N° PAP-00170-2023

Il presente atto viene affisso all'Albo Pretorio on-line dal 25/01/2023 al 09/02/2023

L'incaricato della pubblicazione VITTORIO BASELICE

Citta' di Castellammare di Stabia

Citta' Metropolitana di Napoli

DELIBERAZIONE COMMISSARIALE CON I POTERI DELLA GIUNTA

N. 6/2023 del 24/01/2023

OGGETTO: Riqualificazione e rigenerazione del quartiere "Savorito" - Programma di sostituzione edilizia e recupero dei vuoti urbani - ambito intervento periferia nord della città", di cui al "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare - P.I.N.Qu.A." - Approvazione proposta progettuale.

Il giorno 24/01/2023 alle ore 13:20, nella residenza Municipale del Comune di Castellammare di Stabia, si è riunita in videoconferenza in modalità mista la Commissione Straordinaria di cui all'art. 144 comma 1 D.Lgs. 267/2000, nominata con Decreto del Presidente della Repubblica del 28/02/2022 pubblicato in Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 59 in data 11/03/2022, nelle persone di:

		PRESENTI	ASSENTI
Dott. RAFFAELE CANNIZZARO	Componente	P*	
Dott. MAURO PASSEROTTI	Componente	P	
Dott.ssa ROSA VALENTINO	Componente		A

*presente da remoto in collegamento videoconferenza

Presenti 2
Assenti 1

Partecipa alla seduta il Vice-Segretario Generale Dott. ANTONIO VERDOLIVA con le funzioni di cui all'art.97 del D.lgs n.267/00;

Visto il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e ss.mm.ii. recante 'Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali';

Constatata la partecipazione dei componenti della Commissione Straordinaria in numero legale per la validità della seduta, viene posto in trattazione l'argomento in oggetto.

Documento di Consultazione

VITTORIO BASELICE
CASTELLAMMARE DI STABIA
25.01.2023 14:32:27 CET

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA

Premesso che:

- con Decreto del Presidente della Repubblica del 28.02.2022, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Serie Generale, n. 59 in data 11.03.2022, si è disposto lo scioglimento del consiglio comunale di Castellammare di Stabia ai sensi dell'art. 143 del D.lgs. 267/2000 e, contestualmente, è stata nominata la Commissione straordinaria composta da:
  - Dott. Raffaele Cannizzaro – Prefetto a riposo
  - Dott. Mauro Passerotti – Viceprefetto
  - Dott.ssa Rosa Valentino – Dirigente di seconda fascia Area I
- con il predetto decreto sono state assegnate alla Commissione per la gestione dell'Ente, fino all'insediamento degli ordinari organi a norma di legge, le attribuzioni spettanti al Consiglio Comunale, alla Giunta e al Sindaco, nonché ogni altro potere o incarico connesso alle medesime cariche;

Richiamata la Deliberazione commissariale n.1 del 3/03/2022 con la quale la Commissione ha adottato apposito atto di autorganizzazione, come integrata con Deliberazioni Commissariali n. 42 del 21.04.2022 e n. 134 del 14/09/2022;

Visti:

- il D.lgs. n. 267/2000 (T.U.E.L.) e ss.mm.ii.;
- lo Statuto Comunale;
- i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dai Dirigenti ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. attestanti la regolarità e la correttezza amministrativa del presente atto, nonché la regolarità contabile;

Documento di Consultazione

Preso atto della proposta del Dirigente di Settore;
Assunti i poteri della Giunta Comunale;
Con votazione unanime espressa nelle forme di legge,

DELIBERA

1. **Di approvare** l'allegata proposta progettuale relativa all'intervento denominato *Riqualificazione e rigenerazione del quartiere "Savorito" - Programma di sostituzione edilizia e recupero dei vuoti urbani - ambito intervento periferia nord della città*" - C.U.P. E81B21000130003 trasmessa al M.I.M.S. - Direzione Generale per l'Edilizia Statale, le Politiche Abitative, la Riqualificazione Urbana e gli Interventi Speciali - con nota prot. 82720 del

25.11.2022 e valutata positivamente dall'Alta Commissione nella seduta del 20.12.2022, così come da comunicazione prot. Reg. uff. 595 del 10.01.2023, acclarata al prot. dell'Ente al n. 1718/2023 del 10.01.2023;

2. **Di prendere atto** della documentazione grafica allegata alla proposta prot. 82720 del 25.11.2022 ed in particolare:
    1. Elaborato 0: Relazione tecnico - descrittiva;
    2. Elaborato 1: Q.E. rev – quadro economico aggiornato;
    3. Elaborato 2: Schema funzionale;
    4. Elaborato 3: Planovolumetrico
3. **Di dare mandato** agli Uffici competenti di attivare tutti gli adempimenti tecnici e amministrativo-contabili necessari alla realizzazione dell'intervento denominato **Lotto n. 2** *"Riqualificazione e rigenerazione del quartiere "Savorito" - Programma di sostituzione edilizia e recupero dei vuoti urbani - ambito intervento periferia nord della città"*, C.U.P. E81B21000130003., realizzabile mediante fondi a valere sul P.I.N.Qu.A. e fondi comunali complementari che comprende l'area posta a nord-ovest dell'asse stradale, la demolizione dei fabbricati E.R.P. esistenti siti nell'area in oggetto nonché del plesso scolastico abusivamente occupato; nonchè la realizzazione di n. 96 nuovi alloggi E.R.P., la realizzazione di polo per l'infanzia, la realizzazione delle infrastrutture correlate, servizi, attrezzature e spazi verdi, tra cui strade e viali interni, parco lineare, area urbana per lo sport, parcheggi a raso per gli esercizi di vicinato, parcheggi interrati pertinenziali per i residenti e raccolta pneumatica di rifiuti; tale lotto, da realizzare con i suddetti fondi a valere sul P.I.N.Qu.A. e su fondi comunali, si sostanzia nella riqualificazione con abbattimento e ricostruzione degli alloggi pubblici (E.R.P.), per un importo economico di € 28.284.819,09;
4. **Di dare altresì** mandato agli Uffici competenti di attivare tutti gli adempimenti tecnici e amministrativo-contabili necessari alla realizzazione del lotto **Lotto n. 1**, realizzabile mediante ricorso a *project financing* comprendente l'area posta a nord-est dell'asse stradale e l'edificio polifunzionale a destinazione turistico-ricettiva con annesso parcheggio interrato, il mercato coperto, il parco agricolo e lo studentato;
5. **Di dare infine** mandato agli Uffici competenti di attivarsi per il **Lotto n. 3**, realizzabile mediante fondi a valere su successivo finanziamento e comprendente l'area posta a sud-est dell'asse stradale e la realizzazione dei restanti alloggi della tipologia E.R.P. ed E.R.S. (Edilizia Residenziale Sociale), a canone sostenibile.

