viceversa, il rafforzamento di presidi educativi e culturali di prossimità produce effetti di prevenzione sociale, riduce disuguaglianze e migliora la sicurezza percepita e la coesione.

2.1.2. ANALISI DEL CONTESTO ECONOMICO E OCCUPAZIONALE

Dal punto di vista economico-produttivo, Eboli si caratterizza per una vocazione agroindustriale consolidata e per una presenza articolata di attività commerciali e di servizio: la combinazione di agricoltura intensiva (anche in serre), trasformazione e distribuzione dei prodotti, logistica e attività terziarie rappresenta un vantaggio competitivo, ma espone anche a fabbisogni specifici di infrastrutturazione, innovazione e qualità urbana. La rilevanza delle filiere agroalimentari deve prevedere azioni che siano in grado di sostenere competitività e occupazione, migliorando l'efficienza degli spazi produttivi e commerciali e riducendo al contempo impatti ambientali e congestione. Nel quadro dell'economia locale, Eboli presenta un tessuto produttivo articolato e coerente con la sua funzione di polarità territoriale, nel quale coesistono una componente primaria ancora rilevante e un terziario di servizi e commercio che sostiene i flussi quotidiani di residenti e utenze esterne. La rigenerazione integrata deve essere orientata alla costruzione di insediamenti inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili tramite il rafforzamento delle connessioni, la qualificazione degli assi commerciali, la gestione più efficiente della logistica urbana e la valorizzazione delle filiere locali (in primis agroalimentare) che si traducono in un incremento della competitività del sistema economico e, contestualmente, in un miglioramento della qualità della vita e dell'attrattività complessiva del territorio. Ciò implica l'individuazione di ambiti prioritari per la rigenerazione connessi alla riqualificazione di assi e polarità urbane, alla rifunzionalizzazione di immobili sottoutilizzati e alla creazione di servizi condivisi per l'impresa (hub, spazi di coworking, incubazione leggera, formazione).

Il mercato del lavoro riferibile al territorio ebolitano, letto attraverso le stime ISTAT disponibili per il Sistema Locale del Lavoro (SLL), evidenzia nel periodo post-pandemico una ripresa graduale ma ancora incompleta della partecipazione e dell'occupazione. In particolare, tra il 2019 e il 2023 il tasso di attività (popolazione 15 anni e più) passa dal 42,2% al 44,0%. Nello stesso arco temporale il tasso di occupazione cresce dal 35,3% (2019) al 37,6% (2023), segnalando un rafforzamento del livello occupazionale soprattutto nella fase di consolidamento della ripresa. Il tasso di disoccupazione si riduce nel confronto 2019-2023 (da 16,4% a 14,5%). Nel 2023 (sempre per il SLL) corrispondono circa 19,2 mila occupati residenti e circa 3,3 mila persone in cerca di occupazione, con una forza lavoro complessiva nell'ordine di 22,5 mila unità: un quadro che conferma l'esistenza di un bacino lavorativo significativo, ma ancora condizionato da livelli di partecipazione relativamente contenuti. In termini strutturali, la geografia funzionale del SLL di Eboli è classificata da ISTAT tra i sistemi

locali non specializzati, indicazione che suggerisce un mix produttivo non dominato da una singola specializzazione e quindi potenzialmente più resiliente, ma anche esposto a dinamiche di lavoro frammentate e a domanda di competenze eterogenea. La questione occupazionale nell'area ebolitana si gioca soprattutto su due fronti: da un lato, l'incremento stabile della partecipazione (riducendo quote di scoraggiamento e inattività), dall'altro, il consolidamento di opportunità di lavoro meno discontinue e più qualificate, coerenti con la funzione di polo di servizi e con le traiettorie di trasformazione urbana e infrastrutturale.

2.2. EBOLI: CITTÀ POLO

Il ruolo della città di Eboli quale punto di riferimento di un vasto territorio che abbraccia significativi comuni della Piana del Sele, del Cilento, del Vallo di Diano, ma anche di altre province e regioni limitrofe, è certificato dall'ISTAT che, nell'ambito del "Progetto sulla misurazione statistica territoriale" a valere sul PON Governance 2014–2020, con il supporto metodologico del NUVAP (Dipartimento per le Politiche di Coesione) e del NUVEC (Agenzia per la Coesione Territoriale), ha aggiornato la Mappa Aree Interne 2020 individuandola tra le "Città Polo", ovvero tra i centri che svolgono un ruolo chiave nell'erogazione di servizi essenziali e di livello superiore a favore di un insieme di comuni organizzati, a loro volta, in quattro fasce (Cintura, Intermedi, Periferici, Ultraperiferici) in funzione della distanza chilometrica e dei tempi di percorrenza rispetto ai servizi strategici, dalla giustizia alla sanità, dall'istruzione ai trasporti, dal commercio al terziario avanzato. Tale classificazione assume un valore che va oltre la mera rappresentazione statistica: essa fornisce un inquadramento tecnico della centralità funzionale di Eboli e del suo bacino potenziale di utenza, evidenziando come le scelte di pianificazione urbana, infrastrutturale e socio-economica debbano essere calibrate su una domanda che, per intensità e composizione, non coincide con il solo perimetro comunale ma intercetta bisogni e flussi di area vasta. In questa prospettiva, la qualifica di "Città Polo" comporta un duplice ordine di implicazioni. Da un lato, richiede che la città assicuri continuità, accessibilità e qualità nella dotazione di servizi pubblici e collettivi, garantendo standard adeguati e capacità di presa in carico su funzioni fondamentali (salute, istruzione, mobilità, sicurezza, servizi amministrativi). Dall'altro, impone che i processi di trasformazione urbana siano governati con strumenti integrati, in grado di prevenire squilibri territoriali e di ridurre le disuguaglianze di accesso tra centro urbano, frazioni e comuni gravitanti, secondo logiche di prossimità, equità e resilienza. Ne discende la necessità di leggere Eboli come infrastruttura territoriale complessa: un sistema nel quale la qualità dello spazio urbano, l'efficienza delle connessioni, la sicurezza e l'organizzazione

dei servizi costituiscono condizioni abilitanti non solo per la popolazione residente, ma anche per l'utenza pendolare, stagionale e di servizio.

Con riferimento alle strutture sanitarie Eboli è dotata dell'Ospedale Maria SS. Addolorata e di sedi dislocate dall' ASL Distretto Sanitario 64 Eboli-Buccino. Le recenti scelte dell'ASL Salerno e della Regione Campania hanno favorito il potenziamento delle strutture ospedaliere già esistenti rispondendo all'esigenza di costruire un modello di assistenza capace di seguire il cittadino in tutte le fasi della cura, con particolare attenzione alle patologie croniche, ai percorsi post-ospedalieri, alle situazioni di fragilità e ai casi di insufficiente supporto familiare. Questo assetto sanitario assume un valore strategico: la città non è solo sede di erogazione di prestazioni, ma anche luogo di coordinamento e integrazione di reti (ospedaliera, emergenza-urgenza, territoriale), con impatti diretti sulla mobilità sanitaria, sui tempi di risposta, sulla presa in carico e sull'appropriatezza dei percorsi. Da ciò discende un fabbisogno urbano specifico: garantire connessioni affidabili e sicure verso i presidi (in particolare per l'emergenza), assicurare accessibilità inclusiva, predisporre spazi di attesa e percorsi protetti, ridurre i tempi di percorrenza nei tratti critici e migliorare la leggibilità dei percorsi. Inoltre, l'evoluzione verso un modello di prossimità richiede che la città sia in grado di sostenere l'integrazione tra funzioni sanitarie e servizi sociali, rafforzando i punti di accesso e la capacità di orientamento dell'utenza, con un'attenzione particolare alle fasce fragili e ai cittadini provenienti dai comuni gravitanti.

Dal punto di vista delle strutture scolastiche comprensoriali, Eboli ospita un'offerta formativa articolata, con istituti che coprono filiere di competenze differenti e coerenti con le vocazioni territoriali e con la funzione di polo. La presenza di istituti secondari superiori con indirizzi professionali, tecnici e liceali consolida, infatti il ruolo della città come riferimento per la formazione di adolescenti e giovani provenienti anche da comuni limitrofi, generando flussi quotidiani e richiedendo dotazioni urbane adeguate (accessibilità, sicurezza, trasporto pubblico, spazi di attesa, percorsi pedonali protetti). In particolare, Eboli ospita:

- Istituto professionale per i servizi commerciali "Aldo Moro";
- Istituto superiore "Perito-Levi" (Liceo classico, Liceo artistico);
- Istituto superiore "Mattei-Fortunato" (Istituto tecnico agrario, Istituto tecnico industriale);
- Liceo scientifico "Antonio Gallotta".

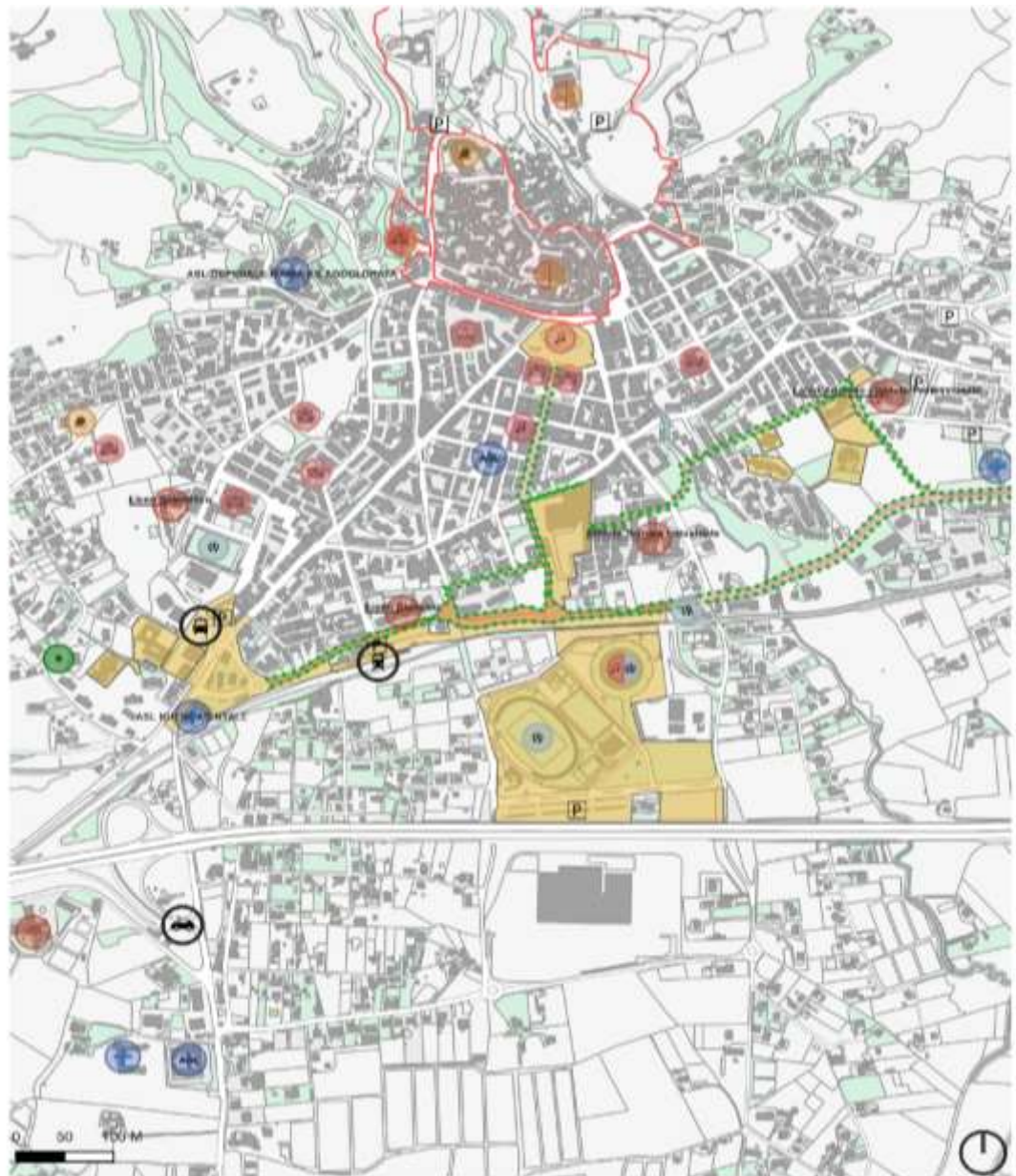
L'insieme di queste dotazioni scolastiche qualifica Eboli come centro di riferimento formativo e conseguentemente, richiede una pianificazione urbana attenta alla "città degli

studenti”: sicurezza nei percorsi casa-scuola, gestione dei flussi nelle fasce orarie critiche, qualità degli spazi pubblici prossimi agli istituti, accessibilità al trasporto pubblico, integrazione con servizi culturali e sportivi. La presenza di una popolazione scolastica non esclusivamente residente produce inoltre ricadute economiche e sociali (domanda di servizi, attività commerciali e spazi di aggregazione) e può essere valorizzata attraverso interventi che migliorino la vivibilità urbana e rafforzino l'attrattività del centro, contribuendo alla prevenzione del degrado e alla costruzione di un ambiente urbano più inclusivo e dinamico.

Anche gli Attrattori culturali rappresenta uno degli assi portanti non solo in termini di presenza di beni e luoghi, ma soprattutto per la possibilità di costruire filiere di fruizione e di produzione culturale capaci di incidere sulla qualità urbana, sul turismo, sulla coesione sociale e sulla rigenerazione di spazi e immobili. Il territorio ebolitano è infatti ricco di risorse storico-artistiche, con giacimenti archeologici di rilievo e con istituzioni culturali che svolgono anche una funzione di presidio urbano. In particolare, il Museo Archeologico Nazionale di Eboli e della Media Valle del Sele (MANES), ospitato nel Complesso monumentale di San Francesco, costituisce un punto di riferimento per la lettura storica e identitaria dell'area, contribuendo a valorizzare la dimensione archeologica e a sostenere percorsi di conoscenza che possono integrarsi con itinerari urbani e territoriali. A esso si affianca il Museo dell'Operazione “Avalanche” (MOA) presso il Convento di Sant'Antonio, dedicato a eventi della storia recente del Paese e rilevante per la memoria storica e per la costruzione di un racconto territoriale. La dotazione culturale è ulteriormente rafforzata dalla presenza di collezioni archivistiche, fotografiche e librerie che costituiscono un patrimonio documentale di particolare interesse, con potenzialità ancora più ampie se inserite in una strategia di accessibilità, digitalizzazione, valorizzazione e messa in rete (archivio fotografico “Luigi Gallotta” collezione libraria di Matteo Ripa). Accanto a tali risorse, Eboli ospita la Biblioteca “S. Augelluzzi” e il progetto “Eboli Biblionetwork” sostenuto dalla Fondazione con il Sud, che rafforzano la dimensione di infrastruttura culturale di prossimità, capace di incidere sul contrasto alle disuguaglianze educative e sul sostegno a pratiche di inclusione e partecipazione. Ulteriore elemento di qualificazione è rappresentato da una collezione di litografie originali di Carlo Levi, a cura del Centro Studi “Carlo Levi” – Fondazione G. Gaeta, nonché dalla prospettiva di realizzazione di un museo a lui dedicato che ha reso Eboli un riferimento simbolico e culturale di livello internazionale.

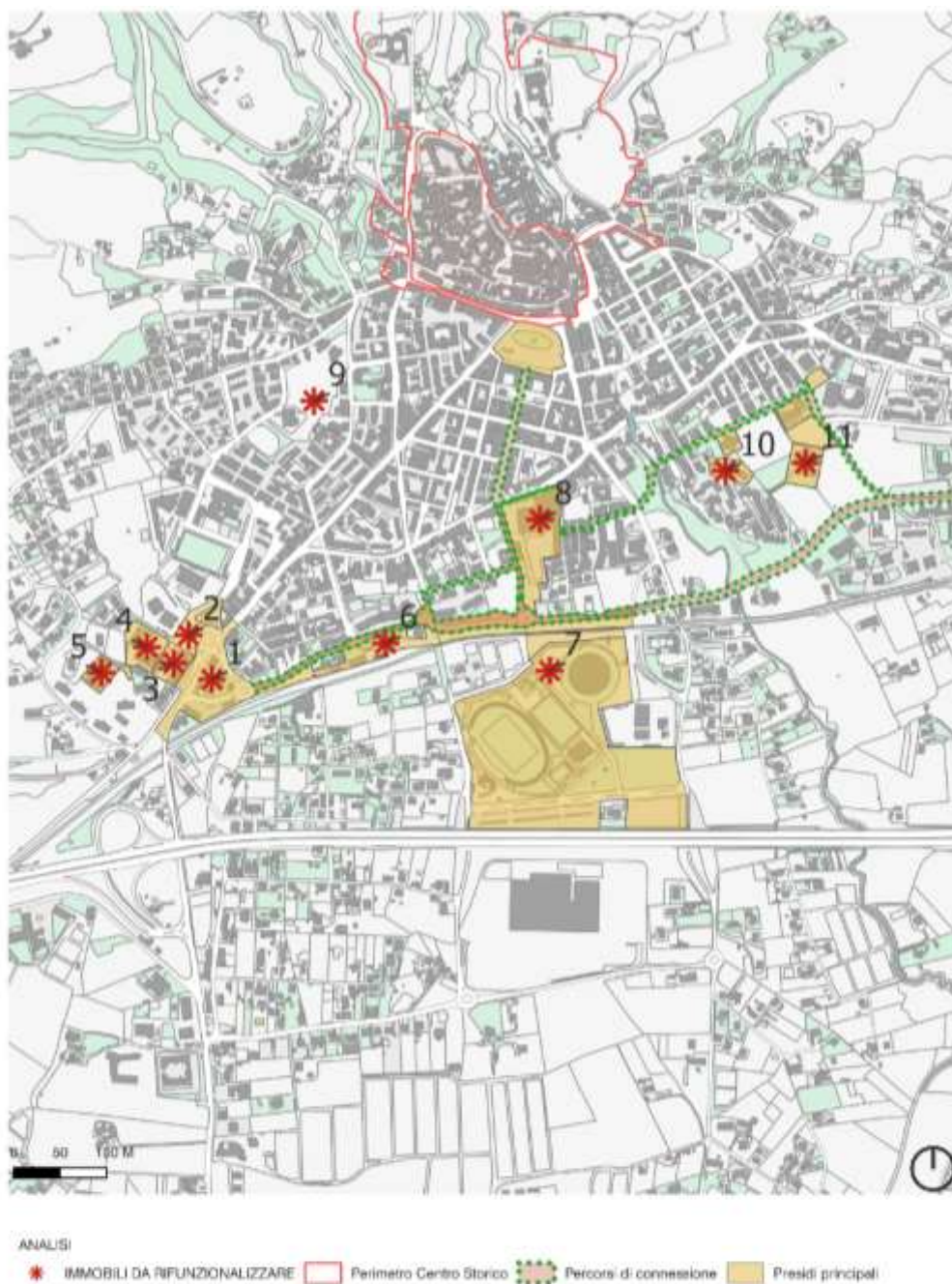
Eboli presenta un profilo di pregio anche sotto l'aspetto naturalistico e ambientale, con una dotazione di risorse “verdi e blu” che può essere assunta come infrastruttura territoriale per

politiche di resilienza climatica, qualità paesaggistica e sviluppo sostenibile. Una parte del territorio rientra nel Parco Regionale dei Monti Picentini, per la componente montana e collinare che si estende fino a lambire il centro antico, offrendo un contesto di elevato valore paesaggistico e un potenziale significativo per la fruizione lenta e per gli appassionati di escursionismo. Sul versante opposto, la presenza della Riserva Regionale Foce Sele- Tanagro con otto chilometri di costa e una pineta di circa 400 ettari rappresenta un elemento di rilevanza ambientale, anche in relazione alla contiguità con il Parco Nazionale del Cilento, del Vallo di Diano e degli Alburni, la cui strategia territoriale è individuata nel Masterplan – Programma Integrato di Valorizzazione del Litorale Salerno Sud, con azioni finalizzate al potenziamento e alla qualificazione dell’offerta turistica balneare e alla ricomposizione ambientale e funzionale del sistema costiero. In tale ambito, assumono rilievo gli interventi di rigenerazione strutturale del litorale, le ipotesi di rafforzamento dell’accessibilità e dei collegamenti. La valorizzazione ambientale passa anche attraverso la previsione del Parco fluviale lungo il Fiume Sele. Queste azioni concorrono a rafforzare gli attrattori ambientali, a migliorare la fruibilità del patrimonio naturale e a costruire connessioni territoriali di scala comprensoriale.



ANALISI	ULTERIORI POLARITÀ		MOBILITÀ	
 istruzione obbligo	 Mobilità	 Verde Attrezzato	 stazione ferroviaria eboli	 Perimetro Centro Storico
 istruzione superiore	 Sport	 Eventi	 svincolo autostradale	
 sanità	 Cultura	 Sport Eventi	 terminal bus	 Percorsi di connessione
		 Cultura Eventi		 Presidi principali

Inquadramento generale dei principali attrattori e presidi cittadini



Inquadramento degli immobili di proprietà comunale e di proprietà mista da riqualificare e rifunionalizzare

2.3. STRATEGIA GENERALE DEGLI INTERVENTI PRIUS

Alla luce delle criticità e delle potenzialità emerse nell'analisi di contesto, la proposta strategica assume come obiettivo prioritario la costruzione di un impianto di rigenerazione integrata (urbana, sociale ed economica) capace di trasformare l'insieme delle risorse urbane e territoriali in un sistema unitario, leggibile e fruibile. In tale prospettiva, gli ulteriori attrattori, per la gran parte localizzati nel centro capoluogo e riferibili a dimensioni culturali, ambientali, sportive ed eventi, devono essere riorganizzati e messi in rete in modo da ampliare e migliorare la fruizione, includendo in maniera strutturale anche i servizi di accoglienza. Parallelamente, le connessioni infrastrutturali tra i nodi di rango territoriale e gli altri attrattori devono essere potenziate in ottica intermodale, inclusiva e sostenibile, non come semplice infrastruttura di collegamento ma come componente del più ampio sistema degli spazi pubblici. In coerenza con tale impostazione, aree ed immobili dismessi e sottoutilizzati presenti nel patrimonio pubblico o comunque nella disponibilità dell'Ente devono essere rifunzionalizzati e inseriti in interventi più ampi di rigenerazione, in grado di attrarre nuovi investimenti e potenziare i servizi già offerti, nonché di incrementare le prestazioni urbane complessive anche attraverso un più efficace assetto urbanistico degli ambiti interessati.

La scelta strategica centrale riguarda quindi la costruzione di un'area di intervento che "prende vita" dai punti di arrivo dei fruitori provenienti da fuori città (su ferro e su gomma), collegandoli in un unico sistema intermodale verde e inclusivo. Tale sistema vede come centrale l'area dell'ex Pastificio Pezzullo destinato a diventare un polo attivatore di processi economici ed attrattore di nuovi investimenti in stretta connessione con il nodo che ospita il Terminal bus, il sistema mercatale esistente e l'ex Macello comunale che viene sistemizzato e potenziato in un'area strutturata utilizzabile per servizi agri-food e alternativamente anche per manifestazioni fieristiche ed eventi all'aperto, nel quale vengono rese intellegibili le funzioni offerte dalla città e le modalità per raggiungerle, rafforzando la capacità di Eboli di operare come polo di servizi non solo per la popolazione residente ma anche per l'area di influenza. In coerenza con i fabbisogni rilevati, le funzioni sanitarie, sociali e aggregative vengono incrementate attraverso servizi di prossimità orientati alla cura, all'accoglienza e all'inclusione; l'attrattore degli impianti sportivi viene innovato mediante rifunzionalizzazione delle aree scoperte in un parco attrezzato connesso al parco lineare previsto lungo il tracciato AV. Elemento imprescindibile del Programma, oltre ai contenitori e alle funzioni, è il sistema delle connessioni tra i poli individuati, da rifunzionalizzare per ampliarne e modifi-

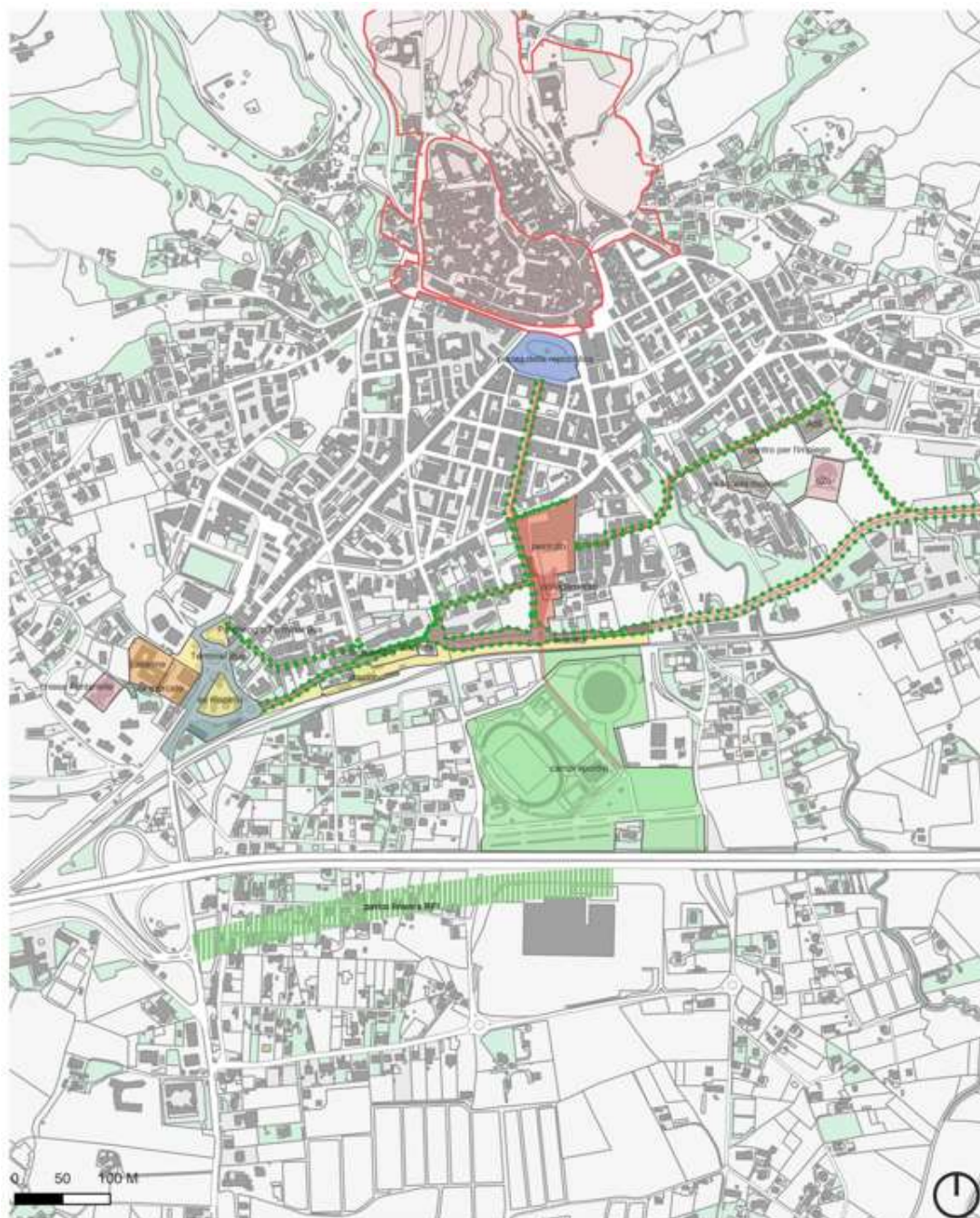
carne le modalità di fruizione in prospettiva inclusiva, anche attraverso dispositivi di segnaletica, orientamento e servizi di trasporto collettivo dedicati.

In termini localizzativi e operativi, gli interventi di rigenerazione più strutturati vengono quindi concentrati nell'area ex Pastificio Pezzullo quale polo centrale e punto di riferimento rispetto al quale vanno rammagliati e riqualificati, l'attuale ingresso alla città compresa tra lo svincolo autostradale, la stazione ferroviaria ed il Rione Pescara, che include gli edifici e le aree già citate, oggi dedicate a mercato ortofrutticolo, caserma di Polizia Stradale e Vigili del Fuoco, manufatti dell'ex macello comunale, un edificio dismesso in località Fontanelle ed uno dismesso in località Molinello (ex Centro polifunzionale C2o), nonché le aree attualmente destinate a terminal bus e spazi di sosta.

In tale ambito, la proposta vede la realizzazione di un:

- **Hub agro-urbano dell'innovazione:** servizi alle imprese in settori innovativi e hi-tech, servizi ibridi per cittadini, come food-hall, coworking, gastronomia, eventi all'aperto e polo mercatale nel quale far confluire il sistema informativo relativo ai servizi offerti e alle connessioni intermodali, riorganizzando i servizi anonari ordinari esistenti in alternanza con attività espositive ed eventi, in un contenitore capace di caratterizzare architettonicamente l'ingresso della città;
- **Hub di cura, accoglienza e inclusione:** con particolare riferimento alla componente giovanile della comunità locale, in grado di offrire servizi residenziali e semiresidenziali alla persona, attività di riabilitazione somato-sensoriale, percorsi terapeutici all'aperto e programmi di assistenza per situazioni di fragilità fisica e cognitiva, includendo anche funzioni specialistiche e di eccellenza nel campo delle nuove devianze e dipendenze, mediante riutilizzo di immobili dismessi nell'area di intervento e di aree pubbliche oggetto di cessione dei PUA in corso di attuazione (Hispalis e Fontanelle), in uno con spazi di aggregazione giovanile e di socialità, luoghi di sviluppo della creatività e dei talenti, percorsi formativi e di inserimento lavorativo.

