

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 marzo 2021, n. 376

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare di cui al D.I. n. 395 del 16/09/2020. Approvazione delle proposte della Regione Puglia candidate al finanziamento e degli schemi di Protocolli di Intesa tra Regione e soggetti attuatori.

L’Assessora all’Ambiente, Ciclo rifiuti e bonifiche, Vigilanza ambientale, Rischio Industriale, Pianificazione territoriale, Assetto del Territorio, Paesaggio, Urbanistica e Politiche Abitative, Avv. Anna Grazia Maraschio, sulla base dell’istruttoria espletata dalla Sezione Politiche Abitative e confermata dalla Dirigente della medesima Sezione, riferisce quanto segue:

Premesso che:

- l’art. 1 comma 437 della Legge del 27/12/2019, n. 160, recante “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2020) ha istituito nello stato di previsione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti il “Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare”, con lo scopo di promuovere processi di rigenerazione di ambiti urbani specificatamente individuati. Detti processi sono attuati dai soggetti proponenti attraverso la presentazione di una proposta che individua una specifica e definita strategia, che attribuisca all’edilizia sociale un ruolo prioritario e che sia mirata a dare risposte coerenti ai bisogni che caratterizzano l’ambito prescelto, costituita da interventi e misure riconducibili alle seguenti cinque linee principali d’azione:
 - riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all’edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso;
 - rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all’uso temporaneo;
 - miglioramento dell’accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali;
 - rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici anche attraverso l’uso di operazioni di densificazione;
 - individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all’autocostruzione;
- tutti gli interventi e le misure devono mirare a soluzioni durevoli per la rigenerazione del tessuto socioeconomico, il miglioramento della coesione sociale, l’arricchimento culturale, la qualità dei manufatti, dei luoghi e della vita dei cittadini, in un’ottica di innovazione e sostenibilità, con particolare attenzione a quella economica e ambientale, senza consumo di nuovo suolo, fatte salve le eventuali operazioni di densificazione, secondo i principi e gli indirizzi adottati dall’Unione Europea, in coerenza con i principi e gli obiettivi della strategia nazionale per lo sviluppo sostenibile e il Piano nazionale di adattamento ai cambiamenti climatici e secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City). Gli interventi devono assicurare prossimità dei servizi, puntando alla riduzione del traffico e dello stress, secondo i criteri della mobilità sostenibile, oltre che incrementare legami di vicinato e inclusione sociale;
- in data 16/11/2020 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell’Economia e delle finanze e il Ministro per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo n. 395 del 16/09/2020, attuativo del “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare” (PINQuA) di cui alla Legge n. 160/2019 (art. 1, commi 437 e seguenti);
- ai sensi dell’art. 3, comma 1, del Decreto Interministeriale n. 395/2020 possono presentare richieste di finanziamento i seguenti soggetti:
 - a) regioni, anche come soggetti aggregatori di strategie di intervento coordinate con i comuni;
 - b) città metropolitane;

- c) comuni sede di città metropolitane;
- d) comuni capoluoghi di provincia;
- e) città di Aosta;
- f) comuni con più di 60.000 abitanti;
- la dotazione iniziale complessiva per l'attuazione del Programma è costituita da 853,81 milioni di euro e ciascun soggetto proponente potrà presentare fino a tre proposte, ognuna riferita ad uno specifico ambito territoriale, finanziabili per un massimo di € 15.000.000 ciascuna;
- i soggetti proponenti presentano l'istanza di accesso al programma attraverso due fasi distinte:
 - **Fase 1:** trasmissione di una Proposta complessiva preliminare indicante la strategia nel suo complesso e l'insieme di interventi atti a raggiungere le finalità prescritte su indicate entro 120 giorni dalla pubblicazione del Decreto Interministeriale n. 395/2020 sulla Gazzetta Ufficiale, ovvero entro il 16/03/2021;
 - **Fase 2:** trasmissione della Proposta complessiva finale (interventi al livello di progettazione definitiva), entro 240 giorni dall'approvazione dell'elenco di ammissione delle proposte di cui alla Fase 1.

Tutto ciò premesso la Regione Puglia in qualità di soggetto proponente eleggibile al finanziamento intende candidare al *“Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”* n. 3 proposte di cui all'art. 4 del citato Decreto Interministeriale n. 395/2020, avvalendosi della collaborazione di soggetti attuatori deputati alla realizzazione degli interventi compresi nelle proposte individuate.

Il Presidente della Giunta Regionale con nota compilata su apposita modulistica a seguito della registrazione della Regione Puglia quale ente proponente sulla piattaforma predisposta dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ha delegato la Dirigente della Sezione Politiche Abitative alla compilazione, alla firma e all'invio delle proposte da candidare al *“Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”* sulla medesima piattaforma.

Dopo diverse interlocuzioni con le ARCA regionali e con i Comuni interessati, le proposte individuate sono state localizzate in tre diversi ambiti del territorio regionale pugliese e interessano beni immobili che vanno dalla scala del singolo edificio alla scala del territorio comunale e sovra comunale, come di seguito specificate e denominate:

- **Proposta 1:** “Proposta integrata di interventi inerenti alla rigenerazione dell’immobile ex Galateo sito nel Comune di Lecce in social housing” - **ID PINQuA 88**;
- **Proposta 2:** “Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana, sociale e ambientale del complesso di edilizia residenziale pubblica al Quartiere San Girolamo di Bari” - **ID PINQuA 161**;
- **Proposta 3:** “Il mosaico di San Severo – qualità dell’abitare tra città e campagna – Comuni di San Severo e Torremaggiore” - **ID PINQuA 147**.

Per la candidatura delle proposte è necessario che la Giunta Regionale approvi gli allegati Protocolli d’Intesa che dovranno essere sottoscritti dalla Regione Puglia (soggetto proponente) nella persona della Dirigente della Sezione Politiche Abitative, delegata dal Presidente, e dai Soggetti Attuatori e Partners delle singole proposte.

Ai sensi dell’art. 6, comma 2 del Decreto Interministeriale n. 395/2020 le proposte e i relativi progetti allegati alla presente Deliberazione devono essere approvati dalla Giunta Regionale prima della compilazione informatica dei rispettivi Modelli PINQuA.

Garanzie di riservatezza

La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all’Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente

provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE.

COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 E SS.MM.II.

La presente deliberazione non comporta implicazioni, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessora all'Ambiente, Ciclo rifiuti e bonifiche, Vigilanza ambientale, Rischio Industriale, Pianificazione territoriale, Assetto del Territorio, Paesaggio, Urbanistica e Politiche Abitative Avv. Anna Grazia Maraschio, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, ai sensi dell'art. 4 comma 4, lettera K9 della L. R. n. 7 del 04/02/1997, propone alla Giunta:

1. di fare propria la relazione dei proponenti che qui si intende integralmente riportata;
2. di approvare le allegate n. 3 proposte candidate al *"Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare"* e i relativi progetti parte integrante del presente provvedimento;
3. di approvare gli allegati schemi di Protocolli d'Intesa che sono parte integrante del presente provvedimento e che dovranno essere sottoscritti dalla Dirigente della Sezione Politiche Abitative e da ciascuno dei Legali Rappresentanti dei Soggetti Attuatori e Partners delle singole proposte candidate al *"Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare"*;
4. di pubblicare il presente provvedimento in versione integrale sul sito istituzionale e sul B.U.R.P. della Regione Puglia.

I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio loro affidato è stato espletato nel rispetto della vigente normativa regionale, nazionale e europea e che il presente schema di provvedimento, predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale da parte della Giunta Regionale, è conforme alle risultanze istruttorie.

Il Funzionario istruttore

Ing. Antonio Verrastro

Il Dirigente della Sezione Politiche Abitative:

Ing. Luigia Brizzi

Il sottoscritto Direttore di Dipartimento non ravvisa/ravvisa la necessità di esprimere sulla proposta di deliberazione le seguenti osservazioni ai sensi del combinato disposto degli art. 18 e art. 20 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii.

IL DIRETTORE del Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio:

Ing. Ph.D. Barbara Valenzano

L'ASSESSORA all'Ambiente, Ciclo rifiuti e bonifiche, Vigilanza ambientale, Rischio Industriale, Pianificazione territoriale, Assetto del Territorio, Paesaggio, Urbanistica e Politiche Abitative

Avv. Anna Grazia Maraschio

LA GIUNTA

- Udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessora all'Ambiente, Ciclo rifiuti e bonifiche, Vigilanza ambientale, Rischio Industriale, Pianificazione territoriale, Assetto del Territorio, Paesaggio, Urbanistica e Politiche Abitative;
- Viste le sottoscrizioni poste in calce alla proposta di deliberazione;

a voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge

DELIBERA

1. di fare propria la relazione dei proponenti che qui si intende integralmente riportata;
2. di approvare le allegate proposte candidate al "*Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare*" e i relativi progetti parte integrante del presente provvedimento;
3. di approvare gli allegati schemi di Protocolli d'Intesa che sono parte integrante del presente provvedimento e che dovranno essere sottoscritti dalla Dirigente della Sezione Politiche Abitative e da ciascuno dei Legali Rappresentanti dei Soggetti Attuatori e Partners delle singole proposte candidate al "*Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare*";
4. di pubblicare il presente provvedimento in versione integrale sul sito istituzionale e sul B.U.R.P. della Regione Puglia.

Il Segretario generale della Giunta

Giovanni Campobasso

Il Presidente della Giunta

Massimo Bray

Allegato EDI_DEL_2021_00004



**PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE (PINQUA)
DI CUI ALL'ART. 1 C. 437 DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2019, N. 160**

PROTOCOLLO D'INTESA – ID PINQUA 88

APPROVATO CON D.G.R. N. DEL

**PER LA CANDIDATURA AL FINANZIAMENTO DELLA PROPOSTA INTEGRATA DI
INTERVENTI INERENTI LA RIGENERAZIONE DELL'IMMOBILE EX GALATEO SITO NEL
COMUNE DI LECCE IN SOCIAL HOUSING**

TRA

- **Regione Puglia**, con sede in Via G. Gentile, 52 – 70126 BARI, qui rappresentata dall'ing. Luigia BRIZZI, in qualità di Dirigente della Sezione Politiche Abitative e RUP, delegata ai fini della presentazione delle proposte sul portale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti dal Presidente della Regione Puglia dott. Michele Emiliano;
- **Puglia Valore Immobiliare srl**, con sede in Via G. Gentile, 52 – 70126 BARI, qui rappresentata dal Prof. Cataldo Balducci, in qualità di Amministratore Unico;
- **Comune di Lecce**, con sede in Via Rubicchi, 16 – 73100 LECCE, qui rappresentata dal Dott. Carlo Salvemini, in qualità di Sindaco pro tempore;
- **ARCA SUD Salento**, con sede in Via S. Trinchese, 61/d – 73100 LECCE, qui rappresentata dall'Avv. Alberto Chiriaco, in qualità di Amministratore Unico.

1

PREMESSO CHE:

- il "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare", di cui ai commi 437 - 443 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è teso alla rigenerazione – in un'ottica di innovazione e sostenibilità (green) – di tessuti e ambiti urbani particolarmente degradati e carenti di servizi non dotati di adeguato equipaggiamento infrastrutturale;
- il Programma è finanziato per 853,81 milioni di Euro dalla Legge di Bilancio 2019, ed è finalizzato alla riduzione del disagio abitativo e insediativo, con particolare riferimento alle periferie ed alle aree ancorché non periferiche che sono espressioni di situazioni di disagio abitativo e socioeconomico, e all'incremento della qualità dell'abitare e di parti di città;
- il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT), il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) e il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo (MiBACT) hanno sottoscritto in data 16 settembre 2020 il Decreto Interministeriale n. 395, recante le procedure per la presentazione delle proposte inerenti al Programma di cui trattasi;
- il 17 novembre 2020 è stato firmato il Decreto Direttoriale n. 15870 che specifica le modalità e i termini di presentazione delle proposte eleggibili al Programma;
- il suddetto Decreto Interministeriale n. 395/2020, all'art. 3, stabilisce che le Regioni possono presentare fino a n. 3 (tre) proposte di intervento (di tipo "standard" e/o "pilota"), e che per ogni proposta di tipo "standard" ammessa a finanziamento potrà essere riconosciuto un contributo massimo pari a 15 milioni di Euro;



- tutte le proposte di intervento devono mirare al miglioramento della coesione sociale, all'arricchimento culturale, al miglioramento della qualità dei manufatti e dei luoghi e della vita dei cittadini in un'ottica sostenibile e secondo il modello urbano della città intelligente;
- ogni proposta si articolerà nella individuazione dell'ambito di intervento, nell'individuazione in forma partecipata dei bisogni dell'ambito prescelto, nella definizione della strategia complessiva, incentrata sull'edilizia residenziale sociale, da attuarsi mediante un programma di interventi sinergici e funzionalmente coerenti;
- gli interventi proposti al finanziamento dovranno essere riconducibili alle seguenti n. 5 linee di azione (Decreto Interministeriale, art. 2):
 - riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso (ERS);
 - rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati, anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo;
 - miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali;
 - rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione;
 - individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione;
- sono ammissibili a finanziamento i seguenti interventi (Decreto Interministeriale, art. 4):
 - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione solo per specifiche operazioni di densificazione;
 - autorecupero;
 - interventi coerenti con quelli di cui alla delibera CIPE 22 dicembre 2017 n. 127;
 - rifunzionalizzazione spazi e immobili pubblici non utilizzati, dismessi e degradati, anche destinati a usi temporanei;
 - misure per incrementare accessibilità materiale, immateriale e la sicurezza, sia degli edifici che degli spazi, le dotazioni territoriali e i servizi di prossimità;
 - riqualificazione dei quartieri di edilizia residenziale pubblica (ERP), nonché di riqualificazione e incremento di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS), compresi la realizzazione e l'acquisto di alloggi da utilizzare a rotazione per le assegnazioni temporanee;
 - completamento di azioni su immobili già oggetto di finanziamento pubblico, purché si tratti di interventi a completamento degli stessi ovvero su altre parti, purché connesse fisicamente e funzionalmente alla strategia/proposta presentata;
- l'elaborazione e la presentazione delle proposte avverranno in 2 Fasi:
 - Fase 1: trasmissione di una Proposta complessiva preliminare (strategia, interventi al livello di Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica semplificato), entro 120 giorni dalla pubblicazione del Decreto Interministeriale sulla Gazzetta Ufficiale, ovvero il 16 marzo 2021;



- Fase 2: trasmissione della Proposta complessiva finale (interventi al livello di progettazione definitiva), entro 240 giorni dall'approvazione dell'elenco di ammissione delle proposte di cui alla Fase 1;

Visto:

- l'art. 84 della Legge 27 dicembre 2002 n. 289 (c.d. legge finanziaria per il 2003), con il quale la procedura di cartolarizzazione, di cui alla Legge 410/2001, veniva estesa anche al patrimonio immobiliare di Regioni, Province, e Comuni, nonché ai beni immobili delle aziende sanitarie locali e delle aziende ospedaliere, e che questi ultimi Enti, tuttavia, non possono operare direttamente la dismissione del proprio patrimonio, ma attraverso società appositamente costituite a realizzare le operazioni di cartolarizzazione;
- l'art. 1 della L.R. 5 giugno 2007 n.16 dove la Regione Puglia, relativamente alla manovra di copertura del disavanzo sanitario 2006, prevedeva, tra l'altro, la dismissione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare non strumentale delle ASL regionali;
- la Delibera di Giunta Regionale n. 2427 del 15 dicembre 2009, con la quale la Regione Puglia avviava definitivamente la procedura di dismissione con la costituzione della società "Puglia Valore Immobiliare – Società di cartolarizzazione S.r.l.", in sigla "PVI", avvenuta il 18 gennaio 2010, per atto a rogito del Notaio Domenico Amoruso (rep. 4.558/3.276).

Atteso che:

- la società, interamente posseduta dalla Regione Puglia, quale società veicolo, ha per oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione e dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare non strumentale già di proprietà delle Aziende Sanitarie Locali (ASL) e delle Aziende Ospedaliere Pugliesi;
- la procedura individuata è, quindi, quella della cartolarizzazione ai sensi della Legge 27 dicembre 2002, n. 289, e successive integrazioni e/o modifiche, i cui passaggi procedurali, così come impostati e programmati per la realizzazione della procedura stessa, risultano essere i seguenti: Costituzione della "Società Veicolo", con la Regione Puglia unico socio, avente ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione immobiliare con destinazione dei proventi derivanti dalla dismissione e dalla valorizzazione dei beni, alla Regione stessa;

Considerato che:

- con l'atto a rogito del notaio Domenico Amoruso di Turi del 18 ottobre 2011 (rep. n. 6278/4484), registrato a Gioia del Colle il 7 novembre 2011 al n.11.430, la Regione Puglia ha trasferito alla società "Puglia Valore Immobiliare – Società di cartolarizzazione S.r.l." la proprietà degli immobili già facenti parte del patrimonio non strumentale delle ASL pugliesi da sottoporre a cartolarizzazione e che tra tali immobili è ricompreso anche il complesso ospedaliero denominato Ex Galateo sito in Lecce;
- con DGR 749 del 13 aprile 2015 la Giunta regionale, nell'ambito di un Accordo di Programma Quadro, ha stabilito di destinare un contributo economico per il recupero da parte di codesta società del parco dell'ospedale ex Galateo per riqualificarlo in parco urbano attraverso la concessione di un finanziamento;
- il Comune di Lecce, al fine di salvaguardare e favorire la coesione sociale ha manifestato il suo interesse alla realizzazione di un intervento congiunto di social housing, al fine di riutilizzare il fabbricato dismesso già esistente nel Parco e situato all'interno di un



perimetro sottoposto a rigenerazione urbana del “Programma integrato di via Leuca” ai sensi della L.R. 21/2008, che è teso alla rivitalizzazione e restituzione alla cittadinanza di un importante patrimonio architettonico e paesaggistico della città, caratterizzato da una condizione di crescente ed articolato disagio abitativo che comprende diffuse situazioni di vulnerabilità e rischio di ampie fasce di popolazione;

- la Regione Puglia attraverso la società Puglia Valore Immobiliare ha manifestato il suo interesse alla realizzazione di tale progetto abitativo ed ha proposto la sottoscrizione di un protocollo congiunto con altri soggetti quali, ARCA SUD Salento e la Soprintendenza ai beni Culturali di Lecce, in quanto immobile soggetto a vincolo architettonico;
- con DGR 436 del 20 marzo 2018 la Regione ha condiviso gli obiettivi complessivi e la finalità sociale del Protocollo, approvandone il testo e autorizzando la sottoscrizione da parte del presidente della Giunta regionale;
- con DGC 171 del 3 marzo 2018 il Comune di Lecce ha approvato il suddetto protocollo autorizzando il Sindaco alla sua sottoscrizione avvenuta poi in data 23/03/2018
- tale protocollo inoltre prevedeva che Puglia Valore Immobiliare si impegnasse a costituire un'unica stazione appaltante con ARCA SUD Salento per espletare direttamente tutte le attività inerenti le procedure di evidenza pubblica per l'affidamento dei lavori di recupero dell'immobile;
- si rendeva necessario avviare tale procedura, per iniziare le attività assegnate e dando seguito alle attività previste nel Protocollo d'Intesa si è costituita una Cabina di Regia;
- i componenti della Cabina di Regia (ARCA SUD Salento, Puglia Valore Immobiliare srl, Comune di Lecce, Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Brindisi e Lecce con sede a Lecce) per dare avvio alle attività preliminari e propedeutiche alla realizzazione dell'intervento, ritenevano, in coerenza al protocollo sottoscritto, il “concorso internazionale di progettazione” lo strumento più idoneo per dotarsi di ipotesi progettuali adeguate al conseguimento dei suddetti obiettivi;
- per l'espletamento della procedura di gara del “Concorso internazionale di Progettazione”, con nota Prot. 114/2018, la società Puglia Valore Immobiliare srl provvedeva a segnalare al socio unico Regione Puglia la necessità di disporre di apposite risorse finanziarie e la Giunta regionale con DGR 1801/2018 autorizzava il trasferimento di € 100.000,00 per il reintegro dei costi complessivi relativi all'indizione del Bando di Concorso internazionale di idee” che venivano liquidati con Determina della Sez. Raccordo al Sistema regionale, Servizio Società Partecipate, n. 68 del 23/11/2018;
- per l'attuazione di tale obiettivo, grazie al finanziamento della Regione Puglia, la Società Puglia Valore Immobiliare srl, in qualità di stazione appaltante e di coordinatrice della Cabina di regia costituitasi, ha bandito un concorso internazionale di progettazione in due gradi in forma anonima al fine di "favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa per affermare il primato e la qualità del progetto", attorno al tema della nuova domanda di casa che oggi vede innalzarsi sempre di più la domanda di soluzioni innovative;
- tale procedura si è conclusa con l'aggiudicazione in favore del RTP: Arch. Cammisa - Archistart Soc. Coop. Stp - Arch. Sara Musarò;



- il vincitore del Concorso, entro 45 giorni dalla proclamazione dovrà completare lo sviluppo degli elaborati concorsuali, raggiungendo il livello del progetto di fattibilità tecnica ed economica, i cui contenuti sono quelli previsti dall'art.15 del D.M. 22.08.2017 n.154.

Visto che

- a livello nazionale nel corso della Conferenza Unificata del 6 agosto u.s., è stata acquisita l'Intesa sul decreto del MIT, di concerto con MEF e MIBACT, attuativo del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare", di cui alla legge 160/2019, articolo 1, commi 437 e seguenti, a seguito del quale il Ministro delle Infrastrutture e Trasporti, il Ministro dell' Economia e Finanze ed il Ministro per i Beni e le Attività culturali ed il turismo, hanno firmato il decreto interministeriale attuativo del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare", di cui alla legge 160/2019, articolo 1, commi 437 e seguenti, pubblicato in Gazzetta Ufficiale;
- tale Decreto contiene molti e notevoli punti di convergenza con l'esperienza attivata del Concorso di Progettazione sotto il profilo dei contenuti, della filosofia, della costruzione di azioni interistituzionali dei soggetti coinvolti, degli impatti attesi da un approccio alla valorizzazione di grandi immobili attraverso processi di rigenerazione urbana ad alto impatto nei contesti urbani;
- le finalità del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare, così come gli obiettivi e le attività da porre in essere indicati nel Decreto Interministeriale n. 395 del 16 settembre 2020 sono pienamente coerenti con gli obiettivi inerenti, in quanto l'immobile e il Parco, sono già inclusi nell'ambito specifico della rigenerazione urbana individuata dall'Amministrazione comunale di Lecce. L'immobile, dismesso da lungo tempo, è oggi oggetto di un ambizioso e inedito percorso di rigenerazione finalizzato a renderlo un edificio per social housing e luogo di interesse generale. Il percorso di riconversione è frutto della condivisione nell'ambito di un forte partenariato istituzionale tra Regione Puglia, Comune di Lecce, ARCA SUD Salento e Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio. Il progetto nasce dall'esigenza di rispondere alla domanda derivante da un crescente e articolato disagio abitativo che include diverse e diffuse situazioni di vulnerabilità e rischio che riguardano, ormai ampie fasce di cittadini quali: giovani coppie, giovani soli, studenti universitari fuori sede, famiglie mono-genitoriali, lavoratori, anziani, sfrattati o sotto minaccia di sfratto. Si tratta perlopiù di fasce di popolazione che, esclusa dai benefici pubblici destinati ai più bisognosi, non è tuttavia in grado di accedere al libero mercato degli alloggi e quindi, è maggiormente esposta al rischio di veder peggiorare le proprie condizioni abitative. Si intende, pertanto, attraverso un coacervo di sinergie, attivare politiche multilivello per la casa, intrecciate alla pianificazione urbanistica, alla rigenerazione urbana e al riuso di immobili dismessi, ricercando idee brillanti e innovative per il rinnovamento e la valorizzazione del Sud detto edificio attraverso un intervento che preveda la realizzazione di una struttura destinata ad accogliere famiglie e/o persone disagiate con servizi comuni ed un progetto finalizzato alla ristrutturazione dell'edificio da adibire a condominio solidale.

5

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 Premesse

- 1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Protocollo di Intesa.



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



PUGLIA VALORE IMMOBILIARE



COMUNE DI LECCE



ARCA SUD SALENTO

ARTICOLO 2

Oggetto

- 1 Con il presente accordo le parti intendono sottoscrivere un formale impegno a collaborare per la elaborazione e la candidatura al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQUA) di n. 1 (una) Proposta di intervento di tipo “standard”, da redigersi e presentare nei termini e secondo le procedure contenute nel Decreto Interministeriale n. 395 del 16/09/2020.
- 2 La proposta avrà per oggetto il recupero e la valorizzazione del complesso ospedaliero denominato Ex Sanatorio Antitubercolare “A. Galateo” sito in Lecce e ricadente nell’ambito di Rigenerazione Urbana all’interno del Programma Integrato di via Leuca di cui al Documento Programmatico adottato con DCC. N. 73/2010.

ARTICOLO 3

Impegni delle Parti

- 1 Ai fini dell’espletamento delle attività previste dalla procedura di cui al Decreto Interministeriale (dalla presentazione della candidatura, sino all’attuazione e rendicontazione degli interventi di cui alla Proposta condivisa), si conviene l’assegnazione a ciascuna Parte delle seguenti funzioni:

- **Regione Puglia – Sezione Politiche Abitative: SOGGETTO PROPONENTE**

L’ing. Luigia BRIZZI è il Responsabile del Procedimento e delegata alla presentazione telematica della candidatura previo accreditamento sul portale web dedicato del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, previa approvazione da parte della Giunta Regionale;

- **Puglia Valore Immobiliare srl: SOGGETTO ATTUATORE**

La società PVI, in qualità di soggetto attuatore, provvede a predisporre tutta la documentazione necessaria alla partecipazione al bando anche in considerazione della piena condivisione con il Comune di Lecce e l’ARCA;

in qualità stazione appaltante e coordinatrice cura la realizzazione, la ristrutturazione e rigenerazione del complesso ospedaliero identificato catastalmente al Fg 240 p.lle 363 – 364 facente parte del bene immobile denominato Ex Presidio Ospedaliero Galateo, sito in Lecce, attraverso il rifacimento dell’attuale edificio con un fabbricato che sarà adibito a Edilizia Residenziale Sociale, social housing, (residenza, residenza studentesca, assistita, co-abitazioni, co-housing) rispettando la vocazione ad alto impatto sociale dell’immobile esistente; attiverà qualsiasi procedura e analisi per la programmazione e gestione, sino all’attuazione, rendicontazione dell’intero intervento. Coordinando tutti i partners coinvolti ed è l’unico referente dell’intervento nei confronti dell’ente Regione, quale beneficiario/proponente.

L’arch. Carmen D’Onghia RUP e Coordinatrice della gestione e della esecuzione sino all’attuazione dell’intero intervento, è referente del soggetto attuatore nei confronti dell’ente Regione.

- **Comune di Lecce: SOGGETTO PARTNER**

Collabora alla condivisione di ogni aspetto conoscitivo del contesto urbano di riferimento del progetto, agevola l’iter tecnico amministrativo di sua competenza e necessario alla partecipazione al bando e all’attuazione dell’intervento, coordina l’individuazione in forma partecipata dei bisogni dell’ambito prescelto, contribuisce alla definizione della strategia complessiva, incentrata sull’edilizia residenziale sociale favorendo la definizione e lo sviluppo delle azioni di animazione sociale a supporto dell’intervento di rigenerazione del tessuto e del capitale sociale, anche attraverso la collaborazione e il coinvolgimento del partenariato economico-sociale cittadino e della comunità locale.



In ipotesi di ammissione a finanziamento del progetto, cura, insieme/in raccordo ad ARCA SUD Salento, il processo connesso alla destinazione funzionale dell'immobile recuperato, ai fini della sua completa valorizzazione e per il soddisfacimento delle esigenze residenziali primarie dei soggetti beneficiari delle politiche abitative multilivello previste dalla strategia complessiva dell'intervento.

- **ARCA Sud Salento: SOGGETTO PARTNER**

L'ARCA Sud Salento si occuperà, cooperando con il Comune di Lecce, dell'espletamento dei bandi per l'assegnazione degli alloggi individuando i soggetti destinatari.

L'ARCA si occuperà della gestione e manutenzione di tutto il patrimonio pubblico, comprese le unità immobiliari diverse e/o connesse allo stesso patrimonio, nonché ad eventuali altre gestioni affidate in base a convenzioni.

- 2 Il bene immobile oggetto di intervento nella proposta è di proprietà di Puglia Valore Immobiliare srl, ed è messo nella piena disponibilità della Regione Puglia (Soggetto proponente) ai fini della presentazione della candidatura al Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare. Tale disponibilità, qualora necessaria, sarà definitivamente formalizzata al momento della presentazione della documentazione in Fase 2.
- 3 Le parti si impegnano a garantire il mantenimento della proprietà o diritto reale di godimento e destinazione d'uso per venticinque anni.

ARTICOLO 4 Durata del Protocollo

- 1 Le attività oggetto del presente Protocollo, a partire dalla data di sottoscrizione e salvo motivi di forza maggiore (ricorsi, imprevisti, ...) saranno realizzate secondo una tempistica che tenga conto dei tempi procedurali e dei tempi tecnici progettuali che saranno di volta in volta concordati tra le parti, in considerazione del termine ultimo per la presentazione della proposta, fissato dal Decreto Interministeriale n. 395 del 16/09/2020, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale (Serie Generale) n. 285 del 16/11/2020 e degli esiti della candidatura.
- 2 Il Protocollo d'Intesa ha una durata di n. 5 anni a decorrere dalla sottoscrizione con firma digitale del presente documento.
- 3 In funzione degli esiti della candidatura della proposta in oggetto, il termine di cui al comma 2 potrà essere prorogato di comune accordo tra i sottoscrittori del Protocollo d'Intesa anche tramite la stipula di appositi atti aggiuntivi al fine di completare le attività avviate.
- 4 Le Parti si riservano la facoltà di recedere dal Protocollo dandone comunicazione con un preavviso di almeno 3 mesi.

ARTICOLO 5 Risorse finanziarie

1. Le risorse a disposizione del programma oggetto del presente protocollo di intesa sono le seguenti:
 - Finanziamento riconosciuto al soggetto beneficiario/proponente a valere sulle risorse di cui al Decreto Interministeriale n. 395/2020 a seguito di ammissibilità definitiva pari ad euro 15.000.000,00.
 - Cofinanziamento del soggetto attuatore avverrà con risorse proprie, fino al completamento del costo del programma, quali fondi ad esclusivo esito positivo della procedura di che



trattasi che potranno essere reperiti - secondo termini e modalità di legge - mediante riallocazione delle somme derivanti dagli introiti legati ai piani di dismissione degli immobili di cui PVI è per Statuto ente attuatore, pari ad euro 3.767.270,00.

2. Le Parti danno atto che le risorse alle quali si potrà attingere per il finanziamento delle attività previste dal Protocollo d'Intesa saranno esclusivamente a carico di ciascun soggetto per quanto di propria competenza.
3. I movimenti finanziari tra i soggetti si configurano come mero ristoro delle spese sostenute, dovendosi escludere la sussistenza di un corrispettivo per i servizi resi;
4. Le Parti provvedono ciascuna con proprie risorse finanziarie a coprire eventuali spese per servizi svolti da personale esterno alla propria organizzazione dalle stesse singole Parti direttamente incaricati e assumendone, quindi, i conseguenti oneri;
5. Tutti i movimenti finanziari relativi alla gestione delle spese riguardanti le prestazioni in oggetto devono consentire la tracciabilità delle operazioni.
6. Con successivo disciplinare sottoscritto tra le parti verranno definite le modalità di erogazione e trasferimento delle risorse dal soggetto beneficiario al soggetto attuatore.

ARTICOLO 6 **Controversie**

- 1 Le parti si impegnano a risolvere di comune accordo tutte le controversie che dovessero comunque insorgere tra loro in dipendenza del presente Protocollo per quanto concerne la sua validità, l'interpretazione, l'esecuzione e la sua risoluzione.
- 2 In caso di mancato accordo nel termine di 30 giorni decorrenti dalla comunicazione scritta di una delle Parti circa l'insorgere della controversia, si darà corso alle procedure applicabili ai sensi delle vigenti Leggi, disposizioni e regolamenti.

8

ARTICOLO 7 **Trattamento dei dati personali**

- 1 Ciascuna delle Parti si impegna a provvedere al trattamento, all'utilizzo, alla diffusione e alla comunicazione dei dati personali raccolti nell'ambito delle attività di cui al presente Protocollo in conformità alla normativa vigente, rappresentata dal D.Lgs. n. 196/2003 come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 101/2018 e dal GDPR di cui al Regolamento UE 2016/679, ed alle prescrizioni contrattuali, esclusivamente per le finalità connesse all'attuazione del Protocollo stesso e per i relativi adempimenti di legge.
- 2 Il Titolare del trattamento dei dati personali effettuato da ciascuna Parte è la Parte medesima nella persona del suo legale rappresentante pro tempore. Ciascuna Parte si impegna a comunicare tempestivamente all'altra il nominativo e recapito di eventuali Responsabili del trattamento. Le Parti avranno facoltà di rendere nota, sul proprio sito istituzionale, la collaborazione di cui al Protocollo d'Intesa.

ARTICOLO 8 **Norme finali**

- 1 Il presente Protocollo di Intesa viene sottoscritto mediante firma digitale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. La sua efficacia decorrerà dalla data dell'ultima sottoscrizione digitale.
- 2 Agli effetti fiscali le Parti dichiarano che il Protocollo è da considerarsi esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 16 della Tabella all. B) del D.P.R. n. 642 del 26.10.1972 e s.m.i.,



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



PUGLIA VALORE IMMOBILIARE



COMUNE DI LECCE



ARCA SUD SALENTO

trattandosi di convenzione tra Enti Pubblici. Eventuali oneri e spese di registrazione saranno posti in egual misura a carico delle Parti.

- 3 Tutte le comunicazioni relative al Protocollo saranno effettuate con efficacia liberatoria per le Parti ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:
- per la Regione Puglia: sezione.politicheabitative@pec.rupar.puglia.it
 - per la Puglia Valore Immobiliare srl: pugliavaloresrl@pec.it
 - per il Comune di Lecce: protocollo@pec.comune.lecce.it
 - per ARCA Sud Salento: info@cert.arcasudsalento.it

Bari, lì marzo 2021

Per Regione Puglia
Il RUP e Dirigente Sezione Politiche Abitative
Ing. Luigia Brizzi

Per Puglia Valore Immobiliare srl
L'Amministratore Unico
Prof. Cataldo Balducci

Per il Comune di Lecce
Il Sindaco
Dott. Carlo Salvemini

Per l'ARCA SUD Salento
L'Amministratore Unico
Avv. Alberto Chiriaco



**REGIONE
PUGLIA**

Comune di **LECCE**

PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA'DELL'ABITARE -
ID PINQua 88_ approvato con D.G.R. n. del
Rigenerazione dell'immobile denominato "ex Galateo" nel comune di Lecce

SOGGETTO PROPONENTE/BENEFICIARIO	REGIONE PUGLIA 
RUP	Ing. Luigia BRIZZI
SOGGETTO ATTUATORE	Puglia Valore Immobiliare S.r.l. P. IVA 07001290720 Via Gentile, 52 70126 Bari A.U.: Prof Cataldo Balducci 
COORDINATORE OPERATIVO E DIRETTORE DI ESECUZIONE	Arch. Carmen D' Onghia
PROGETTISTI	RTP: <ul style="list-style-type: none"> • CAPOGRUPPO Arch. Denise Cammisa d.cammisa@archistart.net • GIOVANE PROGETTISTA Arch. Sara Musarò s.musaro@archistart.net • ARCHISTART STUDIO Società cooperativa S.t.p. P.IVA 04897260750 Via Fra Nicolò da Lequile, 03 73100 Lecce 
CODICE CUP	I84E21000350009



Partners



I.1.1 RELAZIONE DI SINTESI DELL'INTERVENTO ai sensi dell'art 7 comma 4

Premessa

La presente Relazione Generale descrive il progetto di fattibilità tecnica ed economica (che si presenta in allegato) per la rigenerazione del complesso immobiliare dismesso denominato “*Ex Sanatorio Antitubercolare A. Galateo*” della Città di Lecce per la sua riconversione in un condominio solidale di edilizia residenziale sociale e servizi integrati.