Documento di Consultazione

6. **Di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii..

Documento di Consultazione

Letto, confermato e sottoscritto.

La Commissione Straordinaria
RAFFAELE CANNIZZARO
MAURO PASSEROTTI

Vice Segretario Generale
ANTONIO VERDOLIVA

Documento di Consultazione

ANTONIO VERDOLIVA
COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABI
Dirigente
25.01.2023 14:18:39 CET

Firmato da
Raffaele Cannizzaro
25/01/2023 14:24:54

Firmato da
Mauro Passerotti
25/01/2023 14:25:28

IL DIRIGENTE AD INTERIM DEL SETTORE URBANISTICA

OGGETTO: *Riqualificazione e rigenerazione del quartiere "Savorito" - Programma di sostituzione edilizia e recupero dei vuoti urbani - ambito intervento periferia nord della città*", di cui al "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare - P.I.N.Qu.A." – Proposta di delibera atto di indirizzo per la realizzazione.

Letta e fatta propria la relazione istruttoria del R.U.P. Arch. Gilda Florio, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visti:

- il Decreto Commissariale del 30 dicembre 2022, n. 60, con cui lo scrivente è stato nominato dirigente del Settore V "Lavori Pubblici" e dirigente *ad interim* del Settore VII "Urbanistica";
- Il D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento di Contabilità Comunale;
- il Regolamento Comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il Regolamento Comunale sui controlli interni;
- il P.T.P.C.T. vigente dell'Ente;
- il "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare – P.I.N.Qu.A.", di cui alla L. 160/2019, articolo 1, commi 437 e ss.mm.ii;

Documento di Consultazione

PROPONE ALLA COMMISSIONE STRAORDINARIA

1. **Di approvare** l'allegata proposta progettuale trasmessa al M.I.M.S. - Direzione Generale per l'Edilizia Statale, le Politiche Abitative, la Riqualificazione Urbana e gli Interventi Speciali - con nota prot. 82720 del 25.11.2022 e valutata positivamente dall'Alta Commissione nella seduta del 20.12.2022, così come da comunicazione prot. Reg. uff. 595 del 10.01.2023, acclarata al prot. dell'Ente al n. 1718/2023 del 10.01.2023;
2. **Di prendere atto** della documentazione allegata alla proposta suddetta ed in particolare:
    1) Elaborato 0: Relazione tecnico - descrittiva;
    2) Elaborato 1: Q.E. rev – quadro economico aggiornato;
    3) Elaborato 2: Schema funzionale;
    4) Elaborato 3: Planovolumetrico.
3. **Di dare mandato** agli Uffici competenti di attivare tutti gli adempimenti tecnici e amministrativo-contabili necessari alla realizzazione dell'intervento denominato **Lotto n. 2** "*Riqualificazione e rigenerazione del quartiere "Savorito" - Programma di sostituzione edilizia e recupero dei vuoti urbani - ambito intervento periferia nord della città*", C.U.P. E81B21000130003., realizzabile mediante fondi a valere sul P.I.N.Qu.A. e fondi comunali complementari: comprende l'area posta a nord-ovest dell'asse stradale e comprendente la demolizione dei fabbricati E.R.P. esistenti siti nell'area in oggetto nonché del plesso scolastico abusivamente occupato; la realizzazione di n. 96 nuovi alloggi E.R.P., realizzazione di polo per l'infanzia,

realizzazione delle infrastrutture correlate, servizi, attrezzature e spazi verdi, tra cui strade e viali interni, parco lineare, area urbana per lo sport, parcheggi a raso per gli esercizi di vicinato, parcheggi interrati pertinenziali per i residenti e raccolta pneumatica di rifiuti; tale lotto da realizzare con i suddetti fondi a valere sul P.I.N.Qu.A. e su fondi comunali, si sostanzia nella riqualificazione con abbattimento e ricostruzione degli alloggi pubblici (E.R.P.), per un importo economico di € 28.284.819,09;

4. **Di dare altresì** mandato agli Uffici competenti di attivare tutti gli adempimenti tecnici e amministrativo-contabili necessari alla realizzazione del lotto **Lotto n. 1**, realizzabile mediante ricorso a *project financing* comprendente l'area posta a nord-est dell'asse stradale e comprende l'edificio polifunzionale a destinazione turistico-ricettiva con annesso parcheggio interrato, il mercato coperto, il parco agricolo e lo studentato;
5. **Di dare infine** mandato agli Uffici competenti di attivarsi per il **Lotto n. 3**, realizzabile mediante fondi a valere su successivo finanziamento e comprendente l'area posta a sud-est dell'asse stradale e comprende la realizzazione dei restanti alloggi della tipologia E.R.P. ed E.R.S. (Edilizia Residenziale Sociale), a canone sostenibile.