Completa l'assetto la realizzazione di un parco urbano in località Serracapilli, comprendente una **cittadella dello sport** (con riqualificazione ed efficientamento delle strutture esistenti) e la riconfigurazione delle aree scoperte in verde attrezzato in connessione con il parco lineare RFI lungo il tracciato AV, oltre all'intervento complessivo sulle connessioni finalizzato alla costruzione di un sistema di mobilità intermodale, inclusivo e sostenibile, che si configuri non solo come infrastruttura ma come luogo comunitario e motore di prosperità urbana.



STRATEGIA		ULTERIORI INTERVENTI	
	Centralità Urbana		Cittadella dello Sport
	HUB intermodale		HUB delle arti - Centro sociale
	HUB agro urbano dell'innovazione		viabilità da adeguare
	Collegamenti		viali strategia
	Rigenerazione urbana area ex Pasticcio Pezzullo		Parco lineare RFI

2.4. AMBITO PRINCIPALE DI INTERVENTO DEL PROGRAMMA – AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO

L'importanza strategica dell'area ex Pezzullo, di proprietà pubblica, è oggetto di un articolato procedimento di partenariato pubblico-privato che si candida a divenire una cerniera funzionale tra il centro capoluogo e l'area affacciata sulla piana agricola produttiva.

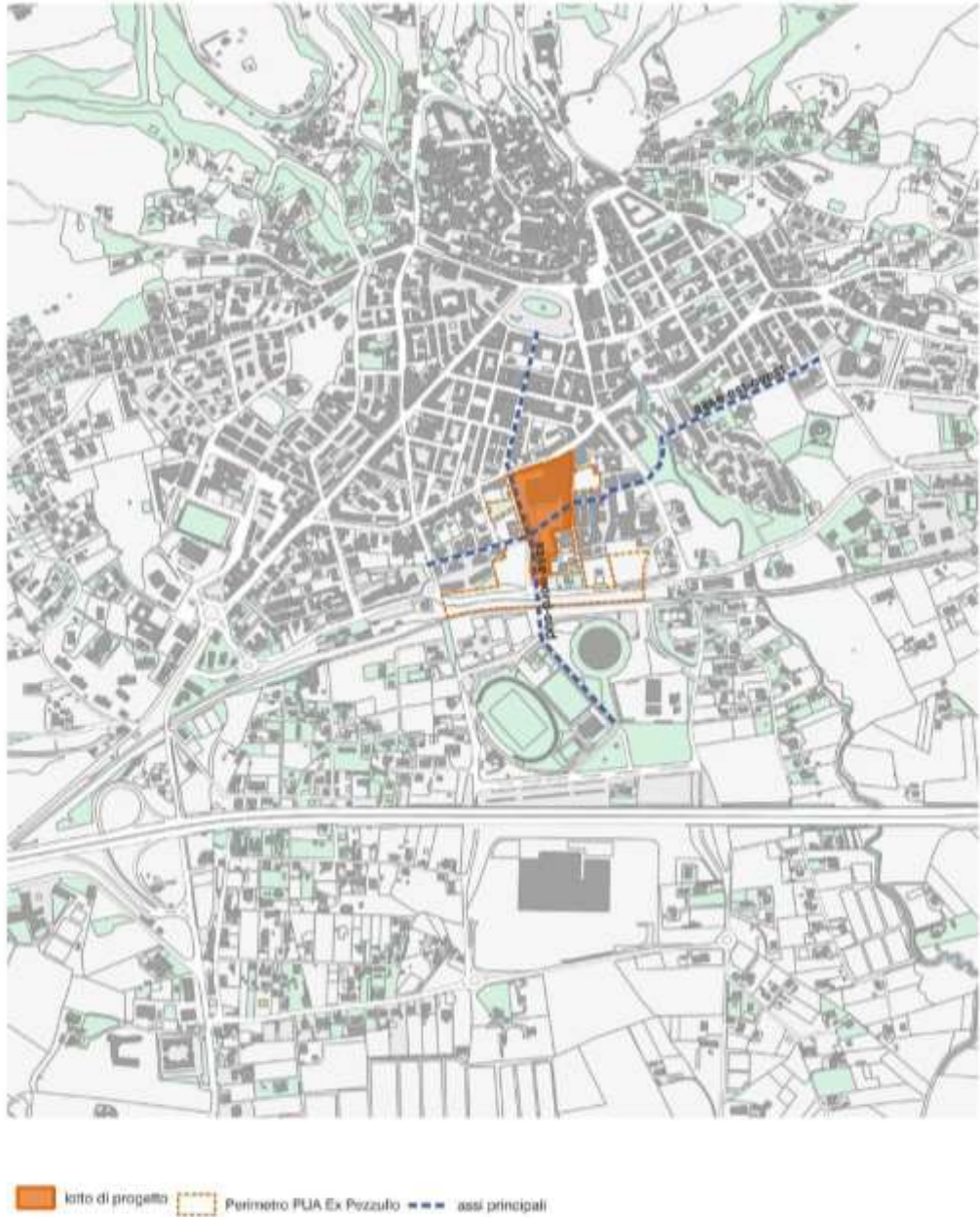
La sua collocazione nella struttura urbana e la consistente estensione territoriale ne fanno un ambito potenzialmente idoneo ad accogliere nuove funzioni di rango sovracomunale, con particolare riferimento ad attività connesse a ricerca e sviluppo, digitalizzazione, innovazione tecnologica e servizi avanzati a supporto del sistema produttivo. In una prospettiva coerente con PRIUS, tale ambito rappresenta un'opportunità per rafforzare la centralità della città polo non solo sotto il profilo dei servizi "tradizionali" ma anche come luogo di attrazione di competenze, investimenti e funzioni innovative, con effetti potenziali su occupazione, qualificazione del tessuto economico e capacità di trattenere capitale umano.

La valorizzazione di quest'area, tuttavia, richiede che l'intervento sia accompagnato da adeguate condizioni abilitanti: connessioni funzionali, accessibilità multimodale, qualità dello spazio pubblico, dotazioni tecnologiche, sostenibilità ambientale e soprattutto, coerenza con il disegno complessivo di rigenerazione, così da evitare che una trasformazione di grande scala resti isolata rispetto al tessuto urbano circostante. In tale contesto, l'obiettivo non è solo la realizzazione di opere, ma la costruzione di un percorso di trasformazione urbana capace di produrre effetti durevoli su qualità della vita, attrattività, inclusione e resilienza, in coerenza con le finalità dell'Azione 5.1.1 e con le traiettorie "recupero verde, inclusivo, intelligente, resiliente e sostenibile" che costituiscono la cornice interpretativa dell'intero impianto strategico.

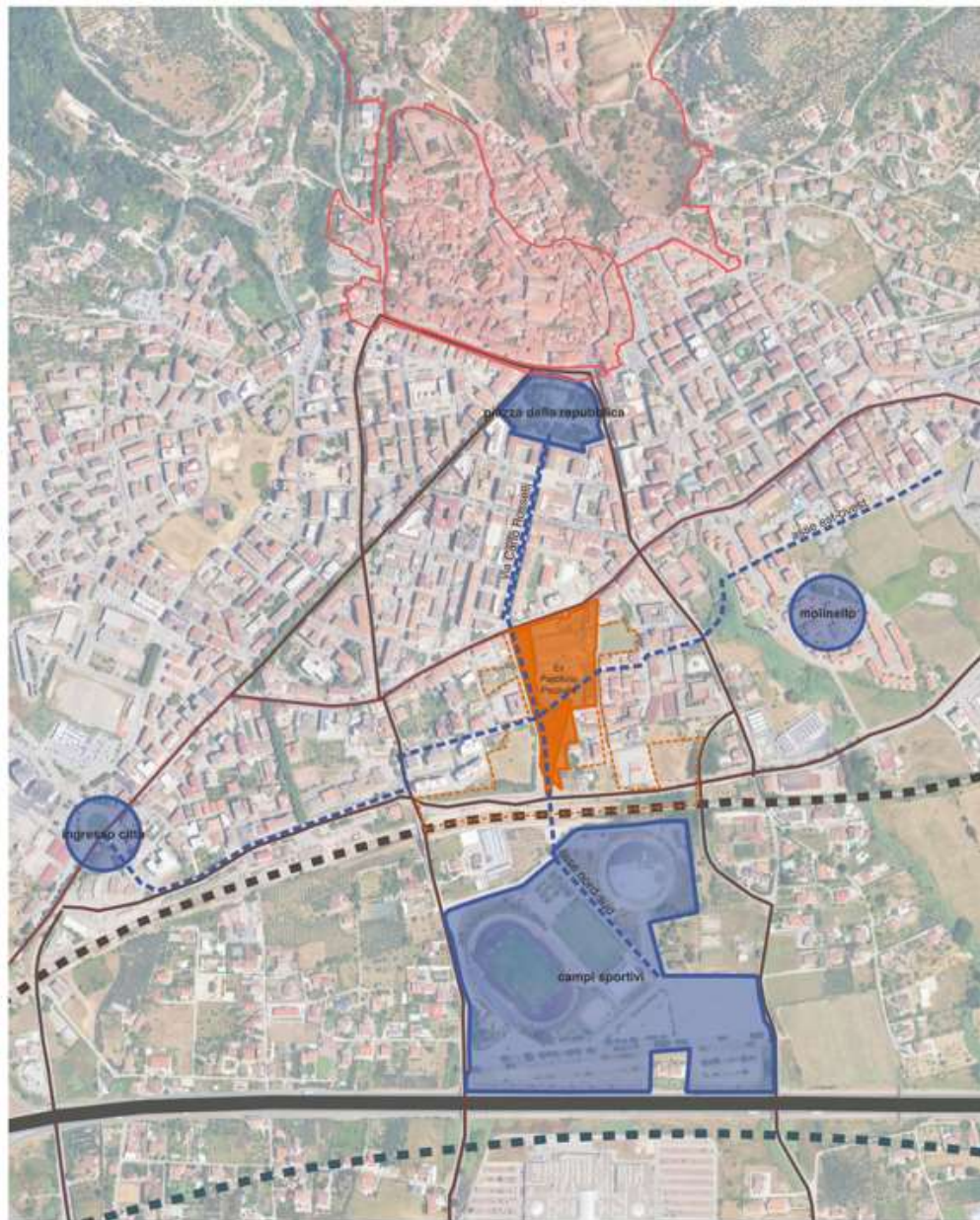
Il pastificio e mangimificio Pezzullo, storicamente nasce nel 1938 quando il Comm. Luigi Pezzullo acquisisce il molino della famiglia Polito, il cui fabbricato storico è ancora presente ed inglobato nell'ampliamento dell'attuale corpo di fabbrica esistente. La produzione è rimasta in essere nella zona in oggetto fino al 1987 quando l'azienda si trasferisce nell'area industriale di Eboli. Con l'espansione recente del centro urbano l'area è stata inglobata da nuove costruzioni residenziali, divenendo un vuoto urbano di forte degrado estetico, funzionale e ambientale.

L'area in oggetto è delimitata a nord dalla via Nazionale (S.S. 19), a sud da via Don Luigi Sturzo, a ovest da via Vincenzo Paesano e a est da traversa Luigi Pezzullo e da una parte

del Rione Cicalese. Il sedime dell'area ospita diversi fabbricati funzionali alla precedente attività industriale, in condizioni precarie.



La sua posizione è perfettamente centrale rispetto ai poli servizi e cittadini più importanti. A sud, oltre il limite della ferrovia Battipaglia-Potenza-Potenza è situato il polo sportivo urbano con lo stadio José Guimarães Dirceu ed il Palasele; a nord tramite via Carlo Rosselli si raggiunge Piazza della Repubblica e proseguendo il Centro Storico.



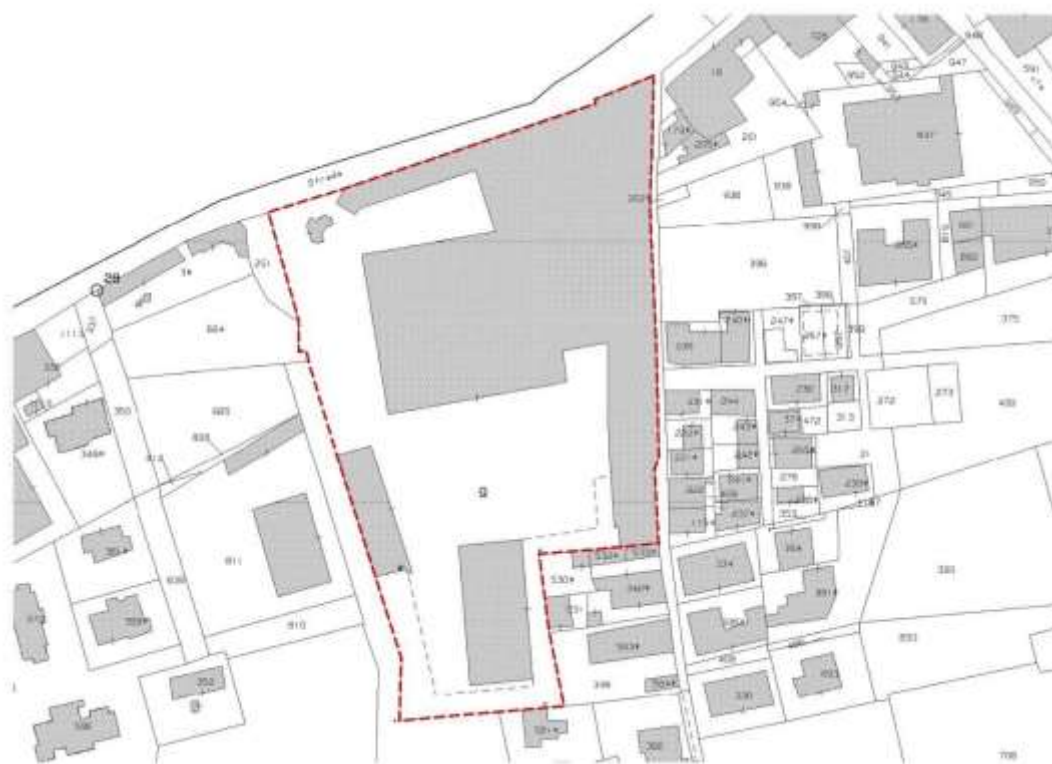
EX PASTIFICIO PEZZULLO lotto di progetto centralità urbane assi di connessione

Inquadramento su ortofoto

L'area è baricentrica anche rispetto all'asse urbano Est-Ovest collegando l'ingresso della città (zona San Giovanni) con la zona del Rione Molinello (quartiere popolare realizzato tra il 1950 e il 1960) e a seguire il rione Pescara (quartiere popolare realizzato tra il 1970 e il 1980) attraverso le due arterie viarie principali di via Nazionale (S.S. 19) a nord e via Don Luigi Sturzo a sud.

Catastralmente l'area è individuata dai seguenti estremi e nella tabella si riportano le specifiche:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Indirizzo	Proprietà
14	9		D07	V. Nazionale n. 90 Piano T-1-2-3-4-5	Privata
14	9	1	A02	V. Nazionale n. 90 Piano T	Comune di Eboli
14	9	2	D01	V. Nazionale n. 90 Piano T	Comune di Eboli
14	9	3	E09	V. Nazionale n. 90 Piano T	Comune di Eboli/Privata



Inquadramento catastale area di intervento

L'area è disciplinata da un Piano Particolareggiato e trova applicazione relativamente all'ambito assoggettato a strumento di attuazione identificato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Eboli con la denominazione "Ex Pezzullo", al quale corrisponde la scheda n.17 della Parte III delle norme di detto Piano. L'area soggetta a trasformazione è l'area oggetto degli interventi di cui alla Legge Regionale 16/2004 e si identifica come un comparto edilizio ai sensi dell'art. 23 della legge 1150/1942.

2.5. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Come già ampiamente espresso la riqualificazione dell'ex area Pezzullo nasce dall'esigenza di restituire un pezzo di città alla comunità, non solo locale, ma anche come area di riferimento per il comprensorio extraurbano della città di Eboli.

I criteri alla base della progettazione urbana moderna mirano a creare città sostenibili, efficienti, inclusive e resilienti rafforzando l'identità ed il senso di appartenenza dei cittadini e favorendo la memoria collettiva, la coesione sociale e l'attrattività urbana. La qualità dello spazio pubblico è fondamentale per aumentare le occasioni di incontro, socializzazione ed integrazione in contesti sociali in cui più culture, etnie e religioni si mescolano e si fondono. Questo è possibile tramite la realizzazione di spazi che integrino in maniera concreta architettura e natura, perseguendo anche obiettivi di resilienza climatica, aumentando le aree permeabili e riducendo le isole di calore.

Gli obiettivi da perseguire sono, di conseguenza, chiaramente esplicitati:

- la **rigenerazione urbana** quale processo di trasformazione e riqualificazione di aree urbane degradate, dismesse e sottoutilizzate finalizzato a migliorare la qualità ambientale, sociale ed economica della città attraverso interventi di valorizzazione e/o creazione di spazi pubblici, incrementando il verde urbano, potenziando i servizi e favorendo il riutilizzo del patrimonio esistente;
- la **de-impermeabilizzazione** quale necessità per mitigare le isole di calore urbane rimuovendo o riducendo le superfici impermeabili, ripristinando la capacità naturale dei suoli, migliorando la qualità urbana e la biodiversità degli spazi e contribuendo ad aumentare la resilienza ai cambiamenti climatici;
- l'incremento delle **infrastrutture verdi e blu** quali parchi, giardini, alberature urbane, corridoi ecologici, fiumi, laghetti e sistemi di gestione sostenibile delle acque;
- la progettazione **funzionale a diverse fasce d'età** quale approccio fondamentale che consideri le esigenze, le capacità e le abitudini di fasce di utenti differenti per creare spazi inclusivi, sicuri e fruibili da tutti senza distinzioni;
- l'**Universal Design** che mira a creare spazi utilizzabili da tutti indipendentemente da capacità fisiche, sensoriali e cognitive e senza la necessità di adattamenti o soluzioni speciali, superando il concetto di progettazione destinata esclusivamente alle persone con disabilità. Ciò significa realizzare ambienti facilmente fruibili attraverso percorsi pedonali privi di barriere in cui sia integrato un sistema di wayfinding per favorire l'autonomia e il comfort di ogni persona;

- la **ricucitura degli ambiti urbani** quale insieme di interventi finalizzati a ristabilire la continuità fisica, funzionale e sociale tra le parti di città separate da infrastrutture, aree dimesse o barriere naturali creando un tessuto urbano più integro e coerente;
- la realizzazione di uno **nodo intermodale e di scambio** quale punto strategico della rete dei trasporti, con particolare attenzione alla mobilità pedonale e ciclabile per migliorare l'accessibilità e ridurre l'uso dell'automobile e rendere gli spostamenti più efficienti, sostenibili e convenienti;
- la creazione di un **polo per i servizi sociali**, culturali e di valorizzazione del capitale umano quale spazio che accentri servizi dedicati al benessere della comunità, alla crescita culturale e all'apprendimento, ospitando centri sociali, biblioteche, sale per eventi, spazi associativi, servizi di supporto alla persona, aule e corsi per attività educative favorendo l'inclusione sociale, l'accesso alla cultura e la formazione continua anche extra-scolastica;
- il **rispetto dell'orografia** del sito urbano adattando gli interventi architettonici alle caratteristiche morfologiche del terreno, valorizzando le pendenze, i dislivelli e gli elementi naturali esistenti in modo da limitare l'impatto ambientale dell'opera ed ottenere soluzioni progettuali più armoniose, efficienti e integrate con il contesto urbano; dovrà sempre preferirsi la salvaguardia e l'integrazione del patrimonio arboreo maturo presente nell'area di intervento effettuando, in fase propedeutica, un censimento sistematico di tutte le essenze esistenti assicurandone l'integrazione organica nella progettazione con particolare attenzione a garantire il corretto sviluppo vegetativo degli alberi preservati.
- la catalizzazione di nuovi investimenti qualificanti capaci di valorizzare le aree e gli immobili disponibili attraverso l'insediamento di funzioni complementari e accessorie, quali foresterie, alloggi in cohousing, incubatori e acceleratori d'impresa, spazi per la ricerca applicata e il trasferimento tecnologico a supporto del sistema produttivo locale, prestando particolare attenzione alle connessioni e ai collegamenti sia materiali che immateriali tra le diverse funzioni insediate. Tale approccio deve comprendere anche l'adeguata dotazione di infrastrutture di supporto, incluse le aree parcheggio necessarie a garantire il rispetto degli standard urbanistici e normativi vigenti.

Si rimanda al capitolo 2 del presente documento per gli approfondimenti di dettaglio emersi dal confronto pubblico

3. INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA

Sulla base di tutto quanto rappresentato nei paragrafi che precedono, la scelta degli interventi da includere nel programma è dettata dalla strategia del paragrafo 2.3.

Pertanto, anche alla luce delle possibilità offerte dalle linee guida del PRIUS, il programma prevede:

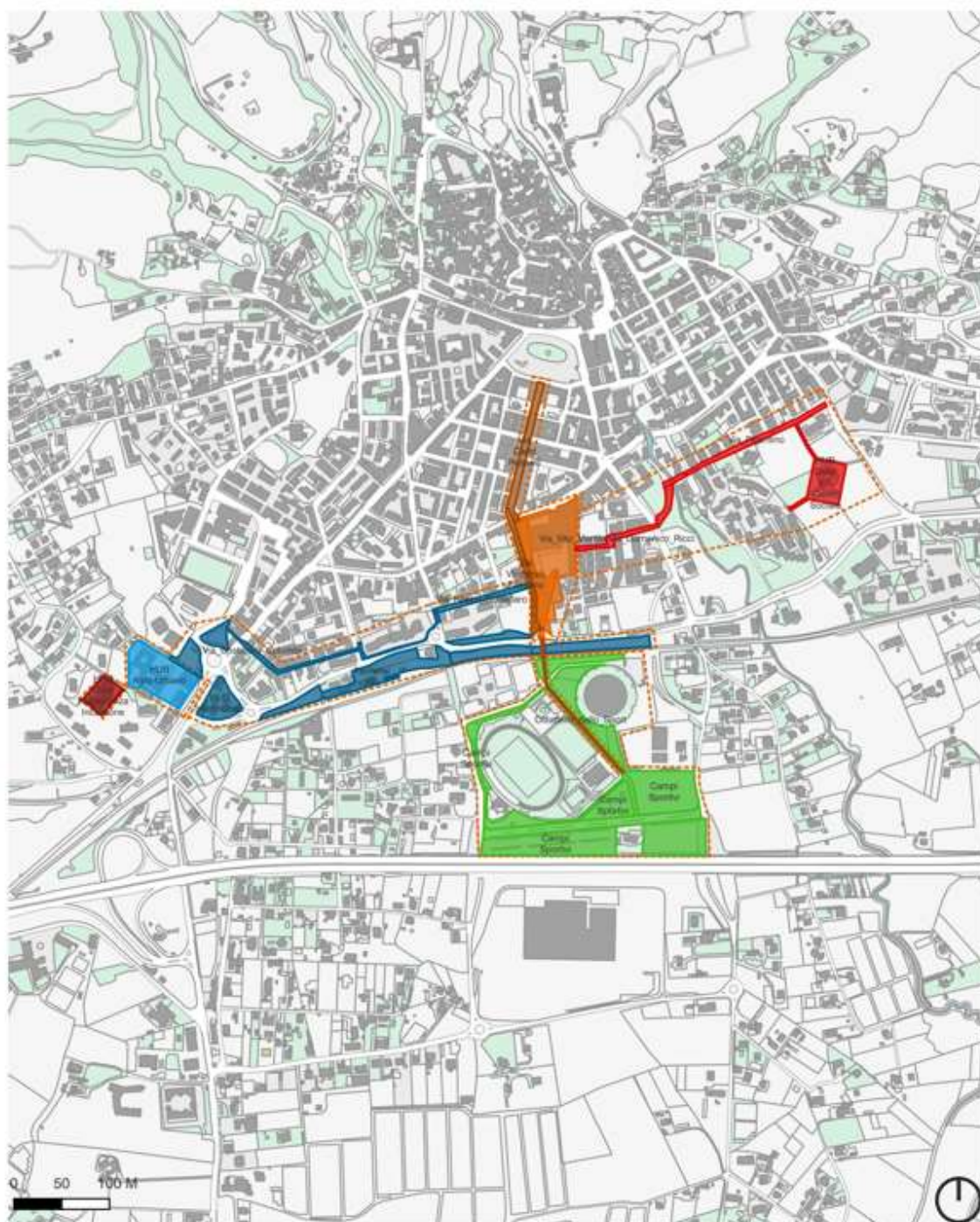
- **INTERVENTO PRINCIPALE**
 - o Riqualificazione area ex pastificio pezzullo
- **INTERVENTO PREMIALITA'**
 - o Rammaglio area ex pastificio pezzullo
- **INTERVENTI IN OVERBOOKING**
 - o Hub agro-urbano dell'innovazione:
 - Lotto 1 Hub agro-urbano dell'innovazione
 - Lotto 2 Hub intermodale
 - o Hub di cura, accoglienza e inclusione
 - Lotto 1 Hub delle arti – centro sociale
 - Lotto 2 Hub di cura, accoglienza e inclusione
 - o Cittadella dello sport.

Nei paragrafi che seguono si dettagliano le ragioni delle scelte e, al fine di giungere a previsioni economico-finanziarie attendibili, si descrivono i concept progettuali alla base dell'individuazione delle opere di ciascun intervento.

Il presente programma è corredato da alcuni elaborati tecnici che delineano le esigenze emerse in sede di confronto pubblico, così come prescritto dalla specifica disciplina del PRIUS, poi approfondite dall'ufficio, che ha seguito tale fase di partecipazione, al fine di definire tanto le funzioni da implementare con i rispettivi volumi e superfici dedicate, che le sistemazioni delle ampie aree esterne derivanti dai sedimi di demolizione dell'ex pastificio, nell'ambito del più ampio quadro strategico delineato dal DOS.



Dunque, particolare attenzione, atteso quanto innanzi richiamato con riferimento alle scelte del progetto, andrà posta alla redazione del DIP e del successivo PFTE che dovrà essere condotta nel rigoroso rispetto delle previsioni della presente proposta definendone più compiutamente gli aspetti progettuali.



LOTTI FUNZIONALI
 Area ex Pastificio Pezzullo
 HUB agro 1
 HUB accoglienza 1
 Cittadella dello Sport
 Premialità - Rammaglio N-S
 HUB inter 2
 HUB accoglienza 2
 Perimetrazione lotti

3.1. FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA

Partendo dall'attualizzazione del quadro esigenziale descritto nei paragrafi precedenti non può prescindere da quanto il Codice dei contratti dispone anche per la fase di programmazione: il programma non può non considerare la fattibilità tecnico-economica degli interventi proposti.

Con riferimento alla fattibilità tecnica, quindi, si evidenzia che tutte le aree sono di proprietà pubblica o nella sua disponibilità immediata o prossima. In particolare:

- per l'intervento principale **Riqualificazione area ex pastificio pezzullo** è in dirittura d'arrivo la procedura di rescissione contrattuale con il promotore della concessione di costruzione e gestione che ha interessato l'area negli scorsi anni;
- per la premialità **Rammaglio area ex pastificio pezzullo** l'intervento interessa, oltre ad aree nella disponibilità pubblica, in corrispondenza del sovrappasso ciclo pedonale che deve superare la linea ferrata Battipaglia – Potenza, aree in proprietà RFI con la quale si interlocherà per l'assenso alla proposta;
- per gli interventi in overbooking, gli immobili interessati sono per buona parte aree nella disponibilità dell'ente comunale, salvo quanto segue:
 - o **Hub agro-urbano**: riguarda immobili di proprietà comunale
 - o **Hub intermodale**: occorrerà concordare con RFI gli interventi di riqualificazione delle aree di loro proprietà qualora si intenderà includerle nell'intervento.
 - o **Hub delle arti – centro sociale**: l'intervento riguarda il fabbricato C2O, all'attualità in proprietà alla Eboli Patrimonio srl in liquidazione e di prossima restituzione al comune
 - o **Hub di cura, accoglienza e inclusione**: l'intervento include anche aree oggetto di cessione da PUA
 - o **Cittadella dello sport**: anche questo intervento è su aree ed immobili di proprietà comunale.

Sotto l'aspetto formale, l'intervento principale **Riqualificazione area ex pastificio pezzullo**, superando l'importo di soglia previsto dal Codice, richiede una prima valutazione sulle alternative progettuali, così come previsto all'Allegato I.7 del Codice, che per i casi di interventi puntuali, si sostanziano in due opzioni:

- Alternativa 1: recupero edifici esistenti
- Alternativa 2: nuova costruzione

La prima alternativa da considerare è quella, così come dettato dal Codice, di recupero degli edifici esistenti.

Una tale opzione, tuttavia, oltre ad essere antieconomica, si porrebbe in contrasto con quanto emerso in sede di assemblea pubblica nel corso della quale è emersa con forza la necessità, sentita dalla città intera, di procedere a liberare l'area dall'opificio, spesso battezzato "ferita aperta".

Una tale soluzione è inoltre, da scartare perché, nei fatti, la demolizione dell'ex pastificio è già prevista nella pianificazione vigente, al fine di liberare l'area e riconfigurare gli spazi che riemergeranno dai sedimi degli edifici e delle aree di pertinenza.

Una parte del complesso sarà, in ogni caso, mantenuta e assoggettata a recupero in virtù del fatto che si tratta di edifici ritenuti di interesse storico e per i quali la Soprintendenza ha prescritto misure di tutela da tenere in considerazione nella progettazione dell'intervento.