Il progetto di fattibilità discende dall'espletamento, tra febbraio e dicembre del 2020, di un Concorso internazionale di progettazione, pubblicato sulla piattaforma telematica del Consiglio Nazionale degli Architetti e finanziato interamente dalla Regione Puglia, a seguito di intesa interistituzionale siglata nel 2018 con un protocollo tra **Regione, Puglia Valore Immobiliare, Società di cartolarizzazione S.r.l.**¹, in sigla “P.V.I.”, proprietaria dell'ex complesso ospedaliero e interamente partecipata dalla Regione Puglia, **Comune di Lecce, Arca Sud Salento**, Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare² e **Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province oggi di Brindisi e Lecce**. L'accordo ha visto le istituzioni firmatarie condividere una reinterpretazione in chiave contemporanea della trascorsa funzione sociale dell'ex sanatorio per attuare un'idea innovativa del welfare, traslando il benessere e la cura all'interno del tema dell'abitare orientato al contrasto al disagio abitativo della città di Lecce, Comune ad Alta Tensione Abitativa. Una nuova crescente domanda di casa, molteplice e multi generazionale, deriva infatti da una trasformazione dei nuclei sociali e dalle mutate condizioni economiche che rendono particolarmente vulnerabili giovani coppie, famiglie monogenitoriali, sfrattati o sotto minaccia di sfratto, studenti universitari e anziani che, esclusi dai benefici degli alloggi popolari e non riuscendo ad accedere agevolmente al mercato libero degli alloggi, definiscono la cosiddetta *fascia grigia* che necessita di risposte nuove per contrastare l'allargamento della domanda di alloggi popolari. Il Concorso di progettazione³, promosso da PVI e individuato dalla cabina di regia costituita a seguito del protocollo citato, è stato redatto con la collaborazione di tutte le istituzioni coinvolte insieme all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lecce, come il migliore strumento atto a individuare soluzioni innovative e di qualità dell'abitare per il recupero dell'immobile e per

¹ Società che ha per oggetto la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione e dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare ex Asl.

² Già I.A.C.P. e istituita per trasformazione con Legge Regionale n. 22 del 2014

³ www.leccesocialhousing.it/

ottimizzare le sue capacità prestazionali. Il concorso ha portato alla candidatura al bando nazionale Programma innovativo per la qualità dell'abitare della proposta risultata vincitrice su 96 proposte progettuali, al termine delle due fasi della competizione.

Qualità della proposta e coerenza con le finalità

Obiettivo dell'intervento in oggetto è definire una proposta progettuale integrata facendo leva sul tema dell'abitare come motore di rigenerazione urbana. La polverizzazione crescente della domanda di casa della città, espressione di un crescente e articolato disagio abitativo che comprende diffuse situazioni di nuove vulnerabilità e rischio di ampie fasce di popolazione come giovani coppie, giovani soli, studenti universitari fuori sede, famiglie monogenitoriali, lavoratori, anziani, sfrattati o sotto minaccia di sfratto, impone una nuova risposta di edilizia residenziale sociale, flessibile e molteplice nell'offerta, in grado di contrastare il rischio di peggioramento delle condizioni abitative di larghe fasce sociali e favorire, con la mixità sia dei nuclei che del programma funzionale dell'intervento, la coesione sociale e urbana. Il progetto intende attivare politiche multilivello per la casa intrecciate alla pianificazione urbanistica, alla rigenerazione urbana e al riuso di un grande immobile dismesso che, allo stato attuale, costituisce un notevole elemento detrattore della sicurezza e decoro di un vasto ambito urbano delle città di Lecce. Nello specifico, la proposta riguarda la rifunzionalizzazione di un immobile di pregio, bene culturale⁴ ai sensi del Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., l'Ex Complesso Sanatorio Antitubercolare "Galateo", situato nel quartiere Leuca della città e immerso in un grande parco pubblico, il giardino storico annesso al sanatorio, e oggi oggetto di una recente riqualificazione finanziata dalla Regione Puglia e in via di restituzione alla città. In tal senso, il recupero dell'immobile si pone come intervento strategico a completamento della rigenerazione del parco, importante infrastruttura ecologica e sociale, sia alla scala del quartiere che della città, ambito ideale ad ospitare un intervento di edilizia residenziale sociale in simbiosi con un grande spazio verde, la cui vivibilità risulterebbe fortemente compromessa dalla presenza degli impatti negativi derivanti dalla dismissione del grande immobile.



Vista del parco riqualificato con focus sul percorso sportivo

⁴ Decreto di vincolo di interesse architettonico, MIBACT, Commissione Regionale per il Patrimonio della Puglia. D.C.P.C. n. 72 del 21 Marzo 2018



Vista del parco riqualificato con dettaglio arredo urbano

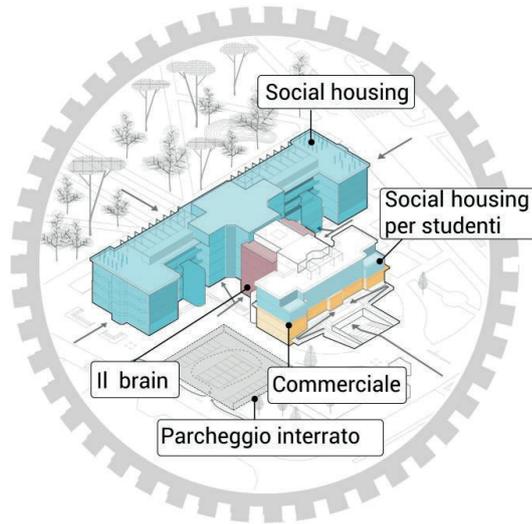


Prospetto sud ex Galateo in stato di abbandono



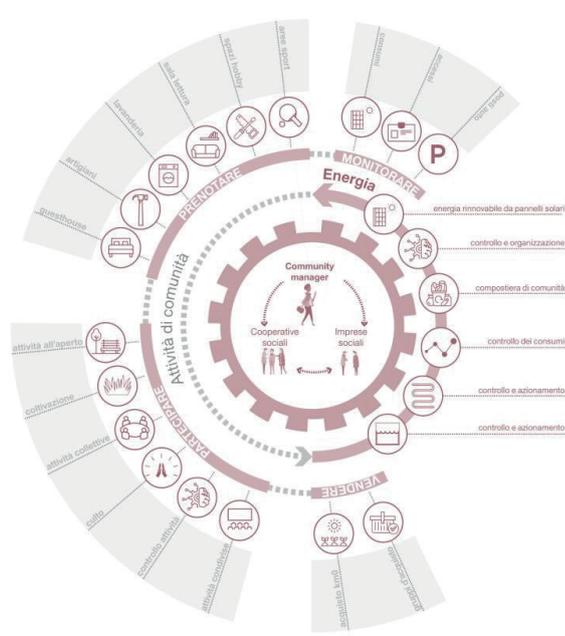
Dettaglio prospetto est ex Galateo con evidenti segni di abbandono

La proposta progettuale per la rigenerazione dell'Ex Galateo immagina questo grande edificio come infrastruttura modello per generare valore sociale ed economico. Un riferimento territoriale per la città immerso in un grande parco, un modello sostenibile per l'abitare, ma anche un luogo di servizi, lavoro e nuove opportunità. Le scelte progettuali infatti, sono state orientate a definire una fusione tra il progetto architettonico e la politica sociale, tra il progetto architettonico e le sue relazioni con lo spazio aperto, tra le funzioni proprie dell'abitare e quelle dei servizi annessi, tra spazi privati, condivisi e collettivi, tra i luoghi dell'abitare, quelli del lavoro e della condivisione. Ad ex Galateo si insedierà una nuova comunità solidale che sperimenterà la condivisione di servizi ed opportunità. Una comunità eterogenea, che comprende il social housing in forma di abitare condiviso, declinato in tutte le necessità abitative presenti in città, dall'housing rivolto alla comunità studentesca, il social housing per usi brevi in guest house, ed un sistema di servizi e spazi pubblici aperti alla città. La proposta abitativa, inoltre, integra il social housing rivolto ad anziani in modo diffuso nei vari piani dell'edificio, in modo da favorire lo scambio intergenerazionale.



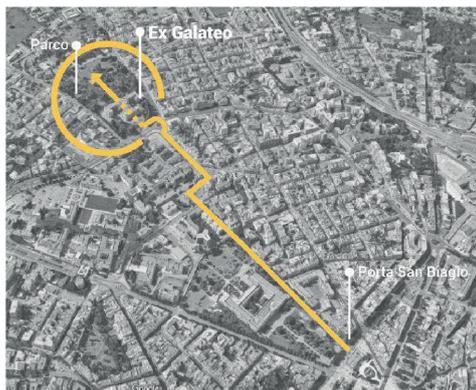
Schema con le principali funzioni previste

Ad azionare e mettere a sistema questa pluralità di usi e necessità, il progetto propone di insediare ad ex Galateo, nel cuore dell'immobile, BRAIN situato nella parte centrale di connessione tra il corpo nord ed il corpo sud ai piani primo, secondo e terzo. **BRAIN** è un modello gestionale, un incubatore di imprese sociali, associazioni, cooperative e freelance che hanno come obiettivo comune quello di generare lavoro, a partire dalle risorse della comunità stessa. Questo incubatore, aggregnerà soggetti in forma associata e realtà auto-consolidate. Brain non offre supporto economico o finanziario diretto ma accompagna il percorso di autoimprenditorialità attraverso azione mirate di supporto manageriale. Questo percorso sarà rivolto a cooperative ed imprese sociali, freelance, professionisti e startupper e si attiverà attraverso call pubbliche di individuazione dei soggetti idonei a sviluppare le potenzialità espresse dalla comunità di ex Galateo. Per far parte di Brain le realtà interessate dovranno dimostrare un forte contenuto



Schema del modello di gestione

etico ed innovativo coerente alla mission della comunità di ex Galateo. Particolare attenzione è stata posta nel disegnare il modello di gestione del complesso. La complessità dettata dall'eterogeneità dei target di riferimento e dalla multifunzionalità di usi sarà governata da un community manager, che avrà il compito di essere il punto di riferimento per perseguire gli obiettivi della mission comune. Alle call pubbliche, seguirà la selezione ed una serie di workshop di avviamento di BRAIN coordinati dal community manager. Questa strategia progettuale, definita sin da questa fase, mira a generare un **nuovo welfare di comunità**, che consenta a chi sosta, vive ed interagisce all'interno della struttura, di far parte di una rete di opportunità concrete che producano **impatto sociale ed economico**. I soggetti e le organizzazioni pubbliche e private coinvolte, saranno chiamati all'assunzione di impegni rispetto al ruolo che rivestono all'interno dell'organismo della nuova comunità solidale. Le imprese sociali, le cooperative e le associazioni prescelte svolgeranno servizi per la comunità insediata e per l'interazione con la città. Obiettivo della trasformazione di ex Galateo è dotare la nuova comunità che si insedierà di tutti gli strumenti per sviluppare opportunità e per sperimentare uno stile di vita sostenibile. Al community manager si affiancherà l'energy manager che definirà i target di sostenibilità da raggiungere e sensibilizzerà la comunità residente sull'ottimizzazione degli usi e dei consumi. Il sistema domotico, previsto dalla proposta, consentirà di monitorare le attività, le notizie ed i consumi, di prenotare i laboratori e gli spazi, di partecipare ad attività di gruppo e di poter acquistare negli spazi commerciali previsti dal progetto al piano seminterrato e rialzato.



Collegamento dell'area di intervento con il centro storico- porta San Biagio



Schema di attraversamento dell'edificio e connessione tra parco e città

Ex Galateo è allo stesso tempo una cerniera urbana, la cui collocazione urbanistica lo pone come riferimento cittadino e territoriale. La volontà di aprire l'ex Galateo alla dimensione pubblica è tradotta nelle principali scelte architettoniche del progetto di recupero dell'edificio, con la valorizzazione della permeabilità come leva dell'inclusione ponendo particolare attenzione al sistema degli accessi all'edificio e alla sua percorrenza e attraversamento in forte connessione con il parco. La riconfigurazione del piazzale di accesso individua subito l'immobile come attrattore pubblico, ed è enfatizzato dall' attraversamento pedonale in asse con il nuovo accesso al complesso. L'attraversamento prosegue all'interno dell'immobile con una promenade che connette il piazzale nord con il grande parco pubblico a sud. Il nuovo accesso poroso, oltre a rendere identitario l'ingresso, stimola e facilita l'aggregazione e la condivisione. Il piazzale nord si candida ad usi pubblici quali il potenziale utilizzo come cinema all'aperto o luogo privilegiato per incontri pubblici ed eventi. L'attraversamento "pubblico" dell'immobile è enfatizzato da spazi sui quali si innestano le principali funzioni collettive del piano seminterrato e rialzato, ovvero spazi commerciali, temporary shop, l'hub multifunzionale e la caffetteria. La massimizzazione di utilizzo del piano seminterrato, con la valorizzazione del nuovo accesso pubblico dal piazzale nord e dal parco a sud, consente di massimizzare la superficie residenziale e l'utilizzo del piano rialzato.

L'uso pubblico della copertura consente di moltiplicare i punti di vista e la relazione con la città, candidando il terrazzo a nuovo spazio pubblico di riferimento per Lecce.



Accesso dalla città_ prospetto nord



Terrazzo pubblico



Accesso dal parco_ prospetto sud

Come indicato nella sezione **H1** del modello informatizzato PINQua⁵ il progetto è stato sviluppato in risposta agli Indicatori di impatto ambientale fissati. Tutte le scelte progettuali partecipano al raggiungimento della massima **sostenibilità** ambientale sia per l'intervento di trasformazione e sia con riferimento alla futura gestione. Gli interventi di trasformazione dell'immobile hanno l'obiettivo di rendere il manufatto edilizio efficiente nell'uso dell'energia, con un basso impatto dei materiali utilizzati, ed una attenta gestione ed utilizzo delle risorse idriche. Le scelte sono state orientate al fine di consentire una gestione ottimale della struttura nel tempo. La sostenibilità ambientale del progetto viene sviluppata su vari livelli sia in maniera attiva che passiva. Sotto il profilo delle tecnologie passive si è definito con grande attenzione l'assetto del layout funzionale in relazione all'esposizione al fine di massimizzare per le residenze l'illuminazione naturale e l'apporto energetico passivo.

Tutte le scelte progettuali, in generale, sono state orientate al rispetto dei **Criteri Ambientali Minimi** per l'edilizia di cui al **DM 11/10/2017**. Le scelte orientate alla sostenibilità del progetto rispondono ai CAM con l'applicazione delle specifiche pertinenti per gli interventi previsti. Nel dettaglio si riportano i relativi riferimenti ai punti del DM.

2.2.2 Sistemazione aree a verde. implementazione spazi a verde; integrazione di vegetazione sulle coperture del complesso; collocazione di essenze autoctone; riutilizzo di acque meteoriche ai fini irrigativi.

⁵ Modello PINQua del Decreto Interministeriale n. 395 del 16/09/2020

2.2.3 Riduzione del consumo di suolo e mantenimento della permeabilità dei suoli.

Previsione di percorsi e rivestimenti permeabili di colore chiaro; mitigazione effetto isola di calore; superficie permeabile > 60% della superficie del progetto; superficie verde > 40% della superficie del progetto non edificata e il 30% della superficie totale del lotto.

2.2.5 Approvvigionamento energetico. soluzioni impiantistiche sono state studiate con l'obiettivo di promuovere l'uso sostenibile e razionale delle energie attraverso l'utilizzo di impianti ad alta efficienza e basso impatto ambientale.

2.2.6 Riduzione dell'impatto sul microclima e dell'inquinamento atmosferico. Il progetto garantirà la riduzione impatto sul microclima e l'inquinamento atmosferico attraverso la realizzazione di una superficie a verde ad elevata biomassa che garantisce una adeguata capacità di assorbimento delle emissioni di inquinanti atmosferici e favorisce una sufficiente evapotraspirazione e l'utilizzo di pavimentazioni chiare e riflettenti.

2.3.1 Diagnosi energetica. l'intervento si inquadra come "riqualificazione energetica".

2.3.2 Prestazione energetica. Il progetto in esame prevede il raggiungimento dell'indice di prestazione energetica globale EP_{gl,n,ren} corrispondente alla classe A4. La progettazione è stata mirata alla caratterizzazione energetica dell'edificio al fine di adottare le migliori soluzioni per le superfici vetrate e le strutture opache disperdenti. Le pareti esterne, le coperture e il pavimento del piano terra saranno dotati di isolamento termico di elevate prestazioni. La capacità termica areica interna periodica, calcolata secondo UNI 13786:2008, raggiunge un valore maggiore di 40 kJ/m²K .

2.3.3 Approvvigionamento energetico. Un impianto fotovoltaico da 110 Kw come (da indicatore H.1.1. del modello informatizzato) provvederà alla produzione dell'energia necessaria per l'alimentazione del fabbricato.

2.3.4 Risparmio idrico. Per la tutela della risorsa idrica si prevede la raccolta delle acque meteoriche per utilizzi secondari quali l'irrigazione o usi impiantistici. È previsto l'impiego di sistemi di riduzione di flusso, controllo di portata, controllo della temperatura dell'acqua e l'impiego di apparecchi sanitari con cassette a doppio scarico.

2.3.5.1 Illuminazione naturale. fattore medio di luce diurna maggiore del 2% per interventi di ristrutturazione edilizia o restauro conservativo

2.3.5.2 Aerazione naturale e ventilazione meccanica controllata. Il progetto prevede l'aerazione naturale diretta per tutti i locali in cui vi sia occupazione da parte di persone tramite superfici apribili di area non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Il numero di ricambi d'aria minimo rispetta la norma UNI 10339 e nel caso di destinazione non residenziale la norma UNI 13779.

2.3.5.3 Dispositivi di protezione solare. Sono previsti infissi dotati di vetrocamera basso-emissivi, con trasmittanza molto bassa (1,2 W/mq K) e fattore solare variabile in funzione dell'esposizione. Le superfici vetrate maggiormente esposte prevedono una opportuna schermatura per la regolazione dell'illuminazione naturale. Con lo stesso intento ambientale il progetto aggiunge un sistema ombreggiante in copertura per minimizzare il soleggiamento e favorire la ventilazione.

2.3.5.4 Inquinamento elettromagnetico indoor. Al fine di ridurre il più possibile l'esposizione indoor a campi magnetici a bassa frequenza (ELF) indotti da quadri elettrici, montanti, dorsali di conduttori etc., la progettazione degli impianti prevedere che il quadro generale, i contatori e le colonne montanti siano collocati all'esterno e non in adiacenza a locali con permanenza prolungata di persone.

1.1.1.5 Emissioni dei materiali. Sarà data la priorità alla scelta di materiali altamente performanti, costituiti da materiale eco sostenibile, ad elevato contenuto di riciclato. Il progetto, nella scelta dei materiali, ha tenuto in conto dei limiti di emissione riportati nel § 2.3.5.5 dei "CAM Edilizia". In particolare i limiti di emissione sono rispettati per: Pitture e vernici; Tessili; Laminati per pavimenti e rivestimenti flessibili; Altre pavimentazioni; Adesivi e sigillanti; Pannelli per rivestimenti interni.

2.3.5.6 Comfort acustico Come richiesto dalla specifica tecnica in merito ai requisiti acustici passivi dell'edificio, il progetto garantisce il raggiungimento della classe II ai sensi delle norme UNI 11367.

2.3.5.7 Comfort termo-igrometrico La massima efficienza del sistema viene raggiunta con carichi contemporanei, quando tutta l'energia prodotta viene utilizzata per assicurare la richiesta termica e frigorifera dell'intero sistema. L'adozione di un sistema che provvede autonomamente alla produzione di caldo e freddo, permette di superare l'abbinamento di più risorse termo-frigorifere.

2.3.6 - Piano di manutenzione dell'opera/ piano di gestione. Obiettivo del progetto è dotare il complesso edilizio di un sistema automatizzato e domotico in grado di facilitare la gestione e manutenzione ed i relativi consumi.

2.3.7 - Fine vita Il progetto prevede un piano inerente la fase di "fine vita" in cui è presente l'elenco dei materiali che possono essere riutilizzati o riciclati con indicazione del relativo peso rispetto al peso totale dell'edificio.

Nel dettaglio le soluzioni impiantistiche sono state studiate con l'obiettivo di promuovere l'uso sostenibile e razionale delle energie attraverso l'utilizzo di impianti ad alta efficienza e basso impatto ambientale. L'area di interesse è attraversata da una falda acquifera sotterranea che consente il ricorso alla **tecnologia geotermica di tipo aperto**. Si è ipotizzato di utilizzare la falda come serbatoio termico per una centrale termo-frigorifera a pompa di calore. Questa soluzione centra gli obiettivi del progetto: consente di ottenere un notevole risparmio energetico, raggiunge una elevata quota di energie rinnovabili, rispetta l'estetica del

fabbricato vincolato minimizzando gli spazi destinati ad impianti e locali tecnici, risponde ai requisiti acustici e libera spazi preziosi all'esterno. Verranno installate pompe di calore geotermiche di tipo aperto ossia con pozzi di presa dell'acqua di falda e scarico di ritorno in pozzi di ripresa a seguito della cessione del calore alle pompe di calore. La soluzione geotermica, in accordo all'indicatore **H.1.1**, del modello informatizzato, consentirà un sensibile risparmio di energia primaria. In fase

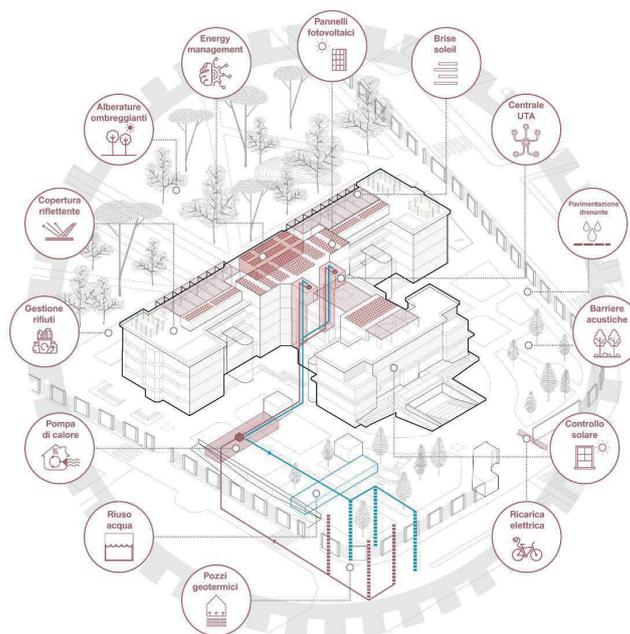


diagramma illustrativo aspetti innovativi e di green economy applicati al progetto

estiva si ipotizza, quindi, un risparmio di energia primaria per il condizionamento tra il 40 ed il 45% di quella necessaria con un impianto tradizionale. In fase invernale, con gli attuali costi dell'energia elettrica, si ipotizza un risparmio sulla bolletta energetica di circa il 30% rispetto a un impianto con pompe di calore condensate ad aria. La soluzione con pompa di calore geotermica ha inoltre il vantaggio di consentire l'installazione in locali interrati liberando quindi le coperture o eventuali spazi tecnici per altri utilizzi. La coesistenza nello stesso edificio di spazi dedicati a funzioni diverse, carichi termici molto variabili, esaltati dalla presenza di ampie superfici vetrate, rendono la richiesta simultanea di caldo e freddo durante tutto l'anno una caratteristica sempre più frequente. L'approccio costruttivo che caratterizza le unità polivalenti è studiato per massimizzare il loro effetto utile. Gli **impianti radianti**, soluzione che sarà adottata per la climatizzazione estiva ed invernale della gran parte degli ambienti, funzionano con acqua a bassa temperatura (25-40°C) e sono pertanto ideali per essere integrati con pompe di calore che hanno la maggiore efficienza in questo range di temperatura. Al fine di raggiungere la maggiore flessibilità di utilizzo e la coesistenza del mix funzionale l'impianto previsto sarà suddiviso in quattro sotto-sistemi indipendenti a dei quattro differenti HABITAT in cui è suddiviso il complesso edilizio (COHOUSING; SOCIAL HOUSING RIVOLTO A STUDENTI; SOCIAL HOUSING GUEST HOUSE; COMMERCIO E FOOD). Ciascun HABITAT sarà dotato di un proprio sistema di contabilizzazione (per tutti i consumi energetici) e a sua volta anche ciascuna unità immobiliare sarà dotata di proprio sistema di contabilizzazione per monitorare i consumi e ripartire equamente le spese. La climatizzazione sia invernale che estiva con pannelli radianti a pavimento garantirà il massimo confort eliminando ogni impatto visivo e disturbo per gli occupanti assicurando una grande flessibilità di utilizzo degli spazi. Il progetto prevede, inoltre, come da **indicatore H.1.4**, attività di bonifica ambientale e l'eliminazione di cause di inquinamento, in particolare in merito alla bonifica di piccole tettoie e locali tecnici realizzate in materiali non idonei ed inquinanti. In termini di riduzione di consumo di risorse, il progetto prevede l'utilizzo di materiale riciclato per il 45% del volume totale di materiale impiegato, come specificato all' **indicatore H.1.5**. Come ulteriore valore ambientale verranno utilizzati i materiali da costruzione prodotti entro il perimetro di 50km dal sito di costruzione, ad esclusione di elementi meccanici straordinari e con caratteristiche tecniche specifiche, come indicato dall'**indicatore H.1.6**. La progettazione è stata mirata alla caratterizzazione energetica dell'edificio al fine di adottare le migliori soluzioni per le superfici vetrate e le strutture opache disperdenti. Massima attenzione si è posta alla scelta dell'isolamento termico ed all'eliminazione di tutti i ponti termici, con soluzioni edilizie compatibili con le caratteristiche di pregio dell'edificio e le indicazioni di vincolo. Il materiale prescelto per tutte le coibentazioni è la Stiferite, nelle forme più adatte alle varie applicazioni. La Stiferite è un, materiale altamente performante, bassissima conducibilità (0,024-0,026 W/m K) conforme ai CAM, costituito da materiale eco sostenibile, ad elevato contenuto di riciclato e prodotto in Italia. Sono previsti, inoltre, infissi dotati di vetrocamera basso-emissivi, con trasmittanza molto bassa e fattore solare variabile in funzione dell'esposizione per favorire il più possibile l'apporto energetico gratuito dal sole e garantire condizione di luce ottimali per il comfort degli occupanti. L'alimentazione di energia elettrica per gli impianti deriverà dalla cabina elettrica MT/BT dislocata all'interno del lotto. Lo schema distributivo prevede una dorsale principale, con la possibilità di alimentare la rete grazie al gruppo elettrogeno. I sistemi di bassa tensione saranno divisi con due linee che alimentano la rete normale ed emergenza e la rete di sicurezza per la quale è garantita la continuità assoluta. Un impianto fotovoltaico da 110 kW provvederà alla produzione dell'energia necessaria per l'alimentazione del fabbricato. I corpi illuminanti saranno apparecchi a LED ad alta efficienza energetica, vita utile superiore a 50.000h, dimmerabili in base all'apporto di luce naturale e alla presenza con controllo mediante protocollo DALI. La produzione di energia elettrica sarà garantita da un impianto fotovoltaico di potenza di picco pari a 80 kW e produzione di energia pari a circa 112.310 kWh annui. L'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico, oltre ad alimentare le postazioni di ricarica degli autoveicoli che sarà posta accanto all'area di ingresso, fornirà parte dell'energia necessaria ai vari servizi dell'edificio.

L'impianto fotovoltaico sarà in grado di garantire la copertura del 35% dei fabbisogni energetici globali (elettrico, refrigerazione e riscaldamento) dell'edificio che sarà in Classe A4, come riportato all'**indicatore H.1.3. del modello informatizzato**. È stata data la priorità alla scelta di materiali edilizi altamente performanti, conformi ai CAM, costituiti da componenti eco sostenibili, ad elevato contenuto di riciclato e prodotti in Italia. Per la tutela della risorsa idrica si prevede la raccolta delle acque meteoriche per utilizzi secondari quali l'irrigazione o usi impiantistici. Sia nella sistemazione e implementazione degli spazi esterni a verde, che nell'integrazione di vegetazione sui numerosi terrazzi del complesso, il progetto prevede la collocazione di essenze autoctone che necessitano di scarsa manutenzione ed il riutilizzo di acque meteoriche ai fini irrigativi.

Entità degli interventi relativamente agli immobili di edilizia residenziale pubblica, con preferenza per le aree a maggiore tensione abitativa, e livello di integrazione.

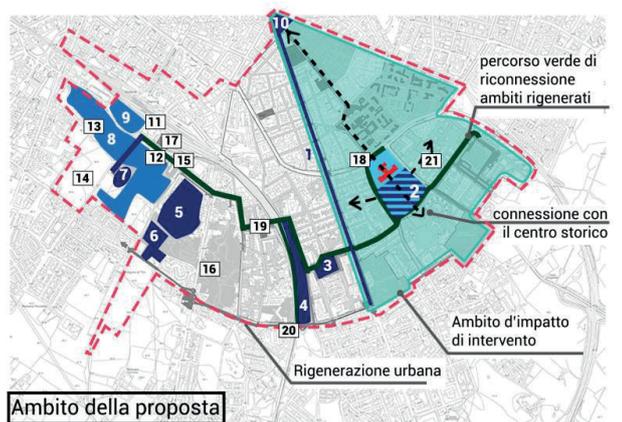
Il progetto prevede l'insediamento di social housing, edilizia residenziale sociale e servizi, in un immobile di oltre 12mila mq, circondato da un parco pubblico di 4 ettari, oggi in via di ultimazione, che insiste nel quartiere Leuca della città, un brano di città consolidata posto a sud del centro storico e che si estende fino ai margini urbani verso la campagna. L'immobile e il suo parco si affacciano lungo un tratto della circonvallazione interna, importante asse di attraversamento del centro urbano della città, tra Viale Rossini e Viale Alfieri, di fronte ad una importante centralità urbana definita dal complesso dei padiglioni del vecchio ospedale civile Vito Fazzi, oggi poliambulatorio e centro di salute mentale. L'edificio e il suo parco, sono un grande tassello all'interno di un esteso ambito urbano, oggetto di interventi pubblici di un Programma di Rigenerazione Urbana ai sensi della Legge Regionale 21/2008, "*Norme per la rigenerazione urbana*" ad esito della redazione del Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana, adottato con DCC n.73 del 29/09/2010 in via definitiva con DCC n.8 del 7/1/2019. Per descrivere in maniera esaustiva l'ambito di intervento in cui si colloca l'ex Galateo è stato opportuno analizzare i dati statistici e gli indicatori di struttura della popolazione residente nel quartiere Leuca, aggiornati al 31/12/2020. Dai dati forniti dal Comune di Lecce, la popolazione totale del quartiere preso in analisi, risulta essere pari a 13.122 abitanti (circa il 14% della popolazione complessiva della città di Lecce). Si tratta di una popolazione intergenerazionale e variegata, con età media di 46 anni composta per il 13% da stranieri. Di particolare rilievo è la presenza di un'ampia fascia di popolazione anziana pari al 17,8%. Si riscontra inoltre il 9,5% di giovani under 30 (20-29 anni) in età universitaria e nella fase di accesso al mondo del lavoro. La domanda abitativa di Social Housing intercetta la fascia di popolazione tra i 30-39 anni pari al 11,8%, dove si manifesta la crescente necessità di avere una prima casa e di costruire una famiglia. I dati raccolti sono stati utili a identificare le reali necessità del quartiere Leuca, trovando la risposta adeguata ai bisogni dei cittadini con il mix funzionale proposto per il progetto di ex Galateo. Ulteriori dettagli demografici e statistici del contesto di riferimento sono specificati nella relazione tecnico illustrativa allegata. Il Documento propedeutico al Programma di rigenerazione che ha evidenziato le problematiche del quartiere è stato redatto con il coinvolgimento della cittadinanza con un insieme sistematico di laboratori urbani di partecipazione⁶ che hanno visto la partecipazione degli abitanti del quartiere e l'animazione sociale accompagnata da numerose associazioni cittadine. Con la citata Legge 21, la Regione Puglia ha promosso << *la rigenerazione di parti di città e sistemi urbani in coerenza con strategie comunali e intercomunali finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socioeconomiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani*

⁶ Si rimanda all'elaborato grafico I.2.3 tav 2 sui processi partecipativi delle associazioni per la rigenerazione del quartiere Leuca

mediante strumenti di intervento elaborati con il coinvolgimento degli abitanti e di soggetti pubblici e privati interessati>>.

Sulla base delle consultazioni pubbliche svolte all'interno delle Circoscrizioni dei vari quartieri del territorio comunale, il Quartiere Leuca è infatti risultato essere l'ambito territoriale più "degradato" negli aspetti fisico-ambientali, storico-culturali e socio-economici e, pertanto, quello che più urgentemente degli altri, necessitava di interventi di rigenerazione urbana, in sintonia per finalità e contenuti alla strategia definita dalla legge regionale ed in perfetta corrispondenza con il quadro disegnato dalla programmazione strategica della stessa Amministrazione Comunale negli ultimi anni, che nello stesso ambito ha nel tempo attivato azioni e progetti integrati di riuso, recupero abitativo, riqualificazione ambientale, infrastrutturazione, tra cui il Ribaltamento della Stazione Ferroviaria in corso di realizzazione, con il Ponte di via del Ninfeo e il grande Parco delle Cave di Marco Vito progettati da Alvaro Siza con il recupero di alcune cave dismesse oggi in corso di ultimazione, il Programma Integrato di Riqualificazione delle Periferie derivante dal Piano Casa della Regione Puglia con il recupero di alcuni alloggi popolari e la creazione del Parco di via Dei Ferrari che comprende anche spazi per attività sociali e sportive, oggi in via di affidamento ad associazioni giovanili grazie alla misura regionale Luoghi Comuni che finanzia progetti gestionali in immobili pubblici messi a bando dalle amministrazioni comunali.

Il Programma di Rigenerazione del Quartiere Leuca nello specifico, ha previsto un insieme di azioni materiali e immateriali volti al miglioramento della vivibilità del quartiere, mediante il consolidamento del sistema degli spazi e infrastrutture pubbliche e del senso di comunità del quartiere. Gli interventi hanno riguardato il ridisegno di alcuni importanti assi viari trasformati in zone 30 per incrementare le connessioni dolci, l'accessibilità e le connessioni verdi, il ridisegno di importanti spazi pubblici, parchi, giardini e piazze, posti ad est ed ovest della linea ferroviaria, tra cui Parco Tafuro e via Leuca, il recupero di beni storici come la Masseria Tagliatelle, attualmente oggetto di un accordo con la Fondazione CON il SUD⁷ che finanzia per una sua gestione innovativa da affidare a soggetti del Terzo Settore e situata all'interno del Parco delle Cave di Marco Vito ad esito di un laboratorio di partecipazione che tra il 2018 e il 2019 ha visto il coinvolgimento di stake holders cittadini e realtà del terzo settore per il riuso del bene culturale.



- | ● interventi terminati | ● interventi in corso | ● interventi di previsione |
|---|--------------------------------------|--|
| 1. Riqualificazione via Leuca | 8. Parco delle cave di Marco Vito | Ex Galateo oggetto della candidatura al bando del Programma Innovativo |
| 2. Parco ex- Galateo | 9. Ribaltamento stazione ferroviaria | |
| 3. Riqualificazione via Pordenone e nuovi impianti sportivi | | |
| 4. Parco Tafuro | | |
| 5. Foresta urbana di Lecce - WWF Lecce | | |
| 6. Parco di quartiere via dei Ferrari | | |
| 7. Masseria Tagliatelle | | |
| 10. Porta San Biagio e piazza Italia | | |

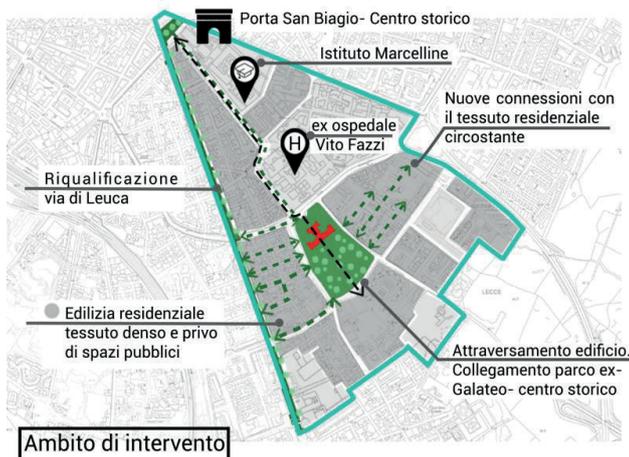
Schema degli interventi di rigenerazione nell'ambito della proposta

Sebbene il Programma di Rigenerazione, ridisegnando e potenziando molteplici, piccoli e diffusi spazi pubblici, ha ricucito porzioni importanti del quartiere, favorendo il miglioramento delle condizioni di vivibilità dei brani urbani più prossimi agli interventi realizzati, lo stesso, pur

⁷ La Fondazione è un Ente non profit privato che promuove l'infrastrutturazione sociale del Mezzogiorno; l'Accordo è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 305 del 01/10/2020

coinvolgendo nell'ambito delle attività dei laboratori di partecipazione degli abitanti e delle associazioni, il grande immobile dell'Ex Galateo e il suo giardino storico annesso, non ha tuttavia interessato questi ultimi negli interventi, lasciando così di fatto inalterato l'impatto negativo sull'urbanità, (sicurezza, decoro, coesione) di una grande dismissione.