Il Dirigente *ad interim* del Settore Urbanistica

Ing. Mario Oscurato

Mario Oscurato
COMUNE DI
CASTELLAMMARE
DI STABIA
DIRIGENTE TECNICO
24.01.2023 12:41:19
GMT+01:00

Documento di Consultazione

Documento di Consultazione

OGGETTO: *Riqualificazione e rigenerazione del quartiere "Savorito" - Programma di sostituzione edilizia e recupero dei vuoti urbani - ambito intervento periferia nord della città*", di cui al "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare - P.I.N.Qu.A." – Proposta di delibera atto di indirizzo per la realizzazione.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Premesso che:

- Con Decreto Interministeriale n. 395 del 16 settembre 2020, in G.U.R.I. del 16.11.2020 veniva approvato il "*Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare - P.I.N.Qu.A.*", di cui alla L. 160/2019, finalizzato alla selezione di proposte progettuali volte a concorrere alla riduzione del disagio abitativo e insediativo, con particolare riferimento alle periferie degradate;
- Con nota prot. 0011764/2021 del 22.02.2021 la scrivente veniva nominata R.U.P. ex art. 31 d. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., ai fini della candidatura di apposita proposta progettuale al Programma *de quo*;
- La proposta progettuale presentata dal Comune di Castellammare di Stabia e denominata: "*Riqualificazione e rigenerazione del quartiere "Savorito" - Programma di sostituzione edilizia e recupero dei vuoti urbani - ambito intervento periferia nord della città*", approvata, con la relativa documentazione, dal Comune di Castellammare di Stabia con Delibera di Giunta n. 21/2021 in data 12.03.2021, per un importo economico di Euro 69.960.414,43, veniva ammessa al P.I.N.Qu.A., giusti Decreto Ministeriale n. 383 del 07.10.2021 e successivo Decreto Direttoriale del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile (M.I.M.S.) n. 804 del 07.01.2022, risultando beneficiaria del finanziamento di Euro 15.000.000,00 (quindicimilioni/00) - C.U.P. E81B21000130003;
- L'intervento di rigenerazione urbana *de quo*, così come concepito *ab origine*, prevede la demolizione dei fabbricati E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica) collocati nel quartiere esistente nonché di una fatiscente struttura inizialmente deputata a plesso scolastico abusivamente occupata con la conseguente riconfigurazione degli assi viari e la ricostruzione di nuovi immobili residenziali con annessi servizi;
- Con nota prot. 48477 del 06.07.2022, il Settore Urbanistica, facendo seguito ad un riesame della suddetta proposta progettuale relativo all'effettiva realizzabilità della stessa in conformità all'adottando P.U.C., rivedeva il progetto, trasmettendo al M.I.M.S. una proposta di rimodulazione, volta a dare un *quid pluris* all'intero intervento, garantendo, da un lato, una maggiore dotazione di unità abitative di edilizia pubblica, distribuite tra alloggi di tipo E.R.P. ed alloggi di tipo E.R.S., e dotando, dall'altro, la città di posteggi auto e di ulteriori servizi e attrezzature, attraverso l'inserimento di un edificio polifunzionale a destinazione turistico-ricettiva con annesso parcheggio interrato;
- La proposta rimodulata, riammessa al P.I.N.Qu.A. come da comunicazione giusta nota prot. 57428 del 10.08.2022, comportava la variazione del quadro economico generale, per un importo finale di € 91.882.079,46, di cui circa Euro 66.000.000,00 da finanziare attraverso il ricorso all'istituto del partenariato pubblico-privato;
- Con nota prot. 82702 del 25.11.2022, veniva trasmessa al M.I.M.S. - Direzione Generale per l'Edilizia Statale, le Politiche Abitative, la Riqualificazione Urbana e gli Interventi Speciali - proposta progettuale ulteriormente rimodulata, svincolando la parte di intervento realizzabile con fondi pubblici a valere sul

Documento di Consultazione

P.I.N.Qu.A. da quella finanziabile mediante *project financing*, al fine di rispettare i limiti temporali imposti dal P.N.R.R.;

- Con nota prot. Reg. uff. 595 del 10.01.2023, acclarata al prot. dell'Ente al n. 1718/2023 del 10.01.2023, veniva comunicato l'esito positivo della valutazione dell'Alta Commissione nella seduta del 20.12.2022;

Considerato che:

- L'intervento descritto nella documentazione valutata positivamente dall'Alta Commissione nella seduta del 20.12.2022, così come da comunicazione prot. Reg. uff. 595 del 10.01.2023, acclarata al prot. dell'Ente al n. 1718/2023 del 10.01.2023, prevede la divisione dell'area di intervento in n. 3 lotti, così distribuiti:
  1) **Lotto n. 1**, realizzabile mediante ricorso a *project financing* comprendente l'area posta a nord-est dell'asse stradale e comprende l'edificio polifunzionale a destinazione turistico-ricettiva con annesso parcheggio interrato, il mercato coperto, il parco agricolo e lo studentato;
  2) **Lotto n. 2**, realizzabile mediante fondi a valere sul P.I.N.Qu.A. e fondi comunali complementari: comprende l'area posta a nord-ovest dell'asse stradale e comprendente la demolizione dei fabbricati E.R.P. esistenti siti nell'area in oggetto nonché del plesso scolastico abusivamente occupato; la realizzazione di n. 96 nuovi alloggi E.R.P., realizzazione di polo per l'infanzia, realizzazione delle infrastrutture correlate, servizi, attrezzature e spazi verdi, tra cui strade e viali interni, parco lineare, area urbana per lo sport, parcheggi a raso per gli esercizi di vicinato, parcheggi interrati pertinenziali per i residenti e raccolta pneumatica di rifiuti; tale lotto da realizzare con i suddetti fondi a valere sul P.I.N.Qu.A. e su fondi comunali, si sostanzia nella riqualificazione con abbattimento e ricostruzione degli alloggi pubblici (E.R.P.), per un importo economico di € 28.284.819,09;
  - **Lotto n. 3**, realizzabile mediante fondi a valere su successivo finanziamento e comprendente l'area posta a sud-est dell'asse stradale e comprende la realizzazione dei restanti alloggi della tipologia E.R.P. ed E.R.S. (Edilizia Residenziale Sociale), a canone sostenibile.

Atteso, quindi, che gli interventi di cui al lotto n. 1, al lotto n. 2 posto a base della richiesta di finanziamento, e al lotto n. 3, come sopra descritti, necessitano di apposito atto di indirizzo ai fini di un ottimale utilizzo delle risorse nonché dell'aggiornamento e della predisposizione di tutti gli atti propedeutici e consequenziali alla realizzazione dei progetti *de quibus*;

Dato atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6-bis della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. e dell'art. 1 comma 9 lett. e) della L. n. 190/2012 e ss.mm.ii., dell'insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti della scrivente R.U.P. in merito al presente procedimento;

Per tutto quanto premesso e considerato, si demanda al Dirigente *ad interim* del Settore Urbanistica di proporre alla Commissione Straordinaria di dare mandato agli Uffici competenti di attivare tutti gli adempimenti tecnici e amministrativo-contabili necessari alla realizzazione dell'intervento in oggetto.