L'altra opzione è quella che prevede, una volta demolito il complesso ex Pezzullo, una nuova riconfigurazione dell'area, in coerenza con la pianificazione vigente.

Con riferimento alla vigente configurazione del PUA appare opportuno considerare che essa, approvata ormai da quasi venti anni e figlia di un quadro esigenziale ormai non più attuale, è stata, oltretutto, approvata nell'ambito di una procedura di project financing in cui, seppure in ossequio delle prescrizioni stabilite dal piano, si sconta una comprensibile impostazione privatistica di massimizzazione delle opere private.

Il nuovo quadro esigenziale emerso, da ultimo dal confronto con la città, rovescia questa impostazione, improntando ed orientando la filosofia dell'intervento ad una rigenerazione urbana che restituisca l'area alla fruizione pubblica ed a funzioni pubbliche.

Analoghe considerazioni vanno poste anche per gli altri immobili interessati dal programma. Nei paragrafi relativi saranno espresse le considerazioni che hanno condotto alle rispettive previsioni di ristrutturazione/rifunzionalizzazione (**C20** e parte della **caserma** e dei fabbricati **dell'ex macello**) o di demolizione e ricostruzione (**mercato** e **chiesa** in località Fontanelle).

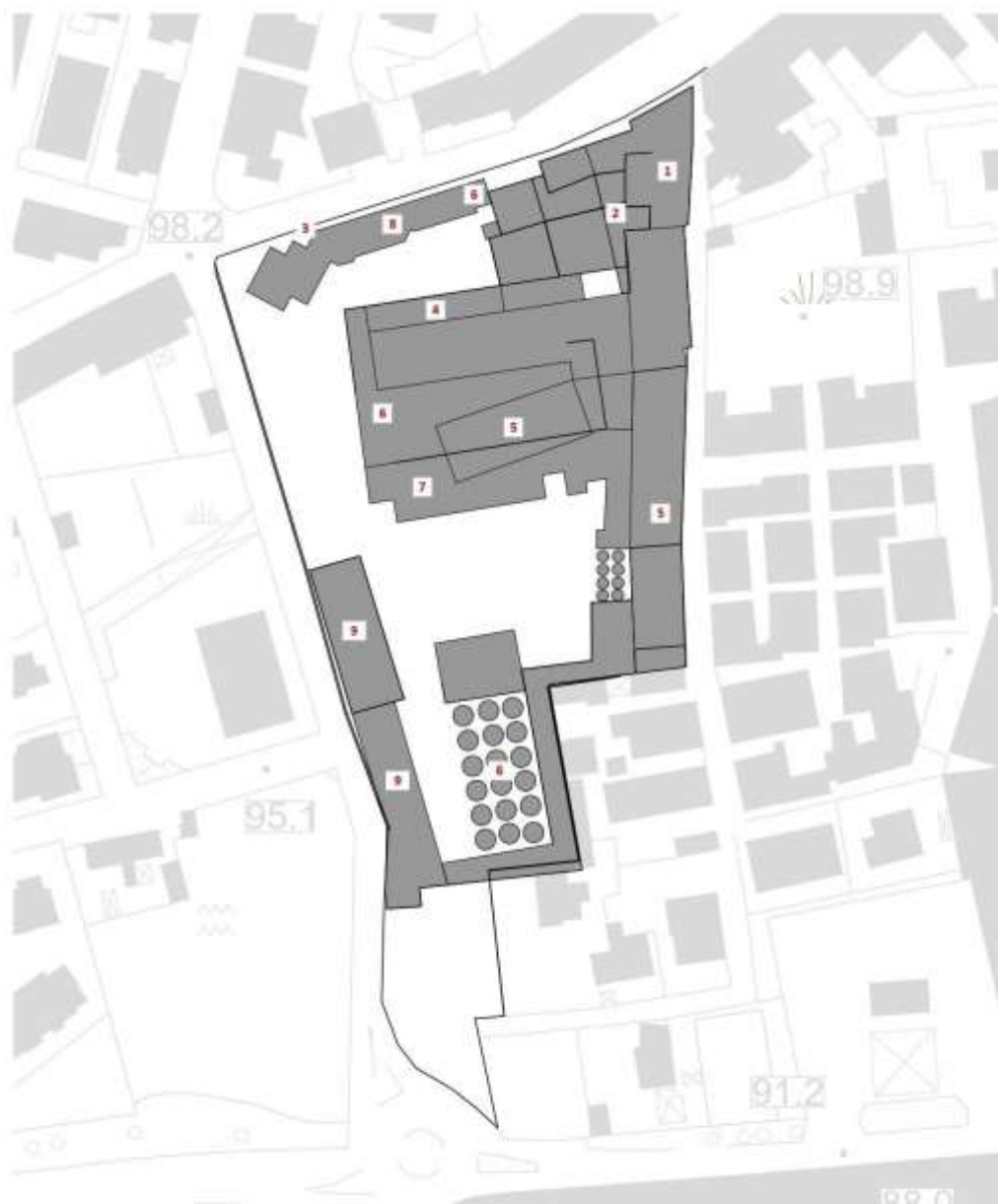
Per quanto attiene alla parte economica e all'individuazione di interventi che siano compatibili con gli stanziamenti assegnati, si dettagliano di seguito le risultanze degli studi di fattibilità effettuati per ciascuno di essi e resisi necessari al fine di rendere attendibili le macrovoci di spesa previste nel quadro economico.

4. INTERVENTO PRINCIPALE: RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO

4.1. ANALISI STORICA E STATO DI FATTO DELL'AREA

4.1.1. ANALISI STORICA EX FABBRICA PEZZULLO

Il Pastificio Pezzullo è stato una delle realtà industriali più importanti della storia di Eboli, tanto da segnare per decenni l'economia e la vita sociale della città. Tra gli anni '50, '60 e '70, il complesso dava lavoro a centinaia di persone, per molte famiglie ebolitane ottenere un posto alla Pezzullo significava sicurezza economica e prestigio sociale. La sua storia inizia tra il 1938 e il 1939, quando il commendatore Luigi Pezzullo, originario di Frattamaggiore, acquistò il piccolo mulino e pastificio della famiglia Polito di Eboli, quell'impianto, già importante per il territorio, venne trasformato in un moderno complesso industriale dedicato alla produzione di pasta, farine e mangimi. Nel dopoguerra l'azienda conobbe una straordinaria espansione e negli anni Cinquanta furono costruiti i grandi stabilimenti che resero il nome Pezzullo famoso in tutta la Campania e all'estero. Il complesso edilizio dell'ex fabbrica è costituito da un aggregato di edifici sviluppatisi e trasformatisi nel tempo, il corpo di fabbrica storico è a pianta rettangolare in direzione Est-Ovest e si sviluppa su 3 livelli, di cui il piano terra e il primo piano destinati ad uffici ed il secondo piano a residenza dei proprietari. La struttura portante è prevalentemente in muratura, con l'introduzione successiva di elementi in cemento armato. L'unica facciata è quella prospiciente via Nazionale, essendo gli altri lati costruiti in aderenza con ulteriori edifici della fabbrica. In seguito, l'ampliamento della azienda avviene per mera aggiunta di corpi di fabbrica a specializzazione funzionale: viene sopraelevato e allungato l'originario mulino e pastificio, fino ad ottenere la forma dell'attuale enorme blocco edilizio, improntato a una logica di mera espansione di superfici di solaio, necessarie al potenziamento della produzione e di irrilevante qualità edilizia. Dopo la morte di Luigi Pezzullo, la guida passò al figlio Sossio Pezzullo, che continuò lo sviluppo del gruppo ricevendo nel 1982 l'"Oscar per l'esportazione". Dopo il terremoto dell'Irpinia del 1980 e la crescente esigenza di modernizzare gli impianti, nel 1987 l'azienda trasferì la produzione dal centro cittadino alla zona industriale di Pezza Grande, di Eboli e lo storico stabilimento di via Nazionale venne progressivamente dismesso segnando il suo lento decadimento. Negli anni successivi il marchio e gli impianti entrarono in gruppi industriali più grandi, oggi l'azienda è collegata al gruppo Newlat.



LEGENDA

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 Anno di costruzione: 1943 | 6 Anno di costruzione: 1968 |
| 2 Anno di costruzione: 1949 | 7 Anno di costruzione: 1973 |
| 3 Anno di costruzione: 1954 | 8 Anno di costruzione: 1976 |
| 4 Anno di costruzione: 1956 | 9 Anno di costruzione: 1977 |
| 5 Anno di costruzione: 1960 | |

Stralcio P.U.A. "Ex Pezzullo" – Anno di costruzione fabbricati (rif. Piano Urbanistico Attuativo "Ex Pezzullo" Stato di fatto: Fasi dell'urbanizzazione – Tav. 2.qc)



Interno Stabilimento Pezzullo (fonte: EBAD)



Logo e plastico stabilimento per esposizione (fonte: EBAD)



Operaie al lavoro all'interno dello stabilimento Pezzullo (fonte: EBAD)



Operai al lavoro all'interno dello stabilimento Pezzullo (fonte: EBAD)

PRIUS
EBOLI



Costruzione della sopraelevazione del molino storico
(fonte: EBAD)



Lavori di ampliamento dello stabilimento pezzullo
(fonte: EBAD)



Lavori di ampliamento dello stabilimento pezzullo (fonte: EBAD)



Lavori di ampliamento dello stabilimento pezzullo
(fonte: EBAD)

4.1.2. ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI

Attualmente l'area è totalmente abbandonata, tutti gli edifici risultano dismessi e la maggior parte di loro versano in una condizione di degrado molto avanzato. Di seguito un confronto delle immagini, nella prima la rappresentazione allo stato odierno dell'area e successivamente una foto satellitare del 2003.

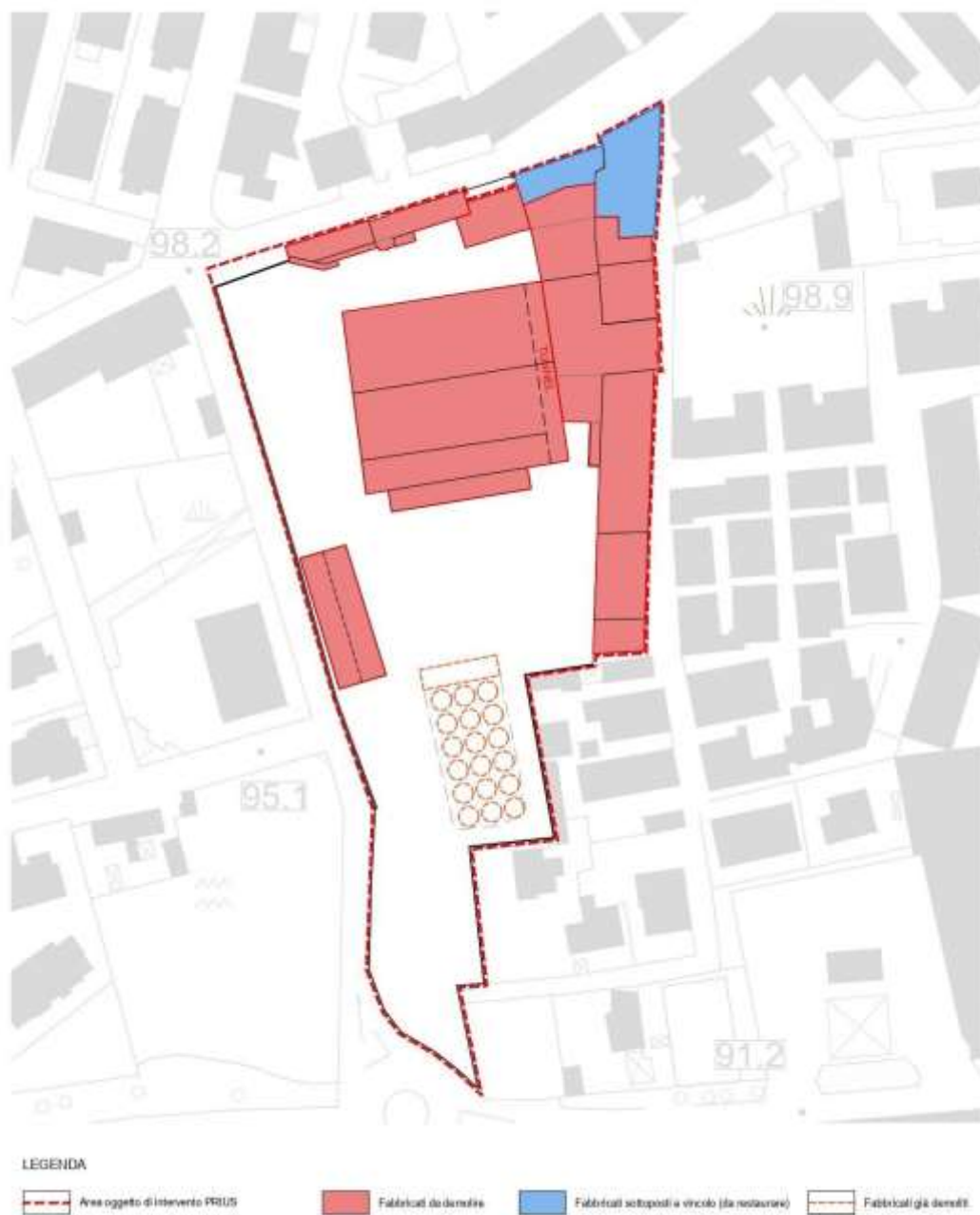


Vista dall'alto della zona di intervento "Ex Pezzullo" anno 2026 (fonte: Google Earth)



Vista dall'alto della zona di intervento "Ex Pezzullo" anno 2003 (fonte: Google Earth)

Come è possibile confrontare dalle due immagini satellitari, alcuni edifici, sono stati demoliti in anni recenti (silos e fabbricato di pertinenza) mentre parte delle coperture sono state smaltite per la necessità di bonificare l'area dall'amianto.



Di seguito la documentazione fotografica dello stato attuale dell'area:

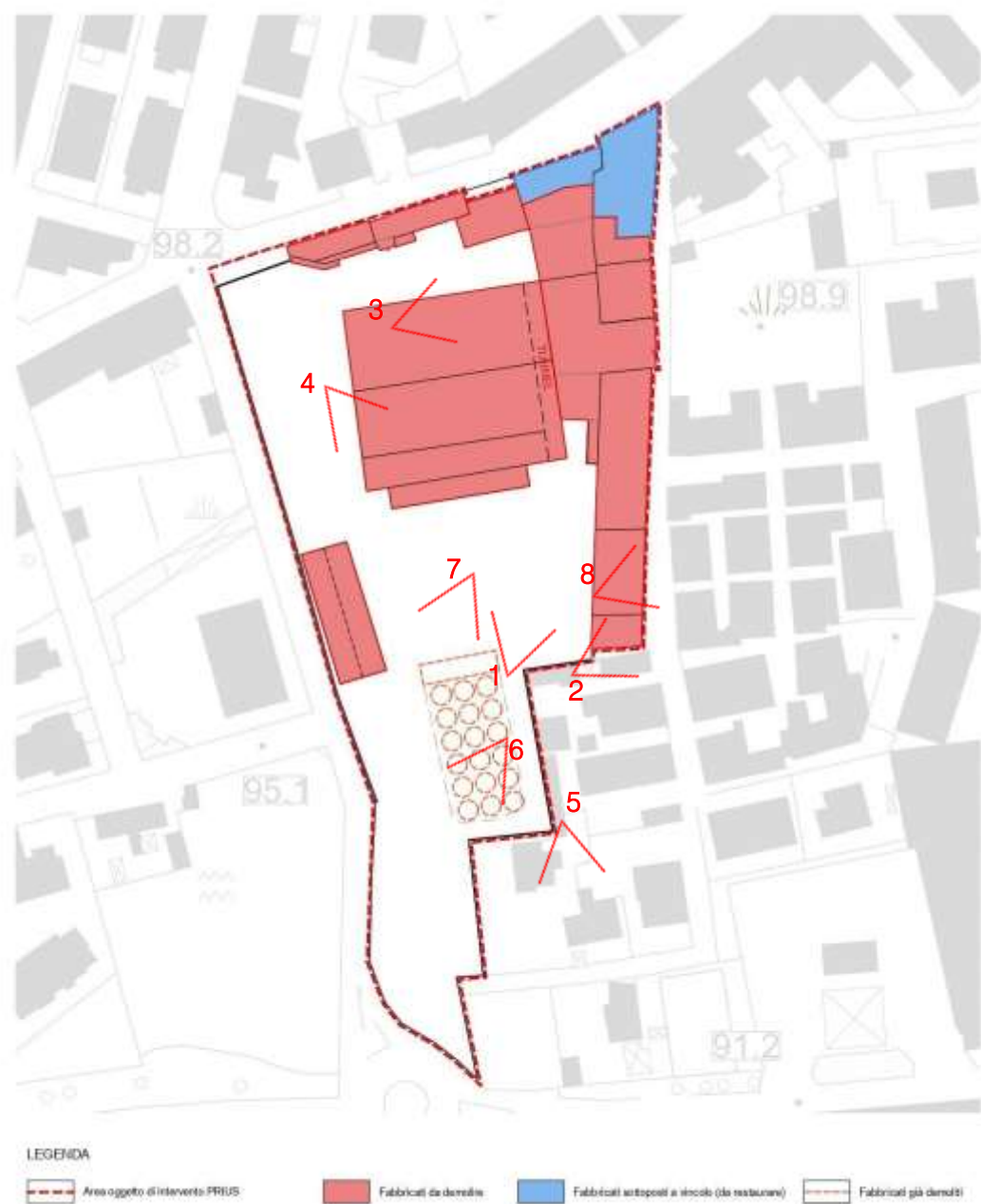




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

PRIUS
EBOLI



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8





Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

PRIUS
EBOLI



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

PRIUS
EBOLI



Interno Stabilimento (struttura portante mista)



Interno Stabilimento (struttura C.A.)



Interno Edificio Vincolato (struttura portante muratura)



Interno Edificio Vincolato (struttura portante muratura)



Prospetto edificio vincolato (da via Nazionale)



Prospetto edificio vincolato (da via Nazionale)

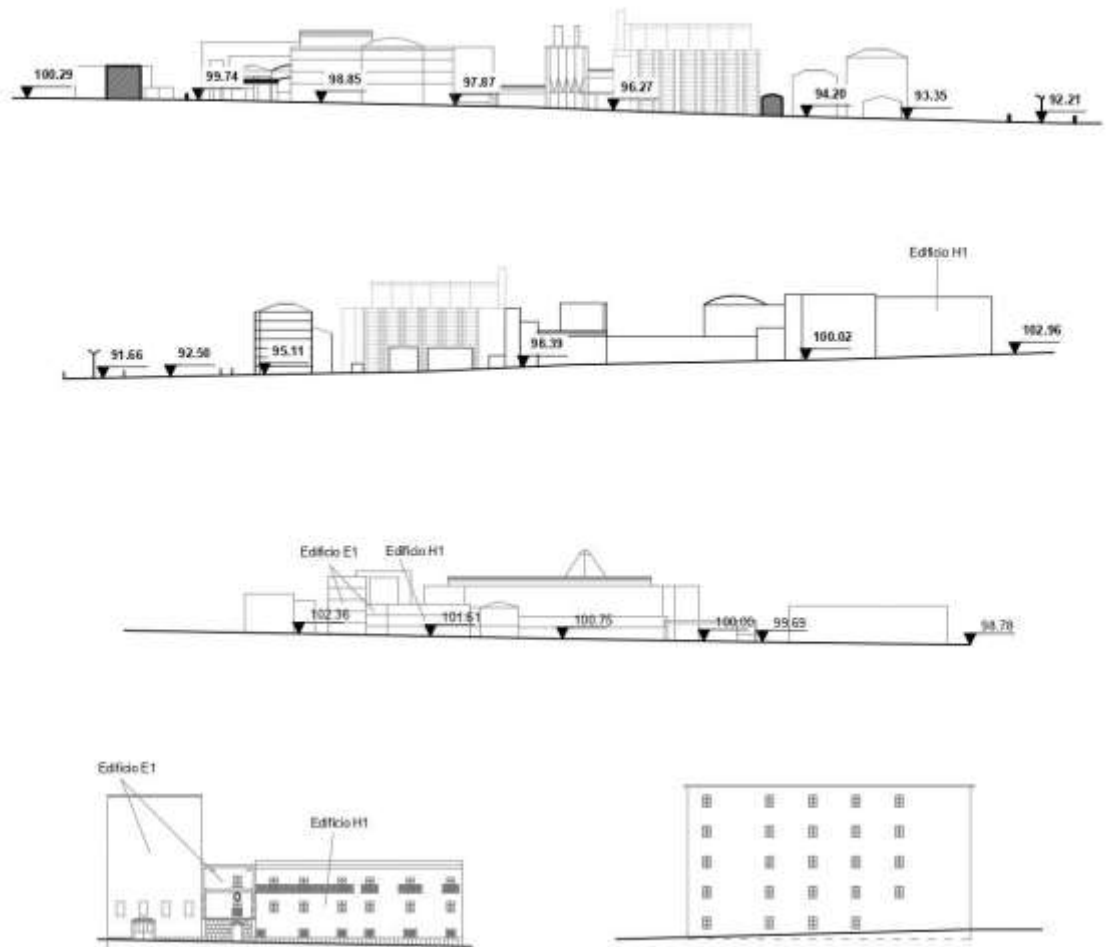


Prospetto edificio vincolato (da traversa Luigi Pezzullo)



Prospetto edificio vincolato (da via Nazionale)

Orograficamente l'area si presenta con una pendenza molto pronunciata lungo la sezione longitudinale Nord- Sud, con una quota di partenza su via Nazionale di circa 100,96 m.s.l.m. per giungere a 92.21 m.s.l.m. in via Don Luigi Sturzo con un salto di quota di circa 8,5 m.



Sezioni e prospetti stato di fatto dell'area di intervento

Lungo la sezione trasversale su via Nazionale le quote discendono con andamento progressivo partendo da 102.36 m.s.l.m. per giungere a 100.75 m.s.l.m. con un salto di quota di circa 1,5 m.

Per quel che riguarda i servizi primari l'area risulta già dotata dei sottoservizi principali: rete idrica, rete fognaria e rete metano.

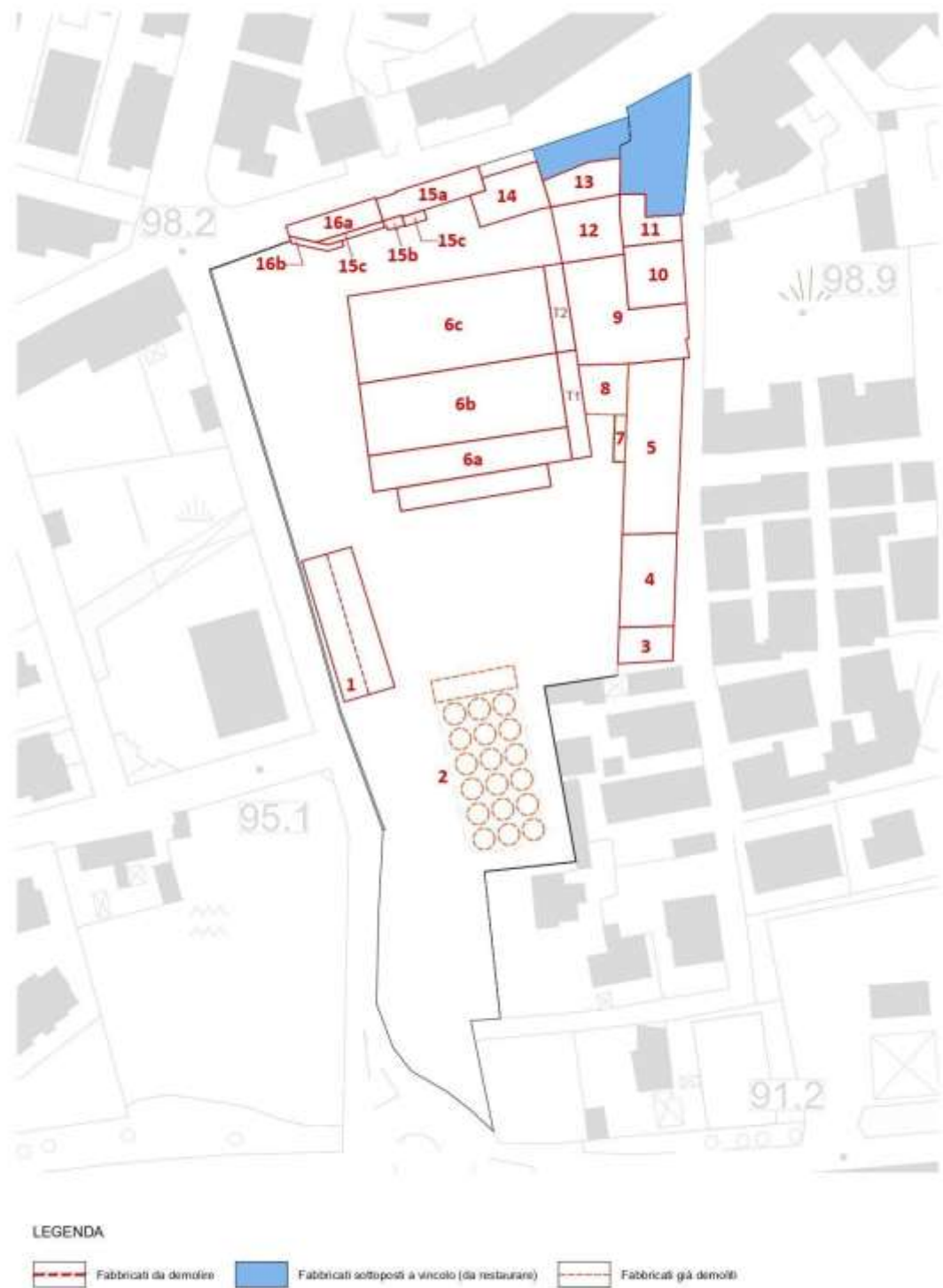


Stralcio P.U.A. "Ex Pezzullo" – Stato di fatto: urbanizzazioni e impianti (rif. Piano Urbanistico Attuativo "Ex Pezzullo" – Tav. 5.qc)

4.1.3. STIMA DEI QUANTITATIVI DEI VOLUMI E DELLE AREE IMPERMEABILIZZATE

Di seguito una stima quantitativa dei volumi e delle superfici impermeabilizzate:

VOLUMI DEI FABBRICATI DA DEMOLIRE			
ID	SUPERFICIE [mq]	ALTEZZA [m]	VOLUME [mc]
1	575	7	4.025
2		Già demolito	
3	146	22	3.212
4	382	13	4.966
5	710	6,50	4.615
6a	525	18,5	9.712,5
6b	1.110	19,5	21.645
6c	1.317	15	19.755
7		Già demolito	
8		Già demolito	
9	700	10,5	7.350
10	279	21	5.859
11	166	21	3.486
12	289	12	3.468
13	193	10	1.930
14	242	9	2.178
15a	204	7,6	1.550,4
15b	15	4,1	61,5
15c	17	3,5	59,5
16a	162	7,6	1.231,2
16b	26	3,9	101,4
16c	30	3,5	105
T1	127	13	1.651
T2	159	14	2.226
TOTALE			99.187,5
AREE IMPERMEABILIZZATE			
AREA		SUPERFICIE [mq]	
Area di sedime dei fabbricati		7.858	
Area esterne (piazzale impermeabilizzato)		10.500	



Planimetria dell'area d'intervento con indicazione dei volumi da demolire

4.2. FUNZIONI E OBIETTIVI

L'articolazione spaziale in fase progettuale ha l'obiettivo di organizzare e distribuire le aree fisiche al fine di creare un ambiente fluido, funzionale e socialmente integrato.

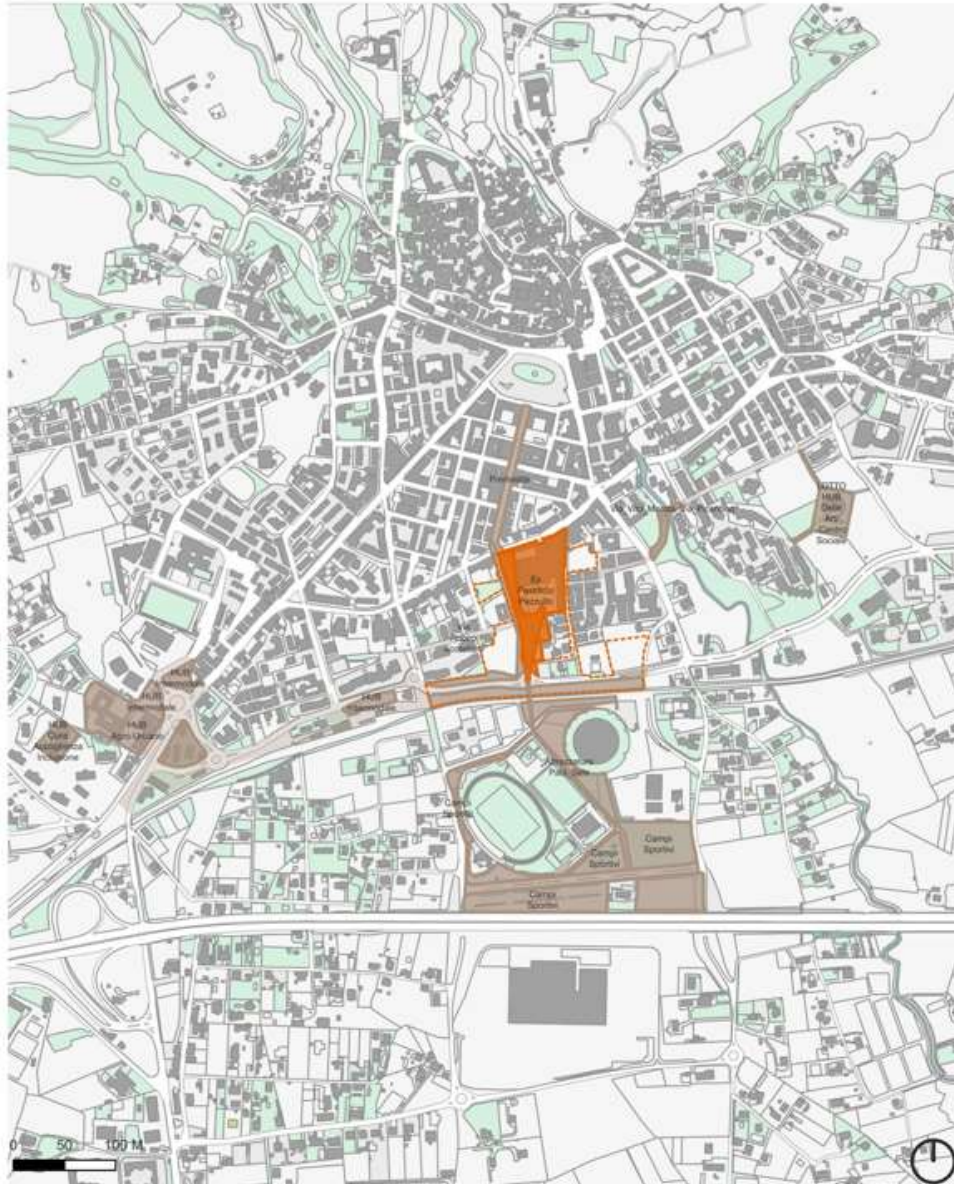


Nella loro percorribilità le aree devono seguire un ritmo compositivo ed essere facilmente riconoscibili passando da uno spazio semi-pubblico ad uno spazio pubblico, giungendo infine in un grande spazio urbano.