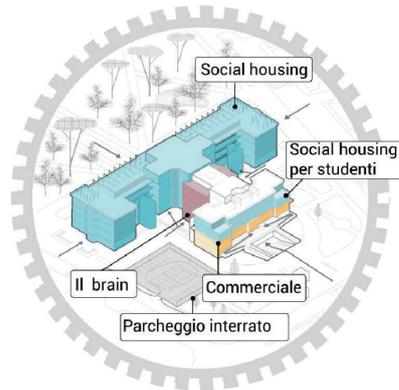
Oggi la stessa è però dentro un parco pubblico, che con il finanziamento regionale sta per essere restituito alla città, nel cuore del quartiere. Allo stato attuale, l'estensione dell'immobile dell'ex Galateo e il suo stato di abbandono, lo pongono come un forte detrattore, posto non solo all'interno del giardino recentemente recuperato, ma anche lungo un importante asse di penetrazione trasversale che da Porta San Biagio, punto di accesso al del centro storico, lungo via XX Settembre e via Forlanini vede la



successione di Piazza Italia, l'Istituto delle Marcelline, i padiglioni dell'Ospedale Vecchio e l'ex Galateo e il suo Parco, in una catena notevole di importanti spazi aperti, centralità e attrattori urbani, di cui il Galateo costituisce oggi una notevole interruzione e ferita urbana, posta a ridosso di viale Rossini e di isolati residenziali ad alta densità e privi di spazi pubblici. Il contesto urbano più prossimo al grande edificio presenta **criticità sociali** quali: presenza di fenomeni di criminalità e vandalismo, occupazione abusiva di immobili in stato di abbandono, comunità non integrate (immigrati e minoranze etniche), fenomeni di esclusione sociale, presenza di animali randagi, evidenti fenomeni di disagio abitativo, crescente tasso di disoccupazione. Il tessuto urbano dell'ambito presenta, inoltre, **criticità urbane** quali: edifici in stato di abbandono, deficit di spazi pubblici e servizi di prossimità, degrado e inaccessibilità, forte carenza di aree a verde pubblico lungo gli isolati compatti tra via Leuca, via Malta e Cantobelli e via Camassa e via Cicolella a est e ovest del Galateo e il suo parco, presenza di numerose barriere architettoniche; carenza di commercio di prossimità, servizi ricreativi, culturali e socio assistenziali. Se il Parco dell'Ex Galateo potrà essere un importante spazio aperto di compensazione di brani di città ad alta densità, tuttavia la presenza al suo interno del grande immobile dismesso dell'ex sanatorio antitubercolare ne potrebbe compromettere la vivibilità, lasciando incompiuto un intero tessuto urbano. Le grandi dimensioni dell'edificio e del suo parco, la sua prossimità con isolati urbani residenziali molto densi e con il centro storico della città, lo rendono un nodo strategico e una cerniera urbana essenziale per una ricucitura urbana integrata, un fulcro di sintesi del processo di rigenerazione in atto con gli interventi già conclusi ed in corso di ultimazione. L'ex Galateo si colloca nella parte est del quadrante urbano di riferimento, nella parte di tessuto urbanistico non ancora interessato dagli interventi di rigenerazione ad esclusione dell'asse varco di via Leuca e della testa a nord di Piazza Italia. Il grande edificio ed il parco (nella porzione sud recentemente oggetto di riqualificazione), consentiranno di connettere i tessuti residenziali limitrofi e di garantire ai residenti l'accesso a nuovi servizi e ad un grande parco pubblico. Sia la dimensione dell'intervento che il mix funzionale previsto dal progetto, candidano la rigenerazione di Ex Galateo a divenire una best practice di riferimento ed un attrattore di scala urbana e territoriale, nell'ambito di interventi di recupero all'interno del tessuto urbano consolidato con l'obiettivo di mettere a valore le risorse della città al servizio dei bisogni emergenti. Ex Galateo diverrà una cerniera urbana di connessione tra il centro e la periferia della Città ed inoltre, a seguito della sua posizione strategica, di prossimità della

SS16, asse di collegamento con il sud Salento, l'intervento diverrà strategico nell'ambito dei suoi servizi urbani per l'ambito provinciale.

La scelta di insediarsi in una comunità di rete nasce dall'intento di rispondere alla crisi delle relazioni **sociali**, alla riduzione dei servizi e del welfare ed all'affievolirsi del valore della rete familiare di stampo tradizionale. Il progetto mira in tal senso, a superare **il rischio di generare una comunità definita e chiusa rispetto all'esterno**. La proposta intende bilanciare la necessità di privacy abitativa con la dimensione pubblica, distribuendo all'interno del complesso edilizio differenti HABITAT come in un ecosistema: COHOUSING; SOCIAL HOUSING RIVOLTO A STUDENTI; LABORATORI E GUEST HOUSE; MERCATO SOCIALE.



Schema di distribuzione funzionale di progetto

Il progetto privilegia l'insediamento delle unità abitative del COHOUSING nella parte più a sud, e ai piani superiori del complesso immobiliare, al fine di stabilire un rapporto diretto con il parco, e garantire maggiore privacy rispetto agli spazi collettivi del piano seminterrato e piano rialzato. L'insediamento della Guest house a sud al piano seminterrato che accoglie i membri della comunità temporanei ed il Mercato sociale aperto alla città direttamente sul fronte nord, al piano seminterrato e rialzato, oltre che l'uso pubblico di parte del piano di copertura, consente una varietà di frequentazione e la costante apertura a contributi esterni, candidando così l'Ex Galateo a divenire un modello sperimentale per l'abitare condiviso e un condominio solidale. A nord, in corrispondenza della facciata di ingresso al complesso, il progetto colloca il social housing rivolto agli studenti al fine di rispondere alla domanda di alloggi universitari in città e di creare il giusto mix generazionale nella nuova comunità.

SOCIAL HOUSING

Il social housing, distribuito nel blocco sud ai piani rialzato primo e secondo, è pensato come un sistema modulare e flessibile di abitazioni di differente taglio (6 monocalci, 24 bilocali e 18 trilocali) ed in grado di accogliere gruppi sociali tra loro diversi sia per età, che per composizione del nucleo sociale. Le unità abitative sono suddivise grazie ad un sistema modulare e



Render di dettaglio del prospetto sud

flessibile di pannelli, u-build system, che consente la futura trasformazione del mix residenziale a seguito delle necessità degli utenti. Nel social housing, l'ampio terrazzo che caratterizza il prospetto sud, è pensato come spazio di condivisione per le comunità di piano. Gli abitanti avranno a disposizione spazi e servizi comuni quali, tra gli altri, sale lettura, aree di interazione, lavanderie comuni ed aree studio.

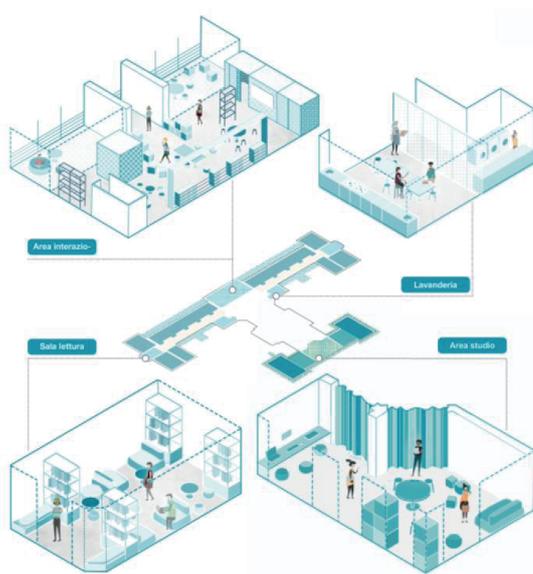


Ingresso del social housing



Corridoio di distribuzione, ingresso alloggi social housing

Al fine di valorizzare le ampie superfici di terrazzo e coperture praticabili del complesso edilizio oggetto di intervento, il progetto prevede l'utilizzo del rooftop per attività laboratoriali, sportive e di greening riservate in parte alla comunità residenziale.



Schemi dei servizi a supporto del social housing



Render del rooftop relativo al cohousing

SOCIAL HOUSING RIVOLTO A STUDENTI

Il social housing rivolto alla comunità studentesca è collocato nell'ala nord del complesso, ai piani primo e secondo, al fine di stabilire una relazione con gli ambienti pubblici immaginati in corrispondenza dell'accesso da viale Rossini. La residenza studentesca prevede una successione di alloggi e di spazi di condivisione che favoriscono lo scambio e la sovrapposizione di competenze e saperi. Gli spazi di distribuzione sono studiati al fine di garantire integrazione e supporto

reciproco. La comunità di studenti rappresenterà un valore aggiunto per la comunità solidale dell'ex Galateo e la collocazione dello studentato vicina al brain garantisce lo scambio con le realtà insediate e con i fruitori dei laboratori.



Area comune social housing per studenti



Camera doppia tipo nel social housing per studenti

ALLOGGI TEMPORANEI DEL SOCIAL HOUSING

La residenza sociale composta da alloggi temporanei, collocata al piano seminterrato sul fronte sud, è pensata come una area per poter ospitare membri temporanei al fine di favorire contributi esterni che apportino un valore aggiunto all' ex Galateo. Questa scelta progettuale mira a non concepire la comunità abitante come un organismo chiuso e definito, e consente di ospitare ad esempio residenze artistiche per lo sviluppo di progettualità collettive.

SPAZIO COMMERCIALE E LABORATORI

Al piano seminterrato e rialzato in prossimità dell'ingresso principale il progetto colloca **il mercato sociale di Galateo**, uno spazio commerciale ibrido dove coesistono temporary shop, spazi di vendita, ristorazione, caffetteria e spazi per il tempo libero. Il progetto immagina di dotare Lecce di un mercato di concezione internazionale dove coesistono il consumo e la vendita. Questi spazi rappresenteranno un servizio di comunità per i residenti e saranno ulteriore occasione di apertura alla città e di sostenibilità economica per la gestione del complesso immobiliare.



Ingresso dal lato nord, piano seminterrato



Il mercato solidale



Render caffetteria e area relax, spazio pubblico in continuità con il parco sud

Al fine di favorire un continuo scambio con la città sono stati inseriti all'interno del progetto, al piano seminterrato, laboratori ed officine per sperimentare e mettere a disposizione della comunità competenze, mestieri e attività. I laboratori consentiranno di generare economie di scambio e servizi diretti di supporto all'abitare e creando una connessione con le tradizioni locali.

Il progetto risponde agli **indicatori di impatto sociale** prefissati dal bando nazionale programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare. In particolare della superficie di interesse del progetto la totalità della superficie esterna intorno all'immobile è caratterizzata da aree ad uso pubblico (**indicatore H.2.1.**). La totalità della superficie oggetto di ristrutturazione è di proprietà ed uso pubblico (**indicatore H.2.2.**).

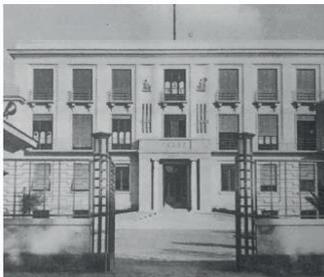
Il mix funzionale alla base del progetto ha l'obiettivo di raggiungere la massima inclusività (**come da indicatore H.2.5.**), con il coinvolgimento di associazioni culturali, no profit tra le quali associazioni di promozione sociale, imprese sociali, di supporto all'infanzia e alla terza età. La configurazione funzionale prevede inoltre la presenza di spazi relativi ad attività sportive e motorie per cui si prevede il coinvolgimento di associazioni sportive del territorio, che possono offrire servizi alla comunità residente. Il progetto comprende inoltre, spazi dedicati alla terza età, come l'orto terapeutico, l'ambulatorio medico e lo spazio per l'attività motoria e fisioterapia (**indicatore H.2.7.**).

Recupero e valorizzazione dei beni culturali, ambientali e paesaggistici ovvero recupero e riuso di testimonianze architettoniche significative.

Il progetto di rigenerazione dell'ex sanatorio Galateo prevede il recupero e la rifunzionalizzazione di un immobile storico di pregio, bene culturale sottoposto a vincolo dalla Soprintendenza

territoriale. Infatti, ai sensi dell'art. 10, comma 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. l'immobile denominato "Ex Complesso Sanatorio Antitubercolare" è stato dichiarato bene di interesse culturale particolarmente importante e quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i, come da **D.C.P.C. n. 72 del 21 marzo 2018**.

L'Ospedale Sanatoriale "Galateo" nasce nel ventennio fascista sulla scia degli impegni energeticamente intrapresi dal governo per la lotta alla tubercolosi. I lavori per la costruzione dell'edificio ebbero inizio nel 1932 e affidati all'Impresa Nervi e Nebbiosi che era già attiva nella città di Lecce con la costruzione del Magazzino Concentramento Tabacchi Greggi. Il sanatorio, dedicato a Antonio De Ferraris, detto il Galateo, medico e umanista nato a Galatone, fu eretto dal 1932 al 1934, durante il periodo fascista, per volere di Benito Mussolini per il trattamento della tubercolosi su un terreno ceduto dall'Amministrazione Provinciale di Lecce, esteso su 5 ettari e sito sul retro dell'ospedale civile Vito Fazzi (oggi ex Vito Fazzi): l'intento era quello di creare a sud-est della città un polo sanitario, di cui fa parte anche il Dispensario d'igiene sociale (1932). L'edificio è frutto di un modello architettonico basato su principi prestazionali che dovevano rispondere alle tecniche di cura messe a punto nei paesi europei e negli Stati Uniti durante gli anni 20 e 30. A metà strada tra razionalismo e liberty l'edificio si presenta in buona parte integro nei suoi caratteri architettonici, eccetto la zona a sud oggetto di alcuni importanti interventi della fine degli anni '90 quando per l'edificio venne previsto un intervento di recupero funzionale e un nuovo ruolo nel panorama ospedaliero pugliese. Essendo rimasto in funzione fino alla metà degli anni 90, il Galateo disponeva di ogni tipo di impianti e attrezzatura. Poi il Galateo venne definitivamente abbandonato.



Prospetto nord



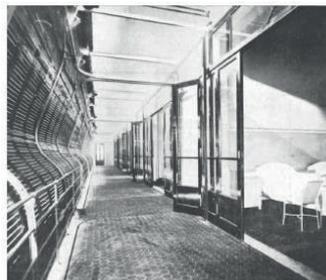
Prospetto sud



Vista prospetto nord-est



Vista parco



Dettaglio sistema oscuranti a sud



Prospetto sud

Oggi il complesso mostra tutti i segni dell'età, del degrado e che nell'ultimo ventennio ha dovuto subire. L'area del lotto in cui è ubicato l'edificio è costituita da quattro sistemi spaziali connessi e destinati ad accogliere diverse funzioni: 1. il piazzale antistante l'edificio a nord composto da due giardini laterali e lo spazio aperto in asse con l'entrata principale dell'edificio (circa 12.500 mq); 2. l'edificio composto da quattro piani fuori terra e un piano seminterrato (circa 12.080 mq di superficie lorda e 3.790 mq di superficie delle terrazze). Si tratta di un edificio così costituito: Superficie coperta lorda Terrazze Piano seminterrato mq 3.288,00 Piano rialzato mq 2.854,03 mq

484,91 Piano primo mq 2.705,08 mq 569,41 Piano secondo mq 2.592,92 mq 542,27 Piano terzo mq 639,80 mq 2.193,39 mq 12.080,00 mq 3.790,00 Superficie scoperta pertinenza mq 29.987,00. Il piano seminterrato è accessibile direttamente anche dall'esterno ed ha tutti gli ambienti direttamente areati ed illuminati. L'ultimo piano, un luminoso ed ampio solarium, è costituito quasi nella sua interezza da un'ampia terrazza panoramica. Ai piani intermedi in corrispondenza del prospetto principale (nord), in passato, si collocavano gli spazi destinati ad ambulatori e uffici. Sulla facciata posteriore (sud), erano invece presenti le grandi stanze di degenza che si affacciavano su ampie terrazze esposte a sud-est, verso il polmone verde del Parco.



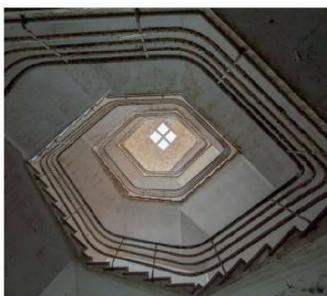
Prospetto nord



Prospetto sud



Logge esterne prospetto sud



Scale interne blocco sud



Vista dell'immobile dal lato nord-est



Spazio centrale di distribuzione, piano rialzato blocco nord

Il Sanatorio presenta una struttura portante interamente in cemento armato, con solai a sbalzo per le pensiline del piano rialzato e dell'ultimo livello, e per le solette delle scale esterne; a sbalzo sono anche le rampe nei vani scala. All'interno, lunghe travi ribassate permettono la realizzazione di grandi spazi privi di divisioni strutturali nelle sale per i refettori o, nel piano seminterrato, nei vani destinati ad alloggiare la cucina, le lavanderie e la centrale termica. L'edificio è frutto di un modello architettonico basato su principi prestazionali che dovevano rispondere alle tecniche di cura messe a punto nei paesi europei e negli Stati Uniti durante gli anni 20 e 30. Tutto il fabbricato sanatoriale è immerso in un giardino di notevoli dimensioni. La grande area a verde è stata oggetto di un recente intervento di recupero e valorizzazione che ha salvaguardato l'impianto originario del tipico giardino storico all'italiana ed è pensato per essere un parco pubblico aperto alla cittadinanza.



Prospetto sud, vista dal parco



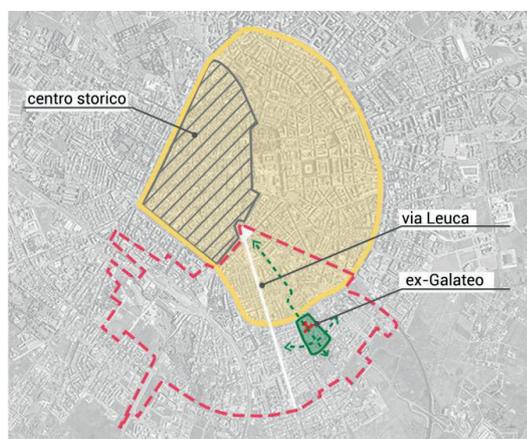
Area spettacoli ed eventi



Zona attrezzata nel parco

L'intervento si è prefissato l'obiettivo di recuperare la funzionalità del parco (sino ad oggi pertinenza esclusiva dell'ex sanatorio Galateo, pertanto chiuso in se stesso e delimitato da un'alta recinzione) grazie ad una serie di interventi coordinati, volti all'inserimento di elementi riqualificanti il parco stesso ma anche l'intero quartiere Leuca. L'obiettivo è quello di riconnettere la complessità degli spazi aperti, una volta recuperato l'edificio. La superficie disponibile del "nuovo" parco è pari a mq 18.400, ha forma irregolare con i lati prospettanti le vie Camassa e Malta rispettivamente di ml 140 e ml 100 mentre trasversalmente per i due lati, quello che prospetta il fabbricato misura ml 140 mentre l'altro quale confine reale con altra proprietà e con andamento a "spezzata" ml. 190. Il complesso immobiliare si colloca in continuità e vicinanza con il centro storico di Lecce, in una posizione strategica di cerniera tra la parte storica della città e la periferia. Il progetto mira a connettere il polo rigenerato dell'ex galateo con il tessuto urbano, caratterizzato da ingenti flussi turistici. Il progetto risponde agli indicatori di impatto culturale (**Indicatori H.3.**) prevedendo in associazione alle superfici destinate alla residenza, altri spazi per attività educative quali biblioteca, aule studio ed un hub multifunzionale al centro del complesso che sarà riservato ad attività culturali e performative.

Il riuso dell'immobile è coerente con le politiche di rigenerazione e con il programma funzionale del progetto. Elemento innovativo e sperimentale dell'intervento risiede nel recupero di un complesso edilizio esistente, che per dimensione e posizione si candida a divenire un modello per l'abitare sostenibile. Il complesso mira a divenire un punto di riferimento per il territorio ed a consentire la sovrapposizione di esperienze e potenzialità già esistenti in altri contesti della città.

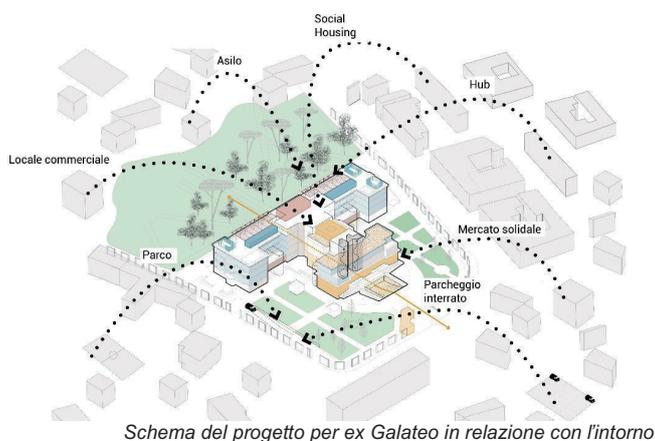


Ambito della proposta

--- perimetro rigenerazione urbana ● centro storico e Mazzini

*Ambito della proposta di rigenerazione urbana:
ex Galateo in relazione con la città*

Risultato del "bilancio zero" del consumo di nuovo suolo



Schema del progetto per ex Galateo in relazione con l'intorno

Elemento innovativo del progetto è la realizzazione di un polo di edilizia residenziale sociale con un completo "bilancio zero" in termini di consumo di nuovo suolo. Infatti, gli interventi previsti prevedono l'integrale recupero dell'immobile esistente senza l'aggiunta di ulteriore volumetria. L'area in cui si colloca il complesso è caratterizzata da un tessuto urbano consolidato.

L'investimento pubblico sull'ex Galateo consentirà di raggiungere la messa in sicurezza sismica dell'edificio. Gli interventi sulle strutture del complesso

in oggetto nascono dall'integrazione con le altre discipline specialistiche, nel rispetto dell'originale concezione strutturale e dei riferimenti normativi NTC2018 e Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale. Il progetto architettonico ed impiantistico richiede l'esecuzione di più interventi strutturali di tipo "locale" integrati alla modellazione globale della struttura. Con l'ausilio della conoscenza della struttura e delle modellazioni FEM si sono progettati gli interventi per l'adeguamento della struttura nei confronti dei carichi gravitazionali (comunque delle azioni le cui combinazioni sono indicate al §2.5.3 delle NTC2018) e per il miglioramento sismico.

Tutta la struttura porta i segni degli anni, e uno dei tanti aspetti fondamentali riguarda l'adeguatezza dei solai che sono gli elementi principali che accolgono i carichi di esercizio e li trasferiscono alle restanti strutture per poi raggiungere la fondazione. Lo studio rigoroso dei solai ha consentito l'identificazione di interventi che mirano innanzitutto a comprenderne la attuale capacità, e quindi a realizzare interventi di eliminazioni delle fonti di degrado, di rischio futuro (come lo sfondellamento), e di conferimento della dovuta capacità portante nei confronti dei carichi di progetto.



Prospetto sud: stato di fatto e progetto messi a confronto

In funzione delle carenze che sono state riscontrate si andranno a ricercare le soluzioni (comunque nell'ottica della ripetitività della stessa e con attenzione all'ottimizzazione) più idonee che possono essere rappresentate dalla posa di lamine pultruse in fibra di carbonio, per problematiche legate al momento flettente, e successivo placcaggio di intradosso a protezione delle stesse e dello sfondellamento, associate a interventi di aumento della sezione all'appoggio per problematiche legate all'azione di taglio. Per le murature la soluzione può essere rappresentata dall'uso di intonaci strutturali a base di calce armati con reti in fibra di vetro che "impacchettano" le murature conferendo loro un ottimo confinamento. Tali sistemi integrati nel progetto complessivo portano la muratura ad avere già un buon grado di finitura. Per le strutture in calcestruzzo armato, oltre al ricorso a soluzioni che vedono l'utilizzo di materiali in fibra di carbonio, si prevedono sistemi di fasciature con nastri in acciaio che creano confinamento e possono inglobare profilati metallici che integrano le carenze di armatura. Tutti questi sistemi saranno integrati anche con le nuove strutture che saranno installate, dalle scale agli ascensori alle strutture in copertura e con le relative assistenze per le opere impiantistiche.

Il riuso di un immobile esistente consente, inoltre, la riqualificazione energetica integrale del complesso. Come specificato precedentemente il progetto raggiunge alti standard in ambito energetico con il fine di ottimizzare i consumi e di promuovere un modello iterabile in ambito di politiche di edilizia residenziale pubblica. La scelta di promuovere il recupero di un complesso edilizio in disuso consente, inoltre, di raggiungere i risultati definiti dagli indicatori di impatto

urbano-territoriale del modello informatizzato **(H.4)**. In particolare, la presenza di un'ampia area a verde in adiacenza all'edificio consente di avere un ottimo rapporto tra la superficie scoperta e quella totale di intervento (**indicatore H.4.1**). Le superfici pedonali e ciclabili circoscrivono integralmente il lotto del complesso immobiliare. Questa scelta consente di integrare i percorsi ciclopedonali di progetto alla diffusa rete urbana di mobilità sostenibile. La collocazione strategica del complesso è valorizzata anche dalla vicinanza al servizio di mobilità pubblica. All'ingresso del lotto, infatti, è già presente una fermata del sistema di trasporto pubblico locale. Nei pressi dell'ex Galateo è presente un terminal bus provinciale (distante 700m) e la stazione ferroviaria cittadina (distante 1400m). L'accesso su via Gioacchino Rossini avverrà in continuità con l'attraversamento pedonale di collegamento con il centro storico che si prevede di riqualificare per aumentare la sicurezza a seguito di maggiori flussi di percorrenza previsti. Nel volume satellite di ingresso al complesso, in prossimità della recinzione esterna, il progetto immagina la realizzazione di una ecostation dotato di punti ricarica per veicoli elettrici per l'integrazione alla mobilità sostenibile della città e di un info point di accoglienza con tutte le indicazioni sulle possibili interazioni con la comunità insediata ad ex Galateo.

Attivazione di risorse finanziarie pubbliche e private

Il progetto prevede l'attivazione di risorse finanziarie pubbliche e private con il cofinanziamento dell'intervento da parte di Puglia Valore Immobiliare srl. La società Puglia Valore Immobiliare srl, soggetto attuatore, è interamente posseduta dalla Regione Puglia e quale società veicolo, ha per oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione e dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale e non strumentale già di proprietà delle Aziende Sanitarie Locali (ASL) e delle Aziende Ospedaliere Pugliesi.

Il quadro economico di intervento prevede investimenti per 18.767.270,00 euro coperti dal finanziamento ministeriale di 15.000.000,00 euro e dal cofinanziamento del soggetto attuatore Puglia Valore Immobiliare srl. Pertanto il cofinanziamento del soggetto attuatore avverrà con risorse proprie, fino al completamento del costo del programma, quali fondi ad esclusivo esito positivo della procedura di che trattasi che saranno reperiti mediante riallocazione delle somme derivanti dagli introiti legati ai piani di dismissione degli immobili di cui Puglia Valore Immobiliare srl è per Statuto ente attuatore. Il cofinanziamento copre il 20% dell'importo totale del quadro economico di intervento.

Il Coinvolgimento di ulteriori contributi privati in fase di attivazione dell'intervento, grazie al coinvolgimento di operatori nell'ambito commerciale e terziario, consentirà la diversificazione finanziaria del modello gestionale di ex galateo.

Coinvolgimento di operatori privati

La proposta per la rigenerazione del complesso immobiliare dismesso denominato "Ex Sanatorio Antitubercolare A.Galateo" ha previsto il coinvolgimento e la partecipazione diretta di numerosi operatori privati. La proposta di intervento è scaturita a valle del programma di rigenerazione avviato nel 2008 per la riqualificazione del quartiere Leuca. Al processo di rigenerazione del quartiere Leuca hanno preso parte 28 associazioni ed organizzazioni del terzo settore. A seguito del processo partecipato, che ha affiancato il programma di rigenerazione, si è identificato Ex Galateo come una grande infrastruttura sociale per generare opportunità per tutto il contesto di riferimento.

Le associazioni operanti nell'area di intervento e attori del programma di rigenerazione, saranno coinvolte nella fase di attivazione dell'immobile per valorizzare il ruolo del progetto come occasione di moltiplicatore di azioni ed opportunità. Nella fase propedeutica alla seguente proposta progettuale, al fine di coinvolgere il più ampio numero di operatori, è stato promosso un concorso internazionale di progettazione, per identificare la migliore proposta architettonica e sociale per il riuso del complesso edilizio Ex Galateo. Il concorso, ha avuto un notevole successo, con la partecipazione di 96 team di progettazione. Il ricorso ad una procedura competitiva, ha consentito il confronto tra differenti approcci e soluzioni progettuali, ed ha identificato la proposta progettuale da cui scaturisce il progetto di fattibilità tecnico economica allegato.

La proposta prevede, inoltre, il coinvolgimento diretto dell' ADISU⁸ Puglia, agenzia regionale per il diritto allo studio universitario, che ha manifestato l'interesse alla gestione di alloggi in social housing rivolti a studenti universitari, previsti nel mix di soluzioni abitative del complesso. Questa partnership è in linea con la sperimentazione di nuove forme di gestione nel quadro di un rinnovato rapporto tra sistema universitario e città, con gli studenti integrati alla comunità cittadina. Alla crescente vocazione universitaria della città, il progetto risponde, infatti, integrando nella nuova infrastruttura sociale costituita da Ex Galateo la comunità studentesca.

L'animazione sociale che ha contraddistinto il programma di rigenerazione di via Leuca (vedi elaborato I.2.3_TAV.1 e TAV.2) e l'interesse che ha riscosso il concorso internazionale di progettazione costituiscono la base per attivare forme di partenariato pubblico privato e con il terzo settore, e per avviare entro la seconda fase del bando nazionale manifestazioni di interesse e forme di co-gestione degli spazi a servizio delle residenze e della città.

Come riportato dall'indicatore H.5.2 del modello PINQua il progetto prevede l'insediamento nel complesso edilizio, di 24 nuove attività tra operatori commerciali, cooperative sociali ed enti del terzo settore. Nello specifico si assegneranno i seguenti spazi: 4 uffici small e 4 uffici condivisi, 6 laboratori artigianali, 10 temporary shop.

Nella fase di attuazione dell'incubatore BRAIN, come ulteriore occasione di condivisione e di coinvolgimento di operatori privati e del terzo settore, saranno attivate ulteriori CALL al fine di raggiungere il più ampio numero di operatori interessati a sperimentare nuove opportunità all'interno di un modello abitativo innovativo.

Applicazione, per la redazione della proposta, della metodologia BIM

Sin dalla prima fase il progetto è stato sviluppato con un livello di definizione avanzato mediante un **approccio metodologico integrato** basato su **piattaforma BIM**, garanzia di qualità di gestione, ottimizzazione dei tempi e dei costi di realizzazione e manutenzione futura.

Grazie all'approccio BIM-oriented adottato sono già state verificate:

- l'eventuale presenza di interferenze attraverso verifiche di coerenza dei dati per gruppi di elementi
- il rispetto dei costi e dei tempi preventivati per la realizzazione dell'opera sin dalla presente fase di fattibilità. Grazie alla possibilità di associare dati specifici al modello ossia, i costi unitari e la fase realizzativa, si ottiene il costo globale di costruzione in tutte le fasi progettuali e si monitora l'andamento dei costi in relazione a soluzioni alternative ed alle varianti, per verificare il rispetto delle somme a disposizione emergenti dal Quadro Economico

⁸ Adisu Puglia, Agenzia regionale per il diritto allo studio universitario, istituita con la legge regionale 18/2007

- la coerenza degli elaborati, grazie ad un unico modello BIM sulla base del quale sarà redatta tutta la documentazione progettuale delle successive fasi.

L'approccio Bim ha consentito di prevedere l'adozione di soluzioni volte all'ottimizzazione economica e alla sostenibilità e, in particolare a:

L'allineamento dei servizi e la razionalizzazione dei cavedi_L'allineamento dei servizi igienici e tecnologici nella definizione dei nuovi layout di progetto consente una significativa ottimizzazione dei costi di costruzione e dei tempi di realizzazione.

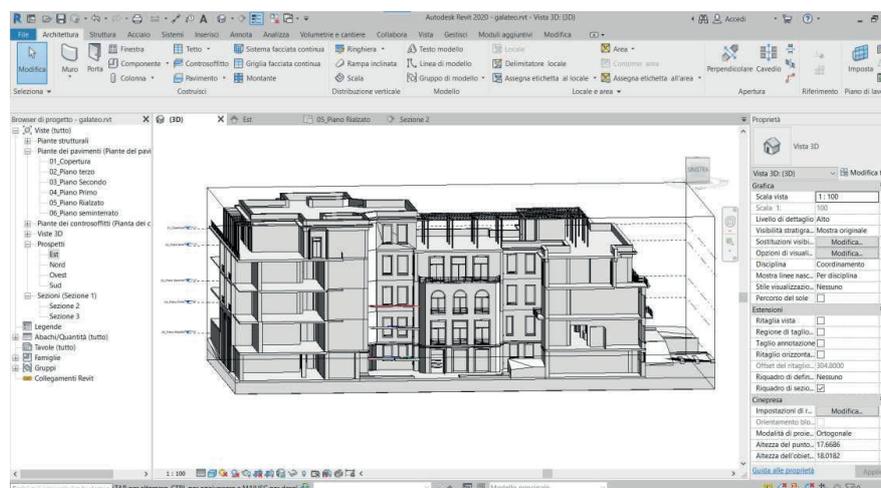
L'ottimizzazione della distribuzione impiantistica_L'efficienza dell'impianto di distribuzione, con nuclei di canalizzazione posizionati strategicamente negli edifici, consente di ottimizzare le linee e ridurre il costo dell'intero sistema.

L'involucro altamente performante_L'efficienza dell'involucro, sia per la coibentazione delle porzioni opache che per quelle trasparenti, comporta una significativa riduzione del fabbisogno energetico e, quindi, alla riduzione dei futuri costi di gestione degli edifici.

Raccolta e riutilizzo acqua meteoriche_ Il progetto prevede un sistema di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche ai fini idrico sanitario e per l'irrigazione del parco a nord del complesso. Questo approccio consentirà economie nell'uso e attivazione del complesso.

Abbattimento isole di calore_ Il progetto mira ad abbattere le isole di calore attraverso il ricorso a materiali e colorazioni riflettenti ed attraverso l'implementazione di coperture metalliche ombreggianti in copertura.

La manutenzione del complesso sistema edilizio è immaginata dalla proposta progettuale come ulteriore occasione ed opportunità di impiego e coinvolgimento della comunità. Obiettivo del progetto è dotare il complesso edilizio e la comunità abitante di un sistema automatizzato e domotico in grado di facilitare la gestione e manutenzione ed i relativi consumi. I laboratori e l'insediamento di professionalità all'interno dell'immobile consentono di generare una filiera corta che possa garantire interventi manutentivi o a supporto delle numerose attività. Il progetto ha immaginato le successive fasi di gestione ed uso del complesso multifunzionale. La comunità di ex Galateo, successivamente alla fase di selezione pubblica, si incontrerà in un processo partecipato per individuare le principali scelte comuni di personalizzazione degli spazi e gestione del modello abitativo.



Modello BIM_ Revit

Questa fase di avvio si realizzerà durante il cantiere di trasformazione del complesso, attraverso l'immediata ristrutturazione del nucleo centrale ai piani seminterrato e rialzato che sarà utilizzato per assemblee e laboratori di coprogettazione della comunità abilitante di ex Galateo. La proposta progettuale in tutte le scelte compiute ha preferito soluzioni atte a garantire la massima flessibilità degli spazi e delle funzioni, al fine di consentire un ampio ventaglio di scelte a disposizione degli utenti e del team di gestione. La prima zona dell'edificio in cui si procederà con i lavori sarà il cuore centrale del fabbricato, che una volta terminata, sarà occupata dalle imprese sociali e dalle associazioni chiamate ad organizzare in maniera intelligente la comunità del Galateo, guidate dalla figura del Community Manager. Il Brain così definito sarà chiamato ad individuare i soggetti e le attività idonee a far sì che si sviluppi un ecosistema sociale quanto più autosufficiente da un punto di vista economico ed energetico. L'adozione della tecnologia di Building Information Modeling risponde alle prescrizioni dell'indicatore di impatto tecnologico e processuale **H.6.1**. Come descritto in precedenza il progetto scaturisce da un concorso internazionale di progettazione che ha avuto un notevole riscontro di partecipazione. L'innovazione processuale ed il ricorso alla metodologia del concorso hanno garantito un maggiore livello qualitativo della proposta descritta. Il progetto si pone a conclusione del processo partecipato sviluppato dall'Amministrazione Comunale avviato in occasione del programma di rigenerazione del quartiere Leuca su cui insiste il complesso. Come previsto dall'indicatore **H.6.7**, il progetto risponde pienamente all'indicazione di modelli gestionali innovativi in quanto prevede un modello gestionale domotico che consentirà un completo controllo dei consumi ed una restituzione in termini di report e di monitoraggio con la presenza di dispositivi multimediali in prossimità degli spazi di aggregazione dell'edificio. La presenza di una struttura di management identificata nelle figure del Community manager e dell'Energy manager consentirà di avviare una gestione e manutenzione snella e con le relative figure professionali di riferimento. Ulteriore elemento di innovazione risiede nella parziale reversibilità dell'intervento e di alcuni elementi tecnici, in quanto il progetto prevede soluzioni tecnologiche che consentono la massima flessibilità di uso funzionale degli ambienti. Il sistema nel suo insieme garantirà le seguenti funzioni:

- controllo (anche via web) del microclima ambiente
- contabilizzazione dei consumi energetici
- la gestione remota di tutte le componenti dell'impianto di climatizzazione estiva ed invernale
- il rilevamento degli allarmi, la diagnostica e la richiesta di eventuali interventi manutentivi
- rapporto dei consumi energetici, condizioni interne e possibilità di miglioramento
- la possibilità di prenotare appuntamenti e di condividere comunicazioni gestionali

Il controllo sarà possibile sia da una postazione principale, sia da postazioni secondarie ubicate in posizioni strategiche individuate per la gestione e rappresentate negli elaborati planimetrici di progetto. La gestione degli impianti d'edificio permetterà di ottimizzare l'impianto garantendone la sua efficienza. La possibilità di avere sotto controllo i parametri d'impianto e di gestirli sia in termini di diagnostica, che di guasti è fondamentale per un corretto uso del sistema.