Il R.U.P.

I.D.T. Arch. Gilda Florio

GILDA FLORIO
CASTELLAMMARE
DI STABIA
24.01.2023

Documento di Consultazione



"RIGENERAZIONE QUARTIERE SAVORITO"

CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

Documento di Consultazione

PROPOSTA progettuale di rimodulazione

"Riqualificazione e rigenerazione del Quartiere Savorito – Programma di sostituzione edilizia e recupero dei vuoti urbani" -Ambito di intervento Periferia Nord della città di Castellammare di Stabia, all'interno del Programma nazionale per la qualità dell'abitare (P.I.N.Q.U.A) –
CUP E81B21000130003

Elaborato 0_ Relazione di proposta di rimodulazione Progetto P.I.N.Q.u.A.

CITTÀ DI CASTELLAMMARE DI STABIA
Città Metropolitana di Napoli
SETTORE URBANISTICA

Premessa

Con Decreto Interministeriale n. 395 del 16 settembre 2020, in G.U.R.I. del 16.11.2020 è stato approvato il "*Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare - P.I.N.Qu.A.",* di cui alla L. 160/2019, finalizzato alla selezione di proposte progettuali volte a concorrere alla riduzione del disagio abitativo e insediativo, con particolare riferimento alle periferie degradate.

La proposta progettuale presentata dal Comune di Castellammare di Stabia e denominata: "*Riqualificazione e rigenerazione del quartiere "Savorito" - Programma di sostituzione edilizia e recupero dei vuoti urbani - ambito intervento periferia nord della città*", è stata ammessa al P.I.N.Qu.A., giusti Decreto Ministeriale n. 383 del 07.10.2021 e successivo Decreto Direttoriale del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile (M.I.M.S.) n. 804 del 07.01.2022, risultando beneficiaria del finanziamento di Euro 15.000.000,00 (quindicimilioni/00).

L'intervento di rigenerazione urbana *de quo*, così come concepito *ab origine*, prevede la demolizione dei fabbricati E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica) collocati nel quartiere esistente nonché di una fatiscente struttura inizialmente deputata a plesso scolastico abusivamente occupata con la conseguente riconfigurazione degli assi viari e la ricostruzione di nuovi immobili residenziali con annessi servizi, tra cui: un polo per l'infanzia, un edificio con un piano destinato ad alloggi per studenti e giovani lavoratori e per *turn-housing* con contratti di locazione a breve periodo, locali commerciali collocati sia ai piani terra degli immobili da erigersi sia in apposite strutture per il commercio di vicinato, un centro commerciale, uno spazio coperto per un mercatino di quartiere, un parco verde agricolo, un impianto per la raccolta pneumatica dei rifiuti, un'area urbana per lo sport e parcheggi interrati pertinenziali ed a raso.

Tale progetto di sostituzione edilizia e di riqualificazione dei vuoti urbani, utilizzando i criteri dell'architettura biocompatibile, del risparmio energetico e della sostenibilità ambientale, si pone l'obiettivo di risolvere le problematiche di natura sociale legate, soprattutto, alle condizioni di insufficiente viabilità, alle precarietà infrastrutturali e, più in generale, alle condizioni di vivibilità, al fine di incrementare la "*qualità dell'abitare*" dell'intero quartiere, oggi ridotto a mero dormitorio.

Con nota prot. 48477 del 06.07.2022, il Settore Urbanistica di questo Ente, facendo seguito ad un riesame della suddetta proposta progettuale relativo all'effettiva realizzabilità della stessa in conformità all'adottando P.U.C., rivedeva il progetto, trasmettendo al M.I.M.S. una proposta di rimodulazione della proposta originaria così come approvata

Tale proposta rimodulata veniva sottoposta all'esame positivo dell'Alta Commissione e, conseguentemente, riammessa al P.I.N.Qu.A., come da comunicazione giusta nota prot. 57428 del 10.08.2022.

Il progetto riproposto ha l'intento di apportare un *quid pluris* all'originaria proposta progettuale, garantendo, da un lato, una maggiore dotazione di unità abitative di edilizia pubblica, distribuite tra alloggi di tipo E.R.P. ed alloggi di tipo E.R.S., e dotando, dall'altro, la città di posteggi auto e di ulteriori servizi e attrezzature, attraverso l'inserimento di un edificio polifunzionale a destinazione turistico-ricettiva con annesso parcheggio interrato di

Documento di Consultazione

interscambio (cfr. **Figura 1**).