Il progetto non deve perseguire la logica di "costruire edifici", ma deve stabilire come far interagire tra loro i diversi

pezzi dell'area e, a larga scala, i vari ambiti cittadini per migliorare la fruibilità e la qualità dell'esperienza urbana.

Le linee guida caratterizzanti il progetto si sintetizzano in:



LOTTO EX PASTIFICIO PEZZULLO perimetro PUA lotto di progetto Altri Lotti connessioni

- ricongiungimento del versante urbano Nord-Sud ricreando un unico asse viario e visuale da Piazza della Repubblica agli impianti sportivi passando per via Carlo Rosselli e intercettando l'area di progetto quale nodo centrale urbano;

- collegamento del versante urbano Est-Ovest ricongiungendo virtualmente via Vito Merola e via Rocco Scotellaro le quali trovano il loro punto d'incontro nel cuore dell'area di progetto;
- realizzazione di un polmone verde, un filtro naturale che ha lo scopo di isolare acusticamente e visivamente, l'area di progetto dal traffico cittadino urbano. Il Bosco urbano verrà integrato con l'inserimento di infrastrutture blu di mitigazione e gestione delle acque meteoriche. A titolo esemplificativo e non esaustivo si citano laghetti artificiali, stagni e zone umide, canali e rogge, giardini della pioggia, giochi d'acqua, ecc;
- multifunzionalità delle aree, gli spazi devono garantire lo svolgimento di diverse funzioni e attività per le diverse tipologie d'utenza, in tutte le ore del giorno e durante tutte le stagioni dell'anno. Specifiche aree progettuali devono poter garantire anche l'alloggio e la permanenza di strutture modulari temporanee atte allo svolgimento di eventi culturali, fiere, mercati, ecc;
- trasposizione della memoria del luogo, oltre all'edificio storico che verrà rifunzionalizzato tramite lavorazioni specifiche di restauro e conservazione, alcuni elementi architettonici identitari del luogo (es. silos) possono essere riproposti, trasformati e adattati alle specifiche esigenze progettuali, così come la salvaguardia e l'integrazione del patrimonio arboreo maturo presente nell'area Pezzullo. A tal fine, in fase propedeutica, si dovrà dar seguito a un censimento sistematico di tutte le essenze esistenti. Gli esemplari che interferiscono con l'impronta a terra della nuova piastra, non dovranno essere abbattuti, bensì integrati organicamente nella struttura stessa. Il progetto esecutivo dovrà prevedere pertanto apposite asolature e bucatore strutturali nella piastra, dimensionate per garantire il corretto sviluppo vegetativo e la permeabilità degli alberi preservati.
- funzionalizzazione dei percorsi interni all'area di progetto trasformandoli da semplici spazi di attraversamento a luoghi di permanenza, incontro e attività. A mero titolo esemplificativo si citano aree di sosta e relax, percorsi culturali e didattici, aree gioco e attività sportive leggere, servizi di supporto alla mobilità lenta, percorsi naturalistico-sensoriali, ecc.
- sfruttamento dei naturali dislivelli del sito per organizzare, distinguere e caratterizzare le diverse aree di progetto in maniera organica oltre che per abbattere i costi di sbanamenti, riporti e/o rinterri;
- realizzazione di immobili integrati a spazi scoperti adatti allo svolgimento di attività connesse con i servizi legati al sociale, alla cultura e alla formazione.

4.3. IDEA PROGETTO

L'idea progetto dell'area dell'ex pastificio Pezzullo, parte da un'analisi del sito rispetto alla città, per passare successivamente ad uno studio orografico del terreno.

L'area, come è emerso dall'analisi del contesto urbano, si trova in una posizione baricentrica rispetto al tessuto urbanistico comunale, infatti, considerando come riferimento gli assi cardinali, su quello nord-sud essa si trova in una posizione centrale tra il tessuto urbanizzato e quello ancora in fase di antropizzazione; a nord dell'area troviamo la "città moderna", il centro antico ed infine i monti di Eboli, a sud, invece l'area costeggia la barriera stradale di via Don Luigi Sturzo, quindi l'asse ferroviario e, discendendo, gli impianti sportivi per giungere visivamente alla piana del Sele e al mare.

Sull'asse est-ovest invece, l'area si trova in posizione centrale tra diversi edifici pubblici della città, come scuole, edifici sanitari e strade principali che, ortogonalmente all'asse di riferimento, penetrano la città raggiungendo altri luoghi di interesse che si trovano nel tessuto urbanizzato.

In sintesi, si può affermare, che l'area di progetto è una cerniera tra questi due assi fondamentali, una sorta di "porta civica" che permette di collegare in pochi minuti gli impianti sportivi con piazza della Repubblica ed il centro antico e viceversa e, nello stesso tempo tutte le scuole e gli edifici pubblici disposti trasversalmente nella città.

Per quel che concerne lo studio orografico del sito, quello che emerge è che l'area, partendo da via Nazionale (strada statale 19) e proseguendo a sud verso via Luigi Sturzo, ha una pendenza costante che pone la superficie a circa - 6,00 / - 7,00 metri rispetto al riferimento 0,00 m che per comodità lavorativa, poniamo su via Nazionale che costeggia l'intero lato nord dell'area.

Le due analisi precedenti, sul contesto urbano e sull'orografia del sito portano a soffermarsi su due aspetti principali per approcciarsi alla fase progettuale:

Sfruttare la posizione baricentrica dell'area per ricucire il tessuto urbanizzato a nord con la piana a sud, conseguentemente collegare l'ingresso fisico della città posizionato ad ovest con i quartieri residenziali-popolari locali principalmente ad est e fino ad oggi separati dal "fantasma" dei volumi degradati dell'ex pastificio Pezzullo;

Sfruttare la forte pendenza del sito al fine di evitare la realizzazione di nuovi scavi sul sedime di progetto evitando alti costi sulle lavorazioni a farsi. In aggiunta questa naturale composizione orografica permette di poter ragionare su più livelli di edificato in senso puramente architettonico: un livello al piano di campagna e un livello al piano di copertura abbattendo senza artifici le barriere fisiche esistenti.



Schizzo progettuale di analisi del contesto urbano in rapporto all'area di progetto



Schizzo progettuale con analisi dell'orografia e dei collegamenti degli assi nord-sud ed est-ovest

Integrando le due riflessioni, nasce la necessità di trovare delle soluzioni progettuali che, sfruttando la pendenza, mettano in comunicazione la parte di città a nord con gli impianti sportivi a sud scavallando a mo' di passerella, quelle che sono ad oggi delle barriere per lo sviluppo organico del tessuto urbanizzato: Via Don Luigi Sturzo e l'asse ferroviario. Un percorso che, agganciandosi all'idea dell'architetto Gaetano Genovese, possa prolungare con una passerella verso sud il percorso che lui aveva ipotizzato verso nord e che si sa-

rebbe naturalmente concluso con il monumento ai caduti in Piazza della Repubblica. Sfruttando, invece, la posizione centrale dell'ex fabbrica il progetto si approccia ad una soluzione che va a ricucire i principali quartieri cittadini creando un orizzonte visivamente libero fatto, non più di alti fabbricati, ma di alberi, natura, acqua, ecc.



Asse viario di comunicazione e asse visivo da via Nazionale e via Carlo Rosselli al monumento dei caduti in piazza della Repubblica (fonte: EBAD)

Nel rispetto delle riflessioni e dei concept sopracitati il progetto prevede la realizzazione di elementi architettonici e strutturali che si elencano di seguito:

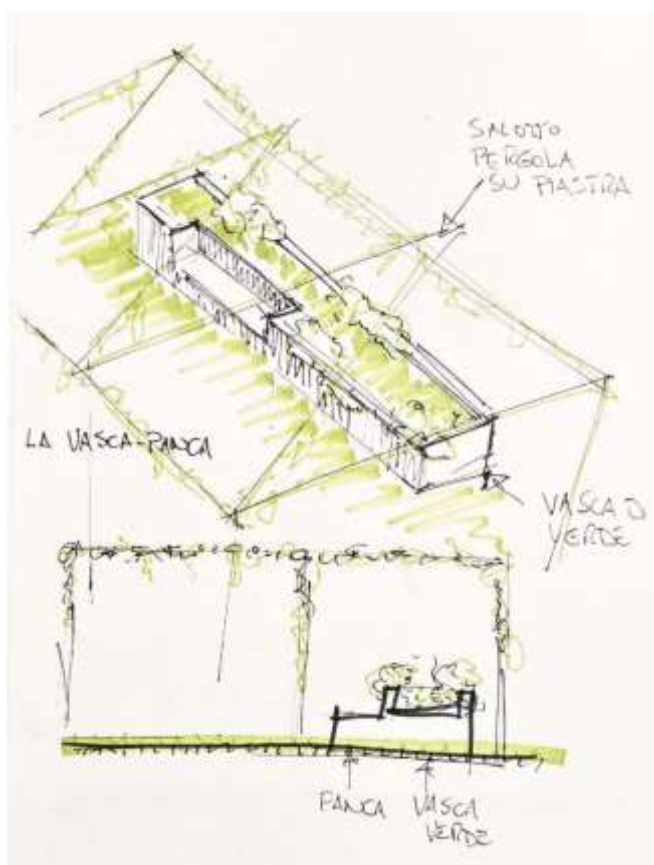
Una piastra in acciaio che, partendo da via Nazionale e mantenendo un andamento naturalmente orizzontale va staccandosi dal piano di campagna per giungere su via Luigi Sturzo ad una quota di circa 7 metri dal livello della strada e trovandosi automaticamente a superare sia la barriera viaria che la tratta ferroviaria sottostante per concludersi su via dell'Atletica e gli impianti sportivi.

Nel rispetto del principio della multifunzionalità e del contenimento dei costi, la piastra in progetto assolve a più funzioni: non solo passerella o sovrappasso ma copertura dei volumi di servizio previsti sotto di essa: l'edificio del polo sociale e dei servizi comuni, oltre che un parco verde coperto con percorsi, isole di sosta in legno ed un nodo intermodale dal quale sarà possibile prendere mezzi per raggiungere scuole, strutture sanitarie e luoghi pubblici.

Al di sopra della piastra si insinua un percorso misto pedonale e ciclabile, attraverso il quale

sarà possibile raggiungere gli impianti sportivi a sud e via Carlo Rosselli a nord che, anch'essa sistemata a verde e resa ciclo-pedonale si ricongiungerà con Piazza della Repubblica.

Il percorso pedonale sarà dotato di camminamenti coperti con pergolato inverdito alimentato da vasche per piantumazione integrate alla piastra, l'irrigazione del verde sarà garantita da vasche di accumulo di acqua piovana. Le vasche per la piantumazione a loro volta ombreggiate da pergolati fungeranno anche da seduta e appoggio per ricreare dei veri e propri salotti all'aperto dove sarà possibile rilassarsi, leggere o lavorare.

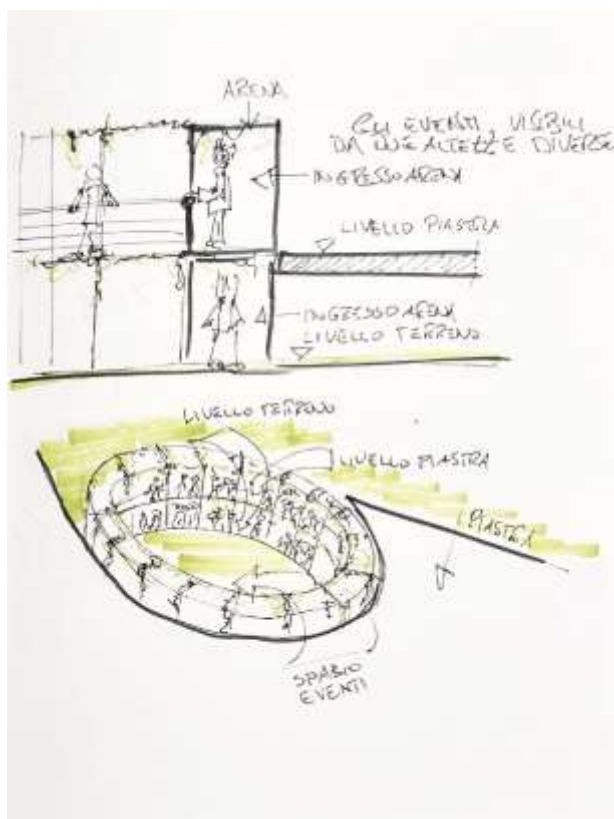


Schizzo Progettuale delle aree di sosta e relax ombreggiate sulla piastra in acciaio

Sempre sulla piastra sarà inoltre allestito uno spazio solarium urbano con pergolati per l'ombreggiamento ed un angolo lounge per attività conviviali;

Il livello inferiore della piastra in elevazione ha un'estensione pari all'intero lotto dell'area di progetto e sarà completamente de-pavimentato. Questa scelta si rende necessaria al fine di adeguarsi alla legge sulla rinaturalizzazione delle aree urbane creando un polmone verde-blu, ad oggi assente in città, con isole d'acqua, pedane in legno per la sosta dei

fruttori e la piantumazione di alberi ad alto fusto oltre che per la messa a dimora di vegetazione autoctona. Assimilandola ad una seconda piastra, questa ha origine da via Nazionale e seguendo la naturale pendenza del terreno intercetterà a quota 0,00 m la piastra superiore. Il **polmone verde-blu** è funzionalizzato per consentire lo svolgimento simultaneo di diverse attività. Gli alberi ad alto fusto e le essenze arboree fungeranno da filtro audio-visivo assorbendo i rumori provenienti dalla città e oscurando la visione stradale dando l'impressione di ritrovarsi realmente in un bosco.



Schizzo progettuale Arena eventi

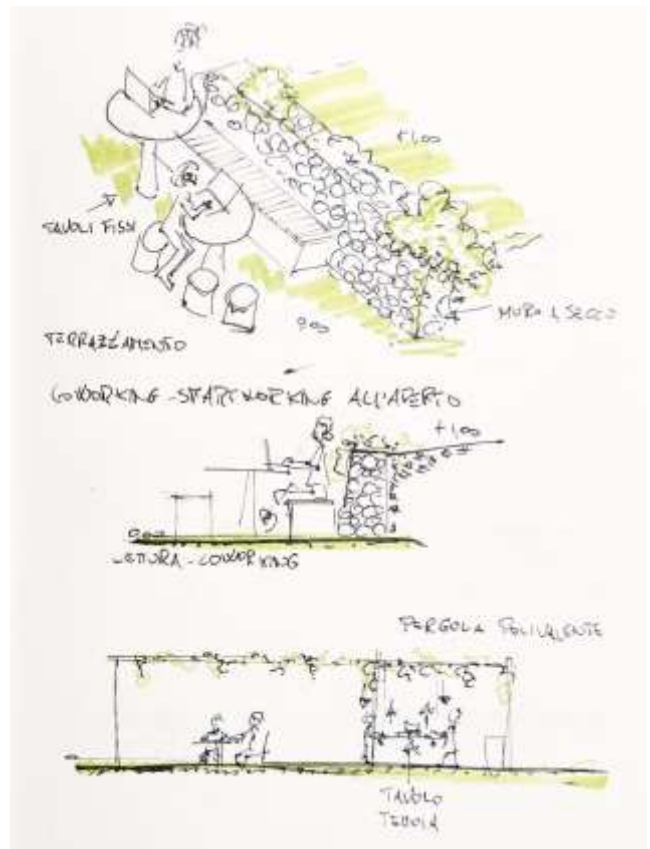
Posta in posizione baricentrica, l'**arena eventi** si configura come un dispositivo di ricucitura urbana tra via Rocco Scottellaro ad ovest e via Vito Merola ad est. Lo spazio adotta una geometria circolare basata sul concetto di vortice o vertigine (dal latino vertere, girare): una configurazione dinamica che attrae e convoglia i flussi pedonali provenienti dai diversi quadranti della città, fondendoli con il paesaggio naturale. L'area è delimitata da un'arena circolare in acciaio a due livelli, interamente avvolta da specie autoctone rampicanti, che funge da tribuna per gli spettatori: il livello inferiore accoglie gli utenti del parco, mentre quello superiore si raccorda direttamente alla piastra in acciaio. Un piccolo spicchio dell'arena è occupato da un bacino d'acqua che raccoglie il flusso di una fontana a pioggia, anch'esse a spicchio, alimentata dal livello superiore.

A chiusura del margine est meridionale sorge l'unico volume emergente del progetto, un edificio a basso impatto volumetrico (altezza massima 7 metri, coerente con lo skyline circostante) destinato a **Polo della Cultura**. La struttura si articola su due livelli, connettendosi ad ovest (tramite il piano superiore) alla piastra in acciaio e aprendosi a piano terra verso la "pergola della cultura" ad est e verso il parco verde-blu a nord, in diretto dialogo con l'area eventi

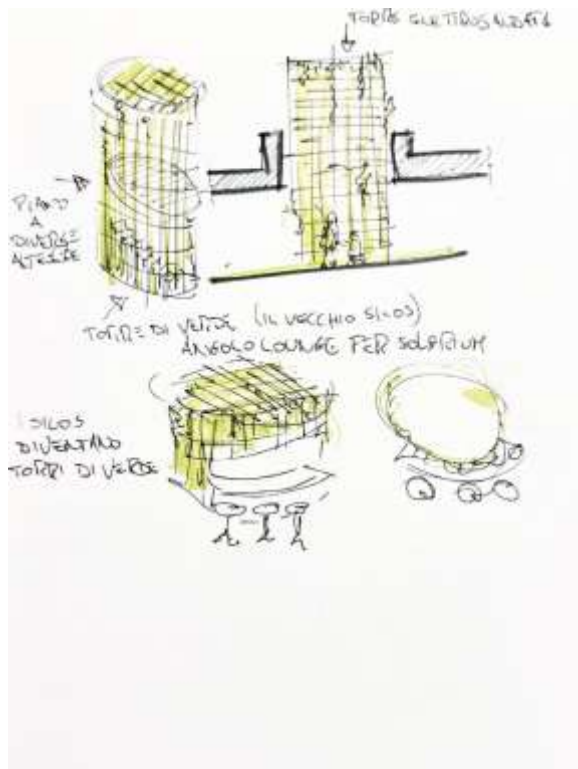
A nord dell'area eventi, dove oggi risiede uno dei fabbricati più imponenti dell'ex fabbrica, viene attrezzata un'area gioco per bambini sfruttando lo scavo delle fondazioni esistenti dell'edificio e di conseguenza il salto di quota. L'area gioco è organizzata tramite gradonate in pietra e terra poste lungo due lati della sua estensione e chiusa con muretti a secco lungo gli altri due lati. Questa configurazione consentirà agli accompagnatori di "stare" mentre i bambini potranno giocare in totale autonomia e sicurezza. All'area giochi sarà possibile accedere, oltre che dalle gradonate, anche tramite una rampa in terra battuta per consentire la sua fruizione a tutti. Nell'area troveranno spazio giostre accessibili, percorsi ludici per bambini, un mini-laghetto profondo circa 20 cm percorribile tramite un ponte in legno e dei tappeti elastici;

Nell'area confinante con la traversa Pezzullo, ad oggi totalmente oscurata da alti fabbricati, trovano spazio pergolati polivalenti. I pergolati saranno realizzati con caratteristiche multifunzionali in modo da trasformarsi facilmente in strutture di supporto per aree espositive, aree di vendita, aree attrezzate per mercanti, spazi per il coworking e lo smartworking all'aperto o semplicemente aree lettura e di sosta. Questi spazi saranno fruibili anche da traversa Pezzullo, che sarà chiusa al traffico (parzialmente) con un percorso ciclo-pedonale ma lasciando la possibilità di accesso ai residenti e agli automezzi di servizio e soccorso. Anteriormente alle pergole troveranno posto spazi

aggregativi inverditi per giovani e anziani arredati per la sosta e l'intrattenimento. La pendenza dell'area verrà gestita realizzando dei muretti a secco di supporto e contenimento del terreno ma questi potranno essere sfruttati anche come spazio di sosta per poter leggere o lavorare. A sud di questa fascia, il progetto introduce un campo da basket e un'estesa area destinata a orti urbani condivisi.



Schizzo progettuale pergolati multifunzionali e muri di contenimento multifunzionali



Schizzo progettuale torre della memoria

Nel settore meridionale del parco, in corrispondenza esatta dei vecchi e imponenti silos metallici dell'ex fabbrica, vengono innalzate delle strutture cilindriche permeabili in rete elettrosaldata, le **torri della memoria**, destinate a svettare per 8 metri oltre la piastra superiore. Queste installazioni, accessibili al loro interno come aree di isolamento e relax, fungono da dispositivi della memoria (Genius Loci). Interamente ricoperte da specie rampicanti autoctone, celebrano simbolicamente la rivincita della natura sull'archeologia industriale dismessa, trasformando un simbolo di degrado in un monumento ecologico.

GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE: La transizione ecologica del sito di progetto si riflette nell'integrazione di sistemi tecnologici a base naturale (Nature-Based Solutions - NBS) volti all'autosufficienza idrica e alla promozione della biodiversità come i Giardini della Pioggia (Rain Garden) e la relativa gestione delle acque meteoriche. L'intero polmone verde-blu è modellato idraulicamente per funzionare come un sistema diffuso di Rain Garden, depressioni superficiali del terreno, strutturate con strati di suolo altamente permeabile (sabbia, compost e ghiaia) e vegetazione igrofila (che ama l'umidità). Il sistema adempie a tre funzioni ingegneristiche e ambientali cruciali:

- **laminazione e invaso:** in caso di eventi meteorici intensi (bombe d'acqua), i rain garden intercettano le acque di ruscellamento superficiale della piastra superiore e delle strade perimetrali, riducendo la portata di picco diretta alla rete fognaria comunale e prevenendo allagamenti urbani;
- **fitodepurazione naturale:** il passaggio dell'acqua attraverso l'apparato radicale delle piante e lo strato di suolo filtrante trattiene meccanicamente e digerisce biologicamente gli inquinanti tipici del run-off urbano (idrocarburi, metalli pesanti derivanti dal traffico veicolare, residui di gomma);

- riciclo idrico circolare: le acque meteoriche così filtrate vengono convogliate verso cisterne di accumulo interrate. Questa riserva idrica alimenta il sistema di fontane a pioggia, l'irrigazione automatica dei pergolati della piastra superiore e le necessità idriche degli orti urbani, riducendo a zero l'utilizzo di acqua potabile per fini irrigui;

BIODIVERSITÀ ED ECOSISTEMA: La trasformazione dell'ex sito industriale in un biotopo urbano mira a **massimizzare i servizi ecosistemici** (i benefici che la natura offre spontaneamente alla città) attraverso una rigorosa selezione floristica di sole specie autoctone che si sintetizzano in:

- **Microclima e mitigazione dell'Isola di Calore Urbana** (UHI): La massiccia piantumazione di alberature ad alto fusto e la presenza dei bacini d'acqua generano un raffreddamento evaporativo generalizzato. Il posizionamento ipogeo del parco e la densità fogliare creano un vero e proprio "effetto bosco", capace di abbassare la temperatura estiva locale di diversi gradi rispetto alle strade asfaltate circostanti, funzionando contemporaneamente come un efficiente filtro barriera acustico e visivo contro i rumori del traffico cittadino;
- **Corridoio Ecologico e Rifugio faunistico**: Sostituendo il cemento con un suolo vivo, l'ex pastificio Pezzullo si trasforma in un stepping stone (un'isola rifugio intermedia) che connette ecologicamente la piana a sud con l'area montana protetta a nord;
- **Selezione Botanica Stratificata**: La scelta di piante nettariifere e arbusti a bacca favorisce il reinsediamento dell'avifauna urbana e degli insetti impollinatori (api, bombi, farfalle), fondamentali per la biodiversità dell'intero territorio comunale. La vegetazione del parco si articola su più strati:
- **Arboreo** (Alto Fusto): Ombreggiamento, cattura della CO₂ e del particolato atmosferico (PM10/PM2.5);
- **Arbustivo**: Nicchie di nidificazione per l'avifauna, barriera acustica e visiva perimetrale;
- **Igrofilo**: Fitodepurazione, consolidamento delle sponde umide ed estrazione biologica dei metalli pesanti;
- **Rampicante**: Schermatura solare delle strutture metalliche, riduzione dell'albedo e mitigazione dell'impatto visivo delle infrastrutture.

CONNESSIONI E MOBILITÀ DOLCE: L'intero complesso è cucito da una rete capillare di camminamenti in terra battuta stabilizzata (materiale drenante e naturale) che configurano percorsi vita, tracciati per il jogging e piste ciclabili protette. Questa rete interna non è isolata, ma si integra direttamente con i circuiti sovrastanti della piastra in acciaio e si estende

verso l'esterno lungo via Vito Merola ad est e via Rocco Scotellaro ad ovest. Anche queste ultime, ridisegnate secondo i criteri della rinaturalizzazione urbana (con l'inserimento di fasce drenanti alberate e percorsi ciclabili), collegano il nuovo distretto dell'ex Pezzullo direttamente ai poli scolastici, alle strutture sanitarie e al resto dei servizi pubblici comunali, promuovendo un modello definitivo di mobilità attiva e sostenibile.

Si fa, infine, riferimento al DM 24 11 2025 - CRITERI AMBIENTALI MINIMI PER LAFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI DI INTERVENTI EDILIZI E OPERE DI INGEGNERIA CIVILE, ESECUZIONE DI LAVORI, INCLUSI GLI INTERVENTI DI COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE, MANUTENZIONE E ADEGUAMENTO, predisposto in attuazione del Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della pubblica amministrazione, approvato con decreto 3 agosto 2023 del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, di concerto con i Ministri dell'economia e delle finanze e delle Imprese e del Made in Italy.

Si evidenzia in particolare la necessità di un approccio olistico alla progettazione che consideri la salubrità quale valore aggiunto di un disegno non basato soltanto su una somma di tecnologie, ma su un insieme dialogante tra materiali a basso impatto ambientale (rinovabili, durevoli, riutilizzabili, riciclati, riciclabili) e conoscenze tecnologiche che sono attualmente a disposizione. Pertanto, una progettazione realmente sostenibile parte da presupposti di conoscenze che riguardano l'architettura bioclimatica, il "sapere", l'uso e la conservazione delle risorse materiche, la loro salubrità ed emissività e, infine, la loro corretta posa in opera nella fase realizzativa. Tali concetti devono essere presi in considerazione nella loro interezza e sin dalle prime fasi del progetto in modo da essere amalgamate e integrate in modo organico nella concezione dell'intervento, non "aggiunti" e adattati a posteriori.

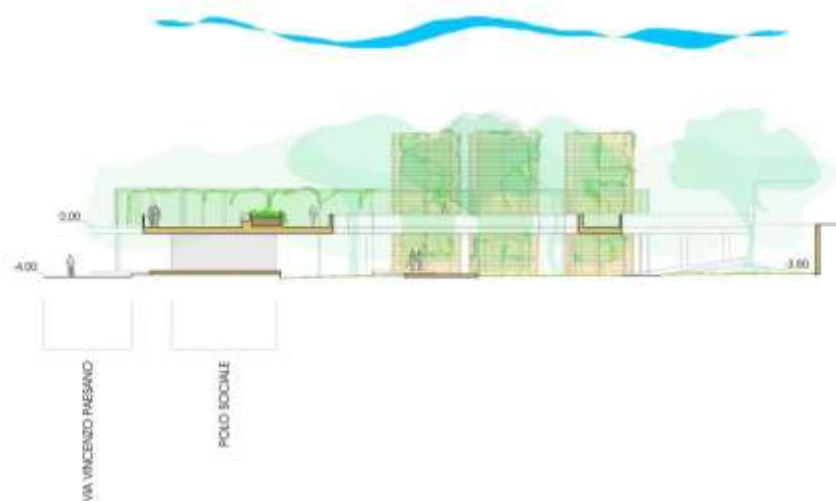


Aree funzionali sottopiazza (Livello 0.00)





Sezione lungo via Vincenzo Paesano



Sezione con individuazione della piastra superiore e vista delle torri della memoria



Sezione con individuazione dell'arena eventi, del polo della cultura e se dei servizi comuni



4.4. LIMITI FINANZIARI (D. Lgs. 36/2023, Allegato I.7, art. 3, c. 1, l. g)

4.4.1. INDIVIDUAZIONE MACROVOCI DI SPESA

Riguardo al calcolo della spesa, il finanziamento destinato a questo intervento è pari a € **11.391.939,38**.