Il sistema sarà in grado di mettere a disposizione un rapporto informativo relativo ai seguenti punti: Rilevazione delle misure di consumo di tutti i vettori energetici; Accertamento delle possibili migliorie energetiche prendendo in considerazione i dati reali di clima esterno, condizioni interne, consumo di acqua calda ed illuminazione; Trasformazione in grafici di tutti i parametri ed i valori fin qui descritti.

Grazie alla presenza di misuratori di energia elettrica si possono estrapolare i dati operativi di consumo dei carichi elettrici e tutti gli ulteriori dati gestionali individuati dal community manager.



**REGIONE
PUGLIA**

Comune di LECCE

PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE -
ID PINQua 88_ approvato con D.G.R. n. del
Rigenerazione dell'immobile denominato "ex Galateo" nel comune di Lecce

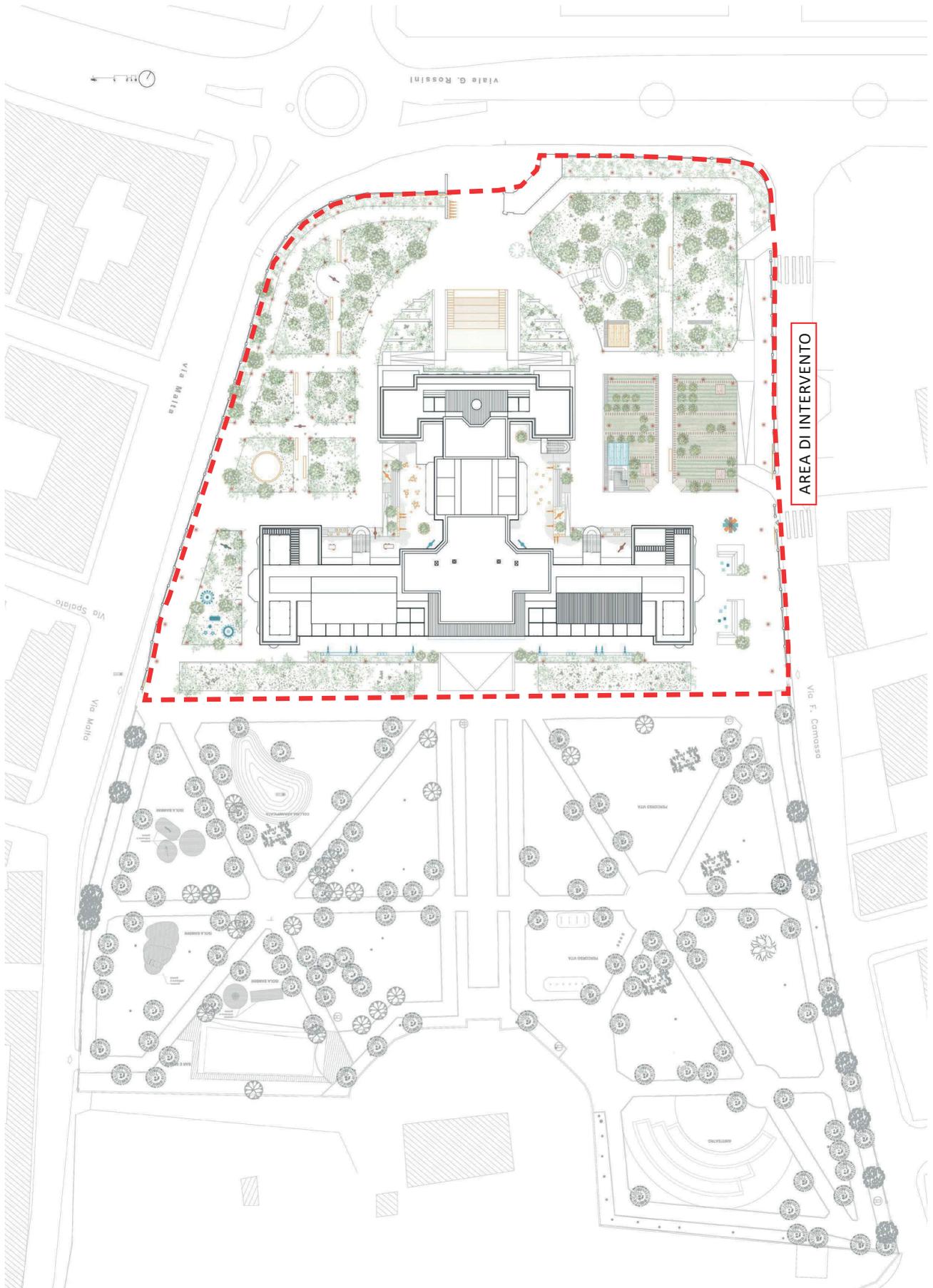
SOGGETTO PROPONENTE/BENEFICIARIO	REGIONE PUGLIA 
RUP	Ing. Luigia BRIZZI
SOGGETTO ATTUATORE	Puglia Valore Immobiliare S.r.l. P. IVA 07001290720 Via Gentile, 52 70126 Bari A.U.: Prof Cataldo Balducci 
COORDINATORE OPERATIVO E DIRETTORE DI ESECUZIONE	Arch. Carmen D' Onghia
PROGETTISTI	RTP: <ul style="list-style-type: none"> • CAPOGRUPPO Arch. Denise Cammisa d.cammisa@archistart.net • GIOVANE PROGETTISTA Arch. Sara Musarò s.musaro@archistart.net • ARCHISTART STUDIO Società cooperativa S.t.p. P.IVA 04897260750 Via Fra Nicolò da Lequile, 03 73100 Lecce 
CODICE CUP	I84E21000350009



Partners



I.2.2 PLANIMETRIA GENERALE





**REGIONE
PUGLIA**

Comune di LECCE

PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE -
ID PINQua 88_ approvato con D.G.R. n. del
Rigenerazione dell'immobile denominato "ex Galateo" nel comune di Lecce

SOGGETTO PROPONENTE/BENEFICIARIO	REGIONE PUGLIA 
RUP	Ing. Luigia BRIZZI
SOGGETTO ATTUATORE	Puglia Valore Immobiliare S.r.l. P. IVA 07001290720 Via Gentile, 52 70126 Bari A.U.: Prof Cataldo Balducci 
COORDINATORE OPERATIVO E DIRETTORE DI ESECUZIONE	Arch. Carmen D' Onghia
PROGETTISTI	RTP: <ul style="list-style-type: none"> • CAPOGRUPPO Arch. Denise Cammisa d.cammisa@archistart.net • GIOVANE PROGETTISTA Arch. Sara Musarò s.musaro@archistart.net • ARCHISTART STUDIO Società cooperativa S.t.p. P.IVA 04897260750 Via Fra Nicolò da Lequile, 03 73100 Lecce 
CODICE CUP	I84E21000350009



Partners



QE_QUADRO ECONOMICO

QUADRO ECONOMICO

Importo dei Lavori	€ 14 100 000,00
Oneri per la sicurezza	€ 350 000,00
TOTALE LAVORI	€ 14 450 000,00
Imprevisti (max 10%)	€ 960 000,00
Spese tecniche di progettazione, di verifica, validazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, collaudo..	€ 1 403 500,00
Spese di incentivazione di cui all' art.113 del D.Lgs. 50/2016 (non superiore al 2%)	€ 200 000,00
IVA su lavori (10%)	€ 1 445 000,00
IVA spese tecniche (22%)	€ 308 770,00
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	€ 4 317 270,00
TOTALE GENERALE	€ 18 767 270,00

RELAZIONE QUADRO ECONOMICO

La seguente relazione accompagna il quadro economico di progetto allegato alla proposta.

Premesso che la Regione Puglia con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 novembre 2019, n. 1988 ha aggiornato i limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata così come disposto dall'articolo 9 del Decreto del 5 agosto 1994 emanato dal Ministero dei Lavori Pubblici, equiparando l'edilizia sociale a quella agevolata.

Pertanto, per la predisposizione del Calcolo sommario della spesa e del Quadro economico, relativamente alle superfici residenziali, sono stati impiegati i riferimenti regionali sia in termini normativi, sia come costi relativamente al costo del residenziale.

Si riporta di seguito la rispondenza dei costi di progetto dell'Ex Galateo per interventi di housing sociale. Nello specifico si tratta di un progetto di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Per le superfici residenziali la delibera 1988/2019 definisce due tipologie di recupero: primario e secondario. Il progetto in questione rientra in entrambe le definizioni dettate dalla delibera, RECUPERO PRIMARIO (art.2 Titolo II) RECUPERO SECONDARIO (art.3 Titolo II). Trattandosi di interventi che raggiungono alti livelli di qualità energetica e sostenibilità, il costo base previsto dalla delibera è incrementato con le maggiorazioni relative agli elementi qualitativi.

In merito al **Recupero Primario**, si considera come riferimento fissato dalla delibera il massimale di euro 834,12 euro a mq. Il progetto prevede, inoltre, la realizzazione di interventi che rientrano, all'interno degli interventi di **Recupero Secondario**, e allo stesso modo, come per gli interventi caratterizzati dal Recupero Primario, il costo base previsto come riferimento viene maggiorato dei massimali raggiungendo una quota totale di 472,99 euro a mq. La sommatoria dei due massimali per il recupero Primario e Secondario ammonta a **1.307,11 euro al mq**, per la sola componente legata ai soli lavori edili sul fabbricato, esclusi quindi i parametri legati agli oneri complementari (art.2, comma 5 della DL 1988_2109).

Secondo il calcolo sommario di spesa del progetto di fattibilità tecnica ed economica, il costo di realizzazione dell'intervento, relativo alla **parte residenziale** dell'immobile, ammonta a 1.185,18 euro/mq, pertanto inferiore al massimale fissato dalla delibera di 1.307,11 euro/mq.

Il costo totale di intervento per la parte residenziale è pari a:

7.714,32 mq (nello specifico superfici utili delle abitazioni, ballatoio esterno, corridoi, ascensori e corpi scala, cucine e lavanderie comuni) x 1.185,18 euro/mq (da calcolo sommario di spesa) = 9.142.857,77 euro

Per le superfici non residenziali, secondo il calcolo sommario di spesa, il costo di realizzazione dell'intervento, ammonta a 1.100,00 euro/mq.

Il costo totale di intervento per la parte non residenziale è pari a:

4.506,50 mq (nello specifico superfici utili di uffici, laboratori e spazi commerciali) x 1.100,00 euro/mq (da calcolo sommario di spesa) = 4.957.142,23 euro.

La stima dei costi di costruzione è stata condotta attraverso la costruzione di una matrice quantità/costi. Tale matrice individua una serie di sub-sistemi edilizi, impiantistici, strutturali, ecc., significativi per complessità, estensione e peculiarità ai quali è stata associata una quantità rappresentativa desunta dagli elaborati grafici, da elaborazioni di calcolo o considerazioni di natura strutturale, da elaborazioni di dimensionamento preliminare degli impianti. Al parametro quantitativo è stato associato un parametro di costo formulato mediante riferimento alle voci del Relativo Prezziario Regionale in abbinato all'analisi dei costi degli elementi costituenti il sub-sistema, sulla base di parametri desunti da interventi similari. Per una più corretta interpretazione del costo di costruzione è necessario inoltre tenere in conto che i parametri di costo utilizzati tengono conto dell'ipotesi di affidare le opere attraverso il sistema del "Main Contractor" con una procedura di appalto pubblica. Le valutazioni di costo, pertanto, oltre a confrontarsi e riferirsi a fasce di costo allineate al prezziario regionale, tengono conto delle "ricariche" che un Appaltatore Generale, normalmente dell'area civile, applica su forniture e lavorazioni specialistiche.

Pertanto:

Il progetto sul totale delle superficie di intervento, prevede il seguente costo:

- Il costo totale di realizzazione delle superfici a residenziale è di 9.142.857,77 euro
- Il costo totale di realizzazione delle superfici non residenziali è di 4.957.142,23 euro

Tot. Euro 14.100.000,00

Per le altre voci del quadro economico è stato considerato il costo così come stabilito dalle normative vigenti (codice degli appalti, D.G.R. del novembre 2019, n. 1988, calcolo onorario professionale.)



**REGIONE
PUGLIA**

Comune di LECCE

PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE -
ID PINQua 88_ approvato con D.G.R. n. del
Rigenerazione dell'immobile denominato "ex Galateo" nel comune di Lecce

SOGGETTO PROPONENTE/BENEFICIARIO	REGIONE PUGLIA 
RUP	Ing. Luigia BRIZZI
SOGGETTO ATTUATORE	Puglia Valore Immobiliare S.r.l. P. IVA 07001290720 Via Gentile, 52 70126 Bari A.U.: Prof Cataldo Balducci 
COORDINATORE OPERATIVO E DIRETTORE DI ESECUZIONE	Arch. Carmen D' Onghia
PROGETTISTI	RTP: <ul style="list-style-type: none"> • CAPOGRUPPO Arch. Denise Cammisa d.cammisa@archistart.net • GIOVANE PROGETTISTA Arch. Sara Musarò s.musaro@archistart.net • ARCHISTART STUDIO Società cooperativa S.t.p. P.IVA 04897260750 Via Fra Nicolò da Lequile, 03 73100 Lecce 
CODICE CUP	I84E21000350009



Partners



EE_ELENCO ELABORATI

STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA**ELABORATI GENERALI****ELABORATI DESCRITTIVI**

1 EE	Elenco elaborati
2 R01	Relazione generale
3 R02	Relazione tecnica illustrativa
4 R03	Indagini e ricerche preliminari
R03.1	Analisi storico critica- tecniche di esecuzione
R03.2	Rilievo e documentazione fotografica dei manufatti
R03.3	Individuazione comportamento strutturale e analisi di stato di conservazione, degrado e dissesti
5 R04	Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei psc
6 R05	Scheda tecnica di cui art 16
7 CSS	Calcolo sommario della spesa
8 QE	Quadro economico
9 CR	Cronoprogramma intervento

ELABORATI GRAFICI**ELABORATI GRAFICI**

10 TAV.1	Inquadramento territoriale-urbanistico
11 TAV.2	Analisi contesto
12 TAV.3	Planimetria generale
13 TAV.4	Rilievo fotografico
14 TAV.5	SDF_PIANO SEMINTERRATO
15 TAV.6	SDF_PIANO RIALZATO
16 TAV.7	SDF_PRIMO PIANO
17 TAV.8	SDF_SECONDO PIANO
18 TAV.9	SDF_TERZO PIANO
19 TAV.10	SDP_PIANO SEMINTERRATO
20 TAV.11	SDP_PIANO RIALZATO
21 TAV.12	SDP_P1
22 TAV.13	SDP_P2
23 TAV.14	SDP_P3
24 TAV.15	SDC_PIANO SEMINTERRATO
25 TAV.16	SDC_PIANO RIALZATO
26 TAV.17	SDC_P1
27 TAV.18	SDC_P2
28 TAV.19	SDC_P3
29 TAV.20	SDF_SDC_SDP_PROSPETTO NORD
30 TAV.21	SDF_SDC_SDP_PROSPETTO SUD
31 TAV.22	SDF_SDC_SDP_PROSPETTO EST
32 TAV.23	SDF_SDC_SDP_PROSPETTO OVEST
33 TAV.24	SDF_SDC_SDP_SEZIONE AA
34 TAV.25	SDF_SDC_SDP_SEZIONE BB
35 TAV.26	RENDER
36 TAV.27	RENDER
37 TAV.28	RENDER
38 TAV.29	SISTEMI TECNOLOGICI_PIANO SEMINTERRATO
39 TAV.30	SISTEMI TECNOLOGICI_PIANO RIALZATO
40 TAV.31	SISTEMI TECNOLOGICI_PIANO PRIMO
41 TAV.32	SISTEMI TECNOLOGICI_PIANO SECONDO
42 TAV.33	SISTEMI TECNOLOGICI_PIANO TERZO
43 TAV.34	SISTEMI TECNOLOGICI_COPERTURE
44 TAV.35	SCHEMA DELLA GESTIONE DEI FLUSSI E DELLE ENERGIE 1
45 TAV.36	SCHEMA DELLA GESTIONE DEI FLUSSI E DELLE ENERGIE 2
46 TAV.37	SCHEMA DELLA GESTIONE DEI FLUSSI E DELLE ENERGIE 3

ALLEGATI BANDO PINQua**ELABORATI GENERALI**

I.1.1	Relazione di sintesi dell'intervento
I.1.2	Documentazione atta a dimostrare la piena disponibilità dei beni immobili oggetto di intervento
I.1.3	Dichiarazione attestante impegno a garantire il mantenimento di proprietà o diretto reale di godimento e destinazione d'uso per 25 anni
I.1.4	Documentazione attestante la copertura finanziaria
I.1.5	Documentazione attestante la congruità del costo previsto

FASE 1

I.2.1	Relazione tecnico-illustrativa della Proposta complessiva
I.2.2	Planimetria generale
I.2.3	Elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche
I.2.4	Quadro economico e cronoprogramma finanziario



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E
L'ABITARE DELLA PROVINCIA DI BARI



COMUNE DI
BARI



AGENZIA REGIONALE STRATEGICA PER LO
SVILUPPO ECOSOSTENIBILE DEL
TERRITORIO

**PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE (PINQUA)
DI CUI ALL'ART. 1 C. 437 DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2019, N. 160**

PROTOCOLLO D'INTESA – ID PINQUA 161

APPROVATO CON D.G.R. N. DEL

**PER LA CANDIDATURA AL FINANZIAMENTO
DI UNA PROPOSTA INTEGRATA PER LA RIGENERAZIONE E INCLUSIONE URBANA,
SOCIALE E AMBIENTALE DEL COMPLESSO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA AL
QUARTIERE SAN GIROLAMO DI BARI**

TRA

- **Regione Puglia**, con sede in Via G. Gentile, 52 – 70126 (BARI), qui rappresentata dall'Ing. Luigia BRIZZI, in qualità di Dirigente della Sezione Politiche Abitative e RUP, delegata ai fini della presentazione delle proposte sul portale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti dal Presidente della Regione Puglia dott. Michele EMILIANO;
- **ARCA Puglia Centrale**, con sede in Via Francesco Crispi, 85/A - 70123 (BARI), di seguito denominata anche qui rappresentata dal Dott. Giuseppe ZICHELLA, in qualità di Amministratore Unico;
- **Comune di Bari**, con sede in Corso Vittorio Emanuele II, 84 – 70122 (BARI), qui rappresentato dall'Ing. Antonio DECARO, in qualità di Sindaco pro tempore;
- **Agenzia regionale Strategica per lo Sviluppo Ecosostenibile del Territorio**, con sede in Via G. Gentile, 52 – 70126 (BARI), di seguito denominata anche (**ASSET**) qui rappresentata dall'Ing. Raffaele SANNICANDRO in qualità di Direttore Generale.

1

PREMESSO CHE:

- il “Programma Innovativo nazionale per la Qualità dell’Abitare”, di cui al comma 437 dell’art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è teso alla rigenerazione – in un’ottica di innovazione e sostenibilità (green) – di tessuti e ambiti urbani particolarmente degradati e carenti di servizi non dotati di adeguato equipaggiamento infrastrutturale;
- il Programma è finanziato per 853,81 milioni di Euro dalla Legge di Bilancio 2019, ed è finalizzato alla riduzione del disagio abitativo e insediativo, con particolare riferimento alle periferie ed alle aree ancorché non periferiche che sono espressioni di situazioni di disagio abitativo e socio economico, e all’incremento della qualità dell’abitare e di parti di città;
- il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT), il Ministero dell’Economia e delle Finanze (MEF) e il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo (MiBACT) hanno sottoscritto in data 16/09/2020 il Decreto Interministeriale n. 395, recante le procedure per la presentazione delle proposte inerenti il Programma di cui trattasi;
- il 17 novembre 2020 data è stato firmato il Decreto Direttoriale n. 15870 che specifica le modalità e i termini di presentazione delle proposte eleggibili al Programma;
- il suddetto Decreto Interministeriale n. 395/2020, all’art. 3, stabilisce che le Regioni possono presentare fino a n. 3 (tre) proposte di intervento (di tipo “standard” e/o “pilota”), e che per ogni proposta di tipo “standard” ammessa a finanziamento potrà essere riconosciuto un contributo massimo pari a 15 milioni di Euro;



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E
L'ABITARE DELLA PROVINCIA DI BARI



COMUNE DI
BARI



AGENZIA REGIONALE STRATEGICA PER LO
SVILUPPO ECOSOSTENIBILE DEL
TERRITORIO

- tutte le proposte di intervento devono mirare al miglioramento della coesione sociale, all'arricchimento culturale, al miglioramento della qualità dei manufatti e dei luoghi e della vita dei cittadini in un'ottica sostenibile e secondo il modello urbano della città intelligente;
- ogni proposta si articolerà nella individuazione dell'ambito di intervento, nell'individuazione in forma partecipata dei bisogni dell'ambito prescelto, nella definizione della strategia complessiva, incentrata sull'edilizia residenziale sociale, da attuarsi mediante un programma di interventi sinergici e funzionalmente coerenti;
- gli interventi proposti al finanziamento dovranno essere riconducibili alle seguenti n. 5 linee di azione (Decreto Interministeriale, art. 2):
 - o riqualificazione, riorganizzazione, incremento del patrimonio di *edilizia residenziale sociale* (ERS);
 - o rifunzionalizzazione di *aree, spazi e immobili pubblici e privati*, anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo;
 - o miglioramento dell'*accessibilità* e della *sicurezza dei luoghi urbani* e della dotazione di *servizi* e delle *infrastrutture* urbano-locali;
 - o rigenerazione di *aree e spazi già costruiti*, soprattutto *ad alta tensione abitativa*, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione;
 - o individuazione e utilizzo di *modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano* nonché di *processi partecipativi*, anche finalizzati all'autocostruzione;
- sono ammissibili a finanziamento i seguenti interventi (Decreto Interministeriale, art. 4):
 - o manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione solo per operazioni di densificazione;
 - o autorecupero;
 - o interventi coerenti con quelli di cui alla delibera CIPE 22 dicembre 2017 n. 127;
 - o rifunzionalizzazione spazi e immobili pubblici non utilizzati, dismessi e degradati, anche destinati a usi temporanei;
 - o misure per incrementare accessibilità materiale, immateriale e la sicurezza degli sia degli edifici che degli spazi, la dotazione territoriale e i servizi di prossimità;
 - o riqualificazione dei quartieri di edilizia residenziale pubblica (ERP) e incremento degli alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS), compresa la realizzazione e l'acquisto di alloggi da utilizzare a rotazione per le assegnazioni temporanee;
 - o completamento di azioni su immobili già oggetto di finanziamento pubblico;
- l'elaborazione e la presentazione delle proposte avverranno in 2 Fasi:
 - o Fase 1: trasmissione di una Proposta complessiva preliminare (strategia, interventi al livello di Studio di Fattibilità Tecnica ed Economica), entro 120 gg dalla pubblicazione del Decreto Interministeriale sulla Gazzetta Ufficiale, ovvero il 16 marzo 2021;
 - o Fase 2: trasmissione della Proposta complessiva finale (interventi al livello di progettazione definitiva), entro 240 gg dall'approvazione dell'elenco di ammissione delle proposte di cui alla Fase 1.

CONSIDERATO CHE:

- le finalità del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA), così come gli obiettivi e le attività da porre in essere indicati nel Decreto Interministeriale n. 395 del 16/09/2020 sono pienamente coerenti in particolare:
 - o con le rispettive missioni statutarie della Regione Puglia, di ARCA Puglia Centrale, del Comune di Bari e di ASSET;
 - o con gli strumenti di programmazione e attuazione delle politiche abitative della Regione Puglia e di ARCA Puglia Centrale riferite al territorio comunale di Bari, tra cui gli interventi di rigenerazione urbana al Quartiere San Girolamo di Bari;
 - o con il vigente Piano Regolatore Generale del comune di Bari e tutti gli altri strumenti di programmazione urbanistica attuativi dell'ente;



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E
L'ABITARE DELLA PROVINCIA DI BARI



COMUNE DI
BARI



AGENZIA REGIONALE STRATEGICA PER LO
SVILUPPO ECOSOSTENIBILE DEL
TERRITORIO

- con il Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) del quartiere San Girolamo approvato dalla Giunta Comunale di Bari con DGC n.365/2011 quale strumento urbanistico attuativo del DPRU del Comune di Bari;
- il quartiere San Girolamo è un'area periferica del Comune di Bari storicamente caratterizzata dalla presenza significativa di Edilizia Residenziale Pubblica e di marginalità sociale in cui sono stati fatti numerosi investimenti da parte della Regione e di ARCA Puglia Centrale per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e dal Comune di Bari che ha recentemente concluso la riqualificazione del waterfront San Girolamo, prevedendo la realizzazione di una spiaggia pubblica e servizi connessi, percorsi ciclabili e spazi per la socializzazione;
- la Regione Puglia ha intenzione di candidare al bando PINQuA proposte coerenti con le finalità del bando e che abbiano un grado di maturità tale da essere immediatamente cantierabili e che si contraddistinguono per l'elevato grado di innovazione;
- l'ARCA Puglia Centrale e il Comune di Bari hanno manifestato la volontà di portare a compimento il programma di interventi sul quartiere di San Girolamo intrapreso con la firma di un protocollo d'Intesa nel 2006 e l'avvio del PIRU San Girolamo allo scopo di contribuire all'incremento della qualità dell'abitare nel Quartiere San Girolamo di Bari e alla riduzione del disagio abitativo;
- il programma di interventi oggetto della candidatura al PINQuA riguarda il completamento del Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) e consiste:
 - nella demolizione di edifici residenziali pubblici costruiti negli anni '50 di proprietà dell'ARCA Puglia Centrale, in stato di degrado e oggetto di numerosi interventi di manutenzione straordinaria urgenti;
 - nel completamento e costruzione di due edifici da adibire a edilizia residenziale pubblica (edifici **n° 1** e **n° 2** della planimetria generale);
 - nella costruzione di un centro polifunzionale socio-assistenziale (edificio **n° 7** della planimetria generale);
 - nella realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie funzionali alla realizzazione del programma proposto;
- l'intervento di edilizia residenziale pubblica si aggiunge al primo stralcio di opere, attualmente in corso, consistente nella realizzazione del fabbricato contraddistinto con il **n° 1** nella planimetria generale di progetto e costituito di complessivi 106 alloggi, oltre a locali commerciali e agli annessi parcheggi pertinenziali interrati per un importo residuo di € 9.406.672,31 a valere sui seguenti fondi:
 - per € 7.187.600,33 con residuo finanziamento regionale di cui alla D.G.R.n°900 del 06.05.2015;
 - per € 564.506,36 con fondi di cui alla L.n°560/'93 relativa ai proventi delle vendite dell'anno 2014;
 - per € 1.654.565,62 con economie dei fondi ex GESCAL previa autorizzazione della Regione Puglia
- la fase successiva è costituita dalla costruzione dell'edificio di edilizia residenziale **n° 2**, per complessivi 119 alloggi e annessi parcheggi pertinenziali interrati oggetto della proposta alla base del presente protocollo d'intesa;
- gli interventi sulle residenze saranno realizzati da ARCA Puglia Centrale che si impegna a cofinanziare con fondi propri la quota parte eccedente il contributo di € 15.000.000,00 a valere sulle risorse di cui al Decreto Interministeriale n. 395/2020;
- l'intervento relativo all'edificio polifunzionale socio-assistenziale **n° 7** sarà realizzato da ARCA Puglia Centrale con risorse per un importo complessivo di € 3.000.000,00 a valere sulle economie dei fondi ex GESCAL previa autorizzazione della Regione Puglia;



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E
L'ABITARE DELLA PROVINCIA DI BARI



COMUNE DI
BARI



AGENZIA REGIONALE STRATEGICA PER LO
SVILUPPO ECOSOSTENIBILE DEL
TERRITORIO

- le urbanizzazioni primarie e secondarie previste nell'ambito della proposta sono quelle rinvenienti dal Protocollo d'Intesa del 26/07/2006 tra Regione Puglia, ARCA Puglia Centrale e Comune di Bari per l'attuazione del Programma di Rigenerazione Urbana dell'intero complesso edilizio di Bari San Girolamo, di proprietà dell'ARCA Puglia Centrale;
- per la realizzazione di tali urbanizzazioni è previsto un finanziamento da parte della Regione Puglia al Comune di Bari per un importo residuo di € 7.514.215,78 da destinare alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione che saranno attuate dal comune di Bari: riqualificazione di strada San Girolamo, via Vito Fano, via Don Cesare Franco, della corrispondente rete di pubblica illuminazione, della fogna nera e bianca, nonché la sistemazione delle aree esterne di pertinenza degli edifici oggetto del programma PINQuA ;
- il Comune di Bari ha intrapreso un processo di partecipazione per individuare i bisogni della cittadinanza e degli abitanti del quartiere San Girolamo da cui è emersa l'esigenza di incrementare gli spazi di socializzazione, i servizi connessi alla fruizione della spiaggia urbana di San Girolamo e il sistema di parcheggi a supporto della viabilità dell'area, all'esito del quale ha stabilito di concorrere all'attuazione del programma PINQuA con una strategia complessiva d'intervento che comprende la realizzazione del parcheggio di scambio treno-gomma di Lamasinata e la viabilità ad esso connesso, il completamento dei percorsi ciclabili del Waterfront e l'incremento di spazi e servizi per la cittadinanza lungo il Waterfront di San Girolamo.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Protocollo di Intesa.

4

ARTICOLO 2

Oggetto

1. Con il presente accordo le parti intendono sottoscrivere un formale impegno a collaborare per la elaborazione e la candidatura al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) di n. 1 (una) Proposta di intervento di tipo "standard", da redigersi e presentare nei termini e secondo le procedure contenute nel Decreto Interministeriale n. 395 del 16/09/2020.
2. La Proposta avrà per oggetto l'ambito ricadente nel Quartiere San Girolamo di Bari ricompreso tra Strada San Girolamo, Via De Fano, Via Don Cesare Franco e il fronte-mare.

ARTICOLO 3

Impegni delle Parti

1. Con il presente Accordo le Parti si impegnano a costituire:
 - una "Cabina di regia", composta dal Dirigente della Sezione Politiche Abitative della Regione Puglia (RUP e delegato dal Presidente), dall'Amministratore Unico dell'ARCA Puglia Centrale (o suo delegato), dal Sindaco del Comune di Bari (o suo delegato), e dal Direttore Generale dell'ASSET (o suo delegato);
 - un "Gruppo di Lavoro" (GDL) formato da personale indicato allo scopo da ciascuna delle Parti; all'interno del GDL ciascuna parte indicherà uno o più referenti per le attività di coordinamento interne ed esterne al GDL.

La "Cabina di Regia" fornisce orientamenti al GDL e indirizza le attività di cui all'articolo 2.

Il GDL si occupa della elaborazione in forma partecipata di tutte le analisi, studi e progettualità territoriali, urbanistiche, ambientali, paesaggistiche, socio-economiche, architettoniche e ingegneristiche e all'espletamento delle attività tecnico-amministrative necessarie alla definizione condivisa e alla candidatura a finanziamento della Proposta di intervento di cui all'articolo 2.



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E
L'ABITARE DELLA PROVINCIA DI BARI



COMUNE DI
BARI



AGENZIA REGIONALE STRATEGICA PER LO
SVILUPPO ECOSOSTENIBILE DEL
TERRITORIO

2. Ai fini dell'espletamento delle attività previste dalla procedura di cui al Decreto Interministeriale (dalla presentazione della candidatura, sino all'attuazione e rendicontazione degli interventi di cui alla Proposta condivisa), si conviene l'assegnazione a ciascuna Parte delle seguenti funzioni:
- **Regione Puglia – Sezione Politiche Abitative:** SOGGETTO PROPONENTE
L'Ing. Luigia BRIZZI è il Responsabile del Procedimento e delegata alla presentazione telematica della candidatura sul portale web dedicato del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, previa approvazione da parte della Giunta Regionale;
 - **ARCA Puglia Centrale:** SOGGETTO ATTUATORE
Responsabile della elaborazione del "Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica semplificato" (elaborati minimi richiesti dal D.I. n. 395/2020, art. 7, c. 5) inerente agli interventi di propria competenza richiamati in premessa; l'ARCA Puglia Centrale, in qualità di soggetto attuatore degli interventi edilizi sugli edifici, si impegna a completare la progettazione esecutiva degli stessi e a provvedere alle opere di costruzione dei fabbricati ERP (edificio n° 1 e 2), la demolizione di quelli esistenti e la realizzazione di un centro polifunzionale socio-assistenziale (edificio n° 7);
 - **Comune di Bari:** SOGGETTO ATTUATORE
Responsabile della elaborazione delle progettazioni (elaborati minimi richiesti dal D.I. n. 395/2020, art. 7, c. 5) relative agli interventi di propria competenza richiamati in premessa, responsabile delle attività di partecipazione e della coerenza con gli strumenti programmatici su base territoriale, nonché supporto alla elaborazione della Proposta (redazione della Relazione illustrativa generale, assistenza per la compilazione del modello PINQUA). Il Comune di Bari si impegna a completare la progettazione esecutiva degli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria e a realizzare le relative opere comprensive della riqualificazione di strada San Girolamo, via Vito Fano, via Don Cesare Franco, della corrispondente rete di pubblica illuminazione, della fogna nera e bianca, nonché le urbanizzazioni di pertinenza degli edifici oggetto del programma PINQUA. Tanto anche in ragione di quanto previsto dalla convenzione 23 luglio 2008 tra il Comune di Bari e lo IACP della Provincia di Bari secondo cui *"le opere di competenza del comune restano di esclusiva proprietà di quest'ultimo e le ulteriori opere di urbanizzazione di competenza IACP verranno cedute al Comune di Bari ad avvenuta collaudazione delle stesse"*;
 - **ASSET:** ASSISTENZA TECNICA
 - FASE 1 di cui al D.I. n. 395/2020: Supporto per l'elaborazione della Proposta (elaborazione della Relazione illustrativa generale, assistenza nella redazione di elaborati grafici e supporto alla compilazione del modello PINQUA);
 - FASE 2 di cui al D.I. n. 395/2020: Progettazione definitiva e/o esecutiva della proposta;
 - EVENTUALI FASI SUCCESSIVE: Coordinamento tecnico della fase di attuazione.
3. I beni immobili oggetto di intervento nella proposta sono di proprietà di ARCA Puglia Centrale, del Comune di Bari e messi nella piena disponibilità della Regione Puglia (Soggetto proponente) ai fini della presentazione della candidatura al Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare.
4. Le parti si impegnano a garantire il mantenimento della proprietà o diritto reale di godimento e destinazione d'uso per venticinque anni.

ARTICOLO 4

Durata del Protocollo

1. Le attività oggetto del presente Protocollo, a partire dalla data di sottoscrizione e salvo motivi di forza maggiore (ricorsi, imprevisti, ...) saranno realizzate secondo una tempistica che tenga conto dei tempi procedurali e dei tempi tecnici progettuali che saranno di volta in volta concordati tra le parti, in considerazione del termine ultimo per la presentazione della proposta, fissato dal Decreto Interministeriale n. 395 del 16/09/2020, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale (Serie Generale) n. 285 del 16/11/2020.