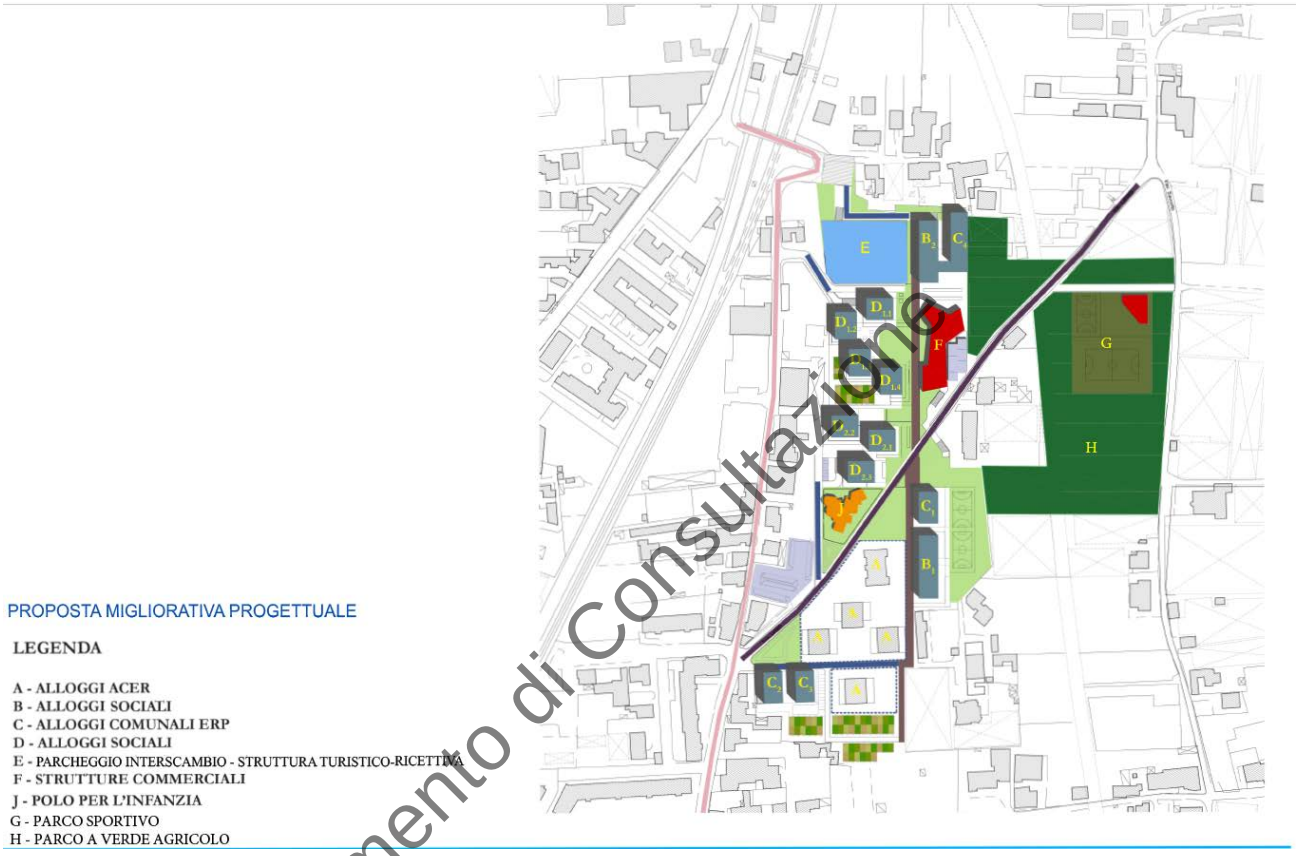


Figura 1. Schema planovolumetrico della proposta complessiva come rimodulata

Documento di Consultazione

La proposta rimodulata comportava, per necessaria conseguenza, la variazione del quadro economico generale, per un importo finale di € 91.882.079,46, di cui circa Euro 66.000.000,00, da finanziare attraverso il ricorso all'istituto del partenariato pubblico-privato.

Tale connotazione e la complessità del progetto implicano, quindi, la necessaria cooperazione tra il settore pubblico e quello privato, per le fasi di progettazione, realizzazione, gestione e finanziamento e, di conseguenza, la necessità di individuare soggetti investitori privati, con tempi di attuazione molto lunghi.

Allo stato attuale, quindi, al fine di rispettare i limiti temporali imposti dal P.N.R.R. relativi alla fasi di realizzazione del progetto nonché avvalersi del supporto di una Centrale Unica di Committenza (C.U.C.) per la fase di scelta del contraente, nel rispetto del dispositivo del D.L. n. 77/2021 convertito con modificazioni dalla L. 29 luglio 2021, n. 108, si rende necessario rimodulare ulteriormente la proposta progettuale ammessa al P.I.N.Qu.A., svincolando la parte di intervento realizzabile con fondi pubblici a valere dul P.I.N.Qu.A. da quella finanziabile mediante *project financing*.

Tale *modus operandi* consente di conservare l'unicità del progetto di ristrutturazione urbanistica, nell'ottica della rigenerazione urbana volta al miglioramento della "*qualità dell'abitare*", consentendo di rispettare i vincoli

imposti dal P.N.R.R. senza, tuttavia, rinunciare alla partecipazione del privato mediante ricorso al *project financing*, quale presupposto e requisito essenziale del P.I.N.Qu.A. stesso.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, si formula la seguente proposta di rimodulazione.

PROPOSTA DI RIMODULAZIONE

Con riferimento al plano-volumetrico aggiornato e riportato nella successiva **Figura 2**, la proposta di rimodulazione oggetto della presente prevede la divisione dell'area di intervento in n. 3 lotti, così denominati:

1) **Lotto n. 1 realizzabile mediante fondi a valere sul P.I.N.Qu.A. e fondi comunali complementari**: comprende l'area posta a nord-ovest dell'asse stradale e comprende
   - la demolizione dei fabbricati E.R.P. esistenti siti nell'area in oggetto nonchè del plesso scolastico abusivamente occupato;
   - realizzazione di n. **96** nuovi alloggi E.R.P., denominati "D" e distribuiti in n. 7 edifici, di cui n. 4 edifici aventi n. 5 piani fuori terra, di cui n. 4 piani a destinazione residenziale, e n. 3 edifici aventi n. 4 piani fuori terra, di cui n. 3 piani a destinazione residenziale;
   - realizzazione di polo per l'infanzia denominato "J";
   - realizzazione delle infrastrutture correlate, servizi, attrezzature e spazi verdi, tra cui strade e viali interni, parco lineare, area urbana per lo sport, parcheggi a raso per gli esercizi di vicinato, parcheggi interrati pertinenziali per i residenti e raccolta pneumatica di rifiuti (denominato "G");
2) Lotto n. 2 realizzabile mediante ricorso a *project financing*: comprende l'area posta a nord-est dell'asse stradale e comprende l'edificio polifunzionale a destinazione turistico-ricettiva "E" con annesso parcheggio interrato, il mercato coperto "F", il parco agricolo e lo studentato "C";
3) Lotto n. 3 realizzabile mediante fondi a valere su successivo finanziamento: comprende l'area posta a sud-est dell'asse stradale e comprende la realizzazione dei restanti alloggi della tipologia E.R.S. "B" (Edilizia Residenziale Sociale), a canone sostenibile, e la restante parte dell'area urbana per lo sport e parco agricolo;

L'intervento che si propone di realizzare con fondi a valere sul P.I.N.Qu.A. rappresenta, quindi, quello definito al punto 2) che precede e si sostanzia nella riqualificazione con abbattimento e ricostruzione degli alloggi pubblici siti nell'area indicata come "Lotto n. 1" in **Figura 2**.