Il costo sommario della spesa è stato operato secondo le indicazioni fornite dagli articoli 17 e 22 del Dpr n. 207 del 5 ottobre 2010.

Per quanto attiene alla individuazione degli interventi sono individuabili le seguenti macrocategorie di lavorazioni:

- Demolizioni (edifici)
- Depaving (piazzali impermeabilizzati)
- Opere edili (piastra di collegamento fra centro e impianti sportivi e volumi sottostanti destinati a servizi pubblici, inclusa tutta l'impiantistica idrico-sanitaria, elettrica, di riscaldamento e condizionamento ambientale, dati)
- Urbanizzazioni (illuminazione pubblica, sistemi fognari e di recupero acque piovane, arredo urbano, opere a verde e irrigazione, laghetti e lame d'acqua)
- Opere forestali (foresta urbana)

Le caratteristiche quantitative dell'intervento, sono riportate nella tabella che segue:

INTERVENTO	QUANTITÀ
Demolizione	
Volumi (demolizione e trasporto a discarica)	99.199 mc
De-impermeabilizzazione dei suoli e dei piazzali (demolizione pavimentazioni e trasporto a discarica)	10.000 mq
Nuove costruzioni	
Servizi comuni 600 mq	
Polo sociale 750 mq	2.000 mq
Polo cultura 650 mq	
Piastra (solaio sopraelevato/ porticato in c.a.)	2.600 mq
Sistemazione esterna	
Opere di urbanizzazione	
spazi di verde e aree attrezzate per lo svago, rete idrica recupero dell'acqua piovana, pubblica illuminazione a risparmio energetico, "stazioni ecologiche" per la raccolta differenziata, gradonate, tettoie	3.000 mq
Foresta urbana (sistemazione a verde con piantumazioni)	9.900 mq

In attuazione di quanto disposto dall'art. 22 del Dpr 207/10, il calcolo sommario della spesa è stato effettuato *“per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio. In assenza di costi standardizzati, applicando parametri desunti da interventi simili realizzati, ovvero redigendo un computo metrico estimativo di massima.”*

Pertanto, rispetto alle alternative delineate dall'art. 22, si è optato per:

- **criterio della stima sintetica su base parametrica**, perché risulta più consono all'attuale livello di approfondimento progettuale e alla tipologia di interventi edilizi previsti dal progetto
- **computo metrico estimativo di massima.**

Per la definizione del **costo parametrico** si sono utilizzati come riferimento i Limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, approvato con Decreto dirigenziale n. 473 del 26/06/2023 della Regione Campania (rif. 1), parametri tecnici e i limiti di costo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

L'intervento di **Demolizione** (volumi e superfici piazzali) è stato determinato mediante la redazione di un computo metrico estimativo di massima che prevede una spesa di € 3.120.970,00. Al fine di rendere parametrato anche questo costo, si è calcolata l'incidenza a mc del computo complessivo, giungendo ad un valore di **€ 30/mc** vuoto per pieno.

Per l'intervento di **depaving** si è assunto un costo di 5 €/mq per la scarifica e di 25 €/mq per lo smaltimento (ipotizzando una profondità di intervento di circa 20cm), per un totale unitario di **€ 30/mq**.

C.B.N. Nuove costruzioni (1.090 €/mq)

Per gli interventi di nuova costruzione di cui alla tabella precedente, si è applicato il costo parametrico, costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) per gli interventi di nuova costruzione: € 1.000,00 per mq di superficie complessiva con la maggiorazione per interventi in zona sismica 2, pari al 9% e pertanto pari a **1.090 €/mq**

C.B.N. Nuove costruzioni - piastra: porticato (750 €/mq)

Per la determinazione del costo dell'elemento piastra, ovvero un solaio alla quota della copertura dei volumi destinati a Servizi comuni e Polo sociale, che risulta praticabile a livello di copertura ed essendo sopraelevato su pilastri si configura come un portico alla quota sottostante.

Questo elemento è stato valutato applicando una riduzione pari a circa il 30% al C.B.N. precedentemente indicato, in quanto ragionevolmente inferiore tanto come livello costruttivo che come impiantistica rispetto ad un edificio completo, e pertanto pari a **750 €/mq**

Costo urbanizzazioni (350 €/mq)

Come richiamato nella D.D. 473 della Regione Campania, gli oneri per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie comprensivi delle sistemazioni esterne delle aree pertinenziali, vengono valutati a partire dal CBN (1000 €/mq) come maggiorazione del 35%, pertanto pari a **350 €/mq**. La stessa determina regionale, precisa inoltre che *“la realizzazione di tali interventi dovrà garantire una superficie territoriale permeabile, misurata al lordo di spazi pubblici (strade, piazze, giardini ecc.) non inferiore al 60% e con una superficie da destinare a verde pari ad almeno il 60% della superficie permeabile individuata; Rientrano tra gli interventi di urbanizzazione primaria: strade residenziali alberate, parcheggi pertinenziali esterni alberati, spazi di verde e aree attrezzate per lo svago (bambini e anziani), rete idrica con recupero dell’acqua piovana, pubblica illuminazione a risparmio energetico, “stazioni ecologiche” per la raccolta differenziata adeguatamente schermate con siepi”*.

L’intervento di **Foresta urbana**, per la sola “sistemazione a verde” è stato valutato applicando alla superficie di 9.900 mq, già de-impermeabilizzata (rimozione e trasporto a discarica di pavimento in cemento) le seguenti lavorazioni da prezzario:

DESCRIZIONE ARTICOLO	QUANTITÀ	PREZZO	TOT. [€]
CAM25_V02.020.010.A Spianamento generale dell'area 0,65 €/mq	9.900 mq	0,65 €/mq	6.435,00
CAM25_E01.040.010.B Rinterro o riempimento di cavi eseguito con mezzo meccanico e con materiale proveniente dalle cave (fornitura terreno)	9.900 mq x 0,50 m (h) =	30,69 €/mc	151.915,50
CAM25_V.02.020.075.c Formazione tappeto erboso con preparazione meccanica del terreno (pulizia dell'area, aratura/vangatura, erpicatura), concimazione (fornitura di 100 g di concime composto ternario al m² e di 30 g di seme al m²), ... Per le superfici oltre i 2.000 mq	9.900 mq	1,30 €/mq	12.870,00
Sub totale			171.220,50

a cui si aggiunge una somma a corpo di circa € 828.779,50 per la fornitura e posa in opera delle piantumazioni, per un totale di € 1.000.000,00.

I dati di base per la determinazione del costo dei lavori sono costituiti dalle superfici lorde dei pavimenti, dalle altezze degli edifici e dal loro volume complessivo, nonché informazioni sullo stato di conservazione dei manufatti e la loro forma e tipologia edilizia.

INTERVENTO	TOT. €
Demolizione	3.325.970,00
Volumi (demolizione e trasporto a discarica)	
Depaving dei suoli e dei piazzali (demolizione pavimentazioni (prof. 20 cm) e smaltimento)	
Nuove costruzioni	4.130.000,00
Servizi comuni 600 mq	
Polo sociale 750 mq	
Polo cultura 650 mq	
Piastra (solaio sopraelevato/ porticato in c.a.)	
Sistemazione esterna	1.050.000,00
Opere di urbanizzazione	
spazi di verde e aree attrezzate per lo svago, rete idrica recupero dell'acqua piovana, pubblica illuminazione a risparmio energetico, "stazioni ecologiche" per la raccolta differenziata.	
Foresta urbana	1.000.000,00
Totale intervento	9.505.970,00

Gli importi dei compensi sono riportati nel quadro economico dell'intervento precisando che sono stati determinati sulla scorta degli importi presunti delle macrocategorie individuate nel paragrafo precedente e con l'ausilio dei parametri di cui al D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13, in vigore dal 1 luglio 2023.

4.4.2. QUADRO ECONOMICO

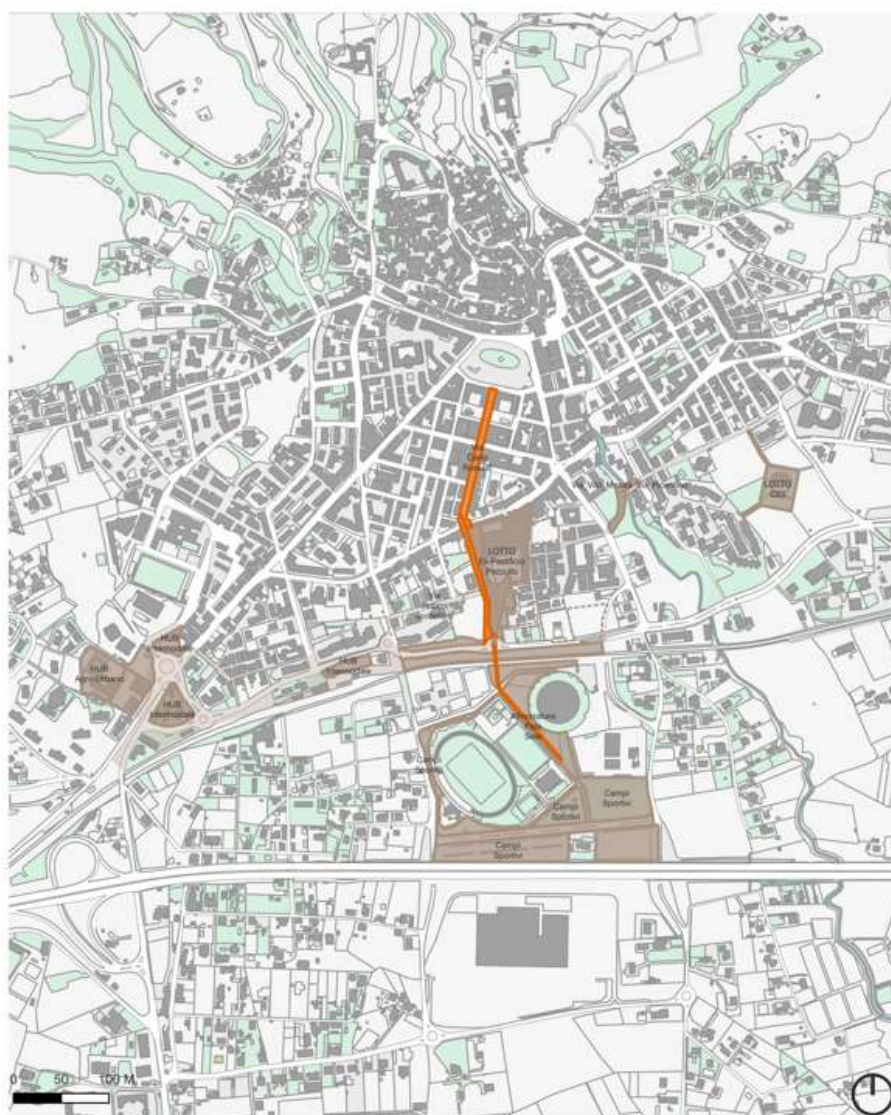
BENEFICIARIO: Comune di Eboli INTERVENTO: Rigenerazione urbana dell'area ex Pastificio Pezzullo CUP: _____

Quadro Economico: realizzazione di opere pubbliche ai sensi del paragr. 5.5 A del Manuale d attuazione del PR Campania FESR 21/27					
A - LAVORI					
A.1	Lavori a corpo compresi oneri sicurezza				9.505.970,00 €
	DEMOLIZIONI (compreso oneri discarica)	99199	30,00 €	2.975.970,00 €	
	DEPAVING (compreso oneri discarica)	10000	35,00 €	350.000,00 €	
	OPERE EDILI (VOLUMI)	2000	1.000,00 €	2.180.000,00 €	
	OPERE EDILI (PIASTRA)	2600	750,00 €	1.950.000,00 €	
	VERDE ATTREZZATO - URBANIZZAZIONI	3000	350,00 €	1.050.000,00 €	
	VERDE PIANTUMATO - FORESTA URBANA (a corpo)	9900		1.000.000,00 €	
				9.505.970,00 €	
A.1.1	di cui lavori soggetti a ribasso			8.932.111,80 €	
A.1.2	di cui oneri della sicurezza interna	3%	285.179,10 €		
A.1.3	di cui oneri della sicurezza esterna di cantiere	3%	285.179,10 €		
A.2	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso (A.1.2 + A.1.3)		570.358,20 €		
A.3	Attuazione misure prevenzione e repressione criminalità			3.500,00 €	
A.4	Mitigazione - compensazione impatto ambientale e sociale			5.000,00 €	
	IMPORTO NON SOGGETTO A RIBASSO (A.2 + A.3)		573.858,20 €		
	IMPORTO SOGGETTO A RIBASSO (A.1.1 + A.4)			8.937.111,80 €	
TOTALE APPALTO					9.505.970,00 €
B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE					
B.1	Lavori in amministrazione diretta - rimborsi su fattura				30.000,00 €
B.1.1	Lavori in amministrazione diretta - economia			15.000,00 €	
B.1.2	Rimborsi su fattura			15.000,00 €	
B.2	B.2.1 Rilievi, accertamenti e indagini a cura della SA				0,00 €
	B.2.2 Rilievi, accertamenti e indagini a cura della PRO				0,00 €
B.3	Allacciamenti ai pubblici servizi - interferenze				5.000,00 €
B.4	Imprevisti (% A.1)	5%	1%		50.000,00 €
B.5	Acquisizione aree e immobili - indennizzi				0,00 €
B.6	Accantonamenti per revisione prezzi e varianti (% A.1)	5%	1%		50.000,00 €
B.7	Spese tecniche (interne - esterne)	40.420,06 €	552.274,16 €	152.095,52 €	665.417,90 €
	B.7.1.B Progettazione PFTE		65.446,49 €		
	B.7.1.A Progettazione ESEC		104.377,96 €		
	B.7.2 Spese per attività preliminari (studio geologico, ...)		34.725,77 €		
	B.7.3 Coordinamento per la sicurezza CSP esecutivo		22.141,49 €		
	B.7.4 Conferenze di servizi		- €		
	B.7.5 Ufficio Direzione lavori / servizi / forniture		176.110,06 €		
	B.7.6 Coordinamento per la sicurezza CSE		110.707,46 €		
	B.7.7 Assistenza giornaliera e contabilità		7.500,00 €		
	B.7.8 Incentivo - Spese RUP	28.101,57 €	- €		
	B.7.9 Incentivo - Spese per collaboratori RUP	12.318,50 €	- €		
	B.7.10 Incentivo - Spese per verifica e validazione	- €	7.500,00 €		
	B.7.11 Incentivo - Spese affidamento e gara (CUC)	- €	23.764,93 €		
	B.7.12 Altro	- €	- €		
B.8	Attività tecnico-amministrativa - assicurazioni				5.000,00 €
B.9	Spese per commissioni giudicatrici				8.500,00 €
B.10	Spese per pubblicità				0,00 €
B.11	B.11.1 Spese per prove di laboratorio, verifiche tecniche, monitoraggi				7.500,00 €
	B.11.2 Spese collaudo tecnico-amministrativo / statico / special.				27.602,53 €
	B.11.3 Spese per verifica preventiva interesse archeologico				7.500,00 €
B.12	IVA e altre imposte				1.102.139,87 €
	B.12.1 Iva sui lavori, imprevisti e accantonamenti (A + B.4 + B.6)	9.605.970,00 €	10%	960.597,00 €	
	B.12.2 IVA su spese tecniche esterne	552.274,16 €	22%	121.500,32 €	
	B.12.3 IVA sul resto delle voci B	91.102,53 €	22%	20.042,56 €	
Totale somme a disposizione					1.885.936,63 €
TOTALE QUADRO ECONOMICO (A + B)				32,75 €	11.391.906,63 €
				arrotondamento	11.391.939,38 €
				stanziamento	11.391.939,38 €
C - VERIFICHE LIMITE					
C.1	Spese progettazione - Verifiche progetti - Collaudo	552.274,16 €	5,81%		12%
C.2	Spese incentivi funzioni tecniche	40.420,06 €	0,43%		2%
C.3	Spese pubblicità	0			1%
C.4	Imprevisti	50.000,00 €	1%		5%
C.5	Altre voci QE	135.000,00 €	1%		5%

5. INTERVENTO PREMIALITÀ: RAMMAGLIO AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO

L'opera si configura quale completamento dell'intervento ammesso a finanziamento PRIUS denominato "RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO".

Come già ampiamente espresso la riqualificazione dell'ex area Pezzullo nasce dall'esigenza di restituire un pezzo di città alla comunità, non solo locale, ma anche come area di riferimento per il comprensorio extraurbano della città di Eboli.



PREMIALITÀ ■ assi di intervento ■ connessioni ■ Altri Lotti

Il presente intervento, candidato alla premialità, ha l'obiettivo di rammagliare il tessuto urbano lungo gli assi Nord-Sud ed Est-Ovest che si incontrano nell'area dell'ex Pastificio, creando delle direttrici di sviluppo attrezzate per l'implementazione dei successivi interventi previsti nella Strategia del DOS, rafforzando la coesione sociale e culturale, guidando una crescita inclusiva dell'intero polo urbano.

I criteri alla base della progettazione urbana moderna mirano a creare città sostenibili, efficienti, inclusive e resilienti rafforzando l'identità ed il senso di appartenenza dei cittadini e favorendo la memoria collettiva, la coesione sociale e l'attrattività urbana. La qualità dello spazio pubblico è fondamentale per aumentare le occasioni di incontro, socializzazione ed integrazione in contesti sociali in cui più culture, etnie e religioni si mescolano e si fondono. Questo è possibile tramite la realizzazione di spazi che integrino in maniera concreta architettura e natura, perseguendo anche obiettivi di resilienza climatica, aumentando le aree permeabili e riducendo le isole di calore.

5.1. OBIETTIVI, FUNZIONI E CONCEPT PROGETTUALI

Gli obiettivi da perseguire sono, di conseguenza, chiaramente esplicitati:

- la **rigenerazione urbana** quale processo di trasformazione e riqualificazione di aree urbane degradate, dismesse e sottoutilizzate finalizzato a migliorare la qualità ambientale, sociale ed economica della città attraverso interventi di valorizzazione e/o creazione di spazi pubblici, incrementando il verde urbano, potenziando i servizi e favorendo il riutilizzo del patrimonio esistente;
- la **ricucitura degli ambiti urbani** quale insieme di interventi finalizzati a ristabilire la continuità fisica, funzionale e sociale tra le parti di città separate da infrastrutture, aree dismesse o barriere naturali creando un tessuto urbano più integro e coerente;
- la **de-impermeabilizzazione** quale necessità per mitigare le isole di calore urbane rimuovendo o riducendo le superfici impermeabili, ripristinando la capacità naturale dei suoli, migliorando la qualità urbana e la biodiversità degli spazi e contribuendo ad aumentare la resilienza ai cambiamenti climatici;
- l'**incremento delle infrastrutture verdi e blu** quali parchi, giardini, alberature urbane, corridoi ecologici, fiumi, laghetti e sistemi di gestione sostenibile delle acque;
- la **progettazione funzionale a diverse fasce d'età** quale approccio fondamentale che consideri le esigenze, le capacità e le abitudini di fasce di utenti differenti per creare spazi inclusivi, sicuri e fruibili da tutti senza distinzioni;
- l'**Universal Design** che mira a creare spazi utilizzabili da tutti indipendentemente da capacità fisiche, sensoriali e cognitive e senza la necessità di adattamenti o soluzioni speciali, superando il concetto di progettazione destinata esclusivamente alle persone con disabilità. Ciò significa realizzare ambienti facilmente fruibili attraverso percorsi pedonali privi di barriere in cui sia integrato un sistema di wayfinding per favorire l'autonomia e il comfort di ogni persona;
- il **rispetto dell'orografia del sito** urbano adattando gli interventi architettonici alle caratteristiche morfologiche del terreno, valorizzando le pendenze, i dislivelli e gli elementi naturali esistenti in modo da limitare l'impatto ambientale dell'opera ed ottenere soluzioni progettuali più armoniose, efficienti e integrate con il contesto urbano;

Il concept alla base del progetto è ricucire la “ferita” della città nell'area ex Pastificio Pezzullo andando a creare nuove prospettive urbane migliorando l'inclusività e l'accesso ai servizi, la riqualificazione materiale e la sicurezza degli spazi pubblici, grazie alla riconnessione dei quartieri, attualmente sviluppati a pettine dalla SS 19 delle Calabrie.

Il concept è sviluppare un'infrastruttura sociale e di sviluppo economico che, oltre alla mera struttura, prevede la creazione di spazi di socialità e verde attrezzato lineare, a seconda delle possibilità della sezione stradale, la piantumazione di alberature e la depavimentazione di alcuni tratti con la creazione di percorsi ciclo-pedonali protetti.



Schizzo progettuale di analisi del contesto urbano in rapporto all'area di progetto

Partendo dal progetto principale, dunque, le linee guida caratterizzanti il presente progetto si sintetizzano in:

- **ricongiungimento del versante urbano Nord-Sud** ricreando un unico asse viario e visuale da Piazza della Repubblica agli impianti sportivi passando per via Carlo Rosselli e intercettando l'area dell'ex Pastificio Pezzullo quale nodo centrale urbano;
- **collegamento del versante urbano Est-Ovest** ricongiungendo virtualmente via Vito Merola e via Rocco Scotellaro le quali trovano il loro punto d'incontro nel cuore dell'area di progetto.



Asse viario di comunicazione e asse visivo da via Nazionale e via Carlo Rosselli al monumento dei caduti in piazza della Repubblica (fonte: EBAD)

Le soluzioni progettuali, sfruttando la pendenza, dovranno mettere in comunicazione la parte di città a nord con gli impianti sportivi a sud scavallando a mo' di passerella, quelle che sono ad oggi delle barriere per lo sviluppo organico del tessuto urbanizzato: Via Don Luigi Sturzo e l'asse ferroviario. Un percorso che, agganciandosi all'idea dell'architetto Gaetano Genovese, possa prolungare con una passerella verso sud il percorso che lui aveva ipotizzato verso nord e che si sarebbe naturalmente concluso con il monumento ai caduti in Piazza della Repubblica. Sfruttando, invece, la posizione centrale dell'ex fabbrica il progetto si appropria ad una soluzione che va a ricucire i principali quartieri cittadini creando un orizzonte visivamente libero fatto,

non più di alti fabbricati, ma di alberi, natura, acqua, ecc.

Come già anticipato in premessa, l'Autorità Centrale può assegnare una quota stimata nella misura massima del 20% della dotazione prevista per le Città e i Poli urbani dal PR FERS 2021-27, Azione 5.1.1, a ciascuna Autorità Urbana quale premialità aggiuntiva alla iniziale dotazione riconosciuta in sede di Accordo di Programma.

In merito a tale premialità il Comune di Eboli nel perseguire il raggiungimento degli obiettivi previsti pone a finanziamento, quale completamento del progetto generale PRIUS il collegamento tramite asse ciclo-pedonale sopraelevato, dell'area d'intervento con gli impianti sportivi esistenti: Stadio Dirceu e Palasele. accanto all'asse nord-sud, si propone anche la rigenerazione dei due collegamenti est-ovest di via Scotellaro e di via Merola che, partendo dall'area dell'ex Pezzullo, la riconnettono con l'area di accesso alla città (stazione ferroviaria, terminal bus) ad est e con i numerosi attrattori (scuole e centro C2O, uffici agenzia delle entrate, centro per l'impiego, ...) ad ovest.

Tale scelta si rende necessaria e indispensabile per ricucire le polarità urbane del centro storico, di Piazza della Repubblica passando per l'ex Pastificio Pezzullo oggi non facilmente accessibili dagli impianti sportivi per la presenza di due barriere fisiche: l'asse viario di Don Luigi

Paesano e la linea ferroviaria Battipaglia-Eboli-Potenza. Questa conformazione urbana determina una netta separazione in termini di percorribilità e visuale di comparti urbani molto importanti per la città.

È prevista inoltre la riqualificazione delle aree più prossime al Palasele per andare ad armonizzarsi con il nuovo percorso ciclo-pedonale, creando anche aree attrezzate all'aperto per lo sport e la socialità.

PRIUS
EBOLI

5.3. IDEA PROGETTO

Come anticipato, l'opera principale dell'intervento **prevede la realizzazione di un sovrappasso** destinato allo scavalco dell'asse viario (Don Luigi Sturzo) e della linea ferroviaria esistente (Batipaglia – Eboli – Potenza), finalizzato a garantire la continuità della viabilità ciclo-pedonale in condizioni di sicurezza, collegando l'area d'intervento PRIUS con gli impianti sportivi cittadini.



È stata effettuata una prima verifica, con l'ausilio dei tecnici di RFI, della fattibilità di massima dell'opera a cui seguiranno dettagli esecutivi successivamente alla comunicazione di finanziamento del progetto di completamento.

Il sovrappasso sarà direttamente collegato alla sovrapiastra realizzata nell'area dell'intervento PRIUS denominato "RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO" (si rimanda al capitolo 4 della presente relazione per le informazioni di dettaglio) e permetterà di garantire la continuità del percorso ciclo-pedonale progettato. Con questa scelta il sovrappasso intercetta sia la

barriera viaria che la barriera ferroviaria ad una quota di circa +7 m rispetto al piano di sedime su cui insistono le due infrastrutture.

La configurazione geometrica del sovrappasso è stata definita tenendo conto delle caratteristiche plano-altimetriche della linea ferroviaria, della viabilità esistente e delle condizioni morfologiche del sito. Particolare attenzione, in fase di progettazione esecutiva, deve essere posta alla definizione della luce dell'impalcato, al fine di evitare l'inserimento di pile all'interno della sede stradale e ferroviaria e di annullare le interferenze con l'esercizio delle stesse. Qualora la configurazione dell'opera renda necessario l'inserimento di sostegni in prossimità della linea, la loro ubicazione deve rispettare le distanze minime previste dai Manuali di Progettazione RFI, dalle prescrizioni impartite dal gestore dell'infrastruttura e dalla normativa di settore vigente.

L'impalcato dovrà essere posizionato ad una quota tale da garantire il rispetto della sagoma limite ferroviaria, delle distanze di sicurezza dalla linea di contatto elettrica (nelle linee elettrificate) e degli spazi necessari alle operazioni di manutenzione e di esercizio. Le rampe di accesso e arrivo sono state progettate nel rispetto delle pendenze ammissibili previste, assicurando adeguati raccordi altimetrici e livelli di comfort e sicurezza per gli utenti. Particolare attenzione sarà posta alle quote dell'attraversamento anche in corrispondenza della strada di servizio che conduce alla parte retrostante del Palasele, interessata, in occasione degli eventi, dai mezzi pesanti dell'organizzazione dei concerti, al fine di assicurarne il transito in sicurezza.

Dopo il superamento della linea ferroviaria, e assicurando le quote sulla strada di servizio come innanzi descritto, il percorso inizierà la discesa per raggiungere la quota dell'ingresso del Palasele. Questo percorso si svilupperà sopra gli spazi attualmente a verde intorno al Palasele, parallelamente a via dell'Atletica, andando ad armonizzarsi con le alberature presenti e di progetto. Le aree a verde si configureranno quale verde attrezzato per lo sport e lo svago. Via dell'Atletica e l'ingresso al Palasele saranno liberati dall'asfalto in favore di pavimentazioni drenanti ecosostenibili.

L'area a parcheggio a Nord del Palasele prevede la ripavimentazione con materiali drenanti.

Infine, via Carlo Rosselli verrà riqualificata per valorizzare la connessione tra l'area ex Pastificio Pezzullo e Piazza della Repubblica, prevedendo la creazione di un asse attrezzato con verde e corredato da elementi per la sosta, la ricarica di dispositivi mobili ecc.

5.4. LIMITI FINANZIARI (D. Lgs. 36/2023, Allegato I.7, art. 3, c. 1, l. g)

5.4.1. INDIVIDUAZIONE MACROVOCI DI SPESA

Riguardo al calcolo della spesa, il finanziamento destinato a questo intervento è pari a € **2.847.984,85**.

Il costo sommario della spesa è stato operato secondo le indicazioni fornite dagli articoli 17 e 22 del Dpr n. 207 del 5 ottobre 2010.

Per quanto attiene alla individuazione degli interventi sono individuabili le seguenti macrocategorie di lavorazioni:

- Opere edili (piastra di collegamento fra centro e impianti sportivi)
- Riqualificazione assi di connessione.