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E
L'ABITARE DELLA PROVINCIA DI BARI



COMUNE DI
BARI



AGENZIA REGIONALE STRATEGICA PER LO
SVILUPPO ECOSOSTENIBILE DEL
TERRITORIO

- 2 Il Protocollo d'Intesa ha una durata di n. 5 anni a decorrere dalla sottoscrizione con firma digitale del presente documento.
- 3 In funzione degli esiti della candidatura della proposta in oggetto, il termine di cui al comma 2 potrà essere prorogato di comune accordo tra i sottoscrittori del Protocollo d'Intesa anche tramite la stipula di appositi atti aggiuntivi al fine di completare le attività avviate.
- 4 Le Parti si riservano la facoltà di recedere dal Protocollo dandone comunicazione con un preavviso di almeno 3 mesi.

ARTICOLO 5 Risorse finanziarie

- 1 Le risorse a disposizione del programma oggetto del presente protocollo di intesa sono le seguenti:

Finanziamento riconosciuto al soggetto beneficiario/proponente a valere sulle risorse di cui al Decreto Interministeriale n. 395/2020 a seguito di ammissibilità definitiva per la costruzione dell'edificio n° 2	€ 15.000.000,00
Residuo finanziamento regionale di cui alla D.G.R.n°900 del 06.05.2015 per completamento edificio n° 1 in favore di ARCA Puglia Centrale	€ 7.187.600,33
Economie fondi ex GESCAL previa autorizzazione della Regione Puglia per completamento edificio n° 1	€ 1.654.565,62
Fondi di cui alla L.n°560/93 relativa ai proventi delle vendite dell'anno 2014 per completamento edificio n° 1	€ 564.506,36
Economie fondi ex GESCAL previa autorizzazione della Regione Puglia per realizzazione edificio n° 7	€ 3.000.000,00
Risorse regionali per opere di urbanizzazione in favore del Comune di Bari	€ 7.514.215,78
Totale	€ 34.920.888,19

6

- 2 Le Parti danno atto che le risorse alle quali si potrà attingere per il finanziamento delle attività previste dal Protocollo d'Intesa saranno esclusivamente a carico di ciascun soggetto per le parti di competenza.
- 3 I movimenti finanziari tra i soggetti si configurano come mero ristoro delle spese sostenute, dovendosi escludere la sussistenza di un corrispettivo per i servizi resi;
- 4 Le Parti provvedono ciascuna con proprie risorse finanziarie a coprire eventuali spese per servizi svolti da personale esterno alla propria organizzazione dalle stesse singole Parti direttamente incaricati e assumendone, quindi, i conseguenti oneri;
- 5 Tutti i movimenti finanziari relativi alla gestione delle spese riguardanti le prestazioni in oggetto devono consentire la tracciabilità delle operazioni.
- 6 Con successivo disciplinare sottoscritto tra le parti verranno definite le modalità di erogazione e trasferimento delle risorse dal soggetto beneficiario al soggetto attuatore.

ARTICOLO 6 Controversie

- 1 Le parti si impegnano a risolvere di comune accordo tutte le controversie che dovessero comunque insorgere tra loro in dipendenza del presente Protocollo per quanto concerne la sua validità, l'interpretazione, l'esecuzione e la sua risoluzione.
- 2 In caso di mancato accordo nel termine di 30 giorni decorrenti dalla comunicazione scritta di una delle Parti circa l'insorgere della controversia, si darà corso alle procedure applicabili ai sensi delle vigenti Leggi, disposizioni e regolamenti.



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E
L'ABITARE DELLA PROVINCIA DI BARI



COMUNE DI
BARI



AGENZIA REGIONALE STRATEGICA PER LO
SVILUPPO ECOSOSTENIBILE DEL
TERRITORIO

ARTICOLO 7

Trattamento dei dati personali

1. Ciascuna delle Parti si impegna a provvedere al trattamento, all'utilizzo, alla diffusione e alla comunicazione dei dati personali raccolti nell'ambito delle attività di cui al presente Protocollo in conformità alla normativa vigente, rappresentata dal D.Lgs. n. 196/2003 come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 101/2018 e dal GDPR di cui al Regolamento UE 2016/679, ed alle prescrizioni contrattuali, esclusivamente per le finalità connesse all'attuazione del Protocollo stesso e per i relativi adempimenti di legge.
2. Il Titolare del trattamento dei dati personali effettuato da ciascuna Parte è la Parte medesima nella persona del suo legale rappresentante pro tempore. Ciascuna Parte si impegna a comunicare tempestivamente all'altra il nominativo e recapito di eventuali Responsabili del trattamento. Le Parti avranno facoltà di rendere nota, sul proprio sito istituzionale, la collaborazione di cui al Protocollo d'Intesa.

ARTICOLO 8

Norme finali

Il presente Protocollo di Intesa viene sottoscritto mediante firma digitale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. La sua efficacia decorrerà dalla data dell'ultima sottoscrizione digitale.

Agli effetti fiscali le Parti dichiarano che il Protocollo è da considerarsi esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 16 della Tabella all. B) del D.P.R. n. 642 del 26.10.1972 e s.m.i., trattandosi di convenzione tra Enti Pubblici.

Eventuali oneri e spese di registrazione saranno posti in egual misura a carico delle Parti.

Tutte le comunicazioni relative al Protocollo saranno effettuate con efficacia liberatoria per le Parti ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

- | | |
|-----------------------------|---|
| - per la Regione Puglia: | sezione.politicheabitative@pec.rupar.puglia.it |
| - per ARCA Puglia Centrale: | info@pec.arcapugliacentrale.gov.it |
| - per il Comune di Bari: | archiviogenerale.comunebari@pec.rupar.puglia.it |
| - per ASSET: | asset@pec.rupar.puglia.it |

Bari, lì marzo 2021

Per Regione Puglia
Il RUP e Dirigente Sezione Politiche Abitative
Ing. Luigia Brizzi

Per ARCA Puglia Centrale
L'Amministratore Unico
Dott. Giuseppe Zichella

Per il Comune di Bari
Il Sindaco
Ing. Antonio Decaro



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E
L'ABITARE DELLA PROVINCIA DI BARI



COMUNE DI
BARI



AGENZIA REGIONALE STRATEGICA PER LO
SVILUPPO ECOSOSTENIBILE DEL
TERRITORIO

Per ASSET
Il Direttore Generale
Ing. Raffaele Sannicandro

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare
Art. 1 Commi 437 e seguenti, Legge del 27/12/2019, n.160
Decreto Interministeriale del 16/09/2020, n. 395; Decreto Direttoriale del 17/11/2020, n. 15870
Avviso Pubblico - FASE 1



REGIONE PUGLIA



COMUNE DI BARI



(Re)Habita+

Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana,
sociale e ambientale del complesso di Edilizia Residenziale
Pubblica al quartiere San Girolamo di Bari

Codice Identificativo: **ID PINQua 161**
Proposta approvata con D.G.R. del .../03/2021, n. ...

I.1.1 RS RELAZIONE DI SINTESI

Marzo 2021

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

INDICE

1. AMBITO DELLA PROPOSTA E AMBITO DI INTERVENTO	4
1.1 Il quartiere San Girolamo e il complesso di Edilizia Residenziale Pubblica	4
1.2 Il contesto urbano e ambientale	6
<i>Criticità e risorse di una “periferia di mare”</i>	6
1.3 Il contesto sociale ed economico	8
<i>Perifericità sociale e culturale</i>	8
2. LA STRATEGIA DI RIGENERAZIONE	10
2.1 La proposta: risorse e criticità del contesto urbano	10
2.2 Coerenza con gli strumenti di pianificazione e programmazione, con le politiche di settore	11
2.3 Sinergie con le azioni pianificate, programmate, in corso e/o già attuate	12
<i>MISURE E AZIONI PIANIFICATE</i>	12
<i>MISURE E AZIONI PROGRAMMATE</i>	12
<i>MISURE E AZIONI IN CORSO</i>	13
<i>MISURE E AZIONI COMPLETATE</i>	14
2.4 La proposta: visione, obiettivi prioritari, interventi e risultati attesi	14
<i>Emersione partecipata dei bisogni e processi di attivazione sociale</i>	19
3. DESCRIZIONE SINTETICA DELLA PROPOSTA	21
3.1 Principi progettuali della proposta integrata per la rigenerazione e l’inclusione urbana, sociale e ambientale dell’ambito di Edilizia residenziale Pubblica	21
<i>Intervento candidato PINQuA</i>	23
<i>Interventi sinergici</i>	23
3.2 Sostenibilità economica e finanziaria e attuazione partecipata della Proposta	25
<i>Quadro economico Intervento candidato PINQuA</i>	26
<i>Quadro economico complessivo</i>	27
<i>Cronoprogramma complessivo</i>	27
<i>Governance pubblica e risorse finanziarie concorrenti</i>	28
<i>Processi partecipativi attivati e azioni sinergiche di inclusione urbana e sociale</i>	29

I. Elenco Elaborati

2

(Re)Habita+

Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana, sociale e ambientale del complesso di Edilizia Residenziale Pubblica al quartiere San Girolamo di Bari

I.1.1 RS Relazione di sintesi

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

1. PREMESSA.

Il completamento di una strategia di lungo periodo

La proposta, nello specifico l’Intervento 2 candidato PINQuA, fa parte di una più complessa progettualità riferita ad un “Programma di Rigenerazione Urbana” che interessa il quartiere e il complesso di fabbricati ERP di proprietà dell’Arca Puglia Centrale che ricade in zona tipizzata dal vigente Piano Regolatore Generale di Bari come “area di rinnovamento urbano tipo B6, subordinata per l’attuazione a quanto disposto dal Piano Particolareggiato della zona di rinnovamento urbano B6” S. Girolamo-Fesca, approvato con D.C.C. n. 16 del 05.02.1991, ed interessa i settori edificatori A10 e B14/1.

L’intervento proposto per il Piano Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare consentirà, in sinergia con altri 3 interventi che vedono protagonista la Regione Puglia, l’Arca Puglia Centrale e il Comune di Bari, di completare l’ultimo tassello del Programma Integrato di Rigenerazione Urbana, concepito a partire dal 2008 e che ha trovato una prima e decisiva tappa per la riconfigurazione dell’intero quartiere nella realizzazione del nuovo Waterfront di San Girolamo inaugurato nel 2015.



Inserimento Urbano, dal Waterfront IX Maggio.

3

(Re)Habita+

Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana, sociale e ambientale del complesso di Edilizia Residenziale Pubblica al quartiere San Girolamo di Bari

I.1.1 RS Relazione di sintesi

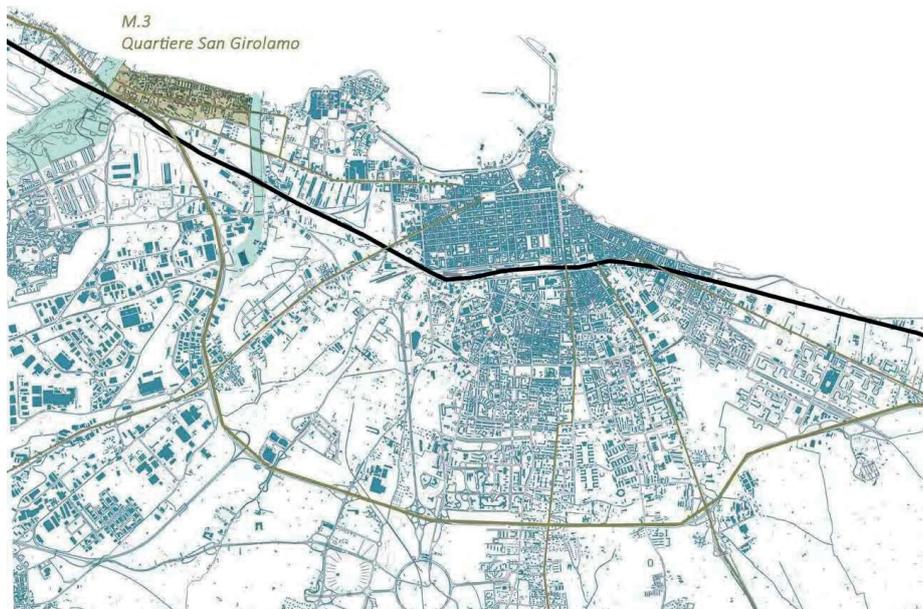
Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

2. AMBITO DELLA PROPOSTA E AMBITO DI INTERVENTO

2.1 Il quartiere San Girolamo e il complesso di Edilizia Residenziale Pubblica

Collocato nel quadrante di Ponente, a nord-ovest dell’area urbana centrale di Bari, il quartiere San Girolamo – interamente affacciato sul mare – è una delle più popolate periferie novecentesche del sistema insediativo barese.

Il quartiere conta circa 13.000 abitanti e si estende nel territorio urbano costiero per oltre un chilometro, stretto latitudinalmente tra la linea di costa e i tracciati tra loro paralleli della linea ferroviaria adriatica e della SS 16 bis, mentre è ricompreso da Est ad Ovest tra due rilevanti solchi carsici (in Terra di Bari, denominati “lame”) del reticolo idrogeologico provenienti dall’entroterra delle Murge: la Lama Lamasinata e la Lama Balice.



Il Quartiere di San Girolamo, a nord-ovest dell’area urbana centrale di Bari

Insieme a Fesca, San Girolamo all’inizio del Novecento rappresentava una delle mete balneari preferite dai baresi, essendo il litorale qui caratterizzato da dune sabbiose. Lungo la costa furono realizzate piccole costruzioni utilizzate prevalentemente nel periodo estivo, e successivamente gli stabilimenti balneari divenuti presto “di tradizione” e identitari per diverse generazioni.

È a partire dalla fine degli anni Ottanta, che il quartiere, a seguito dell’approvazione del relativo Piano Particolareggiato, ha conosciuto un vero e proprio (e decisamente imponente) sviluppo edilizio, con insediamenti prevalentemente residenziali che – in assenza di un adeguato sistema di viabilità, di servizi, di spazi pubblici e attrezzature collettive – hanno finito per acuire

4

(Re)Habita+

Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana, sociale e ambientale del complesso di Edilizia Residenziale Pubblica al quartiere San Girolamo di Bari

I.1.1 RS Relazione di sintesi

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

notevolmente le criticità legate al carico urbanistico e a i fenomeni di congestione, senza risolvere quelli legati alla già storica e cronica marginalità e perifericità del quartiere, in cui si sono innescate anche dinamiche di forte degrado sociale.



San Girolamo, esteso tra il mare e la ferrovia, tra la Lama Balice e la Lama Lamasinata

Il complesso di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) che è stato individuato quale ambito prioritario della Proposta, è posto al bordo orientale del quartiere, in vicinanza della Lama Lamasinata e in diretta adiacenza al Lungomare IX Maggio. Realizzato negli anni Cinquanta del Novecento, è formato da edifici con profili planimetrici a risega, che determinano una frammentazione dello spazio aperto in piccoli cortili/piazzette, interstiziali e privi di attrezzature e connotazione urbane. A fronte della esiguità delle superfici ad uso pubblico e degli spazi comuni, all’interno di un quartiere per altro connotato da un generale sottodimensionamento dei servizi collettivi e delle urbanizzazioni secondarie, i fabbricati ERP di cui trattasi sono di scarso valore architettonico, e realizzati con materiali estremamente poveri, ma sono disposti secondo un impianto planivolumetrico che appare particolarmente efficace in termini di orientamento eliotermico.

5

(Re)Habita+

Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana, sociale e ambientale del complesso di Edilizia Residenziale Pubblica al quartiere San Girolamo di Bari

I.1.1 RS Relazione di sintesi

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: ID PINQua 161



Il complesso ERP, di proprietà di ARCA Puglia Centrale, al quartiere San Girolamo

2.2 Il contesto urbano e ambientale

Criticità e risorse di una “periferia di mare”

La viabilità

Il tracciato delle sedi stradali dell’intero quartiere si articola prevalentemente con una viabilità secondaria organizzata su maglie pressoché ortogonali, sorrette dai due assi principali, tra loro paralleli: il Lungomare IX Maggio e Strada S. Girolamo. Tessuti in direzione est-ovest, ad essi è affidato il compito di connettere il quartiere al suo interno e al sistema connettivo extraurbano.

Se il Lungomare IX Maggio è stato sottratto – con la realizzazione del nuovo *waterfront* urbano inaugurato nel 2015 – alla funzione di strada urbana a forte scorrimento, laddove l’elevata pressione del traffico veicolare aveva per decenni impedito la fruizione del mare in condizioni di sicurezza, la Strada S. Girolamo è invece tuttora incompleta, priva della necessaria connessione con la viabilità extraurbana. La mancanza di una gerarchia funzionale e dimensionale del sistema viario determina fenomeni di congestione e pesanti condizionamenti sulla qualità del sistema urbano.

I servizi

Il Piano Particolareggiato della Zona di Rinnovo Urbano B/6 San Girolamo – Fesca in relazione alle problematiche relative ai servizi evidenziava che le attuali carenze di quartiere in fatto di servizi collettivi o residenziali sono state compensate utilizzando al massimo le possibilità offerte dalla gran parte dei volumi previsti al piano terra, i quali sono stati destinati ad ospitare sia i servizi primari e per la residenza, sia attrezzature professionali di interesse sociale e comunitario, nonché organismi amministrativi. Quelle previsioni non si sono compiutamente realizzate facendo permanere nel Quartiere condizioni di insufficienza e marginalità.

6

(Re)Habita+

Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana, sociale e ambientale del complesso di Edilizia Residenziale Pubblica al quartiere San Girolamo di Bari

I.1.1 RS Relazione di sintesi

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

Esiste quindi una domanda di servizi insoddisfatta soprattutto in direzione di “luoghi di socializzazione”, tanto più necessari quanto più si passa dal centro della città alle periferie. Le previsioni del P.P. di nuove attrezzature pubbliche si concentrano solo sull’asse interno, mentre il lungomare è privo di aree per le attività pubbliche.

Il degrado

Il degrado del quartiere che affaccia sul mare è oggi percepibile in varie forme:

Sono oggi inutilizzate ciò in molte parti del quartiere contribuisce ad accennarne la marginalità.

degrado ambientale: persistono ancora nel quartiere episodi di ruderi o vecchie costruzioni in stato di abbandono o di spazi inutilizzati, soprattutto ad ovest, a confine con la Lama Balice, connotati da un diffuso degrado ambientale.

discontinuità architettonica: la gran parte del quartiere è il frutto di interventi residenziali recenti con tipologie diversificate tra loro con regole architettoniche comuni. In assenza di un disegno urbano complessivo, la quinta edilizia che prospetta sul mare si configura come un insieme di episodi discontinui e inadeguati alla definizione di un fronte-mare unitario. Molte sono le parti di quartiere che si configurano *enclaves*, chiuse al proprio interno non dialoganti con le altre parti del quartiere (discontinuità dello spazio pubblico, dei percorsi, della viabilità) tra cui, in particolare, pur collocato in una posizione strategica e identitaria del quartiere in prossimità della lama Lamasinata in adiacenza del fronte mare c’è l’area oggetto della proposta.

2.3 Il contesto sociale ed economico

Perifericità sociale e culturale

Il quartiere San Girolamo è parte del III Municipio della Città di Bari che rappresenta, tra terra e mare, un arcipelago di 3 quartieri (San Paolo, San Cataldo, San Girolamo), segnati da gradi di autosufficienza talmente alti da non lasciar presagire alcun segno di dialogo né di integrazione. Una situazione di separazione aggravata anche dalla condizione originaria di perifericità sociale dei due quartieri principali (San Paolo e San Girolamo) che ha alimentato questa diffidenza, enfatizzando la propria autonomia dai quartieri limitrofi e più in generale dalla città.

In questo quadro, San Girolamo, con i suoi 13.000 abitanti, si caratterizza come area residenziale di espansione *al di là* della Lama, distinta da un pronunciato isolamento geografico, economico e sociale. L’insediamento originario degli edifici dello IACP, il proliferare di fenomeni insediativi intensivi privi di qualità architettonica e di servizi nonché la prossimità ad un’area periferica a forte presenza di criminalità organizzata come il Quartiere San Paolo, ne hanno compromesso dal principio la composizione sociale, caratterizzandola fortemente in senso popolare.

Una *perifericità sociale e culturale*, che ha generato al suo interno fenomeni di devianza minorile e di penetrazione del fenomeno mafioso, controllato prevalentemente dal clan Strisciuglio. Sulle coste del quartiere sono avvenuti negli anni Ottanta e Novanta gli sbarchi più significativi di sigarette di contrabbando a Bari, così come, sempre negli stessi anni e per via della sua condizione di perifericità, degrado e di isolamento, si sono moltiplicati i traffici illeciti di stoccaggio e trasformazione delle sostanze stupefacenti destinate alla Città e all’area metropolitana.

7

(Re)Habita+

Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana, sociale e ambientale del complesso di Edilizia Residenziale Pubblica al quartiere San Girolamo di Bari

I.1.1 RS Relazione di sintesi

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

Per questo suo posizionamento geo-strategico e per il deficit di presidi di legalità, San Girolamo è stata considerata, dai clan avversi agli Strisciuglio (Diomede del San Paolo), nel decennio degli anni Novanta, un territorio da conquistare e controllare, divenendo spesso teatro di scontri sanguinosi tra clan.

La “strage di San Valentino”, avvenuta il 14 febbraio del 2000 proprio sul lungomare IX Maggio di San Girolamo, è probabilmente il peggior episodio di mafia che la città di Bari ricordi nella sua storia più recente, nonché il momento a seguito del quale si avvia il parziale e lento rinnovamento del Quartiere.

In virtù dei numerosi arresti disposti dalla Procura Generale di Bari, San Girolamo ha vissuto nell’ultimo decennio un faticoso periodo di riassetto complessivo, connotato da una timida immigrazione di nuova popolazione residente proveniente da altre aree della Città (soprattutto giovani coppie con figli) che ha contribuito a promuovere un processo di lento e positivo rimescolamento sociale.

Un trend registrato anche sotto il profilo del mercato immobiliare che ha potuto godere di positive oscillazioni sui valori delle abitazioni e sulle ristrutturazioni.

Un segnale significativo di rinascita del quartiere è da attribuire alla riqualificazione del *water front* che ha certamente rappresentato un nodo storico fondamentale di cambiamento.

La riqualificazione del fronte a mare di San Girolamo infatti non è soltanto un’opera imponente di ridisegno del rapporto tra il quartiere e il mare, attraverso la valorizzazione dello spazio pubblico aperto e la risorsa costiera. È anche e soprattutto un esempio virtuoso di offerta di nuovo spazio pubblico di qualità e di apertura in un quartiere periferico che ha sempre vissuto la propria socialità a ridosso dell’abitato, subendo passivamente il lungomare carrabile come una barriera insormontabile.

Non è un caso che durante e dopo il cantiere del *water front* si siano moltiplicate sul tratto costiero le iniziative sportive e di fruizione sociale e di tempo libero così come le iniziative di riconversione di immobili pubblici sottoutilizzati, anche confiscati, a uso sociale e culturale.

Tab.– Distribuzione popolazione per Municipio, disaggregata per genere

Sesso	Mun. 1	Mun 2	Mun 3	Mun 4	Mun 5
M	53.756,00	43.187,00	25.302,00	19.226,00	15.003,00
F	58.027,00	49.809,00	26.242,00	20.261,00	15.531,00
Totale	111.783,00	92.996,00	51.544,00	39.487,00	30.534,00

Più di un terzo delle famiglie è composto da un solo componente, il 26% da due componenti, il 20% da tre componenti e il 16% da quattro componenti. Possiamo affermare, quindi, che quasi il 60% circa dei residenti ha un nucleo familiare composto da un numero variabile da tre a quattro componenti. Sono principalmente il Municipio 3 e 4 ad assorbire in proporzione sul numero di famiglie, i nuclei più estesi per componenti (> 4).

Tab.- Numero di famiglie per numero di componenti, per Municipio al 31/12/2019

8

(Re)Habita+

Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana, sociale e ambientale del complesso di Edilizia Residenziale Pubblica al quartiere San Girolamo di Bari

I.1.1 RS Relazione di sintesi

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

Componenti

	Mun. 1	Mun 2	Mun 3	Mun 4	Mun 5
1	18.163,00	14.283,00	3.106,00	3.628,00	18.163,00
2	12.938,00	11.419,00	4.664,00	4.170,00	12.938,00
3	9.581,00	7.928,00	4.356,00	3.383,00	9.581,00
4	7.385,00	5.983,00	4.109,00	3.110,00	7.385,00
5	1.649,00	1.153,00	1.214,00	617,00	1.649,00
6	385,00	199,00	345,00	179,00	385,00
> 7	196,00	96,00	187,00	85,00	196,00

Totale 50.297,00 41.061,00 17.981,00 15.172,00 50.297,00

Fonte: Elaborazioni IPRES su dati Servizio Anagrafe e Statistiche del Comune di Bari 2019

La presenza dei minori, in rapporto alla popolazione, è molto presente nei Municipi 3 (15,9%) e 5 (15,5%).

Tab.- Minori per Municipio

Mun. 1	Mun 2	Mun 3	Mun 4	Mun 5
13.669,00	10.297,00	8.196,00	5.242,00	4.744,00

Tabella: Indicatori socio-economici (ISTAT, 2011)

Indicatore	Q. San Girolamo*	Bari	Puglia
Indice di vecchiaia	99.5	111.3	95.2
“Grandi Anziani”	23.2	21.5	25
Tasso di disoccupazione	26.8	18.97	20.6
Tasso di attività	37.4	44.93	43.7
Abbandono scolastico	22.6	16.87	15.5
Popolazione con istruzione superiore	21.7	41.5	30.1

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

3. LA STRATEGIA DI RIGENERAZIONE

3.1 La proposta: risorse e criticità del contesto urbano



+ BENI IDENTITARI

Presenza di risorse ambientali a valenza ecologica come i corridoi di connessione con il contesto rurale dell’entroterra di Lama Balice (Parco regionale LAMA BALICE ex DPGR 352/1992) e Lama Lamasinata. Questi sono parte del sistema territoriale di regimazione idraulico che alimenta la biodiversità e l’habitat specifico garantendo quella specificità paesaggistica caratteristica delle aree rurali della Puglia centrale.

+ RISORSA DEL BENE MARE

L’intero ambito urbano rientra tra i territori costieri in cui il “bene mare” è un carattere identitario che delimita e struttura il tessuto in direzione est-ovest ai quali è affidato il compito di connettere il Quartiere al suo interno e al sistema relazionale extraurbano. Il rapporto con esso evidenzia le potenzialità del Lungomare IX Maggio anche per la sua doppia valenza paesaggistica.

+ VICINANZA AI POLI DI ATTRAZIONE

La presenza del polo fieristico monumentale e dell’Arena della Vittoria, del Centro Sportivo Studentesco, della Pineta di San Francesco, del nodo Ferroviario della stazione Bari Nord sono poli attrattori strategici per l’area di San Girolamo. Sono potenziali promotori di relazioni fra il quartiere, la città ed il territorio in grado di strutturare e cementare il legame gli spazi fisici con le

10

(Re)Habita+

Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana, sociale e ambientale del complesso di Edilizia Residenziale Pubblica al quartiere San Girolamo di Bari

I.1.1 RS Relazione di sintesi

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

sue fruizioni; con un bacino di utenza molto vasto; con una frequentazione costante, e quindi capace di attrarre scolaresche durante i giorni feriali e gli orari di lavoro e turisti durante i giorni festivi e gli orari non lavorativi; con un “grado di attrazione” tale da determinare una risonanza di livello almeno regionale e nazionale con carattere identitario “barese”.

- ASSENZA DI SPAZI PUBBLICI E DEGRADO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Il quartiere San Girolamo è caratterizzato da problematiche relative all’assenza di servizi di quartiere e collettivi o residenziali mai compensate e rimaste inattese nei vari piani. Questa condizione ha implementato la condizione di marginalità e insufficienza, tutto questo è ampliato dallo stato di degrado in cui insiste gran parte del patrimonio edilizio pubblico (comparto ERP)

- INFRASTRUTTURA URBANA INCOMPLETA O DA ADEGUARE

Gran parte della viabilità e dell’infrastruttura tecnologica a servizio del quartiere è in stato di degrado e non implementata o adeguata all’espansione urbana attuata negli anni che la rende incompiuta e insufficiente, non rispondente alle necessità del quartiere e tale da vincolarne lo sviluppo.

- DEGRADO URBANO MORFOLOGICO E SOCIALE

Il tessuto che caratterizza l’area è contraddistinto per essere non consolidato ed eterogeneo morfologicamente e socialmente. Esiste una domanda di servizi insoddisfatta soprattutto in direzione di “luoghi di socializzazione e identitari”, tanto più necessari quanto più si passa dal centro della città alle periferie. Gli spazi presenti verso l’interno sono spesso senza qualità perché portatori di una doppia forma di marginalità prodotta dai processi di degrado: da un lato quello delle periferie urbane senza spazi aperti pubblici e aree verdi, in attesa di processi.

3.2 Coerenza con gli strumenti di pianificazione e programmazione, con le politiche di settore

Coerenza della proposta, per la parte riguardante le misure di edilizia residenziale sociale, con la normativa e le policy di settore della propria regione e interloquiscono/comunicano, alla medesima, la volontà di partecipazione al Programma, anche ai fini di un eventuale cofinanziamento della proposta.

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

3.3 Sinergie con le azioni pianificate, programmate, in corso e/o già attuate



MISURE E AZIONI PIANIFICATE

(vedi p.5 in mappa) **VARIANTE SETTORI A_10 E A_20 P.P.A.** D.G. n.899 del 24.12.2013 art. 16 c. 10/bis, dell L.R. n.20/2001, modif. L.R. n.5/2010

Il piano particolareggiato della zona di rinnovamento urbano B/6 “S. Girolamo - Fesca D.C.:C. n. 16 del 15/02/91 - Viabilità e settori edificatori” prevedeva nei settori denominati “di tipo A”, caratterizzati dalla prevalenza di edilizia esistente, una graduale sostituzione senza indicare elementi guida dettagliati in quanto gli stessi saranno autonomamente elaborati nell’ambito delle caratteristiche generali architettonico/urbanistiche predisposte per l’intero Piano. Fanno parte di questa categoria i settori dal n.A1 al n.A23.

Nello specifico questa variante varia l’accessibilità carrabile e pedonale ai nuovi edifici del comparto ERP e privati, collegando via San Girolamo e il Lungomare IX maggio. Rispetto al P.P. n.16/91 è eliminata la rotatoria e modificata la strada interna.

MISURE E AZIONI PROGRAMMATE

(vedi connessioni viarie in mappa) Tra le azioni strategiche programmate inserite nel DPP – PUG del Comune di Bari e nel P.I.R.U. per San Girolamo c’è il miglioramento e adeguamento delle connessioni viarie, ciclo pedonali interne indispensabili per riqualificare e dare continuità funzionale al Lungomare e agli insediamenti interni (Comparto ERP e *enclave* residenziali monofunzionali).

MISURE E AZIONI IN CORSO

(vedi p.1 in mappa) **PARCO REGIONALE LAMA BALICE DPGR N.352/1992** - Programma di Riqualificazione "S. Paolo-Lama Balice", così come approvato con D.C.C. n.43/96. Il programma prevede "riassetto urbanistico" attraverso lo scambio di destinazioni urbanistiche tra aree equivalenti "traslazione" delle volumetrie indicate dal P.R.G. vigente su maglie destinate dallo

12

(Re)Habita+

Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana, sociale e ambientale del complesso di Edilizia Residenziale Pubblica al quartiere San Girolamo di Bari

I.1.1 RS Relazione di sintesi

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

stesso a "Zone per attività terziarie" ed interessate interamente dal vincolo di cui alla L.431/85, in aree "esterne" destinate dal vigente P.R.G. a "Verde urbano" e ad "attività terziarie".

(vedi p.2 in mappa) **COMPLETAMENTO DELLA ZONA RESIDENZIALE C3 PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA MAGLIA N.7 N.181**. Il progetto prevede, in connessione con la realizzazione del Waterfront e il progetto dell’Interporto per la riqualificazione del sistema viario, la realizzazione di n.23 unità abitative in linea ed a schiera con sistemazione di spazi a verde privati, parcheggi pertinenziali e comuni, viabilità e piste ciclabili private, oltre ad uno spazio destinato a verde pubblico con spazi attrezzati da destinare ad attività e servizi pubblici.

(vedi p.2 in mappa) **COMPLETAMENTO DELLA ZONA RESIDENZIALE C3 PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA MAGLIA N.7 N.181**. Il progetto prevede, in connessione con la realizzazione del Waterfront e il progetto dell’Interporto per la riqualificazione del sistema viario, la realizzazione di n.23 unità abitative in linea ed a schiera con sistemazione di spazi a verde privati, parcheggi pertinenziali e comuni, viabilità e piste ciclabili private, oltre ad uno spazio destinato a verde pubblico con spazi attrezzati da destinare ad attività e servizi pubblici.

(vedi p.6 in mappa) **NUOVO CENTRO PARROCCHIALE – SAN GIROLAMO** progetto che comprende la realizzazione, nell’area limitrofa al comparto ERP e strada San Girolamo, la nuova chiesa e gli spazi per le attività pastorali. Progetto previsto nel piano per la periferia Nord di Bari PIRU "San Girolamo" del 2008.

(vedi p.7 in mappa) **ADEGUAMENTO FERROVIARIO DELL’AREA METROPOLITANA NORD BARESE**, l’intervento, in fase di realizzazione, prevede la realizzazione del parcheggio di scambio Stazione Fesca - San Girolamo della Ferrotramviaria spa. Il parcheggio è previsto come nodo urbano di scambio Ferro-gomma con la stazione FS BARI NORD, pensato al servizio della città di Bari e del territorio nord-ovest dell’area metropolitana, sarà servito da una nuova viabilità e dotato di verde urbano e piste ciclabili in continuità con i percorsi ciclopedonali in via di realizzazione.

(vedi p.8 in mappa) **MISURE DI AFFIDAMENTO DEI SERVIZI E DELLE ATTIVITÀ PER LA TERRAZZA PUBBLICA - LUNGOMARE IX MAGGIO SAN GIROLAMO**. Determinazione Dirigenziale Ripartizione Sviluppo Economico POS Commercio n. 2021/263/00115 del 04/03/2021. La misura completa il progetto di riqualificazione del Waterfront con l’affidamento, tramite pubblica concessione, degli spazi per attività turistico-ricreativa dei nuovi ambienti interni ed esterni del corpo denominato “terrazza pubblica”. Localizzato all'estremità del lato sinistro del frontemare è interamente pedonalizzato con la viabilità di servizio che passa sotto la quota dei negozi dove sono ubicati i parcheggi a servizio delle attività balneari e commerciali.

(vedi p.9 in mappa) **NUOVO SENTIERO CICLABILE DENOMINATO “STRADA DEL BARACCONO E NUOVO SOVRAPPASSO CICLOPEDONALE LAMA BALICE** - Fondi PON METRO del Comune di Bari. L’intervento prevede la realizzazione del ponte ciclopedonale su lama Balice e la messa in sicurezza dell’itinerario ciclabile lungo strada del Baraccone. La pista avrebbe come testata a sud l’attuale area adibita a parcheggio su lungomare IX Maggio, in cui è stato ipotizzato, secondo il Biciplan comunale, di creare un parcheggio di scambio per le due ruote, e si connetterebbe con la pista ciclabile lunga circa 1,7 km realizzata nell’ambito dei lavori del Lungomare di San Girolamo e Fesca.

13

(Re)Habitat+

Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana, sociale e ambientale del complesso di Edilizia Residenziale Pubblica al quartiere San Girolamo di Bari

I.1.1 RS Relazione di sintesi

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

MISURE E AZIONI COMPLETATE

(vedi p.3 in mappa) **RIQUALIFICAZIONE DEL FRONTEMARE DI S. GIROLAMO-FESCA** - Programma di Riqualificazione "S. Paolo-Lama Balice", approvato con D.C.C. n.43/96. L’intervento completato di realizzazione del Lungomare IX Maggio, secondo il piano strategico BA2015 e finanziato dalla Regione Puglia, configura i nuovi spazi pubblici del Waterfront con ampliamento e riqualificazione delle aree destinate alla balneazione, al tempo libero, al passeggio, alla sosta e alla ristorazione. Questo intervento connette il margine nord del quartiere verso mare definendolo architettonicamente. Si struttura per fasce parallele alla costa sviluppando diverse mobilità ciclopedonali connesse ad un sistema verde che trova continuità con i margini naturali delle lame. Questa continuità accentua e risolve l’incompletezza del rapporto della città con il mare.

3.4 La proposta: visione, obiettivi prioritari, interventi e risultati attesi

Le proposte sono realizzate attraverso un insieme di interventi e misure, tra loro coerenti e funzionalmente connessi, in grado di perseguire le finalità e di prefigurare i risultati attesi. Individuano altresì gli obiettivi prioritari della strategia, le modalità principali per il loro raggiungimento anche in termini organizzativi, gestionali e temporali.