Si evidenzia che il piano terra di ognuno dei n. 7 edifici in progetto sarà lasciato a porticato, con la possibilità di successiva destinazione dei terranei in argomento a spazi di aggregazione e per la collettività (e.g. cinema, laboratori artigianali, centri sociali, etc) e/o commerciali.

Documento di Consultazione



Documento di Consultazione

Figura 2. Schema planovolumetrico proposta complessiva come rimodulata

Si riportano di seguito i prospetti di sintesi della Originaria proposta progettuale, della proposta progettuale come approvata in Alta Commissione Agosto 2022 e la presente Proposta di rimodulazione.

ORIGINARIA PROPOSTA PROGETTUALE			
EDILIZIA RESIDENZIALE			
	SLP/mq	N. ALLOGGI	
alloggi sociali ERS	11296	139	
alloggi ERP	5526	76	
sub totale alloggi	16822	215	
Alloggi libero mercato	6568	62	
totale edilizia residenziale	23390	**277**	
SERVIZI			
	SLP/mq		
Commercio	3734		
Polo per l'infanzia	600		
Totale sistema servizi	4334		
INFRASTRUTTURE VIARIE - VERDE - PARCHEGGI			
Viabilità di progetto	5100		
viabilità da riqualificare	3500		
parco lineare	5300		
area urbana per lo sport	1500		
parcheggio a raso	2120		
parcheggi interrati	12421,8		
parco sportivo	5300		
parco a verde agricolo	19000		

Documento di Consultazione

Figura 3. Prospetti di sintesi della Originaria proposta progettuale

PROPOSTA PROGETTUALE approvata in Alta Commisisone Agosto 2022			
EDILIZIA RESIDENZIALE			
	SLP/mq	N. ALLOGGI	
alloggi sociali ERS	16699	196	**(+57)**
alloggi ERP	5526	76	
Alloggi studenti	150	5	**(+5)**
Alloggi libero mercato	0	0	**(-62)**
totale edilizia residenziale	**22375**	**277**	il numero totale resta
SERVIZI			
	SLP/mq		
Commercio	3734		invariato
Polo per l'infanzia	600		invariato
Struttura turistico ricettiva	6000		**(+6000)**
Totale sistema servizi	**10.334**		
INFRASTRUTTURE VIARIE - VERDE - PARCHEGGI			
Viabilità di progetto	5100		invariato
viabilità da riqualificare	3500		invariato
parco lineare	5300		invariato
area urbana per lo sport	1500		invariato
parcheggio a raso	2120		invariato
parcheggi interrati	16421,8		**(+4000)**
parco sportivo	5300		invariato
parco a verde agricolo	19000		invariato

Documento di Consultazione

Figura 4. Proposta progettuale come approvata in Alta Commissione Agosto 2022

PROPOSTA PROGETTUALE di rimodulazione Novembre 2022				
EDILIZIA RESIDENZIALE				
	SLP/mq	N. ALLOGGI		
alloggi sociali ERS	16699	196	(+57)	Lotto n3 - Successivo finanziamento pubblico
alloggi ERP	**5526**	**96**	**(+20)**	**Lotto n.1 - PINQUA**
Alloggi studenti	150	5	(+5)	Lotto n.2 - Progetto di finanza
Alloggi libero mercato	0	0	**(-62)**	
totale edilizia residenziale	**22375**	**277**	il numero totale resta invariato	
SERVIZI				
	SLP/mq			
Commercio	3734		invariato	Lotto n.2 - Progetto di finanza
Polo per l'infanzia	**600**		**invariato**	**Lotto n.1 - PINQUA**
Struttura turistico ricettiva	6000		(+6000)	Lotto n.2 - Progetto di finanza
Totale sistema servizi	**10.334**			
INFRASTRUTTURE VIARIE - VERDE - PARCHEGGI				
Viabilità di progetto	**5100**		**invariato**	**Lotto n.1 - PINQUA**
viabilità da riqualificare	**3500**		**invariato**	**Lotto n.1 - PINQUA**
parco lineare	**5300**		**invariato**	**Lotto n.1 - PINQUA**
area urbana per lo sport	**1500**		**invariato**	**Lotto n.1 - PINQUA**
parcheggio a raso	**2120**		**invariato**	**Lotto n.1 - PINQUA**
parcheggi interrati (Legge Tognoli)	**3586**			**Lotto n.1 - PINQUA**
parcheggi interrati	4000			Lotto n.2 - Progetto di finanza
parco sportivo	**5300**		**invariato**	**Lotto n.1 - PINQUA**
parco a verde agricolo	**19000**		**invariato**	**Lotto n.1 - PINQUA**

Documento di Consultazione

Figura 5. Proposta di rimodulazione.



"RIGENERAZIONE QUARTIERE SAVORITO"

CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

Documento di Consultazione

PROPOSTA progettuale di rimodulazione

"Riqualificazione e rigenerazione del Quartiere Savorito – Programma di sostituzione edilizia e recupero dei vuoti urbani" -Ambito di intervento Periferia Nord della città di Castellammare di Stabia, all'interno del Programma nazionale per la qualità dell'abitare (P.I.N.Q.U.A) –
CUP E81B21000130003

Elaborato 1_ Quadro Economico_rev

COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA

CUP E81B21000130003

Riqualificazione e rigenerazione del quartiere "Savorito"