Le caratteristiche quantitative dell'intervento, sono riportate nella tabella che segue:

INTERVENTO	QUANTITÀ
Nuove costruzioni	
Piastra (passerella ciclopedonale)	900 mq
Recupero assi di connessione	
Riqualificazione assi (30% dell'intera area)	2.400 mq

In attuazione di quanto disposto dall'art. 22 del Dpr 207/10, il calcolo sommario della spesa è stato effettuato *“per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio. In assenza di costi standardizzati, applicando parametri desunti da interventi simili realizzati, ovvero redigendo un computo metrico estimativo di massima.”*

Pertanto, rispetto alle alternative delineate dall'art. 22, si è optato per:

- **criterio della stima sintetica su base parametrica**, perché risulta più consono all'attuale livello di approfondimento progettuale e alla tipologia di interventi edilizi previsti dal progetto

Per la definizione del **costo parametrico** si sono utilizzati come riferimento i Limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, approvato con Decreto dirigenziale n. 473 del 26/06/2023 della Regione Campania (rif. 1), parametri tecnici e i limiti di

costo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

C.B.N. Nuove costruzioni (1.750 €/mq)

Per gli interventi di nuova costruzione di cui alla tabella precedente, si è considerato il costo parametrico, costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) per gli interventi di nuova costruzione: € 1.000,00 per mq di superficie complessiva con la maggiorazione per interventi in zona sismica 2, pari al 9% e pertanto pari a 1.090 €/mq e lo si è aumentato per la complessità legata alla realizzazione della passerella in attraversamento alla linea ferrata esistente. Il costo parametrico utilizzato è di **1.750 €/mq**

C.B.N. Recupero assi di connessione (320 €/mq)

Per gli interventi di recupero degli assi di connessione si tiene conto che il *“recupero di aree pertinenti quali strade residenziali alberate, parcheggi pertinenti esterni alberati o interrati, spazi di verde attrezzato e aree destinate allo svago di uso comune (bambini e anziani), ammodernamento della rete idrica (recupero dell’acqua piovana), pubblica illuminazione a risparmio energetico, “stazioni ecologiche” per la raccolta differenziata adeguatamente schermate con siepi”* vengono valutati a partire dal CBN (1.065 €/mq) come maggiorazione del 30%, pertanto pari a **320 €/mq**.

INTERVENTO	TOT. €
Nuove costruzioni	1.575.000
Piastra (passerella ciclopeditone)	
Recupero assi di connessione	768.000
Riqualificazione assi (30% dell'intera area)	
Totale intervento	2.343.000

Gli importi dei compensi sono riportati nel quadro economico dell'intervento precisando che sono stati determinati sulla scorta degli importi presunti delle macrocategorie individuate nel paragrafo precedente e con l'ausilio dei parametri di cui al D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13, in vigore dal 1 luglio 2023.

5.4.2. QUADRO ECONOMICO

BENEFICIARIO: Comune di Eboli INTERVENTO: Rammaglio dell'area ex Pastificio Pezzullo CUP: _____

Quadro Economico: realizzazione di opere pubbliche ai sensi del paragr. 5.5 A del Manuale d attuazione del PR Campania FESR 21/27					
A - LAVORI					
A.1	Lavori a corpo compresi oneri sicurezza OPERE EDILI (PASSERELLA CICLOPEDONALE) INQUADRIATURA ASSI	900 3400	1.750,00 € 320,00 €	1.575.000,00 € 768.000,00 €	2.343.000,00 € 2.343.000,00 € 2.198.920,00 €
A.1.1	di cui lavori soggetti a ribasso				
A.1.2	di cui oneri della sicurezza interna	3%	70.290,00 €		
A.1.3	di cui oneri della sicurezza esterna di cantiere	3%	70.290,00 €		
A.2	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso (A.1.2 + A.1.3)		140.580,00 €		
A.3	Attuazione misure prevenzione e repressione criminalità			3.500,00 €	
A.4	Mitigazione - compensazione impatto ambientale e sociale			5.000,00 €	
	IMPORTO NON SOGGETTO A RIBASSO (A.2 + A.3)				
	IMPORTO SOGGETTO A RIBASSO (A.1.1 + A.4)		144.080,00 €		
				2.203.920,00 €	
TOTALE APPALTO					2.343.000,00 €
B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE					
B.1	Lavori in amministrazione diretta - rimborsi su fattura				40.000,00 €
B.1.1	Lavori in amministrazione diretta - economia			20.000,00 €	
B.1.2	Rimborsi su fattura			20.000,00 €	
B.2	B.2.1 Rilievi, accertamenti e indagini a cura della SA				• €
B.2.2	Rilievi, accertamenti e indagini a cura della PRO				• €
B.3	Allacciamenti ai pubblici servizi - interferenze				5.250,00 €
B.4	Imprevisti (% A.1)	5%	1%		25.000,00 €
B.5	Acquisizione aree e immobili - indennizzi				• €
B.6	Accantonamenti per revisione prezzi e varianti (% A.1)	5%	1%		25.000,00 €
B.7	Spese tecniche (interne - esterne)	10.343,72 €	89.641,12 €	37.488,00 €	164.010,00 €
B.7.1	Progettazione PFTE		7.949,53 €		
B.7.1.1	Progettazione ESEC		8.517,36 €		
B.7.2	Spese per attività preliminari (studio geologico, ...)		6.759,95 €		
B.7.3	Coordinamento per la sicurezza CSP esecutivo		2.839,12 €		
B.7.4	Conferenze di servizi				
B.7.5	Ufficio Direzione lavori / servizi / forniture		31.422,06 €		
B.7.6	Coordinamento per la sicurezza CSE		14.195,60 €		
B.7.7	Assistenza giornaliera e contabilità		3.500,00 €		
B.7.8	Incentivo - Spese RUP	7.191,35 €	• €		
B.7.9	Incentivo - Spese per collaboratori RUP	3.152,37 €	• €		
B.7.10	Incentivo - Spese per verifica e validazione	• €	5.000,00 €		
B.7.11	Incentivo - Spese affidamento e gara (CUC)	• €	9.457,50 €		
B.7.12	Altro	• €	• €		
B.8	Attività tecnico-amministrativa - assicurazioni				6.000,00 €
B.9	Spese per commissioni giudicatrici				7.500,00 €
B.10	Spese per pubblicità				• €
B.11	B.11.1 Spese per prove di laboratorio, verifiche tecniche, monitoraggi				10.000,00 €
B.11.2	Spese collaudo tecnico-amministrativo / statico / special.				• €
B.11.3	Spese per verifica preventiva interesse archeologico				10.000,00 €
B.12	IVA e altre imposte				276.346,05 €
B.12.1	Iva sui lavori, imprevisti e accantonamenti (A + B.4 + B.6)	2.393.000,00 €	10%		239.300,00 €
B.12.2	Iva su spese tecniche esterne	89.641,12 €	22%		19.721,05 €
B.12.3	Iva sul resto delle voci B	78.750,00 €	22%		17.325,00 €
Totale somme a disposizione					505.080,88 €
TOTALE QUADRO ECONOMICO (A + B)				96,03 €	2.848.080,88 €
				arrotondamento	2.847.984,85 €
				stanziamento	2.847.984,85
C VERIFICHE LIMITE					
C.1	Spese progettazione - Verifiche progetti - Collaudo	89.641,12 €	3,83%		12%
C.2	Spese incentivi funzioni tecniche	10.343,72 €	0,44%		1,6%
C.3	Spese pubblicità	0			0,5%
C.4	Imprevisti	25.000,00 €	1%		5%
C.5	Altre voci QE	95.250,00 €	4%		5%

6. INTERVENTI OVERBOOKING

Come ampiamente rappresentato, in termini localizzativi e operativi, gli interventi di rigenerazione più strutturati vengono concentrati nell'area ex Pastificio Pezzullo quale polo centrale e punto di riferimento rispetto al quale, tuttavia, vanno rammagliati e riqualificati, l'attuale ingresso alla città compresa tra lo svincolo autostradale, la stazione ferroviaria ed il Rione Pescara, che include gli edifici e le aree già citate, oggi dedicate a mercato ortofrutticolo, caserma di Polizia Stradale e Vigili del Fuoco, manufatti dell'ex macello comunale, un edificio dismesso in località Fontanelle ed uno dismesso in località Molinello (ex Centro polifunzionale C2o), nonché le aree attualmente destinate a terminal bus e spazi di sosta.

Gli interventi da candidare in overbooking rappresentano, dunque, un ulteriore completamento della strategia del DOS e si sostanziano nei seguenti:

- Hub agro-urbano dell'innovazione:
 - Lotto 1 Hub agro-urbano dell'innovazione
 - Lotto 2 Hub intermodale
- Hub di cura, accoglienza e inclusione
 - Lotto 1 Hub delle arti – centro sociale
 - Lotto 2 Hub di cura, accoglienza e inclusione
- Cittadella dello sport.

Anche di questi interventi si propone una descrizione delle funzioni e degli obiettivi dei correlati interventi con una descrizione delle opere inclusa la determinazione dei costi.

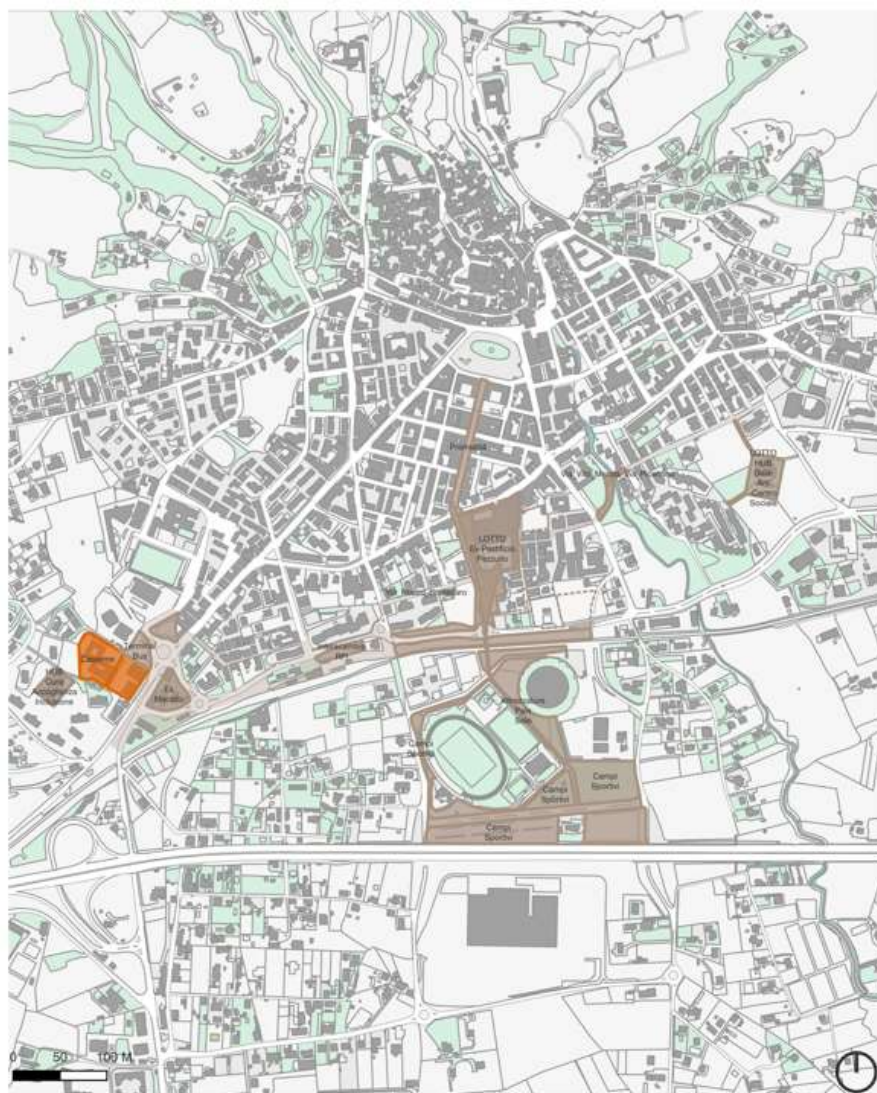
6.1. HUB AGRO-URBANO DELL'INNOVAZIONE

6.1.1. LOTTO 1: HUB AGRO-URBANO DELL'INNOVAZIONE

6.1.1.1. FUNZIONI, OBIETTIVI E IDEA PROGETTO

La scelta strategica che vede centrale l'area dell'ex Pastificio Pezzullo, quale polo attivatore di processi economici ed attrattore di nuovi investimenti, passa per la rifunzionalizzazione, fra gli altri, dell'area mercatale esistente e di quella attualmente occupata dalla caserma dei VVFF e

delle Polizia stradale, sistematizzata e potenziata quale spazio strutturato utilizzabile per servizi agri-food e alternativamente anche per manifestazioni fieristiche ed eventi all'aperto, nel quale vengono rese intellegibili le funzioni offerte dalla città e le modalità per raggiungerle, rafforzando la capacità di Eboli di operare come polo di servizi non solo per la popolazione residente ma anche per l'area di influenza.



HUB AGRO-URBANO DELL'INNOVAZIONE HUB agro-urbano HUB Intermodale connessioni Altri Lotti perimetro PUA ex Pezzullo

zione al cui interno troveranno sistemazione funzioni di servizi alle imprese e riorganizzazione dei servizi anonari ordinari esistenti in settori innovativi e hi-tech, servizi ibridi per cittadini,

Ed ecco, dunque, il nuovo **Hub agro-urbano dell'innova-**

come food-hall, coworking, gastronomia, eventi all'aperto e polo mercatale nel quale far confluire anche il sistema informativo relativo ai servizi offerti, in alternanza con attività espositive ed eventi.

Le predette funzioni saranno riorganizzate con la previsione del completo abbattimento delle strutture del mercato ortofrutticolo e di uno dei due corpi della caserma (quella oggi occupata parzialmente dai VVFF) e della ristrutturazione con rifunzionalizzazione dell'altro corpo (quello occupato oggi dalla Polizia stradale).

La demolizione degli immobili trova fondamento:

- per il mercato, dalla vetustà e dal cattivo stato di conservazione delle attuali pensiline e depositi esistenti che ha anche funzionato da detrattore rispetto alla appetibilità degli spazi, oggi assolutamente sottoutilizzati;
- per la parte di caserma l'ipotesi parte dal presupposto che la Polizia stradale avrà un nuovo complesso dedicato nell'area del nuovo svincolo autostradale, già finanziato e che, dunque, lascerà gli spazi attualmente detenuti.



Tali demolizioni consentiranno di riorganizzare meglio e ottimizzare gli spazi a disposizione, consentendo l'insediamento di nuove funzioni alle quali potrà essere anche garantito un'area dedicata per il parcheggio e per gli spazi di manovra dei mezzi di servizio alle attività mercatali. L'area del mercato potrà essere riordinata, seguendo i trend delle ultime realizzazioni dello stesso tipo (ad esempio Bologna – mercato delle erbe, Roma – mercato centrale Termini e quello di Testaccio) prevedendo un'organizzazione che possa far convivere sia la parte più strettamente mercatale, che quella di food-hall, gastronomia, eventi all'aperto che consentano la fruizione degli spazi nell'arco dell'intera giornata. Particolare attenzione dovrà essere posta alla copertura/contenitore capace di caratterizzare architettonicamente l'ingresso della città. L'edificio restante delle caserme va, invece, rifunzionalizzato per funzioni più orientate ai servizi alle imprese che includano anche spazi per formazione in settori innovativi e hi-tech, co-working. La rifunzionalizzazione potrà anche prevedere una sopraelevazione dell'ultimo piano dell'edificio, con struttura leggera e materiali semi trasparenti, che possa eventualmente assecondare ulteriori richieste di spazi di rappresentanza e per la convegnistica. L'area antistante va sistemata a verde attrezzato.

Lo spazio che residua dalla demolizione del corpo della caserma, va sistemato come area di sosta e manovra dei mezzi che utilizzano il mercato, il cui transito dovrà essere garantito da un nuovo accesso nell'area limitrofa del lotto. Di seguito uno schema funzionale degli spazi.

Con riferimento agli spazi esterni, va prevista una schermatura verde che separi questo nuovo insediamento dagli spazi del terminal e dal nuovo insediamento privato e dall'altro lato del lotto, in corrispondenza della nova strada di accesso, va garantita la percorribilità ciclopeditale. Tale accesso viene previsto tenuto conto della contiguità delle aree del lotto 2 dell'intervento Lotto 2 Hub di cura, accoglienza e inclusione.

Ultimo elemento riguarda la previsione dello spostamento del vallone Fontanelle che passa, intubato, sotto il lotto delle caserme e che, in passato, con la sua caratterizzazione demaniale non ha consentito l'accatastamento degli immobili. Tale opera è prevista in una idea progetto inoltrata dal soggetto promotore del sub-ambito Fontanelle 5 dell'omonimo PUA, che aveva conseguito un assenso di massima dal Genio Civile. L'opera è caricata in questo progetto di riqualificazione perché consentirebbe di completare, dopo anni di tentativi, la sistemazione catastale del lotto occupato dalle caserme, per un importo a corpo di € 500.000 per lavori ed oltre le somme a disposizione.

6.1.1.2. LIMITI FINANZIARI (D. Lgs. 36/2023, Allegato I.7, art. 3, c. 1, l. g)

6.1.1.2.1. INDIVIDUAZIONE MACROVOCI DI SPESA

Riguardo al calcolo della spesa, il finanziamento destinato a questo intervento è pari a € **13.794.421,36**.

Il costo sommario della spesa è stato operato secondo le indicazioni fornite dagli articoli 17 e 22 del Dpr n. 207 del 5 ottobre 2010.

Per quanto attiene alla individuazione degli interventi sono individuabili le seguenti macrocategorie di lavorazioni:

- Demolizioni (un blocco caserma e tettoie mercato)
- Depaving (piazze impermeabilizzati)
- Opere edili (recupero parte caserma, sopraelevazione caserma e mercato)
- Riqualificazione assi
- Spostamento vallone Fontanelle

Le caratteristiche quantitative dell'intervento, sono riportate nella tabella che segue:

INTERVENTO	QUANTITÀ
Demolizione	
Volumi (demolizione e trasporto a discarica)	19.194 mc
Depaving	4.840 mq
Nuove costruzioni/recupero	
Rifunzionalizzazione caserma	2.200 mq
Sopraelevazione caserma	1.100 mq
Nuovo mercato	3.870 mq
Riqualificazione assi	
Nuova strada di accesso	1.790 mq
Piazzale antistante caserma	1.985 mq
Area di sosta	2.010 mq

In attuazione di quanto disposto dall'art. 22 del Dpr 207/10, il calcolo sommario della spesa è stato effettuato *“per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio. In assenza di costi standardizzati, applicando parametri desunti da interventi simili realizzati, ovvero redigendo un computo metrico estimativo di massima.”*

Pertanto, rispetto alle alternative delineate dall'art. 22, si è optato per:

- **criterio della stima sintetica su base parametrica**, perché risulta più consono all'attuale livello di approfondimento progettuale e alla tipologia di interventi edilizi previsti dal progetto
- **computo metrico estimativo di massima.**

L' intervento di **Demolizione** ha il valore di **€ 30/mc** vuoto per pieno, così come innanzi determinato, così come il depaving a **€ 30/mq.**

Per la definizione del **costo parametrico** si sono utilizzati come riferimento i Limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, approvato con Decreto dirigenziale n. 473 del 26/06/2023 della Regione Campania (rif. 1), parametri tecnici e i limiti di costo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

C.B.N. Nuove costruzioni (1.090 €/mq)

Per gli interventi di nuova costruzione di cui alla tabella precedente, si è applicato il costo parametrico, costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) per gli interventi di nuova costruzione: **€ 1.000,00** per mq di superficie complessiva con la maggiorazione per interventi in zona sismica 2, pari al 9% e pertanto pari a **1.090 €/mq**

C.B.N. Recupero del patrimonio edilizio (1.278 €/mq)

Per gli recupero del patrimonio edilizio di cui alla tabella precedente, si è applicato il costo parametrico, costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) per gli interventi di recupero: **€ 1.065,00** per mq di superficie complessiva con la maggiorazione per interventi in zona sismica 2, pari al 12% per abbattimento barriere architettoniche un altro 8%, pertanto pari a **1.278 €/mq.**

C.B.N. Recupero assi di connessione (320 €/mq)

Per gli interventi di recupero degli assi di connessione si tiene conto che il *“recupero di aree pertinenziali quali strade residenziali alberate, parcheggi pertinenziali esterni alberati o interrati, spazi di verde attrezzato e aree destinate allo svago di uso comune (bambini e anziani), ammodernamento della rete idrica (recupero dell'acqua piovana), pubblica illuminazione a risparmio energetico, “stazioni ecologiche” per la raccolta differenziata adeguatamente schermate con siepi”* vengono valutati a partire dal CBN (1.065 €/mq) come maggiorazione del 30%, pertanto pari a **320 €/mq.**

I dati di base per la determinazione del costo dei lavori sono costituiti dalle superfici lorde dei pavimenti, dalle altezze degli edifici e dal loro volume complessivo, nonché informazioni sullo stato di conservazione dei manufatti e la loro forma e tipologia edilizia.

INTERVENTO	TOT. €
Demolizione	721.020
Volumi (demolizione e trasporto a discarica)	
De-impermeabilizzazione dei suoli e dei piazzali (demolizione pavimentazioni e trasporto a discarica)	
Nuove costruzioni/recupero	8.228.900
Rifunzionalizzazione caserma	
Sopraelevazione caserma	
Nuovo mercato	
Riqualificazione assi	1.851.200
Nuova strada di accesso	
Piazzale antistante caserma	
Area di sosta	
Spostamento vallone Fontanelle	500.000
Totale interventi	11.301.120

Gli importi dei compensi sono riportati nel quadro economico dell'intervento precisando che sono stati determinati sulla scorta degli importi presunti delle macrocategorie individuate nel paragrafo precedente e con l'ausilio dei parametri di cui al D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13, in vigore dal 1 luglio 2023.

6.1.1.2.2. QUADRO ECONOMICO

BENEFICIARIO: Comune di Eboli INTERVENTO: LOTTO 1: HUB AGRO-URBANO DELL'INNOVAZIONE CUP: _____

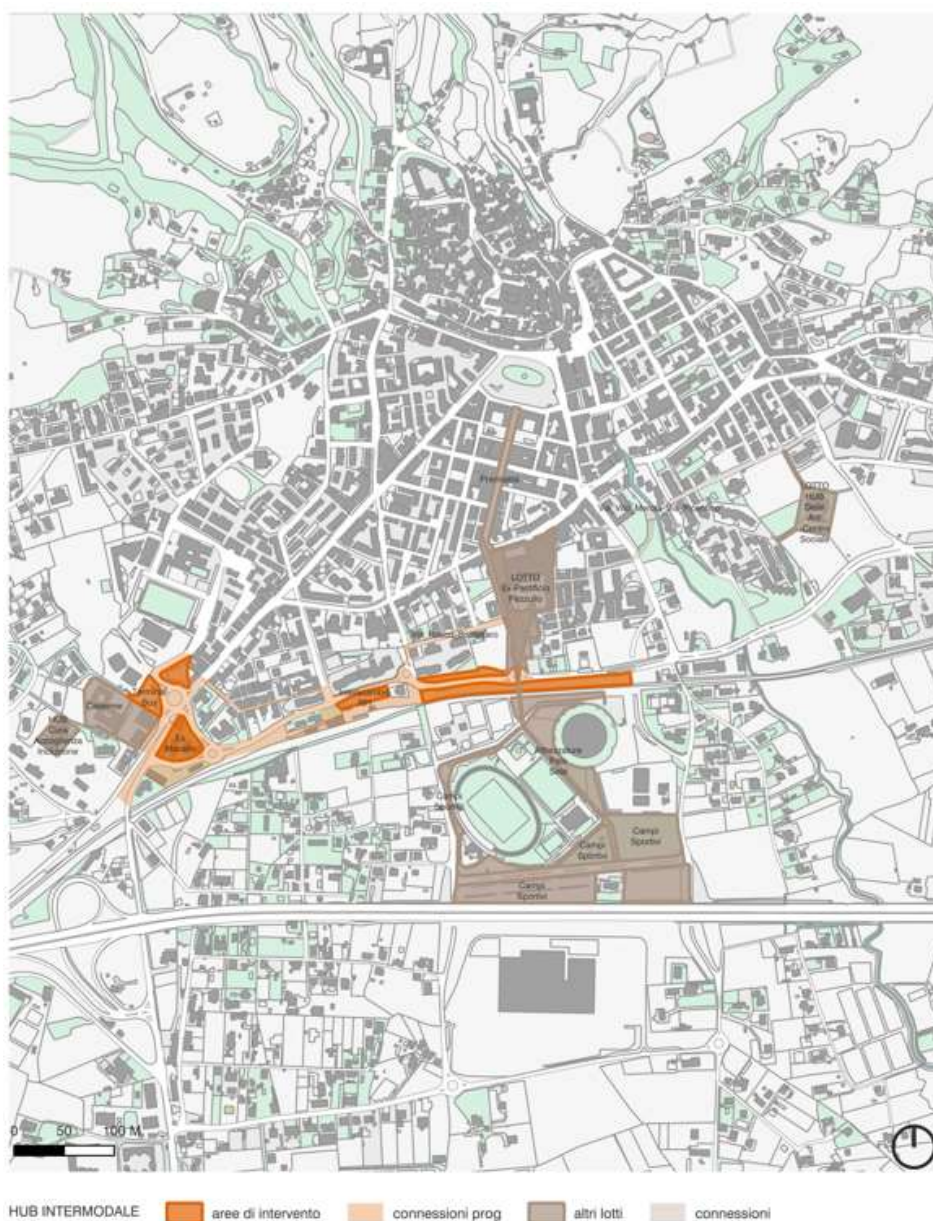
Quadro Economico: realizzazione di opere pubbliche ai sensi del paragr. 5.5 A del Manuale d attuazione del PR Campania FESR 21/27					
A - LAVORI					
A.1	Lavori a corpo compresi oneri sicurezza				11.301.120,00 €
	DEMOLIZIONI (compreso oneri discarica)	19194	30,00 €	575.820,00 €	
	DEPAVING (compreso oneri discarica)	4840	30,00 €	145.200,00 €	
	OPERE EDILI (sopraelevazione caserma e mercato new)	4970	1.090,00 €	5.417.300,00 €	
	RECUPERO EDIFICI (caserma)	2200	1.278,00 €	2.811.600,00 €	
	SPOSTAMENTO TORRENTE (a corpo)			500.000,00 €	
	RIQUALIFICAZIONE ASSI	5785	320,00 €	1.851.200,00 €	
				11.301.120,00 €	
A.1.1	di cui lavori soggetti a ribasso				10.619.552,80 €
A.1.2	di cui oneri della sicurezza interna	3%	339.033,60 €		
A.1.3	di cui oneri della sicurezza esterna di cantiere	3%	339.033,60 €		
A.2	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso (A.1.2 + A.1.3)		678.067,20 €		
A.3	Attuazione misure prevenzione e repressione criminalità			3.500,00 €	
A.4	Mitigazione - compensazione impatto ambientale e sociale			5.000,00 €	
	IMPORTO NON SOGGETTO A RIBASSO (A.2 + A.3)				
	IMPORTO SOGGETTO A RIBASSO (A.1.1 + A.4)		681.567,20 €		
				10.624.552,80 €	
TOTALE APPALTO					11.301.120,00 €
B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE					
B.1	Lavori in amministrazione diretta - rimborsi su fattura				140.000,00 €
B.1.1	Lavori in amministrazione diretta - economia			70.000,00 €	
B.1.2	Rimborsi su fattura			70.000,00 €	
B.2	Rilevi, accertamenti e indagini a cura della SA				- €
B.2.1	Rilevi, accertamenti e indagini a cura della SA				- €
B.2.2	Rilevi, accertamenti e indagini a cura della PRO				10.000,00 €
B.3	Allacciamenti ai pubblici servizi - interferenze				200.000,00 €
B.4	Imprevisti (% A.1)	5%	2%		- €
B.5	Acquisizione aree e immobili - indennizzi				200.000,00 €
B.6	Accantonamenti per revisione prezzi e varianti (% A.1)	5%	2%		- €
B.7	Spese tecniche (interne - esterne)	47.272,58 €	491.044,57 €	180.817,92 €	791.078,40 €
B.7.1	Progettazione PFTE		57.594,84 €		
B.7.1.A	Progettazione ESEC		85.853,74 €		
B.7.2	Spese per attività preliminari (studio geologico, ...)		8.593,13 €		
B.7.3	Coordinamento per la sicurezza CSP esecutivo		19.325,00 €		
B.7.4	Conferenze di servizi		- €		
B.7.5	Ufficio Direzione lavori / servizi / forniture		173.052,00 €		
B.7.6	Coordinamento per la sicurezza CSE		96.625,86 €		
B.7.7	Assistenza giornaliera e contabilità		10.000,00 €		
B.7.8	Incentivo - Spese RUP	32.865,70 €	- €		
B.7.9	Incentivo - Spese per collaboratori RUP	14.406,88 €	- €		
B.7.10	Incentivo - Spese per verifica e validazione	- €	10.000,00 €		
B.7.11	Incentivo - Spese affidamento e gara (CUC)	- €	30.000,00 €		
B.7.12	Altro	- €	- €		
B.8	Attività tecnico-amministrativa - assicurazioni				7.500,00 €
B.9	Spese per commissioni giudicatrici				8.500,00 €
B.10	Spese per pubblicità				- €
B.11	Spese per prove di laboratorio, verifiche tecniche, monitoraggi				15.000,00 €
B.11.1	Spese collaudo tecnico-amministrativo / statico / special.				30.920,01 €
B.11.2	Spese per verifica preventiva interesse archeologico				15.000,00 €
B.11.3	Iva e altre imposte				1.328.064,21 €
B.12	Iva sui lavori, imprevisti e accantonamenti (A + B.4 + B.6)	11.701.120,00 €	10%	1.170.112,00 €	
B.12.1	Iva su spese tecniche esterne	491.044,57 €	22%	108.029,81 €	
B.12.2	Iva sul resto delle voci B	226.920,01 €	22%	49.922,40 €	
B.12.3					
Totale somme a disposizione					2.493.301,36 €
TOTALE QUADRO ECONOMICO (A + B)					13.794.421,36 €
C VERIFICHE LIMITE					
C.1	Spese progettazione - Verifiche progetti - Collaudo	491.044,57 €	4,35%		12%
C.2	Spese incentivi funzioni tecniche	47.272,58 €	0,42%		1,6%
C.3	Spese pubblicità	0			0,5%
C.4	Imprevisti	200.000,00 €	2%		5%
C.5	Altre voci QE	550.000,00 €	5%		5%

6.1.2. LOTTO 2: HUB INTERMODALE

6.1.2.1. FUNZIONI, OBIETTIVI E IDEA PROGETTO

La proposta strategica complessiva, come detto, assume come obiettivo prioritario la costruzione di un impianto di rigenerazione integrata (urbana, sociale ed economica) capace di tra-

sformare l'insieme delle risorse urbane e territoriali in un sistema unitario, leggibile e fruibile. In tale prospettiva, gli ulteriori attrattori, per la gran parte localizzati nel centro capoluogo e riferibili a dimensioni culturali, ambientali, sportive ed eventi, devono essere riorganizzati e messi in rete in modo da ampliare e migliorare la fruizione, includendo in maniera strutturale anche i servizi di accoglienza.