Le proposte indicano le finalità perseguite e la strategia messa a punto, in coerenza con le caratteristiche degli ambiti prescelti sulla base dell’analisi dei bisogni e delle caratteristiche dei contesti. La strategia individuata è attuata da un insieme organico di interventi e misure, tra loro coerenti e funzionalmente connessi in grado di dare risposte durature, anche attraverso l’adozione di strumenti e modelli innovativi volti a ricercare le migliori soluzioni, sotto i vari aspetti che caratterizzano i processi di rigenerazione, e a facilitare i percorsi di condivisione e partecipazione. Le proposte indicano altresì gli interventi e le misure per i quali è richiesto lo specifico contributo a valere sulle risorse di cui al successivo articolo 5.

LA FINALITÀ DEL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL QUARTIERE S. GIROLAMO - BARI è in primis quello di migliorare la qualità dell’abitare in senso stretto tramite sostituzioni edilizie, praticando azioni di demolizione e ricostruzione, realizzando nuove tipologie residenziali e garantendo a tutti gli attuali residenti di continuare ad abitare nella stessa zona; insieme agli spazi privati, il programma vuole ridefinire e riorganizzare gli spazi pubblici e aperti per migliorarne i livelli prestazionali; infine il programma si propone di applicare, in tutte le fasi progettuali e realizzative, i principi e le pratiche dell’urbanistica condivisa;

4 Regole di inserimento nel paesaggio urbano

Il programma di propone di entrare in dialogo con il contesto, e dunque cerca di salvaguardare i principali con visivi che permettono di mantenere un rapporto con il mare, pur conservando la permeabilità e le direttrici esistenti, inoltre è garantita la continuità del fronte urbano.

Il programma di rigenerazione urbana da effettuare nell’ambito del Quartiere San Girolamo di Bari nell’area compresa tra Via Don Cesare Franco, Lungomare IX Maggio, Via Vito de Fano e Strada San Girolamo, può in generale riassumersi come segue:

a) interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un numero complessivo stimato di 588 alloggi, di cui minimo 225 alloggi di edilizia residenziale pubblica, un numero stimato di 363 alloggi di edilizia residenziale in social housing e quota di terziario compatibile con la residenza e

14

(Re)Habita+

Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana, sociale e ambientale del complesso di Edilizia Residenziale Pubblica al quartiere San Girolamo di Bari

I.1.1 RS Relazione di sintesi

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

commerciale al piano terra, comprensivo dei parcheggi pertinenziali interrati, pertinenze e accessioni;

b) interventi finalizzati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria: 1) adeguamento via San Girolamo; 2) adeguamento via Corrado; 3) rifacimento manto stradale e realizzazione marciapiedi via San Girolamo, via Defano, via Viviani, via B. Grimaldi, etc; 4) miglioramento fognatura acqua bianca San Girolamo; 5) realizzazione rete viaria principale e di servizio, realizzazione sottoservizi e sistemazioni esterne dell’ambito interessato dal programma di rigenerazione urbana San Girolamo.

c) realizzazione del fabbricato da destinare ad Oratorio ed alloggio delle Suore;

d) realizzazione di un autorimessa pubblica posizionata a livello interrato dell’area destinata a servizi per la residenza;

e) realizzazione di un centro servizi / ambulatorio;

f) demolizione dei fabbricati esistenti denominati A, B, C, D, E, F, H, I, L, M, N, O, Q, come riportato nell’elaborato Relazione sulla cantierizzazione;

g) acquisizione di aree private da destinare a viabilità;

h) accatastamento di tutte le unità immobiliari situate nell’area interessata dall’intervento di rigenerazione urbana che non rientrano nella disponibilità dell’appaltatore;

i) operazioni di trasloco e trasferimento a discarica di beni mobili lasciati dagli utenti degli alloggi;

j) frazionamento delle aree in cessione private e pubbliche;

k) stipula degli atti relativi ai preliminari di permuta effettuati dall’ARCA Puglia Centrale nell’ambito dell’intervento di riqualificazione.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria prevedono:

Il modello di città come luogo della socializzazione del vivere urbano, è oggi limitato da una diffusa percezione di insicurezza soprattutto nelle aree più degradate dell’area. Nel quartiere è evidente tale problematica, ancora più accentuata dalla emarginazione e da un difficile contesto socio-economico.

La risposta progettuale è indirizzata verso una duplice direzione: la prima è "rigenerazione" del contesto urbano superando la carenza di attrezzature e servizi il degrado degli spazi aperti e quindi contrastando l'esclusione sociale; la seconda attraverso la sostituzione e la riqualificazione dell’edilizia pubblica residenziale che migliora le condizioni dei soggetti più svantaggiati presenti e futuri.

Per tale esigenza il progetto organizza gli spazi offrendo la massima visibilità delle aree pedonali e del comparto ERP. evitando ostacoli percettivi. Gli spazi sono aperti e dotati di una illuminazione notturna diffusa grazie anche all’autosufficienza energetica che verrà realizzata utilizzando risorse rinnovabili (pompe di calore/acqua).

L’intervento complessivo sulla qualità urbana, oltre che sugli strumenti tecnologici, attua progetti di partecipazione attiva con le comunità presenti.

Emerione partecipata dei bisogni e processi di attivazione sociale

Il Comune di Bari ha investito molto negli ultimi 7 anni sul tema dell’urbanistica partecipata e sui processi di attivazione sociale e di *empowerment* delle reti civiche di quartiere, riconoscendo alla città uno storico policentrismo che non è solo morfologico ma anche sociale e culturale.

15

(Re)Habita+

Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana, sociale e ambientale del complesso di Edilizia Residenziale Pubblica al quartiere San Girolamo di Bari

I.1.1 RS Relazione di sintesi

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

In particolare, l’Amministrazione, ha avviato, dal 2015, un nuovo corso di rigenerazione urbana integrata, focalizzato sulla dimensione di *quartiere come spazio di vita* e orientato, in ogni territorio, alla riqualificazione degli spazi pubblici aperti come occasione comunitaria, alla riconversione del patrimonio pubblico dismesso per la creazione di servizi di prossimità, alla rivitalizzazione di edifici, beni pubblici e spazi aperti sottoutilizzati, attraverso formule creative di uso temporaneo e di auto-recupero, in collaborazione con le reti sociali del terzo settore, sperimentando anche nuove forme convenzionali di collaborazione pubblico-private, fondate sulla co-gestione dei beni comuni (*Regolamento di collaborazione tra cittadini e Amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni* approvato in Consiglio Comunale il 09.11.2015¹).

Parallelamente, ha condotto un intenso percorso di ascolto e di interlocuzione con la cittadinanza, per l’analisi critica dei bisogni situati e la redazione partecipata del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), istituendo 30 presidi diffusi di ricognizione territoriale nei 5 Municipi e attivando strumenti e luoghi di confronto e apprendimento inediti quali giunte territoriali, esplorazioni urbane, forum di quartiere, laboratori di progettazione urbana, assemblee pubbliche di discussione (Cfr. Percorso partecipativo del PUG al link <https://www.comune.bari.it/web/edilizia-e-territorio/percorso-partecipativo>).

Una stagione intensa di pianificazione e trasformazione sociale e urbana, in cui Bari ha sperimentato una tensione partecipativa senza precedenti che ha caratterizzato progressivamente l’intera strategia di sviluppo, incentivando valori culturali quali la partecipazione attiva, la socialità di vicinato, il mutualismo di prossimità, l’adesione comunitaria, il protagonismo civico.

Un indirizzo che ha promosso e stimolato nel tempo, in ogni quartiere, la nascita di iniziative popolari, comitati spontanei, gruppi di genitori, reti di attori sociali, che hanno maturato una segnata abitudine ad interloquire con l’Amministrazione sui processi di trasformazione urbana e a esercitare un ruolo attivo nella co-progettazione e nella attivazione di nuovi spazi, servizi e presidi.

L’idea di partenza era proprio quella di attribuire una maggiore qualità urbana ai 12 quartieri della città sotto il profilo dello spazio pubblico (piazze, giardini, parchi), della residenzialità e dei servizi (asili nido, scuole, biblioteche di quartiere, spazi di innovazione, mercati) per sostenere gradualmente la formazione di un ecosistema sociale di quartiere, vocato alla cittadinanza attiva, all’innovazione sociale e culturale e in grado di darsi una forma e una stabilità nel tempo.

Un’infrastruttura immateriale reticolare che è stata la sfida più autentica degli scorsi anni e che si è potuta concretizzare grazie alla misura Reti Civiche Urbane (RCU) che nel 2018 ha sostenuto la nascita di 12 consorzi stabili, sui 12 quartieri della città, interamente costituiti dal basso e in autonomia, da comitati spontanei di attori locali eterogenei (comitati di quartiere, scuole, organizzazioni civiche, ONG, associazioni culturali e di volontariato, parrocchie, fondazioni ecc.) e che attualmente rappresentano gli interlocutori dei cinque Municipi e dell’Amministrazione, per qualsiasi piano e/o programma di rigenerazione urbana, nonché laboratori straordinari di idee, energie e competenze locali per il riutilizzo e la gestione di beni pubblici in abbandono o la sperimentazione di pratiche di animazione, di attivazione e di cura dal basso degli spazi aperti (attualmente RCU coinvolge più di 300 organizzazioni e 10.000 persone nei 12 quartieri).

¹ Dalla sua adozione in Consiglio comunale ad oggi, son ben 23 i patti di collaborazione sottoscritti tra Amministrazione e gruppi sociali: per la gestione e la cura condivisa di parchi e giardini, la riattivazione di ex cinema in abbandono, la riconversione agricola di terreni confiscati alle mafie in orti urbani.

16

(Re)Habita+

Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana, sociale e ambientale del complesso di Edilizia Residenziale Pubblica al quartiere San Girolamo di Bari

I.1.1 RS Relazione di sintesi

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

In questo senso, Bari presenta un marcato vantaggio in termini di cultura della cooperazione e di consapevolezza civile, oltre che di competenza da parte del terzo settore nell’affrontare nuove sfide di trasformazione urbana ispirate al dialogo virtuoso pubblico-privato.

Nel caso del Quartiere San Girolamo, è particolarmente attiva la Rete Civica Urbana (RCU) “Marconi-San Cataldo-San Girolamo-Fesca”, che nasce con l’intento di condurre un’azione di “ricucitura” dei suddetti quartieri attraverso la realizzazione di un progetto che si muove su tre direttrici principali:

- la valorizzazione dei Beni ambientali e culturali
- la risposta ai bisogni socio-educativi dei bambini e delle bambine, delle ragazze e dei ragazzi, la pratica e la diffusione della cultura della cittadinanza attiva;

I quattro quartieri interessati dal percorso progettuale non sono infatti “solo mare”, ma anche storia, vissuti, tradizioni, elementi simbolici, capitale sociale. La RCU è pertanto attiva nello sviluppare e promuovere iniziative tese alla prevenzione della devianza e del disagio giovanile, con l’attivazione di numerosi laboratori (artistici e sportivi) rivolti principalmente ai bambini e ai ragazzi che vivono in condizioni di fragilità sociale, economica, culturale.

Tra i soggetti maggiormente rappresentativi sul territorio di San Girolamo, oltre alla Rete Civica Urbana, sono da annoverare: la comunità educativa di accoglienza per minori sottoposti a provvedimento giudiziario e penale “Chiccolino”, l’associazione “Lungomare IX Maggio”, il Centro Servizi per le famiglie di San Girolamo gestito dalla Fondazione Giovanni Paolo II, l’IC scolastico “Duse”, con la sua biblioteca di quartiere.

Su questi presupposti è stato attivato, già in fase di co-progettazione, un tavolo di lavoro concertato con il Municipio III e di coinvolgimento attivo delle reti locali per la ricognizione partecipata dei bisogni e per l’individuazione di soluzioni idonee e in grado di stimolare un idoneo interesse da parte dei soggetti collettivi.

Il percorso di partecipazione che il Comune di Bari ha intrapreso per individuare i bisogni della cittadinanza e degli abitanti del quartiere San Girolamo ai fini del Piano Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQuA) si è dunque potuto ancorare alla eredità della passata esperienza di co-progettazione legata al Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU), arricchendosi dell’ascolto dei soggetti appartenenti alla Rete Civica Urbana e delle realtà maggiormente attive nella dimensione sociale e culturale del quartiere.

Ne è emersa tra le altre – a integrazione del già conclamato disagio abitativo, particolarmente acuto nel comparto ERP di San Girolamo – l’esigenza di incrementare gli spazi di socializzazione, i servizi connessi alla fruizione della spiaggia urbana di San Girolamo e il sistema di parcheggi a supporto della viabilità dell’area. Tenuto conto di questi esiti della fase di ascolto, il Comune di Bari ha inteso concorrere alla presente Proposta in qualità di soggetto attuatore di una strategia complessiva d’intervento fortemente orientata alle riconessioni e ai servizi, cui concorrono tra gli altri la realizzazione del parcheggio di scambio treno-gomma di Lamasinata con la viabilità ad esso connessa, il completamento dei percorsi ciclabili che ricongiungono il nuovo *Waterfront* di San Girolamo con gli itinerari ciclistici a nord oltre la Lama Balice (percorso della Strada del Baraccone) e l’incremento di spazi e servizi per la cittadinanza lungo il *Waterfront* di San Girolamo. In particolare, a tal fine il Comune di Bari (in esecuzione della Determinazione Dirigenziale

17

(Re)Habita+

Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana, sociale e ambientale del complesso di Edilizia Residenziale Pubblica al quartiere San Girolamo di Bari

I.1.1 RS Relazione di sintesi

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

Ripartizione Sviluppo Economico POS Commercio n. 2021/263/00116 del 04/03/2021) ha indetto una apposita procedura ad evidenza pubblica per il rilascio di due “concessioni demaniali marittime con finalità turistico-ricreativa” (ristorazione e bar, con uso della terrazza pubblica) aventi ad oggetto i locali della nuova struttura pubblica presente nella piazza centrale del *Waterfront*.

4. DESCRIZIONE SINTETICA DELLA PROPOSTA E DEGLI INTERVENTI

4.1 Principi progettuali della proposta integrata per la rigenerazione e l’inclusione urbana, sociale e ambientale dell’ambito di Edilizia residenziale Pubblica

Come detto in precedenza, gli interventi proposti concorrono alla più ampia strategia del Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) di San Girolamo, e sono incentrati sul complesso di proprietà dell’Arca Puglia Centrale, ricadente in zona tipizzata dal vigente PRG quale “*area di rinnovamento urbano tipo B6, subordinata per l’attuazione a quanto disposto dal Piano Particolareggiato della zona di rinnovamento urbano B6*” S. Girolamo-Fesca, approvato con D.C.C. n. 16 del 05.02.1991, ed interessa i settori edificatori A10 e B14/1.

In conformità con lo strumento urbanistico, la Proposta individua interventi tra loro sinergici, che – attraverso una calibrata operazione di **sostituzione edilizia** – sono rivolti a rigenerare l’abitato pubblico restituendogli qualità e centralità, a favorirne l’**inclusione urbana** (riconfigurando la continuità spaziale con il tessuto circostante e verso il mare, mediante nuovi attraversamenti ciclabili e pedonali e con la qualificazione della sezione stradale di importanti tratti viari), **sociale** (introducendo nuovi servizi di tipo socio-assistenziale e culturale), **ambientale** (riqualificando e completando le reti fognarie e di illuminazione pubblica, il sistema del verde e degli spazi aperti). Il principio che informa l’approccio progettuale è orientato a ricomporre un paesaggio urbano ove il disegno degli spazi aperti pubblici sia la componente strutturante del tessuto edificato. Densità e rarefazione sono pertanto le matrici di impianto. Attenzione prioritaria è dedicata allo spazio inedito, piuttosto che ai singoli edifici, utilizzando questi ultimi per formare ora spazi aperti, ora ambienti più raccolti. Lo spazio pubblico è declinato come spazio abitabile, in cui sono interconnessi il pieno e il vuoto, l’interno e l’esterno.

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**



Sostituzione edilizia e riconfigurazione spaziale del complesso ERP: foto inserimento di progetto

La strategia complessiva d’intervento

Intervento candidato PINQuA 2 - Realizzazione dell’edificio 2

Integrato nella strategia complessiva di sostituzione e ristrutturazione del comparto ERP di San Girolamo, l’edificio 2 costituisce uno dei tasselli fondamentali dell’attuazione della strategia di cui all’accordo di programma del PIRU, come in precedenza descritta.

Infatti appena completato appena completato l’Edificio 1, si potrà procedere con la demolizione dei fabbricati innanzi citati – previo trasferimento dei suoi residenti nel realizzato edificio 1 – e alla successiva realizzazione dell’edificio 2, la cui costruzione è di fondamentale importanza per il conseguimento degli obiettivi della Proposta di rigenerazione urbana, sociale e ambientale del complesso di proprietà dell’Arca Puglia Centrale. L’edificio 2 consentirà infatti di aumentare l’offerta abitativa di ulteriori 119 alloggi, ridefinendo in maniera decisiva la configurazione dello spazio pubblico all’interno del complesso ERP, ricongiungendolo al ritrovato spazio del lungomare, e sottraendolo alla dimensione interclusa di enclave segregata e negata all’attraversamento pubblico di quartiere.

Il corpo edilizio, composto da n 4 corpi scala, è articolato con altezze differenziate per consentire il permanere delle visuali verso il mare dell’Edificio n.1. Il blocco, corrispondente alla scala D, si sviluppa solo per 4 livelli, comprensivi di piano terra, mentre i restanti blocchi (scale A, B, C) sviluppano n 7 livelli in elevazione, oltre al piano terra. Copertura piana e volumi tecnici in copertura, piano interrato destinato alle cantine e parcheggi di pertinenza delle residenze.

Nel dettaglio si rimanda alla relazione tecnica illustrativa.

19

(Re)Habita+

Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana, sociale e ambientale del complesso di Edilizia Residenziale Pubblica al quartiere San Girolamo di Bari

I.1.1 RS Relazione di sintesi

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

INTERVENTI SINERGICI

Intervento sinergico 1 – Completamento dell’Edificio 1 e demolizione degli alloggi esistenti

Il nuovo corpo edilizio è concepito per ospitare con i suoi 106 alloggi le altrettante famiglie che attualmente abitano i fabbricati ERP esistenti e denominati con le lettere I - L - M - N - O - Q. L’Edificio 1 sarà composto da n. 4 corpi scala, con un corpo di fabbrica profondo circa 14.80 mt, articolato in n. 4 blocchi con giunti strutturali, per una superficie coperta di mq. 1.621,80 e un interpiano di 3.10 mt (interpiano 3.5 mt per l’unità commerciale in sostituzione); sviluppa n. 7 livelli in elevazione, oltre al piano terra. Copertura piana e volumi tecnici in copertura, piano interrato destinato alle cantine pertinenziali e parcheggi di pertinenza.

Sono attualmente in corso le attività tecnico-amministrative consequenziali all’intervenuta risoluzione contrattuale relative all’intervento di costruzione dell’edificio n. 1 per complessivi n. 106 alloggi di E.R.P. il cui stato di avanzamento lavori è pari a circa il 50,00%.

Sono state ultimate le strutture in c.a., sono stati completati i lavori relativi alla realizzazione delle murature di tomagno e delle tramezzature interne del piano quinto e sesto, unitamente alla posa in opera della coibentazione del lastrico solare dei corpi A e B.

Per il completamento delle opere di questa prima fase della rigenerazione del complesso ERP – vale a dire quelle relative al completamento dell’Edificio 1, oltre che alla demolizione degli alloggi esistenti (fabbricati I - L - M - N - O - Q) e dell’immobile del panificio che insiste nell’ambito di intervento – l’Arca Puglia Centrale darà corso ad un nuovo appalto, la cui copertura finanziaria è garantita dal finanziamento residuo dell’appalto oggetto di risoluzione, oltre che dall’incameramento della polizza fideiussoria costituita dall’Appaltatore in sede di stipula del contratto, e da un apposito finanziamento integrativo.

Intervento sinergico 3 – Realizzazione dell’Edificio 7 – poliambulatorio e servizi socio-assistenziali

Nella porzione sud-ovest del complesso ERP, nell’area destinata dal PRG a servizi per la residenza e limitrofa all’esistente complesso scolastico di S. Girolamo, la Proposta prevede la costruzione dell’Edificio 7: un corpo di fabbrica a due livelli fuori terra, costituito da due unità immobiliari e da un livello interrato destinato a parcheggio pubblico, con accesso diretto dalla via De Fano. Questo intervento nel suo complesso conforma una piazza con aree a verde e parcheggi di superficie: esso funge al contempo da accesso occidentale al ristrutturando complesso ERP e da “innesto” (spaziale, funzionale, aggregativo e di servizio) con il tessuto urbano più interno del quartiere. L’edificio è infatti anche il tramite che raccorda le differenti quote altimetriche che degradano verso le strade dirette al mare. Anche dalla sottostante autorimessa interrata – capace di 79 posti auto, servita da un’unica rampa con accesso dalla via san Girolamo – l’edificio 7 metterà in collegamento le quote del piano garage con la piazzetta (terminale dell’asse viario diretto verso il mare), sulla quale graviteranno gli accessi ai servizi di quartiere. La prima unità immobiliare è infatti destinata a poliambulatorio (400 mq), costituito da 7 studi medici, uffici gestionali, medicherie e servizi igienici per il pubblico e per il personale. Si tratta di un ambulatorio di assistenza specialistica extra-ospedaliera, preposto alla erogazione di prestazioni sanitarie di prevenzione, diagnosi, terapia e riabilitazione di carattere generale, nelle situazioni che non richiedono ricovero neanche a ciclo diurno. La seconda unità (520 mq) è invece destinata ad ospitare le Suore “Figlie di Maria Ausiliatrice”. Oltre alla cappella e alla sacrestia, al piano terra, a

20

(Re)Habitat+

Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana, sociale e ambientale del complesso di Edilizia Residenziale Pubblica al quartiere San Girolamo di Bari

I.1.1 RS Relazione di sintesi

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

contatto con lo spazio all’aperto di pertinenza (circa 300 mq), vi saranno gli spazi per le attività sociali, culturali e ricreative, aperte al quartiere: sale da musica, biblioteca e ludoteca, insieme all’oratorio.

Intervento sinergico 4 – Opere di urbanizzazione

Le urbanizzazioni primarie e secondarie da attuarsi nell’ambito della proposta sono quelle rinvenienti dal Protocollo d’Intesa tra Regione Puglia, ARCA Puglia Centrale e Comune di Bari per l’attuazione del Programma di Rigenerazione Urbana dell’intero complesso edilizio di proprietà dell’ARCA Puglia Centrale. Si tratta di interventi di integrazione e qualificazione delle urbanizzazioni, alla scala del quartiere e in integrazione delle dotazioni del complesso ERP (dall’adeguamento di Strada San Girolamo e di via Corrado al completamento della fogna bianca e della pubblica illuminazione, dalla realizzazione dei sotto servizi dello ristrutturando complesso ERP alla sistemazione e attrezzaggio delle aree esterne di pertinenza degli Edifici 1, 2 e 7. La nuova configurazione del complesso ERP ha determinato il ricorso a differenti densità, così da costruire una nuova impronta insediativa, dotata di maggiore permeabilità e qualità spaziale, capace di determinare un sistema di circolazione pedonale permeabile e continuo, separato dai flussi carrabili. Il sistema viario di accesso da e verso il resto del quartiere, il sistema di percorrenza interna, sono stati entrambi razionalizzati per salvaguardare la fruizione pedonale ed evitare di dar luogo a imponenti aree di parcheggio pubbliche e pertinenziali, risolte invece nei volumi interrati. La velocità di transito delle auto sarà contenuta attraverso il disegno dei tracciati stradali, evitando rettilinei prolungati. L’intero ambito di intervento è dotato di una rete di percorsi ben gerarchizzati, individuabili con chiarezza come principali e secondari con l’ausilio di un sistema di illuminazione differente a seconda della tipologia. Di primaria importanza sono infatti sicurezza e accessibilità: eliminate tutte le barriere architettoniche presenti, percorsi, aree di sosta, zone di soggiorno e belvedere verso il mare, illuminazione pubblica, spazi per il gioco, si compongono coniugando costruzione ed elementi naturali.

Sistemazione delle aree esterne di pertinenza degli edifici 1, 2 e 7

L’impostazione urbana della nuova configurazione del complesso ERP ha determinato il ricorso a differenti densità, così da costruire una nuova impronta insediativa, dotata di maggiore permeabilità e qualità spaziale, capace di determinare un sistema di circolazione pedonale permeabile e continuo, separato dai flussi carrabili.

Il sistema viario di accesso da e verso il quartiere, e il sistema di percorrenza interna, sono stati entrambi razionalizzati in modo da salvaguardare la fruizione pedonale e liberare il paesaggio dalla presenza di imponenti aree a parcheggio pubbliche e pertinenziali, risolte nei volumi interrati.

La velocità di transito delle auto sarà contenuta attraverso il disegno dei tracciati stradali stessi, evitando rettilinei prolungati. L’intero ambito di intervento sarà dotato di una rete di percorsi ben gerarchizzati, individuabili con chiarezza come principali e secondari con l’ausilio di un sistema di illuminazione differente a seconda della tipologia. Di primaria importanza sono infatti sicurezza e accessibilità: si prevede l’abbattimento di tutte le barriere architettoniche presenti, attraverso rampe e percorsi *loges*, l’inserimento di percorsi tattili per i non vedenti e percorsi per i mezzi di soccorso e di emergenza. Aree a parcheggio, zone di soggiorno e belvedere, illuminazione pubblica, spazi per il gioco, si compongono in una identità capace di coniugare tecnologia costruttiva ed elementi naturali.

21

(Re)Habita+

Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana, sociale e ambientale del complesso di Edilizia Residenziale Pubblica al quartiere San Girolamo di Bari

I.1.1 RS Relazione di sintesi

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

4.2 Sostenibilità economica e finanziaria e attuazione partecipata della Proposta

L’intervento descritto nella proposta progettuale è caratterizzato da un’articolazione che è propria dei programmi di riqualificazione/rigenerazione urbana. È per tale motivo che l’intero intervento dovrà necessariamente svilupparsi secondo specifici fasi capaci, ognuno, di dare risposta alle molteplici questioni che la condizione del progetto richiede e coincidono di fatto con le “fasi di realizzazione” del medesimo nella sua totale interezza.

Per quanto concerne la fattibilità tecnico economica del progetto proposto si considera la combinazione di tre attori pubblici: Arca Puglia Centrale, Comune di Bari e Regione Puglia che si occuperanno di sviluppare fasi e dotazioni economiche, nelle sezioni che seguono sono specificati i soggetti attuatori e le risorse economiche disponibili.

Quadro economico Intervento candidato PINQuA

22

(Re)Habita+

Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana, sociale e ambientale del complesso di Edilizia Residenziale Pubblica al quartiere San Girolamo di Bari

I.1.1 RS Relazione di sintesi

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare
Codice Identificativo: ID PINQua 161

F. Quadro Economico		
F.1. Importo dei Lavori e forniture		
F.1.1	Importo dei lavori e forniture <i>soggetti a ribasso</i>	€ 12.829.585,83
F.1.2	Oneri per la sicurezza <i>non soggetti a ribasso</i>	€ 33.167,46
F.1.3	Spese per imprevisti <i>massimo 10% di F.1.5</i>	€ 146.688,12
F.1.4	I.V.A.	€ 1.282.958,58
F.1.5	Totale importo dei lavori (F.1.1+F.1.2+F.1.3+F.1.4)	€ 14.292.400,00
F.2 Acquisti ed espropri		
F.2.1	Acquisti ed espropri	€ 80.000,00
F.2.2	I.V.A.	€ 17.600,00
F.2.3	Totale importo acquisti ed espropri (F.2.1+F.2.2)	€ 97.600,00
F.3 Spese tecniche		
F.3.1	Spese tecniche generali	€ 500.000,00
F.3.2	Progettazione	
F.3.3	Verifica e validazione	
F.3.4	Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione	
F.3.5	Direzione lavori	
F.3.6	Collaudo	
F.3.7	I.V.A.	€ 110.000,00
F.3.8	mporto spese tecniche (F.3.1+F.3.2+F.3.3.+F.3.4+F3.5+F.3.6+F3.7)	€ 610.000,00
F.4 Totale intervento		
F.4.1	Lavori e forniture (F.1.5)	€ 14.292.400,00
F.4.2	Acquisti ed espropri (F.2.3)	€ 97.600,00
F.4.3	Spese tecniche (F.3.8)	€ 610.000,00
F.4.4	Altre spese non finanziabili (<i>allacciamenti, etc.</i>)	€ 0,00
F.4.5	Totale costo intervento (F.4.1+F.4.2+F.4.3.+F.4.4)	€ 15.000.000,00

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: ID PINQua 161

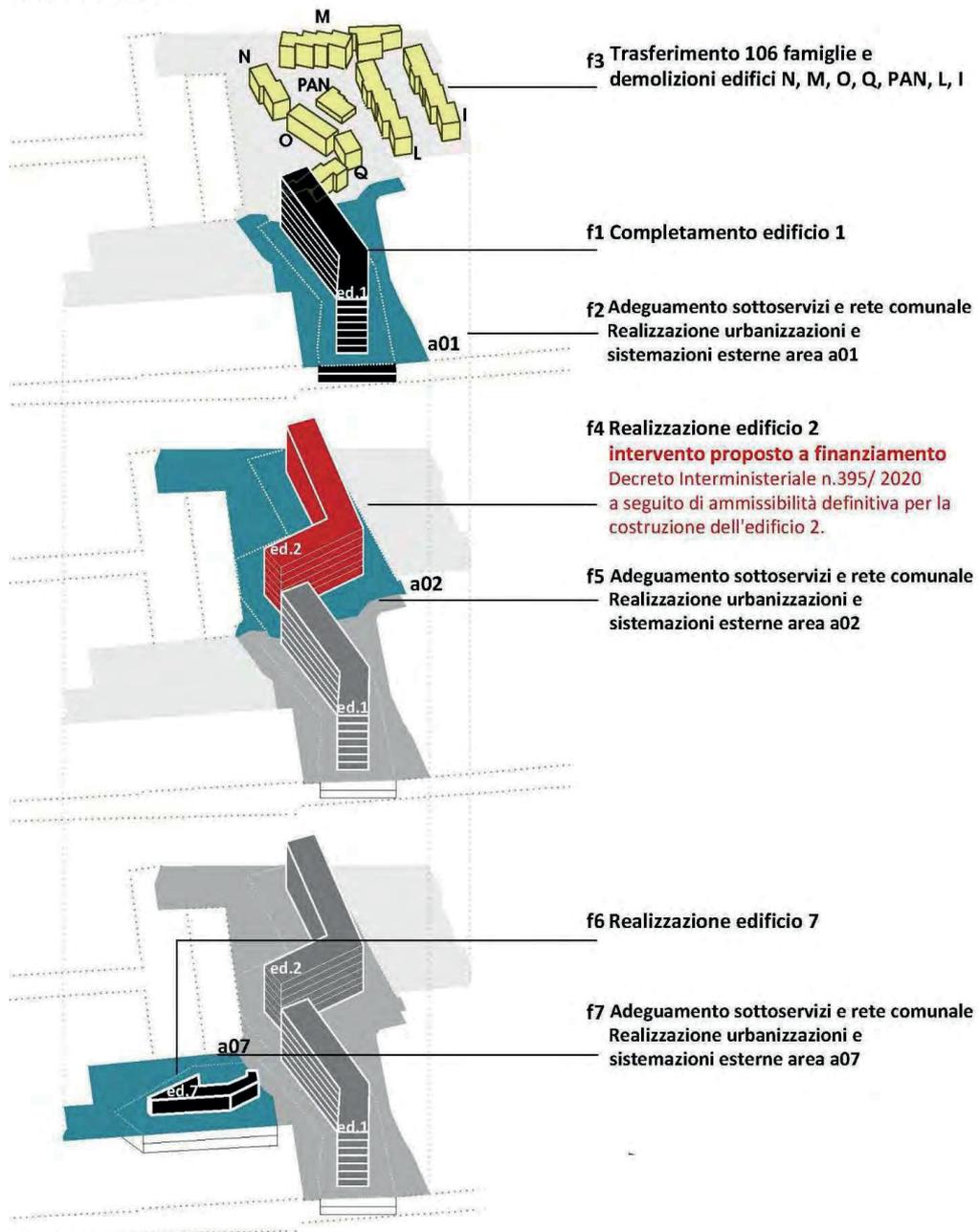
Quadro economico complessivo

(Re)Habita+ RIGENERAZIONE E INCLUSIONE URBANA, SOCIALE E AMBIENTALE DEL COMPLESSO ERP AL QUARTIERE SAN GIROLAMO DI BARI		
F.QUADRO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA PROPOSTA		
F.1. Importo dei Lavori e forniture		
F.1.1	Importo dei lavori e forniture <i>soggetti a ribasso</i>	€ 27.358.851,15
F.1.2	Oneri per la sicurezza <i>non soggetti a ribasso</i>	€ 548.835,45
F.1.3	Spese per imprevisti <i>massimo 10% di F.1.5</i>	€ 909.622,61
F.1.4	I.V.A.	€ 3.497.984,92
F.1.5	Totale importo dei lavori (F.1.1+F.1.2+F.1.3+F.1.4)	€ 32.315.294,17
F.2. Acquisti ed espropri		
F.2.1	Acquisti ed espropri	€ 338.000,00
F.2.2	I.V.A.	€ 71.360,00
F.2.3	Totale importo acquisti ed espropri (F.2.1+F.2.2)	€ 412.360,00
F.3 Spese tecniche		
F.3.1	Spese tecniche generall	€ 1.719.685,50
F.3.2	Progettazione	€ 0,00
F.3.3	Verifica e validazione	€ 0,00
F.3.4	Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione	€ 0,00
F.3.5	Direzione lavori	€ 0,00
F.3.6	Collaudo	€ 0,00
F.3.7	I.V.A.	€ 346.442,32
F.3.8	Totale importo spese tecniche (F.3.1+F.3.2+F.3.3.+F.3.4+F.3.5+F.3.6+F.3.7)	€ 2.066.127,82
F.4. Totale intervento		
F.4.1	Lavori e forniture (F.1.5)	€ 32.315.294,17
F.4.2	Acquisti ed espropri (F.2.3)	€ 412.360,00
F.4.3	Spese tecniche (F.3.8)	€ 2.066.127,82
F.4.4	Altre spese non finanziabili (allacciamenti, etc.)	€ 127.106,20
F.4.5	Totale costo interventi integrati (F.4.1+F.4.2+F.4.3.+F.4.4)	€ 34.920.888,19

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
 Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

Cronoprogramma complessivo

FASI d’INTERVENTO



Schema sinottico degli interventi progettati sul complesso ERP e delle corrispondenti fasi di attuazione

25

(Re)Habita+

Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana, sociale e ambientale del complesso di Edilizia Residenziale Pubblica al quartiere San Girolamo di Bari

I.1.1 RS Relazione di sintesi

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQuA 161**

Governance pubblica e risorse finanziarie concorrenti

Per addivenire ad un efficace coordinamento dell’azione pubblica, sin dalla fase di concezione della Proposta da candidare al PINQuA, i diversi attori coinvolti (Regione Puglia, ARCA Puglia Centrale, Comune di Bari, ASSET Puglia) hanno inteso definire una *governance* condivisa, sancita con apposito Protocollo d’Intesa.

Sono in particolare stati istituiti:

- una “*Cabina di regia*”, con funzioni di indirizzo e orientamento, composta dal Dirigente della Sezione Politiche Abitative della Regione Puglia (RUP e delegato dal Presidente), dall’Amministratore Unico dell’ARCA Puglia Centrale, dal Sindaco del Comune di Bari, e dal Direttore Generale dell’ASSET;
- un “*Gruppo di Lavoro*” (GDL) formato da personale indicato allo scopo da ciascuna delle Parti, con funzioni di concertazione tecnica e amministrativa per l’elaborazione in forma partecipata di della Proposta e per il suo sviluppo a partire dalla Fase 1 di candidare al PINQuA, sino alla eventuale attuazione e rendicontazione degli interventi.

Ai fini dell’espletamento delle attività previste dalla procedura di cui al Decreto Interministeriale, si è convenuta l’assegnazione a ciascuna Parte delle seguenti funzioni:

- **Regione Puglia – Sezione Politiche Abitative:** SOGGETTO PROPONENTE
- **ARCA Puglia Centrale:** SOGGETTO ATTUATORE
Responsabile in particolare degli interventi edilizi sugli edifici, ossia la costruzione dei fabbricati ERP (Edifici **1 e 2**), la demolizione di quelli esistenti e la realizzazione del centro polifunzionale socio-assistenziale (edificio **7**)
- **Comune di Bari:** SOGGETTO ATTUATORE
Responsabile in particolare delle attività di partecipazione e della coerenza con gli strumenti programmatici su base territoriale, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **ASSET PUGLIA:** ASSISTENZA TECNICA
Responsabile in particolare delle attività di supporto per l’elaborazione della Proposta e della candidatura al PINQuA (Fase 1), degli eventuali gradi successivi di progettazione (Fase 2) e del coordinamento tecnico in fase di attuazione.