P.I.N.Qu.A. - Decreto Interministeriale n. 395/2020

Quadro economico - Art. 33 D.P.R. 207/2010

			Totale
A)	**SOMME A BASE D'ASTA**		**Totale**
a.1)	**Lavori a misura, a corpo, in economia**		
	a.1.1	a corpo	*0,00*
	a.1.2	a misura	
		Alloggi E.R.P.	*10.590.000,00*
		Edifici-servizi	*750.000,00*
		Altri costi e servizi	*4.969.125,00*
	a.1.3	in economia	*0,00*
	a 1.4	forniture	*0,00*
		Totale	**16.309.125,00**
a.2)	**Oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta + 3%**		*489.273,75*
		TOTALE LAVORI	**16.798.398,75**
B)	**SOMME A DISPOSIZIONE STAZIONE APPALTANTE**		
1.	**Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura**		
2.	**Rilievi, accertamenti e indagini**		**30.000,00**
	2.1	*indagini geologiche e geotecniche occorrenti per la progettazione*	*30.000,00*
	2.2	*altro (incluse indagini geologiche non a carico del progettista)*	*0,00*
3.	**Allacciamenti ai pubblici servizi (es. gas, energia elettrica)**		**100.000,00**
4.	**Imprevisti**		**815.456,25**
5.	**Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi**		**1.500.000,00**
	5.1	Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi + canoni	*0,00*
	5.2	Oneri a discarica ove di pertinenza (mc. 63945+12421+(17413*2)+(4334*1,30)=	*1.500.000,00*
6.	**Spese tecniche progettazione, relazione geologica, coordinamento sicurezza, D.L., assistenza giornaliera e contabilità, incentivo art. 113**		**1.323.229,87**
	6	*Progettazione definitiva*	*524.170,64*
	6.1	*Progettazione esecutiva e CSP*	*433.091,25*
	6.2	*Relazione geologica*	*30.000,00*
	6.3	*Direzione lavori e CSE*	*973.139,03*
	6.4	*Incentivo ex Art. 113 D.Lgv. 50/2016 comma 3*	*268.774,38*
	6.5	*Incentivo ex Art. 113 D.Lgv. 50/2016 comma 4*	*67.193,60*
7.	**Spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione**		**248.183,64**
	7.1	*Supporto Rup progettazione definitiva*	*0,00*
	7.2	*Supporto Rup progettazione esecutiva*	*0,00*
	7.3	*Verifica e supporto validazione*	*248.183,64*
8	**Eventuali spese per commissioni giudicatrici**		**20.000,00**
9	**Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche**		**32.000,00**
	9.1	*spese per pubblicità di gara*	*12.000,00*
	9.2	*spese per interventi informativi e pubblicitari obbligatori destinati al pubblico (ex artt. 8-9 Reg. (CE) 1828/2006)*	*10.000,00*
	9.3	*spese per promozione risultati*	*5.000,00*
	9.4	*Contributi ANAC*	*5.000,00*
10	**Collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici**		**277.277,77**
		TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE AL NETTO DI IVA	**4.346.147,53**
11	**I.V.A., eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge**		**2.794.125,29**
	11.1	*IVA lavori (10%)*	*1.679.839,88*
	11,1,a	*Iva Rilievi accertamenti indagini (22%) b.2*	*6.600,00*
	11.2	*IVA b.1, b.3, b.6.1, b.6.2, b.6.3, b.7, b.9.1, b.9.2, b.9.3 e b.10 (calcolato per le singole voci al 22%)*	*574.829,71*
	11.3	*IVA b.4 (10%) su imprevisti*	*81.545,63*
	11.4	*IVA b.5 (22%) su acquisizione aree ed indennizzi*	*330.000,00*
	11.5	*C.N.P.A.I.A. sulle voci b.6.1, b.6.2, b.6.3, b.7, b.10 ove di pertinenza (4%)*	*99.434,49*
	11.6	*IVA su b.11.5 (calcolato per le singole voci al 22%)*	*21.875,59*
		TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	**11.486.420,34**
		Totale Q.E.	**28.284.819,09**

Documento di Consultazione



"RIGENERAZIONE QUARTIERE SAVORITO"

CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

Documento di Consultazione

PROPOSTA progettuale di rimodulazione

"Riqualificazione e rigenerazione del Quartiere Savorito – Programma di sostituzione edilizia e recupero dei vuoti urbani" -Ambito di intervento Periferia Nord della città di Castellammare di Stabia, all'interno del Programma nazionale per la qualità dell'abitare (P.I.N.Q.U.A) –
CUP E81B21000130003

Elaborato 2_ Schema funzionale generale

SCHEMA FUNZIONALE GENERALE

LEGENDA

- LOTTO 1 : FINANZIAMENTO A VALERE SU P.I.N.Q.u.A
- LOTTO 2 : PROGETTO DI FINANZA
- LOTTO 3 :SUCCESSIVO FINANZIAMENTO PUBBLICO

PROPOSTA di rimodulazione PROGETTUALE

LEGENDA

A - ALLOGGI ACER ESISTENTI
B- ALLOGGI SOCIALI ERS (LOTTO 3 - successivo finanziamento pubblico)
C - COMMERCIALE/UNIVERSITA'/RICERCA (LOTTO 2 - progetto di finanza)
D - ALLOGGI COMUNALI ERP (LOTTO 1 - PINQuA)
E - PARCHEGGIO INTERSCAMBIO - TURISTICO/RICETTIVO (LOTTO 2 - progetto di finanza)
F - STRUTTURE COMMERCIALI (LOTTO 2 - progetto di finanza)
J - POLO PER L'INFANZIA (LOTTO 1 - PINQuA)
G - STRADE - PARCO LINEARE - PARCO SPORTIVO (LOTTO 1 - PINQuA)





Documento di Consultazione

Pagina 2 - c_c129_0082702/2022



"RIGENERAZIONE QUARTIERE SAVORITO"

CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

Documento di Consultazione

PROPOSTA progettuale di rimodulazione

"Riqualificazione e rigenerazione del Quartiere Savorito – Programma di sostituzione edilizia e recupero dei vuoti urbani" -Ambito di intervento Periferia Nord della città di Castellammare di Stabia, all'interno del Programma nazionale per la qualità dell'abitare (P.I.N.Q.U.A) –
CUP E81B21000130003