Le connessioni infrastrutturali tra i nodi di rango territoriale e gli altri attrattori devono essere potenziate in ottica intermodale, inclusiva e sostenibile, non come semplice infrastruttura di collegamento ma come componente del più ampio sistema degli spazi pubblici.

La scelta strategica di questo intervento, dunque, asseconda la costruzione di un'area di intervento che "prende vita" dai punti di arrivo dei fruitori provenienti da fuori città (su ferro e su gomma), collegandoli in un unico sistema intermodale verde e inclusivo.

Dunque, oltre ai contenitori e alle rispettive funzioni, fondamentale è anche il sistema delle connessioni tra i poli individuati, da rifunionalizzare per ampliarne e modificarne le modalità di fruizione in prospettiva inclusiva, anche attraverso dispositivi di segnaletica, orientamento e servizi di trasporto collettivo dedicati.

L'area di intervento è dunque quella che ricomprende parte dell'asse di via Sturzo, dall'incrocio a rotatoria incluso nel progetto principale fino all'ingresso della città in corrispondenza dell'area che ospita il Terminal bus e l'ex Macello comunale.



In quest'area si prevede la riconversione degli immobili presenti nell'area dell'ex Macello anche con demolizione di quelli ritenuti non più utilizzabili e per far posto a spazi di sosta a servizio

del potenziamento del nodo del terminal bus che, alle funzioni extraurbane, vedrà aggiunta anche quelle più squisitamente urbane.

L'edificio, o gli edifici, che resteranno saranno oggetto di recupero funzionale per destinarli ai correlati servizi di biglietteria e di info point per la mobilità cittadina legata sia alla fruizione dei servizi "polo" assicurati da Eboli che come punto di accesso a forme di trasporto sociale. Si prevedono anche spazi di "intermodalità" per coloro che vorranno utilizzare forme diverse di mobilità nell'ambito cittadino, rispetto al mezzo di trasporto.

La presenza della vicina stazione ferroviaria integra, a quella su gomma, la modalità su ferro come modo di arrivo a Eboli che, necessariamente, dovrà però vedere implementata una connessione con il sistema di trasporto urbano per gli spostamenti in città dei viaggiatori. Le aree limitrofe alla stazione e quelle esistenti lungo il tratto di via Sturzo che da essa raggiunge l'area del terminal, vengono allora integrate nella riorganizzazione funzionale degli spazi pubblici (per la gran parte trattasi di semplici aiuole che rendono le aree, pure di discreta ampiezza, assolutamente inutilizzate) a divenire spazi connettivi ma anche di svago e tempo libero, con la previsione di arredi funzionali a tali scopi.

6.1.2.2. LIMITI FINANZIARI (D. Lgs. 36/2023, Allegato I.7, art. 3, c. 1, l. g)

6.1.2.2.1. INDIVIDUAZIONE MACROVOCI DI SPESA

Riguardo al calcolo della spesa, il finanziamento destinato a questo intervento è pari a € **6.369.412,06**.

Il costo sommario della spesa è stato operato secondo le indicazioni fornite dagli articoli 17 e 22 del Dpr n. 207 del 5 ottobre 2010.

Per quanto attiene alla individuazione degli interventi sono individuabili le seguenti macrocategorie di lavorazioni:

- Opere edili (recupero edifici ex macello)
- Depaving (area ex macello)
- Sistemazione esterna a verde (area ex macello)
- Riqualificazione assi di connessione (via Sturzo e assi pedonali)

Le caratteristiche quantitative dell'intervento, sono riportate nella tabella che segue:

INTERVENTO	QUANTITÀ
Recupero edifici	
Immobili ex macello (sup. coperta)	1400,00 mq
Depaving	
area ex macello	3350,00 mq
Sistemazione esterna a verde	
area ex macello	2350,00 mq
Recupero assi di connessione	
Riqualificazione assi (via Sturzo per una superficie del 10% del totale)	2283,00 mq
Riqualificazione assi (asse pedonale)	4454,00 mq
Riqualificazione assi (area ex macello)	1.000 mq

In attuazione di quanto disposto dall'art. 22 del Dpr 207/10, il calcolo sommario della spesa è stato effettuato *“per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio. In assenza di costi standardizzati, applicando parametri desunti da interventi simili realizzati, ovvero redigendo un computo metrico estimativo di massima.”*

Pertanto, rispetto alle alternative delineate dall'art. 22, si è optato per:

- **criterio della stima sintetica su base parametrica**, perché risulta più consono all'attuale livello di approfondimento progettuale e alla tipologia di interventi edilizi previsti dal progetto

Per la definizione del **costo parametrico** si sono utilizzati come riferimento i Limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, approvato con Decreto dirigenziale n. 473 del 26/06/2023 della Regione Campania (rif. 1), parametri tecnici e i limiti di costo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

C.B.N. Recupero del patrimonio edilizio (1.278 €/mq)

Per gli recupero del patrimonio edilizio di cui alla tabella precedente, si è applicato il costo parametrico, costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) per gli interventi di recupero: € 1.065,00 per mq di superficie complessiva con la maggiorazione per interventi in zona sismica 2, pari al 12% per abbattimento barriere architettoniche un altro 8%, pertanto pari a **1.278 €/mq**.

Il **Depaving** è sempre quotato **30 €/mq**.

Costo sistemazione area a verde (350 €/mq)

Come richiamato nella D.D. 473 della Regione Campania, gli oneri per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie comprensivi delle sistemazioni esterne delle aree pertinenziali, vengono valutati a partire dal CBN (1000 €/mq) come maggiorazione del 35%, pertanto pari a **350 €/mq**

La stessa determina regionale, precisa inoltre che *“la realizzazione di tali interventi dovrà garantire una superficie territoriale permeabile, misurata al lordo di spazi pubblici (strade, piazze, giardini ecc.) non inferiore al 60% e con una superficie da destinare a verde pari ad almeno il 60% della superficie permeabile individuata; Rientrano tra gli interventi di urbanizzazione primaria: strade residenziali alberate, parcheggi pertinenziali esterni alberati, spazi di verde e aree attrezzate per lo svago (bambini e anziani), rete idrica con recupero dell'acqua piovana, pubblica illuminazione a risparmio energetico, “stazioni ecologiche” per la raccolta differenziata adeguatamente schermate con siepi”*.

C.B.N. Recupero assi di connessione (320 €/mq)

Per gli interventi di recupero degli assi di connessione si tiene conto che il *“recupero di aree pertinenziali quali strade residenziali alberate, parcheggi pertinenziali esterni alberati o interrati, spazi di verde attrezzato e aree destinate allo svago di uso comune (bambini e anziani), ammodernamento della rete idrica (recupero dell'acqua piovana), pubblica illuminazione a risparmio energetico, “stazioni ecologiche” per la raccolta differenziata adeguatamente schermate con siepi”* vengono valutati a partire dal CBN (1.065 €/mq) come maggiorazione del 30%, pertanto pari a **320 €/mq**.

INTERVENTO	TOT. €
Recupero edifici	1.789.200
Immobili ex macello (sup. coperta)	
Depaving	100.500
area ex macello	
Sistemazione esterna a verde	822.500
area ex macello	
Recupero assi di connessione	2.475.840
Riqualificazione assi (via Sturzo)	
Riqualificazione assi (asse pedonale)	
Riqualificazione assi (area ex macello)	
Totale intervento	5.188.040

Gli importi dei compensi sono riportati nel quadro economico dell'intervento precisando che sono stati determinati sulla scorta degli importi presunti delle macrocategorie individuate nel paragrafo precedente e con l'ausilio dei parametri di cui al D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13, in vigore dal 1 luglio 2023.

6.1.2.2.2. QUADRO ECONOMICO

BENEFICIARIO: Comune di Eboli INTERVENTO: LOTTO 2: HUB INTERMODALE CUP: _____

Quadro Economico: realizzazione di opere pubbliche ai sensi del paragr. 5.5 A del Manuale d attuazione del PR Campania FESR 21/27					
A - LAVORI					
A.1	Lavori a corpo compresi oneri sicurezza				5.188.040,00 €
	RECUPERO EDIFICI	1400	1.278,00 €	1.789.200,00 €	
	DEPAVING (compreso oneri discarica)	3350	30,00 €	100.500,00 €	
	VERDE ATTREZZATO	2350	350,00 €	822.500,00 €	
	RECUPERO ASSI DI CONNESSIONE	7737	320,00 €	2.475.840,00 €	
				5.188.040,00 €	
	A.1.1 di cui lavori soggetti a ribasso			4.873.257,60 €	
	A.1.2 di cui oneri della sicurezza interna	3%	155.641,20 €		
	A.1.3 di cui oneri della sicurezza esterna di cantiere	3%	155.641,20 €		
A.2	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso (A.1.2 + A.1.3)		311.282,40 €		
A.3	Attuazione misure prevenzione e repressione criminalità			3.500,00 €	
A.4	Mitigazione - compensazione impatto ambientale e sociale			5.000,00 €	
	IMPORTO NON SOGGETTO A RIBASSO (A.2 + A.3)		314.782,40 €		
	IMPORTO SOGGETTO A RIBASSO (A.1.1 + A.4)			4.878.257,60 €	
TOTALE APPALTO					5.188.040,00 €
B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE					
B.1	Lavori in amministrazione diretta - rimborsi su fattura				50.000,00 €
B.1.1	Lavori in amministrazione diretta - economia			25.000,00 €	
B.1.2	Rimborsi su fattura			25.000,00 €	
B.2	B.2.1 Rilievi, accertamenti e indagini a cura della SA				- €
	B.2.2 Rilievi, accertamenti e indagini a cura della PRO				- €
B.3	Allacciamenti ai pubblici servizi - interferenze				5.000,00 €
B.4	Imprevisti (% A.1)	5%	2%		100.000,00 €
B.5	Acquisizione aree e immobili - indennizzi				- €
B.6	Accantonamenti per revisione prezzi e varianti (% A.1)	5%	2%		115.000,00 €
B.7	Spese tecniche (interne - esterne)	22.923,80 €	231.076,13 €	83.008,64 €	363.162,80 €
	B.7.1. Progettazione PFTE		26.461,77 €		
	B.7.1. Progettazione ESEC		34.440,27 €		
	B.7.2 Spese per attività preliminari (studio geologico, ...)		4.261,16 €		
	B.7.3 Coordinamento per la sicurezza CSP esecutivo		9.136,80 €		
	B.7.4 Conferenze di servizi		- €		
	B.7.5 Ufficio Direzione lavori / servizi / forniture		72.647,58 €		
	B.7.6 Coordinamento per la sicurezza CSE		47.558,46 €		
	B.7.7 Assistenza giornaliera e contabilità		10.000,00 €		
	B.7.8 Incentivo - Spese RUP	15.937,50 €	- €		
	B.7.9 Incentivo - Spese per collaboratori RUP	6.986,30 €	- €		
	B.7.10 Incentivo - Spese per verifica e validazione	- €	10.000,00 €		
	B.7.11 Incentivo - Spese affidamento e gara (CUC)	- €	16.570,10 €		
	B.7.12 Altro	- €	- €		
B.8	Attività tecnico-amministrativa - assicurazioni				5.000,00 €
B.9	Spese per commissioni giudicatrici				8.500,00 €
B.10	Spese per pubblicità				- €
B.11	B.11.1 Spese per prove di laboratorio, verifiche tecniche, monitoraggi				10.000,00 €
	B.11.2 Spese collaudo tecnico-amministrativo / statico / special.				10.869,98 €
	B.11.3 Spese per verifica preventiva interesse archeologico				10.000,00 €
B.12	IVA e altre imposte				613.002,14 €
	B.12.1 Iva sui lavori, imprevisti e accantonamenti (A + B.4 + B.6)	5.403.040,00 €	10%	540.304,00 €	
	B.12.2 IVA su spese tecniche esterne	231.076,13 €	22%	50.836,75 €	
	B.12.3 IVA sul resto delle voci B	99.369,98 €	22%	21.861,40 €	
Totale somme a disposizione					1.181.372,06 €
TOTALE QUADRO ECONOMICO (A + B)					6.369.412,06 €
C VERIFICHE LIMITE					
C.1	Spese progettazione - Verifiche progetti - Collaudo	231.076,13 €	4,45%		12%
C.2	Spese incentivi funzioni tecniche	22.923,80 €	0,44%		1,6%
C.3	Spese pubblicità	0			0,5%
C.4	Imprevisti	100.000,00 €	2%		5%
C.5	Altre voci QE	270.000,00 €	5%		5%

6.2. HUB DI CURA, ACCOGLIENZA E INCLUSIONE

PRIUS
EBOLI

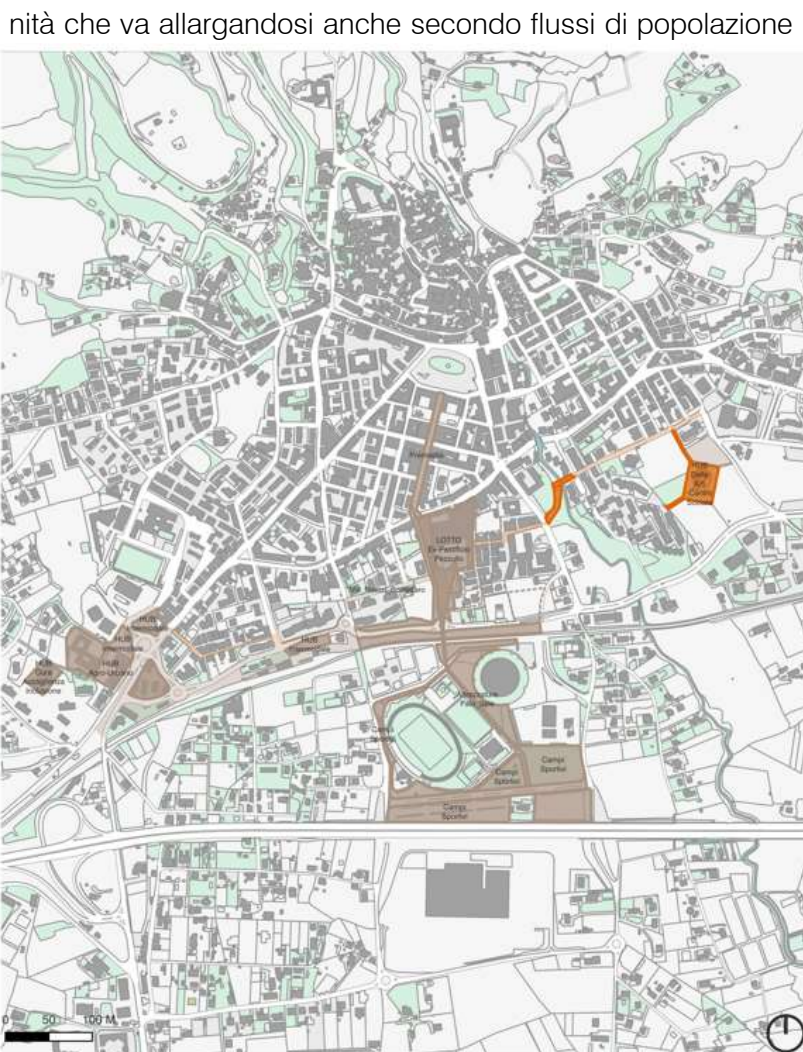
6.2.1. LOTTO 1: HUB DELLE ARTI – CENTRO SOCIALE

6.2.1.1. FUNZIONI, OBIETTIVI E IDEA PROGETTO

L'intervento è previsto nell'immobile noto come C2O ed è rivolto con particolare specificità alla componente giovanile della comunità locale per spazi di aggregazione e di socialità, luoghi di



sviluppo della creatività e dei talenti, percorsi formativi e di inserimento lavorativo. Dal Focus tematico cultura, appartenenza e identità locale, è emersa, infatti, la necessità di agganciare la memoria al presente e di intercettare il mondo giovanile e persino quello adolescenziale, su un nuovo sentimento di appartenenza che guardi la città come un processo mobilissimo di uma-



HUB DELLE ARTI - CENTRO SOCIALE
lotto di progetto connessioni Altri Lotti

nità che va allargandosi anche secondo flussi di popolazione immigrata. Puntare alle risorse locali in un'ottica di qualità, cioè privilegiare gruppi, associazioni, esperienze artistiche che siano in dialogo con le realtà culturali più innovative sul piano nazionale e globale.

L'intervento prevede, dunque, la rifunzionalizzazione dell'immobile C2O, anche con un primo intervento di manutenzione straordinaria (per un importo di circa 350.000 €) cura della società Eboli Patrimonio srl in liquidazione, tuttora ancora proprietaria. Si prevede inoltre un intervento nell'area di pertinenza del lotto con sistemazione a verde.

Al fine di garantire la connessione con la parte est

fino all'area dell'intervento principale, è prevista una parte di intervento di riqualificazione degli assi esistenti da riconfigurare al fine di inserirvi percorsi ciclo pedonali protetti, che garantiscano, accanto alla viabilità carrabile da mantenere, la sicurezza del transito degli studenti anche da e verso gli istituti scolastici da essi raggiunti.



L'intervento prevede la riqualificazione di via Rocco Scotellaro e via Vito Merola proseguendo su via Domenico Ricci fino all'attraversamento di via Serracapilli e la creazione di un percorso verde, grazie alla prossima cessione di aree interessate da PUA, che si ricollega al di là del torrente Tufara, con via Picentino nel

quartiere Molinello, attrezzando l'asse fino all'incontro con via Pescara.

Particolare attenzione va posta all'attraversamento del torrente esistente nel quartiere Molinello che assicura la continuità del percorso anche garantendo l'accessibilità pedonale alle aree di recente riqualificazione con i fondi PRUACS e ad oggi non servite da percorsi dedicati ai fruitori.

Le aree interessate sono per la gran parte di proprietà o nella prossima disponibilità del comune, anche per la loro previsione di cessione in ambito PUA in corso di istruttoria.

6.2.1.2. LIMITI FINANZIARI (D. Lgs. 36/2023, Allegato I.7, art. 3, c. 1, l. g)

6.2.1.2.1. INDIVIDUAZIONE MACROVOCI DI SPESA

Riguardo al calcolo della spesa, il finanziamento destinato a questo intervento è pari a € **4.450.915,62**.

Il costo sommario della spesa è stato operato secondo le indicazioni fornite dagli articoli 17 e 22 del Dpr n. 207 del 5 ottobre 2010.

Per quanto attiene alla individuazione degli interventi sono individuabili le seguenti macrocategorie di lavorazioni:

- Recupero edifici
- Riqualificazione assi
- Opere edili (passerella torrente)
- Verde attrezzato

Le caratteristiche quantitative dell'intervento, sono riportate nella tabella che segue:

INTERVENTO	QUANTITÀ
Recupero edifici	
C2O	950 mq
Riqualificazione assi	
Nuova strada di accesso	2.800 mq
Asse viario di connessione (valutato per il 10% della superficie)	481 mq
Opere edili	
Passerella torrente	490 mq
Verde attrezzato	2400 ma

In attuazione di quanto disposto dall'art. 22 del Dpr 207/10, il calcolo sommario della spesa è stato effettuato *“per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio. In assenza di costi standardizzati, applicando parametri desunti da interventi simili realizzati, ovvero redigendo un computo metrico estimativo di massima.”*

Pertanto, rispetto alle alternative delineate dall'art. 22, si è optato per:

- **criterio della stima sintetica su base parametrica**, perché risulta più consono all'attuale livello di approfondimento progettuale e alla tipologia di interventi edilizi previsti dal progetto
- **computo metrico estimativo di massima**.

Per la definizione del **costo parametrico** si sono utilizzati come riferimento i Limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, approvato con Decreto dirigenziale n. 473 del 26/06/2023 della Regione Campania (rif. 1), parametri tecnici e i limiti di costo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

C.B.N. Recupero del patrimonio edilizio (1.278 €/mq)

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui alla tabella precedente, si è applicato il costo parametrico, costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) per gli interventi di recupero: € 1.065,00 per mq di superficie complessiva con la maggiorazione per interventi in zona sismica 2, pari al 12% per abbattimento barriere architettoniche un altro 8%, pertanto pari a **1.278 €/mq**.

C.B.N. Recupero assi di connessione (320 €/mq)

Per gli interventi di recupero degli assi di connessione si tiene conto che il *“recupero di aree pertinenziali quali strade residenziali alberate, parcheggi pertinenziali esterni alberati o interrati, spazi di verde attrezzato e aree destinate allo svago di uso comune (bambini e anziani), ammodernamento della rete idrica (recupero dell'acqua piovana), pubblica illuminazione a risparmio energetico, “stazioni ecologiche” per la raccolta differenziata adeguatamente schermate con siepi”* vengono valutati a partire dal CBN (1.065 €/mq) come maggiorazione del 30%, pertanto pari a **320 €/mq**.

C.B.N. Nuove costruzioni (1.090 €/mq)

Per gli interventi di nuova costruzione di cui alla tabella precedente, si è applicato il costo parametrico, costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) per gli interventi di nuova costruzione: € 1.000,00 per mq di superficie complessiva con la maggiorazione per interventi in zona sismica 2, pari al 9% e pertanto pari a **1.090 €/mq**

Costo sistemazione area a verde (350 €/mq)

Come richiamato nella D.D. 473 della Regione Campania, gli oneri per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie comprensivi delle sistemazioni esterne delle aree pertinenziali, vengono valutati a partire dal CBN (1000 €/mq) come maggiorazione del 35%, pertanto pari a **350 €/mq**

La stessa determina regionale, precisa inoltre che *“la realizzazione di tali interventi dovrà garantire una superficie territoriale permeabile, misurata al lordo di spazi pubblici (strade, piazze, giardini ecc.) non inferiore al 60% e con una superficie da destinare a verde pari ad almeno il 60% della superficie permeabile individuata; Rientrano tra gli interventi di urbanizzazione primaria:*

strade residenziali alberate, parcheggi pertinenziali esterni alberati, spazi di verde e aree attrezzate per lo svago (bambini e anziani), rete idrica con recupero dell'acqua piovana, pubblica illuminazione a risparmio energetico, "stazioni ecologiche" per la raccolta differenziata adeguatamente schermate con siepi".

I dati di base per la determinazione del costo dei lavori sono costituiti dalle superfici lorde dei pavimenti, dalle altezze degli edifici e dal loro volume complessivo, nonché informazioni sullo stato di conservazione dei manufatti e la loro forma e tipologia edilizia.

INTERVENTO	TOT. €
Recupero edifici	1.214.100
C2O	
Riqualificazione assi	1.049.920
Nuova strada di accesso	
Asse viario di connessione (valutato per il 10% della superficie)	
Opere edili	534.100
Passerella torrente	
Verde attrezzato	840.000
Totale intervento	3.638.120

Gli importi dei compensi sono riportati nel quadro economico dell'intervento precisando che sono stati determinati sulla scorta degli importi presunti delle macrocategorie individuate nel paragrafo precedente e con l'ausilio dei parametri di cui al D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13, in vigore dal 1 luglio 2023.

6.2.1.2.2. QUADRO ECONOMICO

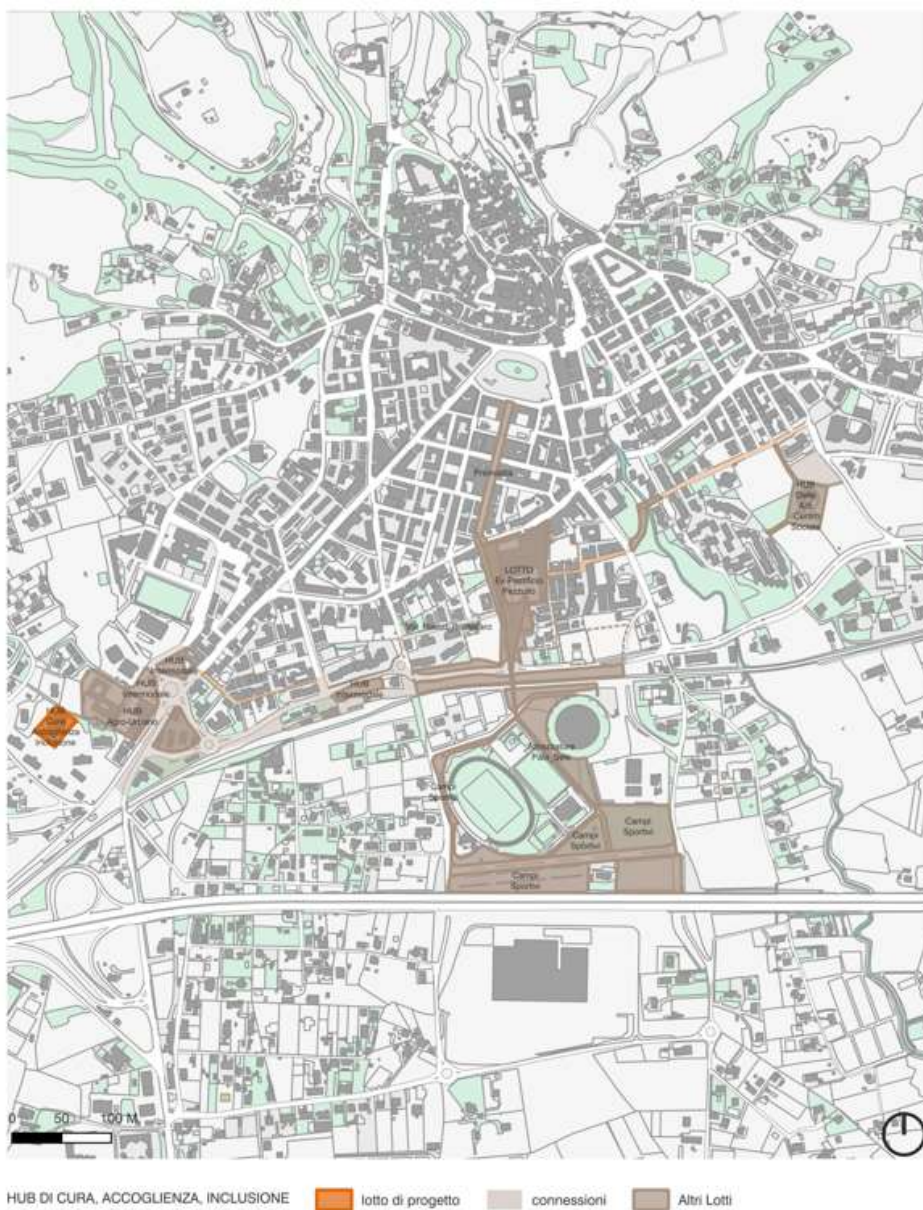
BENEFICIARIO: Comune di Eboli INTERVENTO: LOTTO 1: HUB DELLE ARTI – CENTRO SOCIALE CUP: _____

Quadro Economico: realizzazione di opere pubbliche ai sensi del paragr. 5.5 A del Manuale d attuazione del PR Campania FESR 21/27						
A - LAVORI						
A.1	Lavori a corpo compresi oneri sicurezza					3.638.120,00 €
	RECUPERO EDIFICI	950	1.278,00 €		1.214.100,00 €	
	OPERE EDILI (passerella sul torrente)	490	1.090,00 €		534.100,00 €	
	RIQUALIFICAZIONE ASSI	3281	320,00 €		1.049.920,00 €	
	VERDE ATTREZZATO	2400	350,00 €		840.000,00 €	
					3.638.120,00 €	
					3.416.332,80 €	
A.1.1	di cui lavori soggetti a ribasso					
A.1.2	di cui oneri della sicurezza interna	3%	109.143,60 €			
A.1.3	di cui oneri della sicurezza esterna di cantiere	3%	109.143,60 €			
A.2	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso (A.1.2 + A.1.3)				218.287,20 €	
A.3	Attuazione misure prevenzione e repressione criminalità					3.500,00 €
A.4	Mitigazione - compensazione impatto ambientale e sociale					5.000,00 €
	IMPORTO NON SOGGETTO A RIBASSO (A.2 + A.3)					
	IMPORTO SOGGETTO A RIBASSO (A.1.1 + A.4)		221.787,20 €			
					3.421.332,80 €	
TOTALE APPALTO						3.638.120,00 €
B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE						
B.1	Lavori in amministrazione diretta - rimborsi su fattura					50.000,00 €
B.1.1	Lavori in amministrazione diretta - economia				25.000,00 €	
B.1.2	Rimborsi su fattura				25.000,00 €	
B.2	B.2.1 Rilievi, accertamenti e indagini a cura della SA					- €
B.2.2	Rilievi, accertamenti e indagini a cura della PRO					- €
B.3	Allacciamenti ai pubblici servizi - interferenze					5.000,00 €
B.4	Imprevisti (% A.1)	5%	1%			40.000,00 €
B.5	Acquisizione aree e immobili - indennizzi					- €
B.6	Accantonamenti per revisione prezzi e varianti (% A.1)		5%	1%		50.000,00 €
B.7	Spese tecniche (interne - esterne)	16.070,43 €	180.349,25 €	58.209,92 €	254.668,40 €	196.419,68 €
B.7.1.B	Progettazione PFTE		22.453,55 €			
B.7.1.A	Progettazione ESEC		30.034,65 €			
B.7.2	Spese per attività preliminari (studio geologico, ...)		3.450,75 €			
B.7.3	Coordinamento per la sicurezza CSP esecutivo		7.711,02 €			
B.7.4	Conferenze di servizi		- €			
B.7.5	Ufficio Direzione lavori / servizi / forniture		60.548,89 €			
B.7.6	Coordinamento per la sicurezza CSE		38.555,10 €			
B.7.7	Assistenza giornaliera e contabilità		3.500,00 €			
B.7.8	Incentivo - Spese RUP	11.172,77 €	- €			
B.7.9	Incentivo - Spese per collaboratori RUP	4.897,65 €	- €			
B.7.10	Incentivo - Spese per verifica e validazione	- €	5.000,00 €			
B.7.11	Incentivo - Spese affidamento e gara (CUC)	- €	9.095,30 €			
B.7.12	Altro	- €	- €			
B.8	Attività tecnico-amministrativa - assicurazioni					7.500,00 €
B.9	Spese per commissioni giudicatrici					5.000,00 €
B.10	Spese per pubblicità					- €
B.11	B.11.1 Spese per prove di laboratorio, verifiche tecniche, monitoraggi					10.000,00 €
B.11.2	Spese collaudo tecnico-amministrativo / statico / special.					8.850,09 €
B.11.3	Spese per verifica preventiva interesse archeologico					7.000,00 €
B.12	IVA e altre imposte					433.025,85 €
B.12.1	Iva sui lavori, imprevisti e accantonamenti (A + B.4 + B.6)	3.728.120,00 €	10%		372.812,00 €	
B.12.2	Iva su spese tecniche esterne	180.349,25 €	22%		39.676,83 €	
B.12.3	Iva sul resto delle voci B	93.350,09 €	22%		20.537,02 €	
Totale somme a disposizione						812.795,62 €
TOTALE QUADRO ECONOMICO (A + B)						4.450.915,62 €
C VERIFICHE LIMITE						
C.1	Spese progettazione - Verifiche progetti - Collaudo	180.349,25 €	4,96%			12%
C.2	Spese incentivi funzioni tecniche	16.070,43 €	0,44%			1,6%
C.3	Spese pubblicità	0				0,5%
C.4	Imprevisti	40.000,00 €	1%			5%
C.5	Altre voci QE	145.000,00 €	4%			5%

6.2.2. LOTTO 2: HUB CURA, ACCOGLIENZA E INCLUSIONE

6.2.2.1. FUNZIONI, OBIETTIVI E IDEA PROGETTO

Dal Focus tematico cura, benessere, servizi alla persona e spazi di aggregazione, sono emersi due bisogni primari: coltivare e consolidare la comunità educante, ovvero quel tessuto di relazioni solidali e collaborazioni costituito e alimentato da coloro che vivono e operano sul territorio e che riconoscono la responsabilità dell'abitarlo insieme e favorire un cambiamento culturale, nella percezione della disabilità e delle persone con disabilità per costruire una quotidianità consapevole.