Le risorse finanziarie necessarie per l’attuazione della Proposta sono così definite:

Fonte	Intervento	Investimento
Piano Innovativo Nazionale Qualità dell’Abitare (PINQuA)	costruzione dell’edificio n° 2	€ 15.000.000,00
Regione Puglia	completamento edificio n° 1	€ 7.187.600,33
ARCA Puglia Centrale (risorse proprie, economie ex Gescal)	completamento edificio n° 1	€ 2.219.071,98

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

ARCA Puglia Centrale (risorse proprie, economie ex Gescal)	realizzazione edificio n° 7	€ 3.000.000,00
Comune di Bari (risorse regionali)	opere di urbanizzazione	€ 7.514.215,78
Totale		€ 34.920.888,19

Processi partecipativi attivati e azioni sinergiche di inclusione urbana e sociale

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare
Codice Identificativo: **ID PINQua 161**

I. Elenco Elaborati

I.1 DOCUMENTAZIONE GENERALE

I.1.0 M | Modello PINQuA

I.1.1 RS | Relazione di sintesi

I.2 ELABORATI - FASE 1

I.2.1 RTI | Relazione tecnico-illustrativa

I.2.2 PG | Planimetria generale. Individuazione degli interventi

I.2.3 | Elaborati grafici

I.2.3 01 | Strategia di Rigenerazione. Risorse e criticità

I.2.3 02 | Strategia di Rigenerazione. Azioni pianificate, programmate, in corso e/o completate

I.2.3 03 | Ambito ERP. Inserimento urbano. Ortofoto: stato di fatto e di progetto

I.2.3 04 | Ambito ERP. Inserimento urbano. Fotoinserimenti: stato di fatto e di progetto

I.2.3 05 | Ambito ERP. Quadro generale degli interventi. Planimetria quota + 1.00 m, schema direttore e fasi di attuazione

I.2.3 06 | Intervento sinergico 1. Edificio 1. Pianta piano terra

I.2.3 07 | Intervento sinergico 1. Edificio 1. Tipologie degli alloggi

I.2.3 08 | Intervento sinergico 1. Edificio 1. Sezioni e prospetti

I.2.3 09 | Intervento candidato PINQuA 2. Edificio 2. Pianta piano terra

I.2.3 10 | Intervento candidato PINQuA 2. Edificio 2. Tipologie degli alloggi

I.2.3 11 | Intervento candidato PINQuA 2. Edificio 2. Sezioni e prospetti

I.2.3 12 | Intervento sinergico 3. Edificio 7. Pianta piano terra

I.2.3 13 | Intervento sinergico 4. Opere di urbanizzazione. Reti esistenti e di progetto, sezioni tipo

I.2.3 14 | Intervento sinergico 4. Opere di urbanizzazione. Inquadramento degli interventi per la mobilità e l’accessibilità

I.2.3 15 | Intervento sinergico 4. Opere di urbanizzazione. Interventi sulla sezione stradale: stato di fatto e di progetto

I.2.3 16 | Intervento sinergico 4. Opere di urbanizzazione. Sistemazione delle aree esterne di pertinenza degli edifici 1, 2 e 7: quadro sinottico

I.2.4 QE_CR | Quadro Economico e Cronoprogramma finanziario

28

(Re)Habita+

Proposta integrata per la rigenerazione e inclusione urbana, sociale e ambientale del complesso di Edilizia Residenziale Pubblica al quartiere San Girolamo di Bari

I.1.1 RS Relazione di sintesi



**PLANIMETRIA GENERALE
INDIVIDUAZIONE INTERVENTI**

INDIVIDUAZIONE INTERVENTO SINERGICO 1

COMPLETAMENTO EDIFICIO 1 E DEMOLIZIONI

SOGGETTO ATTUATORE: ARCA PUGLIA CENTRALE
Risorse regionali 7.187.600,33 €
Risorse ARCA Puglia Centrale ed economie Ex Gescal 2.219.071,98 €

INTERVENTO 2 - CANDIDATO PINQUA

REALIZZAZIONE EDIFICIO 2

SOGGETTO ATTUATORE: ARCA PUGLIA CENTRALE
a valere **Finanziamento riconosciuto al soggetto beneficiario/proponente a valere sulle risorse di cui al Decreto interministeriale n.395/2020 a seguito di ammissibilità definitiva per la costruzione dell'edificio 2, 15.000.000,00 €**

INDIVIDUAZIONE INTERVENTO SINERGICO 3

INDIVIDUAZIONE INTERVENTO SINERGICO 3

REALIZZAZIONE EDIFICIO 7

SOGGETTO ATTUATORE: ARCA PUGLIA CENTRALE
Risorse ARCA Puglia Centrale ed economie Ex Gescal 3.000.000,00 €

INDIVIDUAZIONE INTERVENTO SINERGICO 4

URBANIZZAZIONI

SOGGETTO ATTUATORE: COMUNE DI BARI
Risorse regionali 7.514.215,78 €



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMMAGGIORE



ARCA
CAPITANATA

**PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE (PINQUA)
DI CUI ALL'ART. 1 C. 437 DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2019, N. 160**

PROTOCOLLO D'INTESA – ID PINQUA 147

APPROVATO CON D.G.R. N. DEL

**PER LA CANDIDATURA AL FINANZIAMENTO DELLA PROPOSTA INTEGRATA DI
INTERVENTI DENOMINATA “IL MOSAICO DI SAN SEVERO – QUALITÀ DELL'ABITARE TRA
CITTÀ E CAMPAGNA – COMUNI DI SAN SEVERO E TORREMMAGGIORE”**

TRA

- **Regione Puglia**, con sede in Via G. Gentile, 52 – BARI, qui rappresentata dall'ing. Luigia BRIZZI, in qualità di Dirigente della Sezione Politiche Abitative e RUP, delegata ai fini della presentazione delle proposte sul portale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti dal Presidente della Regione Puglia dott. Michele Emiliano;
- **Comune di San Severo**, con sede in piazza Municipio n. 1, qui rappresentata dall'avv. Francesco Miglio nella qualità di Sindaco pro tempore;
- **Comune di Torremaggiore**, con sede in piazza della Repubblica n. 1, qui rappresentata dal dott. Emilio Di Pumpo nella qualità di Sindaco pro tempore;
- **ARCA Capitanata**, con sede in Via Romolo Caggese, 2 – FOGGIA, qui rappresentata dall'Avv. Donato Pascarella, in qualità di Amministratore Unico.

1

Premesso che:

- il “Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare”, di cui ai commi 437 - 443 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è teso alla rigenerazione – in un'ottica di innovazione e sostenibilità (green) – di tessuti e ambiti urbani particolarmente degradati e carenti di servizi non dotati di adeguato equipaggiamento infrastrutturale;
- il Programma è finanziato per 853,81 milioni di Euro dalla Legge di Bilancio 2019, ed è finalizzato alla riduzione del disagio abitativo e insediativo, con particolare riferimento alle periferie ed alle aree ancorché non periferiche che sono espressioni di situazioni di disagio abitativo e socioeconomico, e all'incremento della qualità dell'abitare e di parti di città;
- il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT), il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) e il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo (MiBACT) hanno sottoscritto in data 16 settembre 2020 il Decreto Interministeriale n. 395, recante le procedure per la presentazione delle proposte inerenti al Programma di cui trattasi;
- il 17 novembre 2020 è stato firmato il Decreto Direttoriale n. 15870 che specifica le modalità e i termini di presentazione delle proposte eleggibili al Programma;
- il suddetto Decreto Interministeriale n. 395/2020, all'art. 3, stabilisce che le Regioni possono presentare fino a n. 3 (tre) proposte di intervento (di tipo “standard” e/o “pilota”), e che per ogni proposta di tipo “standard” ammessa a finanziamento potrà essere riconosciuto un contributo massimo pari a 15 milioni di Euro;
- tutte le proposte di intervento devono mirare al miglioramento della coesione sociale, all'arricchimento culturale, al miglioramento della qualità dei manufatti e dei luoghi e della vita dei cittadini in un'ottica sostenibile e secondo il modello urbano della città intelligente;
- ogni proposta si articolerà nella individuazione dell'ambito di intervento, nell'individuazione in forma partecipata dei bisogni dell'ambito prescelto, nella definizione della strategia complessiva, incentrata sull'edilizia residenziale sociale, da attuarsi mediante un programma di interventi sinergici e funzionalmente coerenti;



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

- gli interventi proposti al finanziamento dovranno essere riconducibili alle seguenti n. 5 linee di azione (Decreto Interministeriale, art. 2):
 - riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso (ERS);
 - rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati, anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo;
 - miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali;
 - rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione;
 - individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione;
- sono ammissibili a finanziamento i seguenti interventi (Decreto Interministeriale, art. 4):
 - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione solo per specifiche operazioni di densificazione;
 - autorecupero;
 - interventi coerenti con quelli di cui alla delibera CIPE 22 dicembre 2017 n. 127;
 - rifunzionalizzazione spazi e immobili pubblici non utilizzati, dismessi e degradati, anche destinati a usi temporanei;
 - misure per incrementare accessibilità materiale, immateriale e la sicurezza, sia degli edifici che degli spazi, le dotazioni territoriali e i servizi di prossimità;
 - riqualificazione dei quartieri di edilizia residenziale pubblica (ERP), nonché di riqualificazione e incremento di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS), compresi la realizzazione e l'acquisto di alloggi da utilizzare a rotazione per le assegnazioni temporanee;
 - completamento di azioni su immobili già oggetto di finanziamento pubblico, purché si tratti di interventi a completamento degli stessi ovvero su altre parti, purché connesse fisicamente e funzionalmente alla strategia/proposta presentata;
- l'elaborazione e la presentazione delle proposte avverranno in 2 Fasi:
 - Fase 1: trasmissione di una Proposta complessiva preliminare (strategia, interventi al livello di Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica semplificato), entro 120 giorni dalla pubblicazione del Decreto Interministeriale sulla Gazzetta Ufficiale, ovvero il 16 marzo 2021;
 - Fase 2: trasmissione della Proposta complessiva finale (interventi al livello di progettazione definitiva), entro 240 giorni dall'approvazione dell'elenco di ammissione delle proposte di cui alla Fase 1;

2

Considerato che:

- il Decreto Interministeriale n. 395/2020, all'art. 3, stabilisce che le Regioni possono presentare fino a n. 3 (tre) proposte di intervento (di tipo "standard" e/o "pilota"), e che per ogni proposta di tipo "standard" ammessa a finanziamento potrà essere riconosciuto un contributo massimo pari a 15 milioni di Euro;
- a tal proposito i Sindaci dei Comuni di San Severo e Torremaggiore con nota prot. n. 3113 del 4/2/2021 hanno presentato alla Sezione Politiche Abitative della Regione Puglia una proposta di candidatura in forma associata, richiedendo altresì un confronto al fine di consentire la valutazione della coerenza del lavoro in corso con gli obiettivi e le strategie regionali;
- i Comuni di San Severo, il Comune di Torremaggiore ed Arca Capitanata quali Soggetti Attuatori, d'intesa con la Regione Puglia quale Soggetto Proponente intendono aderire al "Programma innovativo per la qualità dell'abitare" con la proposta di candidatura denominata "Il Mosaico di San Severo – Qualità dell'Abitare tra Città e Campagna – Comuni di San Severo e Torremaggiore".

Visto:

- Il Provvedimento dell'Amministratore Unico dell'ARCA Capitanata n. 37 del 04.03.2021 (Atto di indirizzo- Programma di efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio Arca



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA
CAPITANATA

Capitanata – Art. 119 e 121 del Decreto Legge 19 Maggio 2020 n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020 n. 77);

Visti gli atti di approvazione del presente protocollo d'intesa:

- Delibera di Giunta Comunale del Comune di San Severo n. xx del xx/xx/2021;
- Delibera di Giunta Comunale del Comune di Torremaggiore n. xx del xx/xx/2021;
- Il Provvedimento Amministratore Unico dell'ARCA Capitanata n. 40 del 05/03/2021;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

Premesse

- 1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Protocollo di Intesa.

ARTICOLO 2

Oggetto

- 1 Con il presente accordo le parti intendono sottoscrivere un formale impegno a collaborare per la elaborazione e la candidatura al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA) di n. 1 (una) Proposta di intervento di tipo "standard", da redigersi e presentare nei termini e secondo le procedure contenute nel Decreto Interministeriale n. 395 del 16/09/2020.
- 2 La proposta interesserà i centri urbani di San Severo e Torremaggiore e prevede una strategia di intervento coordinata, in attuazione del Progetto Territoriale "Patto Città Campagna" del PPTR, attraverso la realizzazione di un programma di riqualificazione del margine urbano di entrambi i Comuni, in sinergia con interventi di riqualificazione/realizzazione di alloggi ERP da parte di Arca Capitanata, nonché il recupero e riqualificazione di un percorso rurale da destinare a percorso ciclabile/pedonale tra le città di San Severo e Torremaggiore.

3 ARTICOLO 3

Impegni delle Parti

- 1 Ai fini dell'espletamento delle attività previste dalla procedura di cui al Decreto Interministeriale (dalla presentazione della candidatura, sino all'attuazione e rendicontazione degli interventi di cui alla Proposta condivisa), si conviene l'assegnazione a ciascuna Parte delle seguenti funzioni:
 - **Regione Puglia – Sezione Politiche Abitative:** SOGGETTO PROPONENTE
L'ing. Luigia BRIZZI è il Responsabile del Procedimento e delegata alla presentazione telematica della candidatura previo accreditamento sul portale web dedicato del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, previa approvazione da parte della Giunta Regionale.
 - **Comune di San Severo:** SOGGETTO ATTUATORE
L'Arch. Fabio Mucilli – Dirigente Area V – Urbanistica e Attività Produttive è il Responsabile del Procedimento per gli interventi di competenza del Soggetto Attuatore - Comune di San Severo;
 - **Comune di Torremaggiore:** SOGGETTO ATTUATORE
L'ing. Michele Chiumento – Dirigente Ufficio Tecnico è il Responsabile del Procedimento per gli interventi di competenza del Soggetto Attuatore - Comune di Torremaggiore;
 - **ARCA Capitanata:** SOGGETTO ATTUATORE
L'ing. Vincenzo De Devitiis – Direttore è il Responsabile del Procedimento per gli interventi di competenza del Soggetto Attuatore - Arca Capitanata.
- 2 I beni immobili oggetto di intervento nella proposta sono di proprietà di ARCA Capitanata, del Comune di San Severo e del Comune di Torremaggiore e messi nella piena disponibilità della Regione Puglia (Soggetto proponente) ai fini della presentazione della candidatura al Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare.

REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

- 3 Le parti si impegnano a garantire il mantenimento della proprietà o diritto reale di godimento e destinazione d'uso per venticinque anni.

ARTICOLO 4

Durata del Protocollo

- 1 Le attività oggetto del presente Protocollo, a partire dalla data di sottoscrizione e salvo motivi di forza maggiore (ricorsi, imprevisti, ...) saranno realizzate secondo una tempistica che tenga conto dei tempi procedurali e dei tempi tecnici progettuali che saranno di volta in volta concordati tra le parti, in considerazione del termine ultimo per la presentazione della proposta, fissato dal Decreto Interministeriale n. 395 del 16/09/2020, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale (Serie Generale) n. 285 del 16/11/2020.
- 2 Il Protocollo d'Intesa ha una durata di n. 5 anni a decorrere dalla sottoscrizione con firma digitale del presente documento.
- 3 In funzione degli esiti della candidatura della proposta in oggetto, il termine di cui al comma 2 potrà essere prorogato di comune accordo tra i sottoscrittori del Protocollo d'Intesa anche tramite la stipula di appositi atti aggiuntivi al fine di completare le attività avviate.
- 4 Le Parti si riservano la facoltà di recedere dal Protocollo dandone comunicazione con un preavviso di almeno 3 mesi.

ARTICOLO 5

Risorse finanziarie

- 1 Le risorse a disposizione del programma oggetto del presente protocollo di intesa sono le seguenti:
 - Finanziamento riconosciuto al soggetto beneficiario/proponente a valere sulle risorse di cui al Decreto Interministeriale n. 395/2020 a seguito di ammissibilità definitiva;
 - Incentivi ex Art. 119 e 121 del Decreto Legge 19 maggio 2020 n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020 n. 77;
 - Fondi POR FESR-FSE 2014-2020 – Asse XII “Sviluppo Urbano Sostenibile” - Azione 12.1 “Rigenerazione urbana sostenibile”.

4

Le risorse di cui sopra sono come di seguito ripartite nei singoli interventi della proposta:

“Percorso ciclopedonale green tra città e campagna” a valere sul finanziamento di cui al Decreto Interministeriale n. 395/2020 - Soggetto attuatore Comune di San Severo	€ 1.662.000,00
“Strada sicura San Severo – Torremaggiore” a valere sul finanziamento di cui al Decreto Interministeriale n. 395/2020 - Soggetto attuatore Comune di San Severo	€ 712.000,00
“Contenitore di servizi Parco Verde” a valere sul finanziamento di cui al Decreto Interministeriale n. 395/2020 - Soggetto attuatore Comune di San Severo	€ 3.513.000,00
“Viale Campagna” a valere sul finanziamento di cui al Decreto Interministeriale n. 395/2020 - Soggetto attuatore Comune di San Severo	€ 1.513.000,00
“Porta occidentale” a valere sul finanziamento di cui al Decreto Interministeriale n. 395/2020 - Soggetto attuatore Comune di San Severo	€ 1.000.000,00
“Rione del Mercato – Viale Leccisotti” a valere sul finanziamento di cui al Decreto Interministeriale n. 395/2020 - Soggetto attuatore Comune di San Severo	€ 2.400.000,00
Realizzazione di n. 20 alloggi ERP nel Comune di San Severo a valere sul finanziamento di cui al Decreto Interministeriale n. 395/2020 - Soggetto attuatore ARCA Capitanata	€ 2.800.000,00
Realizzazione di n. 10 alloggi ERP nel Comune di Torremaggiore a valere sul finanziamento di cui al Decreto Interministeriale n. 395/2020 - Soggetto attuatore ARCA Capitanata	€ 1.400.000,00
Incentivi ex Art. 119 e 121 del Decreto Legge 19 maggio 2020 n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020 n. 77 - Soggetto attuatore ARCA Capitanata	€ 39.936.000,00



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

“Officina di Quartiere – Ex Mercato rionale” a valere sul finanziamento POR PUGLIA FESR-FSE – Asse XII Sviluppo Urbano Sostenibile – Azione 12.1 Rigenerazione Urbana Sostenibile - Soggetto attuatore Comune di San Severo	€ 650.000,00
“Il parco ritrovato” a valere sul finanziamento POR PUGLIA FESR-FSE – Asse XII Sviluppo Urbano Sostenibile – Azione 12.1 Rigenerazione Urbana Sostenibile - Soggetto attuatore Comune di San Severo	€ 675.000,00
Totale	€ 56.261.000,00

- 2 Le Parti danno atto che le risorse alle quali si potrà attingere per il finanziamento delle attività previste dal Protocollo d'Intesa saranno esclusivamente a carico di ciascun soggetto per quanto di propria competenza.
- 3 I movimenti finanziari tra i soggetti si configurano come mero ristoro delle spese sostenute, dovendosi escludere la sussistenza di un corrispettivo per i servizi resi.
- 4 Le Parti provvedono ciascuna con proprie risorse finanziarie a coprire eventuali spese per servizi svolti da personale esterno alla propria organizzazione dalle stesse singole Parti direttamente incaricati e assumendone, quindi, i conseguenti oneri.
- 5 Tutti i movimenti finanziari relativi alla gestione delle spese riguardanti le prestazioni in oggetto devono consentire la tracciabilità delle operazioni.
- 6 Con successivo disciplinare sottoscritto tra le parti verranno definite le modalità di erogazione e trasferimento delle risorse dal soggetto beneficiario al soggetto attuatore.

ARTICOLO 6 Controversie

- 1 Le parti si impegnano a risolvere di comune accordo tutte le controversie che dovessero comunque insorgere tra loro in dipendenza del presente Protocollo per quanto concerne la sua validità, l'interpretazione, l'esecuzione e la sua risoluzione.
- 2 In caso di mancato accordo nel termine di 30 giorni decorrenti dalla comunicazione scritta di una delle Parti circa l'insorgere della controversia, si darà corso alle procedure applicabili ai sensi delle vigenti Leggi, disposizioni e regolamenti.

ARTICOLO 7 Trattamento dei dati personali

- 1 Ciascuna delle Parti si impegna a provvedere al trattamento, all'utilizzo, alla diffusione e alla comunicazione dei dati personali raccolti nell'ambito delle attività di cui al presente Protocollo in conformità alla normativa vigente, rappresentata dal D.Lgs. n. 196/2003 come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 101/2018 e dal GDPR di cui al Regolamento UE 2016/679, ed alle prescrizioni contrattuali, esclusivamente per le finalità connesse all'attuazione del Protocollo stesso e per i relativi adempimenti di legge.
- 2 Il Titolare del trattamento dei dati personali effettuato da ciascuna Parte è la Parte medesima nella persona del suo legale rappresentante pro tempore. Ciascuna Parte si impegna a comunicare tempestivamente all'altra il nominativo e recapito di eventuali Responsabili del trattamento. Le Parti avranno facoltà di rendere nota, sul proprio sito istituzionale, la collaborazione di cui al Protocollo d'Intesa.

ARTICOLO 8 Norme finali

- 1 Il presente Protocollo di Intesa viene sottoscritto mediante firma digitale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. La sua efficacia decorrerà dalla data dell'ultima sottoscrizione digitale.



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

- 2 Agli effetti fiscali le Parti dichiarano che il Protocollo è da considerarsi esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 16 della Tabella all. B) del D.P.R. n. 642 del 26.10.1972 e s.m.i., trattandosi di convenzione tra Enti Pubblici. Eventuali oneri e spese di registrazione saranno posti in egual misura a carico delle Parti.
- 3 Tutte le comunicazioni relative al Protocollo saranno effettuate con efficacia liberatoria per le Parti ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:
 - per la Regione Puglia: sezione.politicheabitative@pec.rupar.puglia.it
 - per il Comune di San Severo: protocollo@pec.comune.san-severo.fg.it
 - per il Comune di Torremaggiore: uffcom.torremaggiore@legalmail.it
 - per l'ARCA Capitanata: arcacapitanata@pec.arcacapitanata.it

Bari, lì marzo 2021

Per Regione Puglia
Il RUP e Dirigente Sezione Politiche Abitative
Ing. Luigia Brizzi

Per il Comune di San Severo
Il Sindaco
avv. Francesco Miglio

Per il Comune di Torremaggiore
Il Sindaco
dott. Emilio Di Pumpo

Per l'Arca Capitanata
L'Amministratore Unico
avv. Donato Pascarella



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

INDICE

1. **PREMESSA**
2. **PIANIFICAZIONE IN ATTO**
3. **I PRINCIPI ORDINATORI**
4. **ARTICOLAZIONE DELLA PROPOSTA: INDIVIDUAZIONE DEGLI
AMBITI DI INTERVENTO**
5. **ARTICOLAZIONE DELLA PROPOSTA: IL COINVOLGIMENTO DEL
TERZO SETTORE** 2
6. **ARTICOLAZIONE DELLA PROPOSTA: COERENZA CON LE
FINALITA' DEL PROGRAMMA**

ALLEGATI

7. **ELENCO DEGLI INTERVENTI**
8. **QUANDRO ECONOMICO**
9. **ELENCO ELABORATI**
10. **ELABORATI GRAFICI - PLANIMETRIE**

REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

1 PREMESSA

Le città di San Severo (FG) e Torremaggiore (FG) perseguono da tempo una politica per la qualità dell'abitare, avviata fin dagli anni 2010/2011 con la predisposizione del Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana (DPRU) da parte del Comune di San Severo, in attuazione della Legge Regionale 21 del 29 luglio 2008 "Norme per la Rigenerazione Urbana", e con l'elaborazione del Programma di Riquilificazione Urbana per Alloggi a Canone Sostenibile (PRUACS) da parte del Comune di Torremaggiore, in attuazione del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16 luglio 2009.

Tale politica per la qualità dell'abitare trova la sua cornice di coerenza con la pianificazione territoriale della Regione Puglia, che si attua con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) ed in particolar modo nella Figura Territoriale denominata "Il Mosaico di San Severo", paesaggio del mosaico agrario del Tavoliere settentrionale comprendente i territori comunali di San Severo, Torremaggiore e San Paolo di Civitate, che si definisce per una consistente e diffusa presenza di colture di pregio (uliveti, vigneti), da cui consegue la caratterizzazione economica e sociale territoriale.

Da tale forte comune caratterizzazione consegue che le due città presentino i medesimi punti di forza e di debolezza, sia dal punto di vista economico, in particolare nel campo della filiera agroalimentare, sia in particolar modo in campo sociale, laddove a consistenti interventi di edilizia pubblica, realizzati a partire dal secondo dopoguerra fino alla fine degli anni novanta, si associano notevoli criticità



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

in materia di inclusione sociale e di sicurezza, seppure mitigate da una presenza capillare di associazioni operanti in campo culturale e sociale

REGIONE PUGLIA

Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)

AMBITO PAESAGGISTICO: Tavoliere

FIGURA TERRITORIALE: Il Mosaico di San Severo



2. PIANIFICAZIONE IN ATTO

Gli atti di pianificazione e programmazione già attuati e/o quelli in via di realizzazione, sono di seguito esemplati:

- Realizzazione del Programma Integrato di Sviluppo Urbano “San Severo, oltre i luoghi comuni”, predisposto in coerenza con il Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana, finanziato nell’ambito del POR FESR Puglia 2007-2013, Asse VII Azione 7.1.1, per € 4.300.000,00;



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

- Percorso di Sperimentazione dei Progetti Territoriali per il Paesaggio Regionale del PPTR “Il Mosaico di San Severo” (Patto Città Campagna, Sistema infrastrutturale per la mobilità dolce, Sistemi territoriali per la fruizione dei beni patrimoniali, Rete ecologica regionale), con la costituzione del Laboratorio di Progettazione “Mosaico di San Severo” in co-organizzazione con l’Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Foggia;
- Predisposizione degli interventi denominati “Mobilità dolce tra città e campagna”, finanziato dalla Regione Puglia nell’ambito del POR FESR-FSE 2014-2020, Asse IV Azione 4.4, per € 1.280.000,00, “Rete Ecologica Regionale-Corridoi Ecologici nei torrenti Radicosa e Venolo”, finanziato dalla Regione Puglia nell’ambito del POR FESR-FSE 2014-2020, Asse VI Azione 6.6, per € 1.300.000,00;
- Adeguamento del Piano Urbanistico Generale (PUG) al PPTR, mediante implementazione del Sistema delle Tutele, integrazione delle NTA e definizione della Carta del Mosaico di San Severo, quale strumento strutturale di definizione e controllo delle politiche urbane e territoriali;
- Predisposizione della Strategia Integrata di Sviluppo Urbano Sostenibile (SISUS) “Rigeneriamo il Mosaico”, finanziata dalla Regione Puglia nell’ambito del POR FESR-FSE 2014-2020, Asse XII “Sviluppo Urbano Sostenibile” Azione 12.1, per € 6.000.0000,00;
- Predisposizione dell’intervento “Il Mosaico di San Severo. Progetto sperimentale per l’inclusione socio-lavorativa: Ex macello comunale”, finanziato nell’ambito del PON “Legalità” 2014-2020 Asse 7 Azione 7.1.2, per € 4.300.000,00, attualmente in fase di realizzazione;

REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

- Predisposizione da parte di ARCA Capitanata dell'intervento di realizzazione di n. 20 alloggi di edilizia pubblica nel PEEP "C", finanziato nell'ambito del POR FESR-FSE 2014-2020 per € 3.083.0600,00;

- Predisposizione dell'intervento "Cittadella della Polizia", finanziato dal Ministero dell'Interno per € 4.100.000,00 – Comune di San Severo Soggetto Attuatore.

Attualmente sono, inoltre, in fase di predisposizione i seguenti atti di pianificazione:

- Redazione del Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS);
- Redazione dell'Aggiornamento al Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana (DPRU);
- Redazione del Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) del 6 Centro storico;
- Redazione della variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) relativa al rischio geomorfologico del centro storico connesso alla presenza delle fosse granarie.

3 I PRINCIPI ORDINATORI

Tutti gli atti di pianificazione e programmazione realizzati o in essere, sopra elencati, così come gli ulteriori atti di pianificazione in fase di predisposizione, sono conseguenti ad una coerente politica urbana perseguita dalle Amministrazioni, volta alla qualità dell'abitare e a cui si intende dare continuità nel tempo.

REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

Tale politica è ispirata ad una visione di città sostenibile, proposta dalle Amministrazioni comunali e condivisa con i cittadini, fondata su alcuni principi tra loro connessi e coordinati: la rete verde, i quindici minuti, la memoria di tutti, una casa per tutti nel paesaggio, la partecipazione attiva, il patto città campagna, così come di seguito esplicitati.

- La rete verde, il cui principio guida è realizzare una città strutturata da una rete (un sistema) di spazi pubblici e servizi (luoghi, percorsi, attrezzature) che la copra interamente e ne colleghi tra loro le varie parti in un unitario sistema urbano. Una rete i cui nodi sono piazze, slarghi, giardini e parchi, nonché attrezzature pubbliche e private e le maglie sono strade, strade commerciali, viali, percorsi pedonali e ciclabili che collegano tra loro i nodi, i nodi con le aree a prevalente uso residenziale e le aree residenziali con il paesaggio della campagna periurbana e della campagna profonda. Il fine è la costruzione di una rete gerarchica, con alcuni nodi principali, ovvero le centralità locali, che articolano, nel sistema urbano unitario, una città policentrica e con maglie principali che vengono individuate nelle strade storiche che collegano San Severo ai centri urbani vicini.

- I quindici minuti ovvero una città nella quale i luoghi pubblici e le attrezzature, in particolare le centralità locali, possano essere raggiunti dalle rispettive residenze con percorsi ciclo-pedonali sicuri e agevoli, di lunghezza orientativamente non superiore al chilometro (corrispondenti ad un tempo stimato di circa quindici minuti a piedi). Si tratta di una città, perciò, in cui lo sviluppo della mobilità pedonale e ciclabile va incrementato e protetto con un organico sistema di ristrutturazione e riorganizzazione dei flussi di traffico e della pianificazione e dotazione di spazi di tipo residenziale e di destinazione per la sosta delle auto.

- La memoria di tutti comporta il rimodellamento di una città nella quale il patrimonio architettonico e artistico e le tracce della storia urbana, anche le più minute, sono oggetto di un'opera di custodia, valorizzazione e recupero. Un

REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

recupero integrato che interessa non solo la società e la sua rete produttiva ma anche la storia e le tradizioni culturali. Il centro storico, quindi, di contro all'attuale devitalizzazione in atto, è percepito e usato dagli abitanti come polo di attrazione primario, il *cd. cuore della città*. E diviene luogo in cui recuperare e proteggere le piccole memorie sparse nella campagna periurbana e nella campagna profonda (edifici rurali, masserie, recinzioni, percorsi storici, tratturi, coltivazioni, ecc.).

- Una casa per tutti nel paesaggio è atta alla creazione di una città che offra a tutti la possibilità di una casa immersa in un paesaggio urbano di qualità. Una città in cui sono presenti case a buon mercato in quantità e qualità adeguata. Un paesaggio urbano dove sono protagonisti gli spazi e le attrezzature pubbliche e dove gli alberi costruiscono e sostengono la trama dei percorsi e segnano ed evidenziano piazze e giardini e parchi, contribuendo con la loro bellezza anche alla qualità ambientale (biodiversità, raffrescamento, ossigenazione, abbattimento polveri sottili, ecc.).

8

- La partecipazione attiva prevede una città nella quale gli abitanti, gli imprenditori, i tecnici possono trovare spazi e procedure per far sentire la propria voce e partecipare attivamente alla cura della città e alle scelte delle sue trasformazioni. Una città in cui il processo di partecipazione dei cittadini sia continuo e costante, dove l'Amministrazione predisponga luoghi per incontrare i cittadini e in cui i cittadini possano incontrarsi e discutere sulle questioni dei loro quartieri (Officine di quartiere come attrezzature di centralità locali).

- Il patto città campagna comporta una città nella quale la campagna periurbana sia un luogo frequentato e amato dai cittadini, che vi trovano e possono fruire da una parte di tutte le qualità della campagna, raggiungibile tramite una breve passeggiata della durata di quindici minuti, dall'altra consente di fruire di luoghi in cui sostare, acquistare prodotti, ristorarsi. Il margine urbano si affaccia alla campagna con parchi e viali, che sono parte fondante e necessaria della rete verde.

REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

Le coltivazioni che costruiscono la bellezza del paesaggio della campagna periurbana sono, in tal modo, incentivate e incrementate e i cittadini possono ritrovare memorie di un tempo passato, momenti di benessere e un attuale “tempo differente”.

Nello specifico della città di San Severo, i principi sopra descritti sono stati variamente interpretati e attuati a seconda delle opportunità.

Così già il Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana del 2011 è ispirato a una “visione strategica di città delle persone” che deve pervadere ogni parte della città, con l’obiettivo “di creare città policentriche” con centralità locali appoggiate sui quartieri in quanto ognuno di essi “dotato di proprie specificità, identità, opportunità, risorse umane, economiche e culturali da valorizzare perché rappresentano una ricchezza per tutta la città”. Obiettivo che si specifica nell’attuazione di “processi di rigenerazione complessiva in grado di favorire un miglioramento della qualità della vita” in particolare nei quartieri periferici. E con “modalità di intervento del settore pubblico che vede una maggiore integrazione delle politiche e delle azioni, con una partecipazione anche dei destinatari”.

9

Il percorso di Sperimentazione dei Progetti Territoriali per il Paesaggio Regionale del PPTR “Il Mosaico di San Severo” e il conseguente adeguamento del PUG al PPTR sono stati l’occasione per testare e meglio definire le diverse caratteristiche della città sostenibile, come interpretata nel caso specifico di San Severo. In particolare, queste sono state individuate nel ruolo del margine urbano e della campagna periurbana come miglioramento delle condizioni dell’abitare nei quartieri periferici (adeguamento delle dotazioni territoriali con la creazione delle Mura Verdi); negli interventi sulla rete della mobilità dolce; negli atti di pianificazione e interventi proposti per la rigenerazione della campagna periurbana e della campagna profonda così come per la fruizione dei beni

REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

territoriali. Tutte queste attività sono state svolte con ampi processi di partecipazione.

Mobilità dolce e riqualificazione ambientale sono stati interventi proposti (e finanziati) all'interno dell'ambito POR FESR-FSE 2014-2020.

La Strategia Integrata di Sviluppo Urbano Sostenibile (SISUS) "Rigeneriamo il Mosaico" ha consentito la realizzazione di altri interventi inerenti la mobilità dolce, nonché azioni per la rigenerazione di due quartieri disagiati, che si sono realizzate attraverso il miglioramento delle relazioni dei due quartieri con la restante città, l'inserimento di una "officina di quartiere" (centralità locale di notevole impatto, anche socio-culturale) e la riqualificazione di spazi pubblici. Anche in questo caso la partecipazione ha svolto un ruolo determinante nell'articolazione dei progetti.

Anche l'intervento denominato "Il Mosaico di San Severo - Progetto sperimentale per l'inclusione socio-lavorativa - Ex macello comunale" costituisce ulteriore realizzazione di una centralità locale, comportando anche effetti socio-culturali di ampia portata.

10

Completano, infine, il quadro degli interventi per una città sostenibile quelli relativi alla costruzione di alloggi di edilizia pubblica e quelli destinati alle forze di Polizia.

Le politiche per la rigenerazione della città verso la qualità dell'abitare proseguono e aprono nuove prospettive con le pianificazioni in cantiere sopra elencate.



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

4. ARTICOLAZIONE DELLA PROPOSTA: INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI INTERVENTO

Gli ambiti territoriali identificati sono rispettivamente il “Rione Luisa Fantasia” e il “Quartiere Parco Verde”, posti nel territorio della città di San Severo, nello specifico insistenti nel margine occidentale del tessuto urbano e l’area mercatale con relative strade di connessione (piazzale E.Fermi, via Don Tommaso Leccisotti e via F. De Pasquale) al centro abitato, poste nel comune di Torremaggiore.

Per quanto concerne gli ambiti d’intervento relativi a San Severo, l’asse principale di accesso al centro città è costituito dalla Strada Provinciale n. 30, che collega le città di San Severo e Torremaggiore, e che confluisce nel tessuto urbano in viale Checchia Rispoli. Gran parte dell’ambito territoriale individuato è posto in adiacenza a tale asse al quale è possibile accedere attraverso una serie di confluenze viarie. La viabilità interna si articola su due assi principali a doppio senso di marcia, all’interno dei quali si innesta tutta la viabilità secondaria dei diversi isolati che sono disposti perpendicolarmente: via Alessandrini lungo la direzione nord-ovest sud-est, via Guido Rossa lungo la direzione nord-est/ sud-ovest.