Elaborato 3_ Planivolumetrico rev





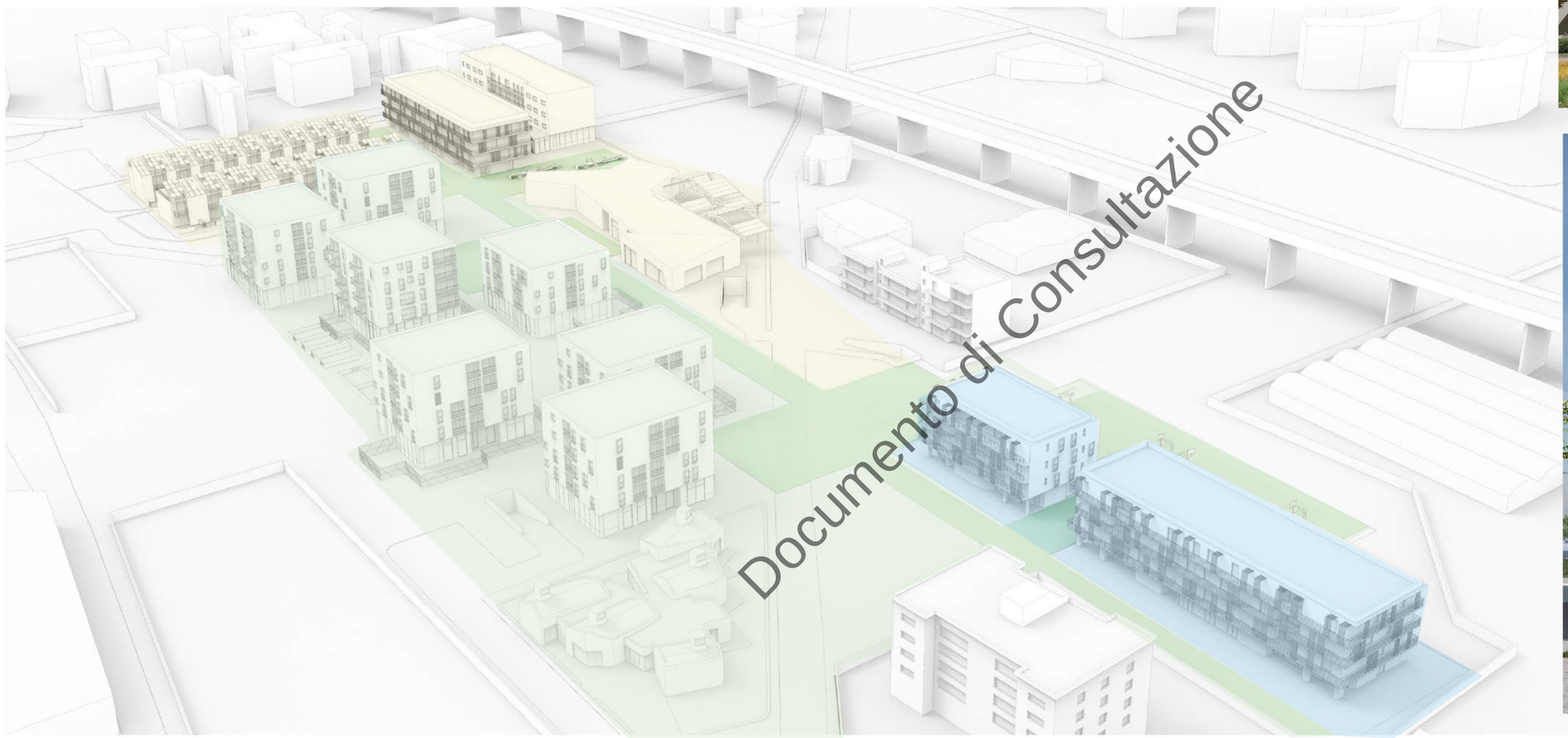
LEGENDA

LOTTO 1 : FINANZIAMENTO
A VALERE SU P.I.N.Q.u.A

LOTTO 2 : PROGETTO DI FINANZA

LOTTO 3 :SUCCESSIVO
FINANZIAMENTO PUBBLICO





Documento di Consultazione











Citta' di Castellammare di Stabia

Citta' Metropolitana di Napoli

Parere di regolarità tecnica
per la Proposta di Delibera N° 34/2023 del 24/01/2023

OGGETTO: Riqualificazione e rigenerazione del quartiere “Savorito” - Programma di sostituzione edilizia e recupero dei vuoti urbani - ambito intervento periferia nord della città”, di cui al “Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare - P.I.N.Qu.A.” – Proposta di delibera atto di indirizzo per la realizzazione.

Il Dirigente del SETTORE URBANISTICA a norma dell’art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, sulla proposta di deliberazione in oggetto:

- esprime il seguente parere: FAVOREVOLE
- in ordine alla regolarità tecnica del presente atto ed attesta la regolarità e la correttezza dell’azione amministrativa
- attesta che non sussistono situazioni di conflitto d’interesse in capo allo scrivente firmatario

Note:

Castellammare di Stabia, 24/01/2023

Documento di Consultazione

Firmato da
Mario Oscurato
24/01/2023 13:01:09

Citta' di Castellammare di Stabia

Citta' Metropolitana di Napoli

Parere di regolarità contabile
per la Proposta di Delibera N° 34/2023 del 24/01/2023

OGGETTO: Riqualificazione e rigenerazione del quartiere “Savorito” - Programma di sostituzione edilizia e recupero dei vuoti urbani - ambito intervento periferia nord della città”, di cui al “Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare - P.I.N.Qu.A.” – Proposta di delibera atto di indirizzo per la realizzazione.

Il Dirigente del SETTORE SERVIZI ECONOMICI FINANZIARI a norma dell’art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, sulla proposta di deliberazione in oggetto:

- in ordine alla regolarità contabile, esprime il seguente parere: FAVOREVOLE
- attesta, altresì, che non sussistono situazioni di conflitto d’interesse in capo allo scrivente firmatario in relazione al presente atto

Note: Le previsioni di entrata e di uscita saranno considerate nel redigendo bilancio 2023/2025.

Castellammare di Stabia, 24/01/2023

Documento di Consultazione

ANTONIO VERDOLIVA
COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABI
Dirigente
24.01.2023 13:01:11 CET