Rispetto a questi due temi i partecipanti hanno evidenziato, fra l'altro, la necessità di:

- favorire attività e predisporre spazi nei quali le persone con disabilità possono essere protagoniste;
- l'attivazione di Sportelli delocalizzati per canalizzare e concentrare le informazioni in un luogo facilmente individuabile dalle persone che fornisca informazioni precise e chiare alla cittadinanza.

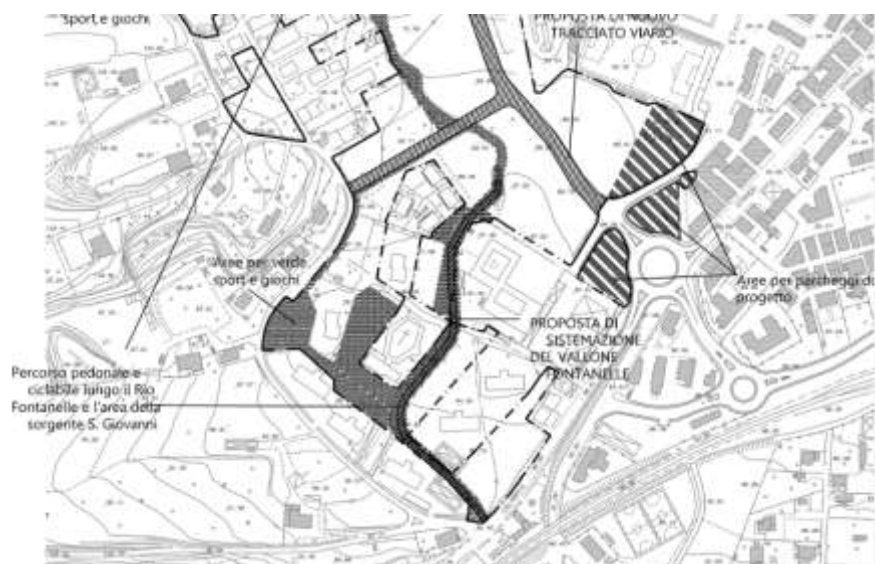
Di qui la opportunità di localizzare in quest'area un **Hub di cura, accoglienza e inclusione** in grado di offrire servizi residenziali e semiresidenziali alla persona, attività di riabilitazione somato-sensoriale, percorsi terapeutici all'aperto e programmi di assistenza per situazioni di fragilità fisica e cognitiva, includendo anche funzioni specialistiche e di eccellenza nel campo delle nuove devianze e dipendenze.



L'intervento è previsto nell'immobile chiesa incompiuta e mai entrata in funzione in località Fontanelle. Tale immobile è stato oggetto, negli anni scorsi, di interlocuzioni fra l'ente e la Curia di Salerno, ai fini di

una sua permuta con aree a standard, nella prossima disponibilità dell'ente quali aree oggetto di cessione nell'ambito del sub ambito 3 del PUA Fontanelle, più vicine alla chiesa di Santa Maria ad Intra, potenzialmente trasferibili per l'ampliamento della attività svolte dalla parrocchia.

L'immobile sorge in un'area nelle immediate adiacenze dell'altro lotto denominato HUB agro-urbano e dell'innovazione, con il quale si è coordinata la progettazione, ed è immerso in un'area, inclusa nel sub-ambito 5



del PUA Fontanelle, oggetto di cessione come standard da parte del soggetto promotore insieme ad alcune aree limitrofe alle caserme che consentiranno di porre in diretto collegamento i due comparti. Accanto alle aree innanzi descritte vi è anche la sorgente Fontanelle che si

include nel progetto insieme alle aree intorno alla chiesa, al fine di creare un vero e proprio parco in cui si trova immerso il nuovo centro.



6.2.2.2. LIMITI FINANZIARI (D. Lgs. 36/2023, Allegato I.7, art. 3, c. 1, l. g)

6.2.2.2.1. INDIVIDUAZIONE MACROVOCI DI SPESA

Riguardo al calcolo della spesa, il finanziamento destinato a questo intervento è pari a € **5.519.208,55**.

Il costo sommario della spesa è stato operato secondo le indicazioni fornite dagli articoli 17 e 22 del Dpr n. 207 del 5 ottobre 2010.

Per quanto attiene alla individuazione degli interventi sono individuabili le seguenti macrocategorie di lavorazioni:

- Demolizioni
- Opere edili (ricostruzione edificio)
- Verde attrezzato

Le caratteristiche quantitative dell'intervento, sono riportate nella tabella che segue:

INTERVENTO	QUANTITÀ
Demolizione	
Volumi (demolizione e trasporto a discarica)	15.900 mc
Nuove costruzioni/recupero	
Ricostruzione edificio	3.000 mq
Verde attrezzato	
Parco verde	1.960 mq

In attuazione di quanto disposto dall'art. 22 del Dpr 207/10, il calcolo sommario della spesa è stato effettuato *“per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio. In assenza di costi standardizzati, applicando parametri desunti da interventi simili realizzati, ovvero redigendo un computo metrico estimativo di massima.”*

Pertanto, rispetto alle alternative delineate dall'art. 22, si è optato per:

- **criterio della stima sintetica su base parametrica**, perché risulta più consono all'attuale livello di approfondimento progettuale e alla tipologia di interventi edilizi previsti dal progetto
- **computo metrico estimativo di massima.**

L' intervento di **Demolizione** ha il valore di € **30/mc** vuoto per pieno, così come innanzi determinato.

Per la definizione del **costo parametrico** si sono utilizzati come riferimento i Limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, approvato con Decreto dirigenziale n. 473 del 26/06/2023 della Regione Campania (rif. 1), parametri tecnici e i limiti di costo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

C.B.N. Nuove costruzioni (1.090 €/mq)

Per gli interventi di nuova costruzione di cui alla tabella precedente, si è applicato il costo parametrico, costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) per gli interventi di nuova costruzione: € 1.000,00 per mq di superficie complessiva con la maggiorazione per interventi in zona sismica 2, pari al 9% e pertanto pari a **1.090 €/mq**

Costo sistemazione area a verde (350 €/mq)

Come richiamato nella D.D. 473 della Regione Campania, gli oneri per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie comprensivi delle sistemazioni esterne delle aree pertinenziali, vengono valutati a partire dal CBN (1000 €/mq) come maggiorazione del 35%, pertanto pari a **350 €/mq**

La stessa determina regionale, precisa inoltre che *“la realizzazione di tali interventi dovrà garantire una superficie territoriale permeabile, misurata al lordo di spazi pubblici (strade, piazze, giardini ecc.) non inferiore al 60% e con una superficie da destinare a verde pari ad almeno il 60% della superficie permeabile individuata; Rientrano tra gli interventi di urbanizzazione primaria: strade residenziali alberate, parcheggi pertinenziali esterni alberati, spazi di verde e aree attrezzate per lo svago (bambini e anziani), rete idrica con recupero dell'acqua piovana, pubblica illuminazione a risparmio energetico, “stazioni ecologiche” per la raccolta differenziata adeguatamente schermate con siepi”.*

I dati di base per la determinazione del costo dei lavori sono costituiti dalle superfici lorde dei pavimenti, dalle altezze degli edifici e dal loro volume complessivo, nonché informazioni sullo stato di conservazione dei manufatti e la loro forma e tipologia edilizia.

INTERVENTO	TOT. €
Demolizione	477.000
Volumi (demolizione e trasporto a discarica)	
Nuove costruzioni/recupero	3.270.000
Ricostruzione edificio	
Verde attrezzato	686.000
Parco verde	
Totale intervento	4.433.000

Gli importi dei compensi sono riportati nel quadro economico dell'intervento precisando che sono stati determinati sulla scorta degli importi presunti delle macrocategorie individuate nel paragrafo precedente e con l'ausilio dei parametri di cui al D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13, in vigore dal 1 luglio 2023.

6.2.2.2.2. QUADRO ECONOMICO

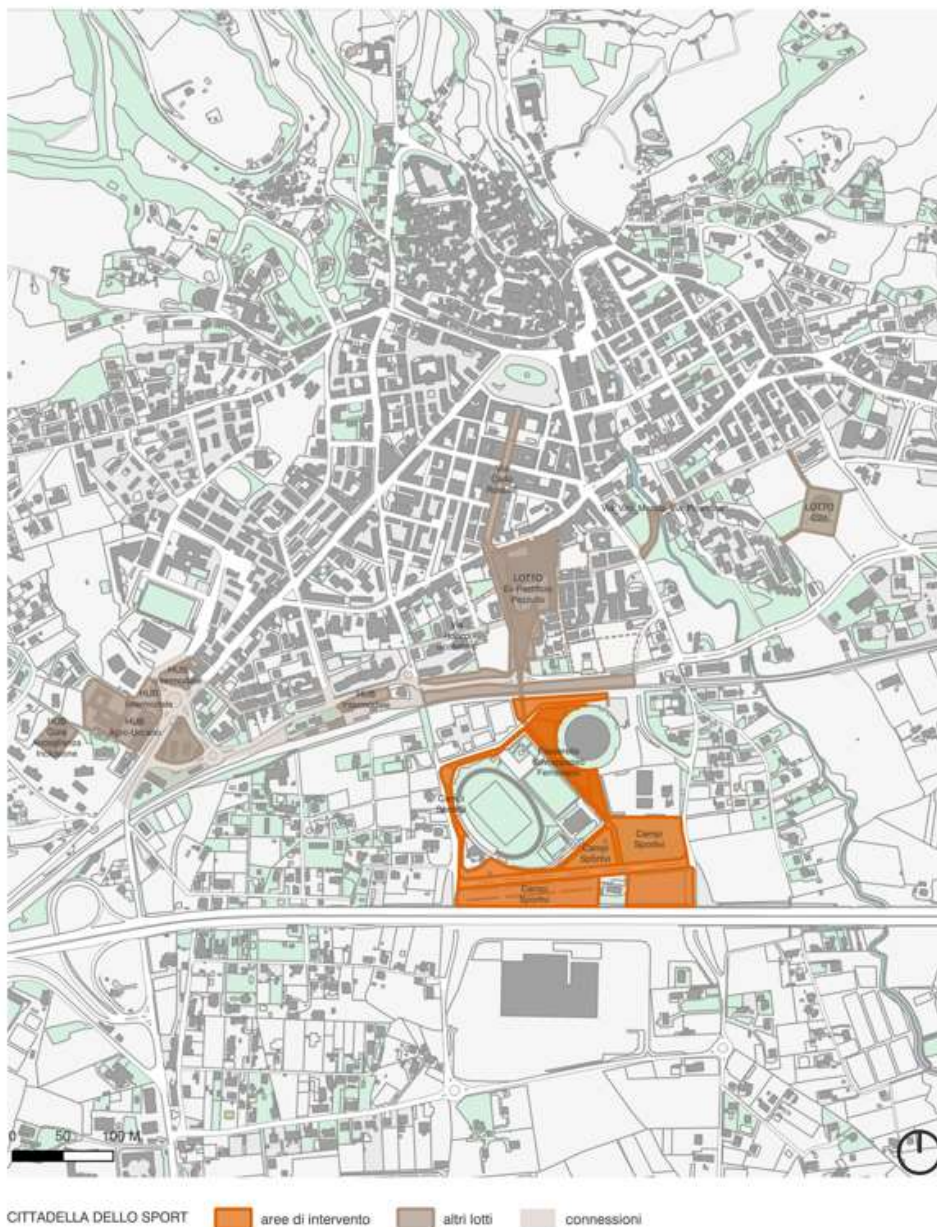
BENEFICIARIO: Comune di Eboli INTERVENTO: LOTTO 2: HUB CURA, ACCOGLIENZA E INCLUSIONE CUP: _____

Quadro Economico: realizzazione di opere pubbliche ai sensi del paragr. 5.5 A del Manuale d'attuazione del PR Campania FESR 21/27					
A - LAVORI					
A.1	Lavori a corpo compresi oneri sicurezza				4.433.000,00 €
	DEMOLIZIONI (compreso oneri di smaltimento)	15000	30,00 €	477.000,00 €	
	OPERE EDILI (ricostruzione edificio)	3000	1.000,00 €	3.070.000,00 €	
	VERDE ATTREZZATO	1900	360,00 €	686.000,00 €	
				4.433.000,00 €	
A.1.1	di cui lavori soggetti a ribasso			4.163.520,00 €	
A.1.2	di cui oneri della sicurezza interna				
A.1.3	di cui oneri della sicurezza esterna di cantiere	3%	132.900,00 €		
		3%	132.900,00 €		
A.2	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso (A.1.2 + A.1.3)		265.900,00 €		
A.3	Attuazione misure prevenzione e repressione criminalità			3.500,00 €	
A.4	Mitigazione - compensazione impatto ambientale e sociale			5.000,00 €	
	IMPORTO NON SOGGETTO A RIBASSO (A.2 + A.3)		269.480,00 €		
	IMPORTO SOGGETTO A RIBASSO (A.1.1 + A.4)			4.168.520,00 €	
TOTALE APPALTO					4.433.000,00 €
B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE					
B.1	Lavori in amministrazione diretta - rimborsi su fattura				60.000,00 €
B.1.1	Lavori in amministrazione diretta - economia			30.000,00 €	
B.1.2	Rimborsi su fattura			30.000,00 €	
B.2	Rilevi, accertamenti e indagini a cura della SA				- €
B.2.2	Rilevi, accertamenti e indagini a cura della PRO				- €
B.3	Allacciamenti ai pubblici servizi - interferenze				5.000,00 €
B.4	Imprevisti (% A.1)	5%	1%		40.000,00 €
B.5	Acquisizione aree e immobili - indennizzi				- €
B.6	Accantonamenti per revisione prezzi e varianti (% A.1)		5%	1%	50.000,00 €
B.7	Spese tecniche (interne - esterne)	19.585,20 €	314.052,86 €	70.928,00 €	310.310,00 €
B.7.1.B	Progettazione PFTE		35.524,33 €		
B.7.1.A	Progettazione ESEC		57.118,96 €		
B.7.2	Spese per attività preliminari (studio geologico, ...)		13.361,34 €		
B.7.3	Coordinamento per la sicurezza CSP esecutivo		17.029,95 €		
B.7.4	Conferenze di servizi		- €		
B.7.5	Ufficio Direzione lavori / servizi / forniture		102.540,45 €		
B.7.6	Coordinamento per la sicurezza CSE		64.894,74 €		
B.7.7	Assistenza giornaliera e contabilità		5.000,00 €		
B.7.8	Incentivo - Spese RUP	13.616,38 €	- €		
B.7.9	Incentivo - Spese per collaboratori RUP	5.968,82 €	- €		
B.7.10	Incentivo - Spese per verifica e validazione	- €	7.500,00 €		
B.7.11	Incentivo - Spese affidamento e gara (CUC)	- €	11.082,50 €		
B.7.12	Altro	- €	- €		
B.8	Attività tecnico-amministrativa - assicurazioni				7.500,00 €
B.9	Spese per commissioni giudicatrici				5.000,00 €
B.10	Spese per pubblicità				- €
B.11.B.11.1	Spese per prove di laboratorio, verifiche tecniche, monitoraggio				10.000,00 €
B.11.2	Spese collaudo tecnico-amministrativo / statico / special.				21.220,37 €
B.11.3	Spese per verifica preventiva interesse archeologico				7.000,00 €
B.12	Iva e altre imposte				546.850,11 €
B.12.1	Iva sui lavori, imprevisti e accantonamenti (A + B.4 + B.6)	4.523.000,00 €	10%	452.300,00 €	
B.12.2	Iva su spese tecniche esterne	314.052,86 €	22%	69.091,63 €	
B.12.3	Iva sul resto delle voci B	115.720,37 €	22%	25.458,48 €	
Totale somme a disposizione					1.086.208,55 €
TOTALE QUADRO ECONOMICO (A + B)					5.519.208,55 €
C - VERIFICHE LIMITE					
C.1	Spese progettazione - Verifiche progetti - Collaudo	314.052,86 €	7,08%		32%
C.2	Spese incentivi funzioni tecniche	19.585,20 €	0,44%		1,6%
C.3	Spese pubblicità	0			0,5%
C.4	Imprevisti	40.000,00 €	1%		5%
C.5	Altre voci QE	155.000,00 €	3%		5%

6.3. CITTADELLA DELLO SPORT

6.3.1. FUNZIONI, OBIETTIVI E IDEA PROGETTO

Come innanzi descritto completa l'assetto la realizzazione di un parco urbano in località Ser-racapilli, comprendente una **cittadella dello sport** (con riqualificazione ed efficientamento delle strutture esistenti) e la riconfigurazione delle aree scoperte in verde attrezzato in connessione



con il parco li-neare RFI lungo il tracciato AV, oltre all'intervento complessivo sulle connessioni finalizzato alla costruzione di un sistema di mobi-lità intermodale, inclusivo e soste-nibile, che si con-figuri non solo come infrastrut-tura ma come luogo comunita-rio e motore di prosperità ur-bana.

La sistemazione prevede il com-pletamento della passerella prove-niente dall'area ex Pezzullo, con la creazione di al-cuni volumi di

servizio sotto di essa risagomando la prima aiuola laterale all'ingresso del Palasele.

Si prevede, anche a completamento di un'opera privata in fase di autorizzazione, la sistemazione dell'area intorno al Palasele, con depavimentazione degli attuali piazzali e rifunzionalizzazione a verde attrezzato.

Infine si prevede la riqualificazione degli assi perimetrali con, laddove possibile, depavimentazione degli stessi e rifunzionalizzazione e rinverdimento.



6.3.2. LIMITI FINANZIARI (D. Lgs. 36/2023, Allegato I.7, art. 3, c. 1, l. g)

6.3.2.1. INDIVIDUAZIONE MACROVOCI DI SPESA

Riguardo al calcolo della spesa, il finanziamento destinato a questo intervento è pari a € **8.558.907,14**.

Il costo sommario della spesa è stato operato secondo le indicazioni fornite dagli articoli 17 e 22 del Dpr n. 207 del 5 ottobre 2010.

Per quanto attiene alla individuazione degli interventi sono individuabili le seguenti macrocategorie di lavorazioni:

- Opere edili (volumi di servizio)
- Verde attrezzato
- Riqualificazione assi

Le caratteristiche quantitative dell'intervento, sono riportate nella tabella che segue:

INTERVENTO	QUANTITÀ
Opere edili	
Volumi di servizio sotto passerella	220 mq
Verde attrezzato	
Dintorni del Palasele	7400 mq
Riqualificazione assi	
Assi perimetrali complesso	13500 mq

In attuazione di quanto disposto dall'art. 22 del Dpr 207/10, il calcolo sommario della spesa è stato effettuato *"per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio. In assenza di costi standardizzati, applicando parametri desunti da interventi simili realizzati, ovvero redigendo un computo metrico estimativo di massima."*

Pertanto, rispetto alle alternative delineate dall'art. 22, si è optato per:

- **criterio della stima sintetica su base parametrica**, perché risulta più consono all'attuale livello di approfondimento progettuale e alla tipologia di interventi edilizi previsti dal progetto
- **computo metrico estimativo di massima**.

Per la definizione del **costo parametrico** si sono utilizzati come riferimento i Limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, approvato con Decreto dirigenziale n. 473 del 26/06/2023 della Regione Campania (rif. 1), parametri tecnici e i limiti di costo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

C.B.N. Nuove costruzioni (1.090 €/mq)

Per gli interventi di nuova costruzione di cui alla tabella precedente, si è applicato il costo parametrico, costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) per gli interventi di nuova costruzione: € 1.000,00 per mq di superficie complessiva con la maggiorazione per interventi in zona sismica 2, pari al 9% e pertanto pari a **1.090 €/mq**

Costo sistemazione area a verde (350 €/mq)

Come richiamato nella D.D. 473 della Regione Campania, gli oneri per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie comprensivi delle sistemazioni esterne delle aree pertinenziali, vengono valutati a partire dal CBN (1000 €/mq) come maggiorazione del 35%, pertanto pari a **350 €/mq**

La stessa determina regionale, precisa inoltre che *“la realizzazione di tali interventi dovrà garantire una superficie territoriale permeabile, misurata al lordo di spazi pubblici (strade, piazze, giardini ecc.) non inferiore al 60% e con una superficie da destinare a verde pari ad almeno il 60% della superficie permeabile individuata; Rientrano tra gli interventi di urbanizzazione primaria: strade residenziali alberate, parcheggi pertinenziali esterni alberati, spazi di verde e aree attrezzate per lo svago (bambini e anziani), rete idrica con recupero dell'acqua piovana, pubblica illuminazione a risparmio energetico, “stazioni ecologiche” per la raccolta differenziata adeguatamente schermate con siepi”.*

C.B.N. Recupero assi di connessione (320 €/mq)

Per gli interventi di recupero degli assi di connessione si tiene conto che il *“recupero di aree pertinenziali quali strade residenziali alberate, parcheggi pertinenziali esterni alberati o interrati, spazi di verde attrezzato e aree destinate allo svago di uso comune (bambini e anziani), ammodernamento della rete idrica (recupero dell'acqua piovana), pubblica illuminazione a risparmio energetico, “stazioni ecologiche” per la raccolta differenziata adeguatamente schermate con siepi”* vengono valutati a partire dal CBN (1.065 €/mq) come maggiorazione del 30%, pertanto pari a **320 €/mq**.

I dati di base per la determinazione del costo dei lavori sono costituiti dalle superfici lorde dei pavimenti, dalle altezze degli edifici e dal loro volume complessivo, nonché informazioni sullo stato di conservazione dei manufatti e la loro forma e tipologia edilizia.

INTERVENTO	TOT. €
Opere edili	239.800
Volumi di servizio sotto passerella	
Verde attrezzato	2.590.000
Dintorni del Palasele	
Riqualificazione assi	4.320.000
Assi perimetrali complesso	
Totale intervento	7.149.800

Gli importi dei compensi sono riportati nel quadro economico dell'intervento precisando che sono stati determinati sulla scorta degli importi presunti delle macrocategorie individuate nel paragrafo precedente e con l'ausilio dei parametri di cui al D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13, in vigore dal 1 luglio 2023.

6.3.2.2. QUADRO ECONOMICO

BENEFICIARIO: Comune di Eboli INTERVENTO: Cittadella dello sport CUP: _____

Quadro Economico: realizzazione di opere pubbliche ai sensi del paragr. 5.5 A del Manuale d attuazione del PR Campania FESR 21/27						
A - LAVORI						
A.1	Lavori a corpo compresi oneri sicurezza					7.149.800,00 €
	OPERE EDILI (VOLUMI)	220	1.090,00 €		239.800,00 €	
	VERDE ATTREZZATO - URBANIZZAZIONI	7400	350,00 €		2.590.000,00 €	
	RIQUALIFICAZIONE ASSI	13500	320,00 €		4.320.000,00 €	
					7.149.800,00 €	
					6.717.312,00 €	
A.1.1	di cui lavori soggetti a ribasso					
A.1.2	di cui oneri della sicurezza interna	3%	214.494,00 €			
A.1.3	di cui oneri della sicurezza esterna di cantiere	3%	214.494,00 €			
A.2	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso (A.1.2 + A.1.3)		428.988,00 €			
A.3	Attuazione misure prevenzione e repressione criminalità				3.500,00 €	
A.4	Mitigazione - compensazione impatto ambientale e sociale				5.000,00 €	
	IMPORTO NON SOGGETTO A RIBASSO (A.2 + A.3)					
	IMPORTO SOGGETTO A RIBASSO (A.1.1 + A.4)		432.488,00 €			
					6.722.312,00 €	
TOTALE APPALTO						7.149.800,00 €
B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE						
B.1	Lavori in amministrazione diretta - rimborsi su fattura					80.000,00 €
B.1.1	Lavori in amministrazione diretta - economia				40.000,00 €	
B.1.2	Rimborsi su fattura				40.000,00 €	
B.2	B.2.1 Rilievi, accertamenti e indagini a cura della SA					- €
	B.2.2 Rilievi, accertamenti e indagini a cura della PRO					- €
B.3	Allacciamenti ai pubblici servizi - interferenze					6.793,00 €
B.4	Imprevisti (% A.1)	5%	1%			100.000,00 €
B.5	Acquisizione aree e immobili - indennizzi					- €
B.6	Accantonamenti per revisione prezzi e varianti (% A.1)					115.000,00 €
B.7	Spese tecniche (interne - esterne)	31.043,49 €	207.065,98 €	114.396,80 €	500.486,00 €	238.109,47 €
	B.7.1. Progettazione PFTE		25.899,56 €			
	B.7.1.. Progettazione ESEC		27.749,53 €			
	B.7.2 Spese per attività preliminari (studio geologico, ...)					
	B.7.3 Coordinamento per la sicurezza CSP esecutivo		9.249,84 €			
	B.7.4 Conferenze di servizi		- €			
	B.7.5 Ufficio Direzione lavori / servizi / forniture		63.235,34 €			
	B.7.6 Coordinamento per la sicurezza CSE		46.249,21 €			
	B.7.7 Assistenza giornaliera e contabilità		10.000,00 €			
	B.7.8 Incentivo - Spese RUP	21.582,61 €	- €			
	B.7.9 Incentivo - Spese per collaboratori RUP	9.460,87 €	- €			
	B.7.10 Incentivo - Spese per verifica e validazione	- €	10.000,00 €			
	B.7.11 Incentivo - Spese affidamento e gara (CUC)	- €	14.682,50 €			
	B.7.12 Altro	- €	- €			
B.8	Attività tecnico-amministrativa - assicurazioni					7.500,00 €
B.9	Spese per commissioni giudicatrici					8.500,00 €
B.10	Spese per pubblicità					- €
B.11	B.11.1 Spese per prove di laboratorio, verifiche tecniche, monitoraggi					15.000,00 €
	B.11.2 Spese collaudo tecnico-amministrativo / statico / special.					14.799,75 €
	B.11.3 Spese per verifica preventiva interesse archeologico					10.000,00 €
B.12	IVA e altre imposte					813.404,92 €
	B.12.1 Iva sui lavori, imprevisti e accantonamenti (A + B.4 + B.6)	7.364.800,00 €	10%		736.480,00 €	
	B.12.2 IVA su spese tecniche esterne	207.065,98 €	22%		45.554,52 €	
	B.12.3 IVA sul resto delle voci B	142.592,75 €	22%		31.370,41 €	
Totale somme a disposizione						1.409.107,14 €
TOTALE QUADRO ECONOMICO (A + B)						8.558.907,14 €
C VERIFICHE LIMITE						
C.1	Spese progettazione - Verifiche progetti - Collaudo	207.065,98 €	2,90%			12%
C.2	Spese incentivi funzioni tecniche	31.043,49 €	0,43%			1,6%
C.3	Spese pubblicità	0				0,5%
C.4	Imprevisti	100.000,00 €	1%			5%
C.5	Altre voci OE	301.793,00 €	4%			5%

PRIUS EBOLI



URBAN Città
di Eboli
CENTER
ASSESSORATO URBANISTICA