Dal punto di vista urbanistico, si riscontra da subito una evidente omogeneità della destinazione d’uso di tipo residenziale, che comporta al tempo stesso una scarsa integrazione con le altre funzioni (produttiva, terziario, servizi) in linea con il concetto della periferia urbana che per diversi anni ha caratterizzato lo *zoning* nella pianificazione urbanistica. Se dal punto di vista funzionale si riscontra una certa omogeneità, da un punto di vista formale-tipologico fa da contraltare una evidente eterogeneità. S’individuano, difatti, all’interno dell’ambito territoriale di intervento, diversi settori tipologicamente diversi, frutto di una progressione realizzativa attuata nel tempo attraverso strumenti e strategie sociali diverse.

È possibile, pertanto, suddividere l’ambito in macro-aree omogenee che vengono distinte come di seguito specificato:

REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

- Zona 1) Una macro-area frutto di un intervento nell'ex istituto INA CASA, denominato quartiere "Uliveto" con tipologie in linea, sorto alla fine degli anni '50 e completato nei primi anni '60;

- Zona 2) Una macro-area costituita da interventi di edilizia privata, posta a cuscinetto fra la zona edificata consolidata e la periferia ovest, con tipologia abitativa a blocchi edilizi multipiano, per lo più costruiti alla fine degli anni '70 e inizi anni '80;

- Zona 3) Una macro-area frutto di un Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP A), sorto all'inizio degli anni '80, che a sua volta si divide in edilizia sovvenzionata (case popolari IACP, destinate alle fasce più disagiate) ed edilizia convenzionata (cooperative)

- Zona 4) Una macro-area costituita da interventi di edilizia privata di recente costruzione che chiude il limite ad ovest del PEEP A del punto precedente;

12

- Zona 5) Un'area denominata "Quartiere Parco Verde" destinata ad Edilizia Residenziale, realizzata ex art. 18 della Legge 203 del 12/07/1991 ai fini della concessione in locazione o in godimento ai dipendenti delle amministrazioni dello Stato (Forze armate).

L'ambito territoriale di intervento ha costituito per diversi anni la zona più periferica del tessuto urbano di San Severo in direzione ovest. La scarsa centralità urbana, le frammentazioni socio-economiche e i ripetuti episodi di microcriminalità hanno generato, nel resto della popolazione del territorio di San Severo, la percezione di un'area marginalizzata, in particolare la zona caratterizzata dalla presenza degli edifici di edilizia sovvenzionata di via Luisa Fantasia. Da un altro punto di vista, le trasformazioni in corso, di natura sociale, culturale, demografica ed economica, sono all'origine di nuove forme d'insicurezza, insite nella popolazione residente, causate dall'aumento della

REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

vulnerabilità della popolazione a dal perdurare di quei fenomeni di frammentazione sociale delle comunità che sono caratteristici di questa periferia urbana. Fra le criticità più rilevanti si rileva in particolare:

- a) l'aumento delle persone, giovani e adulte, con carriere lavorative discontinue che vivono condizioni d'insicurezza, precarietà, assenza di chiare prospettive personali e familiari;
- b) la diffusione di situazioni di povertà relativa, rappresentate dall'inadeguatezza del reddito disponibile rispetto al contesto di riferimento;
- c) l'aumento dell'esclusione di alcuni soggetti o di interi gruppi sociali dai processi di fruizione e produzione culturale;
- d) l'aggravio delle condizioni dei soggetti più svantaggiati o emarginati.

Questi fenomeni hanno generato nella popolazione cittadina la tendenza a limitare notevolmente le interazioni sociali necessarie a stabilire una integrazione scambievole tra i diversi ambiti cittadini. Il degrado fisico ed ambientale si esprime, in prima istanza, nello stato di incuria degli spazi pubblici messi a disposizione della comunità, dalle aree verdi alle strutture sportive presenti in zona.

13

Le aree sportive non si presentano del tutto attrezzate. Il loro stato di abbandono, unitamente a ripetuti episodi di vandalismo sia al loro interno, che negli elementi di delimitazione (recinzioni, muretti di cinta), rappresentano una testimonianza chiarificatrice del degrado urbano che si avverte nella percezione sia dei suoi abitanti, sia di chi, pur non vivendo direttamente nel quartiere in oggetto, potrebbe usufruirne.

In generale, diversi servizi pubblici furono previsti nell'ambito del piano originario di zona (PEEP A): asili e scuole di vario ordine e grado, centro civico,

REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

viabilità pedonale coperta e scoperta, ma non vennero mai realizzati, così come il mercato rionale, realizzato in prossimità dell'incrocio tra via Alessandrini e via Guido Rossa, mai entrato pienamente in funzione. L'unica area di interesse generale a servizio dei residenti è stata, ed è tuttora, la Chiesa di "San Giuseppe Artigiano" con relativo oratorio, che rappresenta l'unica realtà di aggregazione sociale, in grado di assolvere a ruoli educativi e assistenziali.

Tali insufficienze ivi descritte, unitamente alla marginalità urbanistica e sociale, conferiscono all'area in esame le caratteristiche precipue di un "quartiere dormitorio", con le conseguenti criticità che tale definizione include.

Le aree verdi costituiscono circa il 10% della superficie dell'intero ambito di riferimento. Considerando le caratteristiche di edilizia intensiva che identificano tale ambito, la dotazione di aree verdi non è gravemente insufficiente. Tali aree, inoltre, non si presentano diffuse su tutto il tessuto, ma piuttosto concentrate in veri e propri diaframmi all'interno dell'edificato. Si riscontrano delle aree di verde distribuite sull'asse via Luisa Fantasia via Guido Rossa (Parco Dotoli), quella compresa fra le vie Accadia e Luisa Fantasia, lungo via Alessandrini in direzione sud (Parco Antonio de Curtis) ed in direzione nord all'incrocio con Viale Checchia Rispoli (Parco Alessandrini). Queste piastre verdi, tuttavia, presentano diverse criticità, legate anche a rilevanti mancanze nella realizzazione del piano PEEP rispetto a quanto previsto nelle fasi progettuali. Queste, infatti, non si presentano integrate adeguatamente al tessuto edilizio e risultano in molti casi delimitate da assi stradali principali, quali via Alessandrini e via Guido Rossa, che, pur presentando dei flussi veicolari rilevanti, non sono dotati di aree di sosta. I flussi pedonali, inoltre, vengono inibiti dalla quasi totale sconnessione delle aree verdi con le aree residenziali: i punti di accesso pedonale sono limitati in relazione alle dimensioni di queste aree. Fa eccezione l'area verde delimitata a corte dagli edifici del Quartiere Uliveto che, tuttavia, configurandosi come un'area quasi totalmente

REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

chiusa dall'edificato circostante, non presenta condizioni di attrattività per la popolazione non direttamente residente nel quartiere stesso.

Per quanto riguarda l'ambito d'intervento relativo a Torremaggiore, l'area presenta nella sostanza carenza di servizi e risorse, che determinano un abbandono e degrado sia nei giorni in cui è prevista l'attività mercatale sia quando non vi è il mercato. Nella giornata destinata all'attività mercatale sorgono enormi difficoltà nella gestione dei rifiuti e relativamente allo svolgimento dell'attività mercatale stessa: tra questi, si verificano evidenti difficoltà per i sistemi di trasporto locale ad attraversare l'asse viario occupato dai posteggi degli ambulanti, le cd. *bancarelle*, l'assenza di sedute necessarie e di servizi igienici pubblici differenziati per l'utenza. Si segnala che, anche in assenza di attività mercatale, quest'area versa in uno stato di abbandono, risulta priva di identità, senza alcun luogo di ritrovo e priva di una corretta regolamentazione del traffico, che compromette la sicurezza dei pedoni. L'area necessita, perciò, di un intervento immediato per arrestare il processo di degrado in atto e l'abbandono di questa zona della città, soprattutto dal punto di vista della sicurezza. La zona pedonale e quella carrabile dell'asse viario Don Tommaso Leccisotti, infatti, essendo deformate dall'azione delle radici delle alberature di pino marittimo, che hanno determinato la rottura del manto stradale, possono essere fonte di rischi alla pubblica incolumità.

15

5. ARTICOLAZIONE DELLA PROPOSTA: IL COINVOLGIMENTO DEL TERZO SETTORE

L'analisi della situazione di degrado dell'Ambito di intervento è stata già oggetto di definizione durante il percorso partecipato con il Terzo Settore e gli *stakeholders* presenti sul territorio in occasione della definizione della Strategia Integrata di Sviluppo Sostenibile (SISUS) "Rigeneriamo il Mosaico", elaborata ai fini della partecipazione all'Avviso Pubblico della Regione Puglia a valere sulle risorse del

REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

POR Puglia FESR-FSE 2014-2020, Asse XII, Az. 12.1. Il Partenariato della SISUS, formalizzato attraverso “Verbale di Condivisione e Costituzione del Partenariato socio-economico” e costituito da rappresentanti del mondo economico (Confindustria Foggia, ANCE Foggia, Confcommercio, Confesercenti, Confartigianato, Cooperativa Agricola Di Capua a r.l.), da ARCA Capitanata, dalle Istituzioni Scolastiche presenti negli Ambiti Territoriali (ITES “A. Fraccacreta”, Liceo “E. Pestalozzi”), dalla Consulta delle Associazioni, dalle Associazioni con finalità sociali, culturali e ambientali, ha dato luogo alla definizione di una strategia che vede come motore fondamentale dello sviluppo urbano il recupero di aree ad alto rischio di esclusione e marginalità sociale, tra le quali appunto il Rione Luisa Fantasia. La scelta è stata quella di scommettere sulle reti dell’associazionismo locale, attraverso la realizzazione di contenitori, definiti “officine di quartiere”, intesi come presidi di presenza che attivino processi relazionali con gli abitanti del quartiere, nei confronti dei quali svolgono destinati a svolgere attività di animazione e inclusione sociale, culturale, di educazione ambientale, consentendo al progetto di assumere un valore altamente innovativo dal punto di vista della rigenerazione sociale e della *social innovation*.

16

L’obiettivo è invertire la tendenza del quartiere a caratterizzarsi come luogo privilegiato per attività illecite e focolaio fertile di delinquenza e di degrado, attraverso la realizzazione e il coordinamento di una serie di azioni omogenee, tali da garantire un unitario innalzamento del livello qualitativo dell’area, inerente le attività sportive, culturali, o più in generale di pubblica aggregazione. Gli interventi, pertanto, saranno rivolti al miglioramento del tessuto sociale, culturale, economico e commerciale del quartiere, limitando, sino all’eliminazione definitiva, quel gap di separazione con la restante parte della città, che definisce l’attuale isolamento del quartiere e consentirà d’altra parte d’innescare nuovi processi di scambio tra entità sociali fino ad oggi troppo distanti.



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

L'esperienza della SISUS, che ha portato alla costituzione di un Laboratorio di Progettazione permanente, finalizzato alla realizzazione nel tempo degli obiettivi e degli impegni assunti da parte dei sottoscrittori, è stata riproposta nell'ambito del "Programma Innovativo della Qualità dell'Abitare", che ha visto il supporto e il coordinamento della Consulta delle Associazioni, con cui è stato sottoscritto un Protocollo di Intesa per la conferma degli impegni assunti dalle associazioni e dagli *stakeholders* ai fini dell'attuazione degli interventi candidati con la presente Proposta complessiva preliminare. Quest'ultima prevede la realizzazione di un ulteriore spazio di inclusione sociale, chiamato "Contenitore di servizi Parco Verde", che si aggiunge all'intervento definito "Officina di Quartiere – ex Mercato Rionale", già finanziato a valere sulle risorse del POR FESR-FSE 2014-2020 ASSE XII – "Sviluppo Urbano Sostenibile" – Azione 12.1 "Rigenerazione Urbana Sostenibile", nonché all'intervento denominato "Il Mosaico di San Severo – Porta Occidentale", in cui è prevista la realizzazione di un bar/chiosco, denominato "edicola" da ubicare lungo la via Checchia Rispoli, in un'area pubblica oggetto di intervento di demolizione di opera abusiva, nonché dell'intervento che prevede la realizzazione del giardino dell'Alzheimer inteso come un "Percorso-giardino dei Ricordi" nell'area verde adiacente al viale Checchia Rispoli.

17

6. ARTICOLAZIONE DELLA PROPOSTA: COERENZA CON LE FINALITÀ DEL PROGRAMMA

Gli stessi principi assunti come base delle politiche per la qualità dell'abitare nelle città di San Severo e Torremaggiore, sono alla base della scelta degli interventi per i quali viene richiesto il finanziamento nel quadro del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare".

REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

Tali interventi si collocano, pertanto, all'interno di un quadro coerente, che implica una visione complessiva per la rigenerazione delle stesse città di San Severo e Torremaggiore, in particolare dei settori urbani delle città all'interno dei quali ricade la gran parte degli interventi.

Questi ultimi costituirebbero, dunque, l'attuazione di parte dello scenario complessivo di rigenerazione per la qualità dell'abitare proposto, sia per San Severo che per Torremaggiore.

Va, inoltre, rilevato come gli interventi candidati a finanziamento si inseriscano in continuità e integrazione con opere già finanziate o in corso di finanziamento, sia per il Comune di San Severo che per il Comune di Torremaggiore.

Nello specifico e per i diversi interventi proposti per il finanziamento:

- **Percorso ciclopedonale green tra città e campagna** - L'intervento prevede l'adeguamento del percorso storico esistente, che collega San Severo con Torremaggiore, utilizzabile come percorso ciclo-pedonale (lunghezza approssimativa di 5,5 km, percorribili in circa 1,30 h. a piedi e circa 20 min. in bicicletta). Questo intervento è coerente con i principi denominati *Rete verde*, *Memoria di tutti* e *Patto città campagna*.

18

La strada oggetto dell'intervento di adeguamento costituirebbe un importante percorso di connessione tra le reti verdi interne di San Severo e Torremaggiore, finalizzato ad eliminare condizioni d'interazione conflittuale tra una infrastruttura stradale e l'ambiente naturale (paesaggio di uliveti e vigneti, costituente e caratterizzante il Mosaico di San Severo e il relativo Patto città campagna) o antropizzato (tracciato storico che univa le due città).

REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

Il percorso, inoltre, si caratterizzerebbe per un miglioramento della qualità della vita, sia in termini di sicurezza che di benefici sociali conseguibili, mirando ad incentivare la fruizione della campagna periurbana compresa tra i due comuni da parte dei cittadini, stimolandone le attività produttive agricole anche in relazione ad altre attività connesse alla produzione (vendita prodotti a chilometro zero, ristorazione, attività terapeutiche ecc.).

Nella richiesta di finanziamento è compresa la costruzione di un attraversamento pedonale e ciclabile della Strada Statale 16, che attualmente interrompe il percorso ed è prevista l'intersezione con il Tratturo L'Aquila-Foggia, bene di interesse archeologico e paesaggistico tutelato ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, con un intervento di integrazione con il sistema dei percorsi tratturali ricompresi nel Quadro Regionale di Assetto dei Tratturi approvato dalla Regione Puglia.

19

Tale intervento è stato pensato come una *green line* di connessione tra città, capace di convertire un'infrastruttura stradale obsoleta in un asse di mobilità verde connettiva. Esso rientra, infatti, nella strategia a consumo di suolo zero, in quanto la pista ciclo-pedonale sarà realizzata in breccia e materiale vegetale, rispondendo alle complesse esigenze tecnico-idrauliche di quella porzione di territorio e all'esigenza di un armonico inserimento paesaggistico. Lo stesso attraversamento pedonale verrà realizzato con materiali innovativi, ecologici e a basso impatto ambientale, senza impattare negativamente sul contesto circostante. Tale attraversamento, inoltre, avrà lo scopo di interrompere la frammentazione del territorio, ripristinando un collegamento ecologico, interrotto dalla realizzazione, anni addietro, della strada statale n. 16.

REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

- **Strada sicura San Severo - Torremaggiore** - L'intervento prevede la sistemazione in termini di messa in sicurezza della Strada Provinciale n.30 mediante il posizionamento di un adeguato impianto di illuminazione stradale di sicurezza.
- **Contenitore sociale e di servizi Parco Verde** – L'intervento prevede la realizzazione di un edificio da adibire a “contenitore sociale”, con una superficie di circa 2.500 mq., spazio collettivo condiviso e aperto alla città di San Severo, nel quartiere Luisa Fantasia, con sistemazione delle aree esterne annesse.

Entrambi questi interventi rientrano nei principi denominati *Rete verde*, *Partecipazione attiva* e *Quindici minuti* e realizzano nodi importanti della Rete verde, vere e proprie centralità locali.

Da rilevare come il contenitore sociale nel quartiere Luisa Fantasia (e le aree verdi annesse) sia localizzato lungo il percorso ciclopedonale sopra descritto.

20

Tali interventi avranno un bacino di fruizione ampio, che si articola temporalmente in quindici minuti di percorrenza a piedi o di quattro, cinque minuti in bicicletta relativamente agli 800 m. del percorso.

Questi, realizzando una parte della Rete verde della città e una parte della città dei Quindici minuti, contribuiranno in modo importante al miglioramento della qualità dell'abitare nelle due città.

L'edificio adibito a contenitore sociale, che occuperà una superficie di circa 2.000 mq, sarà sviluppato su due livelli. All'interno di esso verranno allocati sia servizi legati alla socialità, in modo da migliorare la qualità della vita collettiva all'interno della zona di residenza, mitigando alcuni aspetti

REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

di conflittualità sociale ivi presente, sia locali commerciali di vicinato (superficie massima complessiva di 250 mq), che ospiteranno servizi ricreativi quali bar o piccoli market, con lo scopo di rendere la zona adeguatamente attrezzata con strutture e servizi a disposizione della popolazione residente.

L'edificio, di nuova costruzione, rispetterà i criteri di elevata valenza ambientale, definiti C.A.M. (Criteri Ambientali Minimi) e sarà progettato con lo scopo di essere un edificio a energia quasi zero, ovvero ad altissima prestazione energetica, quindi dotato di tutte le tecnologie atte a raggiungere questi obiettivi.

- **Porta Occidentale** - L'intervento prevede la realizzazione di un bar/chiosco da ubicare lungo la via Checchia Rispoli in area di proprietà pubblica oggetto di intervento di demolizione di opera abusiva, di un "Percorso-giardino dei Ricordi" nell'area verde di proprietà pubblica adiacente al viale Checchia Rispoli, nonché il recupero funzionale del campetto ubicato nell'area verde per attività sportive, che saranno affidati in gestione alle Associazioni firmatarie del Protocollo d'Intesa con il Comune di San Severo per attività di cura e manutenzione del verde e inclusione socio/culturale; l'intervento prevede inoltre la realizzazione di un percorso ciclopedonale, di lunghezza pari a circa 900 m., che collega la strada provinciale n. 30, il percorso storico e la campagna periurbana posta ad ovest della città e che attraversa il settore urbano occidentale, in particolare il quartiere Luisa Fantasia. Tale percorso ciclo/pedonale avrà la funzione di creare e chiudere un anello di connessione tra le due città, comprendente il percorso storico, la strada provinciale n.30, le strade di connessione poste nel centro urbano di Torremaggiore e il suddetto percorso ciclo/pedonale nel centro abitato di San Severo. Tale percorso



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

verrà realizzato in materiali minerali permeabili all'acqua, atti a mettere in atto tecniche di drenaggio urbano sostenibile.

I principi che sovrintendono alla proposta di questi interventi sono la *Rete verde*, la *Memoria di tutti*, la *Partecipazione attiva* il *Patto città campagna*.

Per *Rete verde* si intende l'insieme degli interventi di potenziamento delle reti nelle due città. Il percorso ciclo-pedonale proposto a San Severo, inoltre, realizzerebbe nelle porzioni di città attraversate un facile e adeguato accesso alle aree di verde pubblico, previste dalle Mura Verdi e individuate dall'adeguamento del PUG di San Severo al PPTR.

Il *Patto città campagna* prevede interventi che creano continuità tra la strada storica di connessione San Severo/Torremaggiore e il settore ovest della campagna periurbana di San Severo, offrendo ai cittadini delle superfici pedonali in grado di assolvere alle funzionalità di sicurezza necessarie e costituendo un potenziale incentivo alla riqualificazione e miglioramento della fruizione della campagna periurbana, come nel caso del percorso storico sopra citato.

22

- **Rione del mercato - Viale Leccisotti** - L'intervento prevede la riqualificazione e il miglioramento della fruibilità dell'area mercatale con relative strade di connessione al centro abitato e al percorso storico sopra descritto nella città di Torremaggiore (piazzale E. Fermi, via Don Tommaso Leccisotti e connessione con alloggi ARCA Capitanata di via F. De Pasquale).

La suddetta area risulta essere "cerniera" connettiva tra l'ingresso veicolare proveniente dalla vicina San Severo e il predetto percorso storico ciclopedonale di collegamento tra San Severo e Torremaggiore.

REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

Tale intervento, inoltre, riqualificherebbe tale zona periurbana, interessata dalla presenza di alloggi esistenti di edilizia economica e popolare, che attualmente risulta in stato di degrado, sia per la carenza di servizi e disorganizzazione dell'attuale attività mercatale, sia per la gestione dei rifiuti ed inadeguatezza delle alberature lungo l'asse viario di via Don Tommaso Leccisotti, che determinano problematiche relative a pubblica incolumità. Tale asse viario risulta anche limitrofo ad un'area precedentemente individuata dal P.Ri.U.

La riorganizzazione degli accessi, la messa in sicurezza dell'asse viario e del piazzale, così come la corretta riorganizzazione dell'attività mercatale e la creazione di luoghi di ritrovo (attraverso la contestuale realizzazione di uno spazio destinato ad accogliere una piccola piazza con delle sedute e un blocco servizi con annessi bagni pubblici, locale raccolta rifiuti differenziati, un punto distribuzione di acqua potabile e una zona per la "fermata" della navetta di collegamento con l'area antistante il Castello e l'area periferica Nord-Ovest, cd. quartiere San Matteo, interessata dall'intervento ARCA Capitanata per la realizzazione di alloggi di edilizia popolare) determineranno una riappropriazione del luogo, che non resterà più isolato, ma si integrerà nel centro abitato come luogo di ritrovo per il quartiere e per chi usufruirà del percorso ciclopedonale storico proveniente dalla vicina San Severo, diventando quindi un punto di riferimento cittadino. Il suddetto collegamento tra l'area oggetto di riqualificazione, l'area antistante il Castello e la zona interessata dall'intervento ARCA Capitanata degli alloggi popolari tramite opportuna navetta, rientra pienamente nella previsione della mobilità pianificata dal Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS) che l'Amministrazione del Comune di Torremaggiore sta redigendo.



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

di San Severo, nel quartiere Luisa Fantasia, con sistemazione delle aree esterne annesse.

Tale intervento è coerente con quanto previsto al comma 1 lettera A, lettera B, lettera D, lettera E e lettera F dell'art.8 del Decreto del 16.09.2020.

- **Porta Occidentale** - L'intervento prevede la realizzazione di un bar/chiosco da ubicare lungo la via Checchia Rispoli in area di proprietà pubblica oggetto di intervento di demolizione di opera abusiva, di un "Percorso-giardino dei Ricordi" nell'area verde di proprietà pubblica adiacente al viale Checchia Rispoli, nonché il recupero funzionale del campetto ubicato nell'area verde per attività sportive, che saranno affidati in gestione alle Associazioni firmatarie del Protocollo d'Intesa con il Comune di San Severo per attività di cura e manutenzione del verde e inclusione socio/culturale; l'intervento prevede inoltre la realizzazione di un percorso ciclopedonale, di lunghezza pari a circa 900 m., che collega la strada provinciale n. 30, il percorso storico e la campagna periurbana posta ad ovest della città e che attraversa il settore urbano occidentale, in particolare il quartiere Luisa Fantasia.

25

- **Rione del mercato - Viale Leccisotti** - Sistemazione e adeguamento dell'area mercatale e realizzazione di strade di connessione.

Tale intervento è coerente con quanto previsto al comma 1 lettera A, lettera B, lettera D e lettera E dell'art.8 del Decreto del 16.09.2020.

- **Nuovi alloggi ARCA – San Severo – Torremaggiore** - Gli interventi prevedono la realizzazione di edilizia pubblica, realizzati da ARCA CAPITANATA, Nelle demolizioni e ricostruzioni "256 U.I.", nonché nelle

REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

nuove costruzioni “30” U.I. e nel Contenitore di servizi saranno usate le fonti rinnovabili, quali pannelli fotovoltaici, solari, impianti geotermici allo scopo di determinare un’elevata efficienza energetica, aumentando le classi energetiche (A4- N ZEb), riducendo le risorse materiche, riciclando materie come il materiale di scavo, provvedendo ad un approvvigionamento di materiali a distanze limitate, inferiori ai 50 km e comunque utilizzando risorse regionali. Relativamente agli immobili di edilizia residenziale pubblica, sono stati usati accorgimenti atti a contenere l’attuazione di specifiche politiche regionali con particolare accorgimenti inerenti una diversificazione dell’offerta abitativa con relativi servizi, tenendo in particolare conto il modello costruttivo di impatto sociale.

Tale intervento è coerente con quanto previsto al comma 1 lettera A, lettera B, lettera D, lettera E e lettera F dell’art.8 del Decreto del 16.09.2020.

La proposta è complessivamente mirata ad una elevata sostenibilità ambientale. Connette due comuni contigui tra di loro e associati nei quartieri caratterizzati da un forte disagio sociale. Riporta, inoltre, gli ambiti su cui si interviene ad una nuova socialità con un’interconnessione di servizi sia nei quartieri che nelle funzioni ludico-sociali.

Il progetto contiene al suo interno nuove funzioni di socializzazione. Il recupero degli edifici già esistenti e la realizzazione ex novo del cd. contenitore sociale e di servizi mirano a realizzare un nuovo modo di vivere sociale, connesso ad una progettazione di tipo inclusivo, trattandosi di un contenitore di servizi per associazioni, onlus, enti no profit, offrendo anche servizi per la terza età, nonché spazi da utilizzare per intrattenimenti culturali, concerti, mostre e/o esposizioni di vario genere. Da un punto di vista urbano con la realizzazione del progetto si viene a creare un’interconnessione di viabilità pedonale, un incremento della stessa e la nuova realizzazione connessa ad una pista ciclo-pedonale. Gli interventi

REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE

ARCA CAPITANATA

contenuti nel presente progetto riqualificano il territorio e determinano, nella nuova articolazione stradale, una diminuzione delle distanze dai centri abitati. Creeranno, inoltre, nuove condizioni occupazionali, nello specifico si postula un'occupazione stabile per cinque unità e l'inserimento di altre unità lavorative nelle necessarie attività cantieristiche. Con le nuove attività sono, inoltre, previsti nuovi modelli gestionali educativi, quali pannelli digitali, sintesi di una nuova tecnologia processuale.



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

ALLEGATI:

ELENCO DEGLI INTERVENTI (per tipologia di finanziamento)

A) Finanziamento richiesto allo Stato

ai sensi del comma 437 della legge 27 dicembre 2019 n 260

1) Percorso ciclopedonale green tra città e campagna	€	1.662.000,00
2) Strada sicura San Severo – Torremaggiore	€	712.000,00
3) Contenitore sociale e di servizi Parco Verde	€	3.513.000,00
4) Viale campagna	€	1.513.000,00
5) Porta occidentale	€	1.000.000,00
6) Rione del mercato – Viale Leccisotti	€	2.400.000,00
7) Nuovi alloggi ARCA – San Severo	€	2.800.000,00
8) Nuovi alloggi ARCA – Torremaggiore	€	1.400.000,00

TOTALE INTERVENTI (A) € 15.000.000,00

28

B) Finanziamento con ulteriori fondi statali

(Incentivi ex art. 119 e 121 del Decreto Legge 19 maggio 2020 n. 34,
convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020 n. 77)

1) Ecobonus 110 L.77/2020	€	39.936.000,00
---------------------------	---	---------------

C) Finanziamento con altri fondi

(POR PUGLIA FESR-FSE – Asse XII Sviluppo Urbano Sostenibile -
Azione 12.1 Rigenerazione Urbana Sostenibile)

1) Officina di Quartiere – Ex Mercato rionale (altri fondi)	€	650.000,00
2) Il Parco Ritrovato (altri fondi)	€	675.000,00



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

ELENCO DEGLI INTERVENTI “ A “ (per Soggetto Attuatore)

Soggetto attuatore Comune di San Severo

1) Percorso ciclopedonale green tra città e campagna	€ 1.662.000,00
2) Strada sicura San Severo - Torremaggiore	€ 712.000,00
3) Contenitore sociale e di servizi Parco Verde	€ 3.513.000,00
4) Viale campagna	€ 1.513.000,00
5) Porta occidentale	€ 1.000.000,00

Soggetto attuatore Comune di Torremaggiore

6) Rione del mercato – Viale Leccisotti	€ 2.400.000,00	<u>29</u>
---	----------------	-----------

Soggetto attuatore ARCA Capitanata

7) Nuovi alloggi ARCA – San Severo	€ 2.800.000,00
8) Nuovi alloggi ARCA – Torremaggiore	€ 1.400.000,00

TOTALE INTERVENTI	€ 15.000.000,00
--------------------------	------------------------



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

QUADRO ECONOMICO DELLA PROPOSTA COMPLESSIVA PRELIMINARE INTERVENTI "A" (15.000.000)

Lavori	€	11.100.000
IVA sui lavori	€	1.110.000
Sicurezza	€	388.500
Imprevisti	€	721.500
Varie	€	216.000
Progettazione – Direzione Lavori – Sicurezza	€	1.200.000
IVA su competenze professionali	€	264.000
TOTALE.....	€	15.000.000



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

ELENCO ELABORATI :

- 1) Relazione Tecnica illustrativa
- 2) Tavola di inquadramento generale
- 3) Tavola di inquadramento urbanistico
- 4) Computo di massima
- 5) Cronoprogramma lavori
- 6) Percorso ciclopedonale green tra città e campagna:
planimetri, profilo longitudinale, sezioni
- 7) Strada sicura San Severo – Torremaggiore:
planimetria, particolari
- 8) Contenitore di servizi Parco Verde:
Pianta, prospetti, sezioni, modello 3D
- 9) Viale campagna:
pianta, profilo longitudinale, sezioni
- 10) Porta occidentale:
pianta
- 11) Officina di Quartiere - Ex Mercato rionale:
piante,prospetti, sezioni
- 12) Il Parco Ritrovato:
piante
- 13) Rione del mercato - Viale Leccisotti:
piante, profili
- 14) Nuovi alloggi ARCA - San Severo:
piante, prospetti, sezioni
- 15) Nuovi alloggi ARCA - Torremaggiore:
piante, prospetti, sezioni
- 16) Ecobonus 110 L. 77/2020:
piante, prospetti, sezioni



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



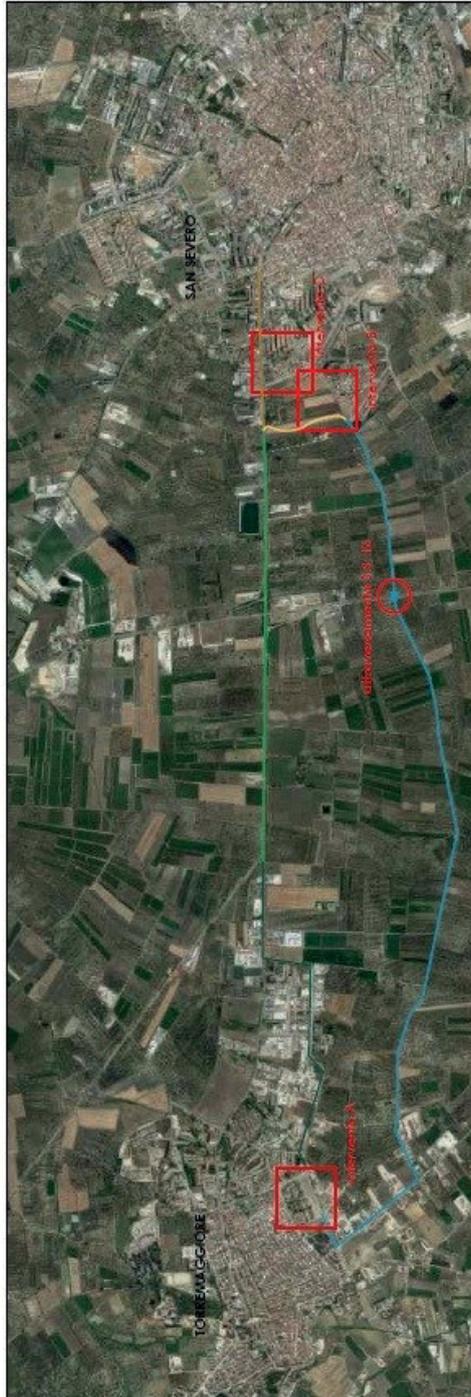
COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA



- attraversamento S.S.1.6: ponte ciclabile/pedonale
- Percorso ciclopedonale green tra città e campagna
- Strada sicura San Severo - Torremaggiore
- Il Mosaico di San Severo - Viale campagna
- Il Mosaico di San Severo - Porta occidentale
- strade di connessione nella città di Torremaggiore**

- intervento A: Torremaggiore: Rione dei mercato - Viale Leccisotti - Nuovi alloggi ARCA
- intervento B: Rione Luisa Fantasia San Severo -nuovi alloggi ARCA + Comunità di servizi Parco Verde + Ecobonus 110 L. 777/2020
- intervento C: Rione Luisa Fantasia San Severo -Officina di quartiere - Ex Mercato rurale - Il Parco ritrovato

ID PINQuA 147 "Approvato con DGR n.

del



REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA





REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



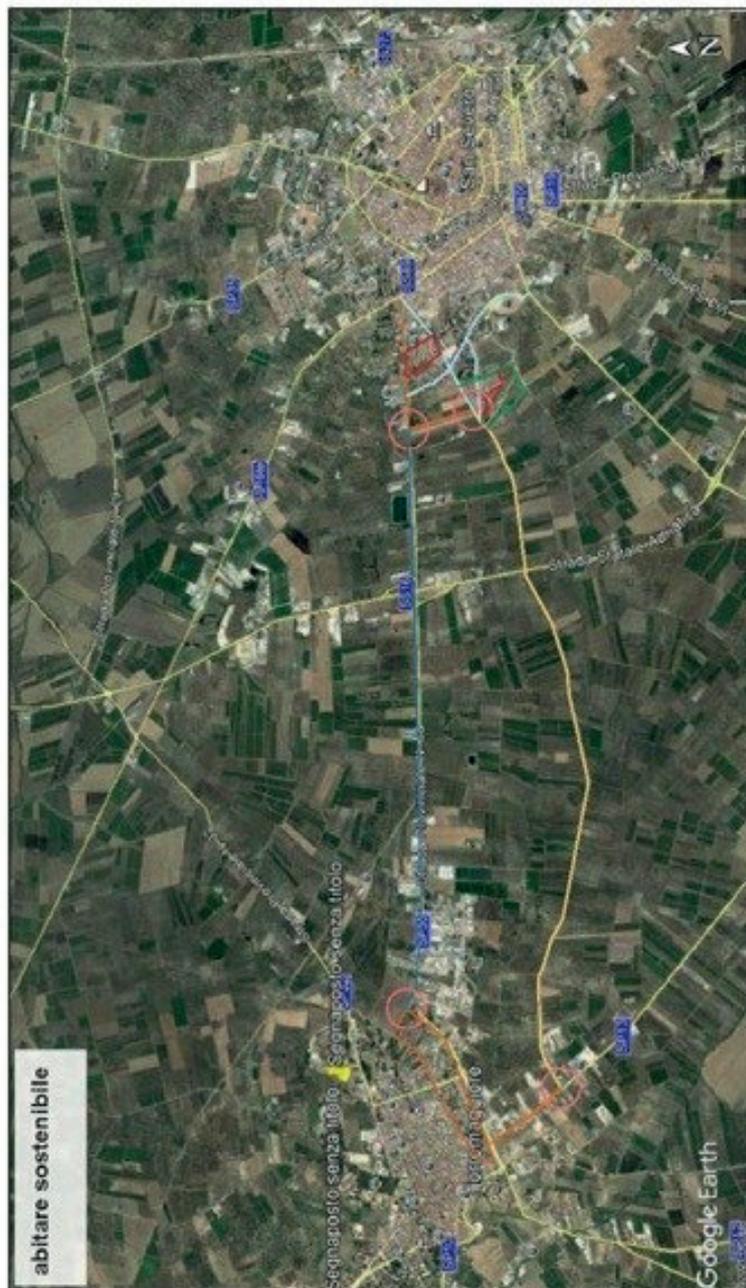
COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA





REGIONE PUGLIA
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE



COMUNE DI SAN SEVERO



COMUNE DI TORREMAGGIORE



ARCA CAPITANATA

- edilizia popolare
- edilizia convenzionata
- area di intervento
- Mosaiico di San Severo - Viale campagna
- Mosaiico di San Severo - Porta occidentale

