



CITTA' DI MARIGLIANO

Città Metropolitana di Napoli

ORIGINALE DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N. 77 del 3/6/2021

OGGETTO: Adesione Avviso pubblico di cui al DM del 02 Aprile 2021 del Ministero dell'Interno. Casale Manzi. Verso un HUB per l'attivazione di servizi per la cultura ed il sociale. Approvazione progetto di fattibilità. ESEGUIBILE

L'anno 2021, il giorno 03 del mese di Giugno alle ore 10:00 nella sala delle adunanze della casa Comunale, la Giunta Comunale, convocata nelle forme di legge e presieduta dal SINDACO avv. Jossa Giuseppe, si è riunita con i seguenti ASSESSORI:

COGNOME E NOME	PRESENTI	ASSENTI
JOSSA GIUSEPPE - Sindaco	X	
MAUTONE FELICE – Vice Sindaco	X	
CERCIELLO MICHELE	X	
COPPOLA RAFFAELE	X	
DI RAFFAELE NICOLA	X	
PALMA ROSANNA	X	
SORGENTE ANNA		X
TERRACCIANO ANNA	X	

Con la partecipazione del Segretario Generale Dott. Gianluca Pisano, con le funzioni di cui all'art.97 comma 2 del TUEL 267/00.

IL SINDACO, avv. Jossa Giuseppe, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Letta l'allegata proposta di deliberazione prot. N.10896 del 03/06/2021

Visti i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del TUEL 267/2000, inseriti nella predetta proposta;

Ad unanimità di voti espressi favorevolmente per alzata di mano;

DELIBERA

- Approvare, come ad ogni effetto approva, l'allegata proposta di deliberazione che forma parte integrante e sostanziale della presente;
- Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL 267/00.



Città di Marigliano
(Città Metropolitana di Napoli)

=====

Prot. n. 10896 del 03/6/2021

OGGETTO: Adesione Avviso pubblico di cui al DM del 02 Aprile 2021 del Ministero dell'Interno. Casale Manzi. Verso un HUB per l'attivazione di servizi per la cultura ed il sociale. Approvazione progetto di fattibilità. ESEGUIBILE

Parere in ordine alla regolarità tecnica:

Si esprime parere **FAVOREVOLE** ai sensi dell'art.49 del T.U.E.L. n.267 del 18/08/2000.

F.to IL RESPONSABILE SETTORE V
Arch. Rosalba Di Palma

Parere in ordine alla regolarità contabile:

Si esprime parere **FAVOREVOLE** ai sensi dell'art.49 del T.U.E.L. n.267 del 18/08/2000.

F,to IL RESPONSABILE SETTORE V
f.f. Dr. Gianluca Pisano

COMUNE DI MARIGLIANO

Città Metropolitana di Napoli

OGGETTO: Adesione Avviso pubblico di cui al DM del 02 Aprile 2021 del Ministero dell'Interno. Casale Manzi. Verso un HUB per l'attivazione di servizi per la cultura ed il sociale. Approvazione progetto di fattibilità. ESEGUIBILE

L'Assessore alla Pianificazione Urbana e Rigenerazione Territoriale ed Ambientale

L'Assessore al Patrimonio

L'Assessore alle Politiche Sociali

PREMESSO CHE:

- con decreto del Ministero dell'Interno del 02 Aprile 2021 è stato emanato l'avviso pubblico per la presentazione delle richieste di contributo per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale (articolo 1, commi 42 e 43, legge 27 dicembre 2019, n.160, e D.P.C.M. 21 gennaio 2021, pubblicato nella [G.U. n.56 del 6 marzo 2021](#));
- gli Enti comunali con popolazione da 15.000 a 49.999 abitanti possono avere un finanziamento fino a 5.000.000 di euro;
- il bando prevede l'adesione alle seguenti linee:
 - a) manutenzione per il riuso e rifunzionalizzazione di aree pubbliche e di strutture edilizie esistenti pubbliche per finalità di interesse pubblico, anche compresa la demolizione di opere abusive realizzate da privati in assenza o totale difformità dal permesso di costruire e la sistemazione delle pertinenti aree;
 - b) miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, anche mediante interventi di ristrutturazione edilizia di immobili pubblici, con particolare riferimento allo sviluppo dei servizi sociali e culturali, educativi e didattici, ovvero alla promozione delle attività culturali e sportive;
 - c) mobilità sostenibile.
- l'Amministrazione Comunale di Marigliano, ha espresso la volontà di partecipare all'avviso con la presentazione di uno progetto di fattibilità denominato "Casale Manzi. Verso un HUB per l'attivazione di servizi per la cultura ed il sociale" con l'obiettivo di restituire un bene prezioso al territorio, in quanto testimonianza dell'identità storica agricola di Marigliano, attualmente fatiscente e in completo abbandono e testimonianza della vocazione agricola della città. L'edificio posto nella zona PEEP rione 219, di alto degrado sociale ed economico, e nei pressi dell'attuale stazione della circumvesuviana, sarà rifunzionalizzato con servizi sociali e culturali atti a migliorare la qualità di vita dei residenti del quartiere e di tutta la città di Marigliano, essendo strategicamente candidato - per dimensione e localizzazione geografica - a divenire un HUB sociale e culturale.

VISTO il progetto di fattibilità composto dai seguenti elaborati:

1. Relazione tecnico illustrativa
2. Quadro economico
3. Cronoprogramma finanziario

VISTO il quadro economico dell'intervento che si riporta di seguito

LAVORI	€ 2.820.000,00
costi sicurezza	€ 84.600,00
TOTALE LAVORI	€ 2.904.600,00
SOMME A DISPOSIZIONE	
Art. 113 D.Lgs 50/2016 (considerando solo la progettazione ed il RUP)	€ 58.092,00
oneri a discarica	€ 10.000,00
SPESE per progettazione esecutiva	€ 116.184,00
spese tecniche di direzione lavori, direttore operativo, coord. Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, supporto al RUP, collaudatore , validazione progetto	€ 203.322,00
CNAPAIA	€ 12.780,24
indagini geologiche e di laboratorio	€ 20.000,00
spese per relazione tecnica e geologia compreso cassa e previdenza	€ 10.000,00
spese per commissione giudicatrice compresa cassa e previdenza	€ 20.000,00
imprevisti	€ 145.230,00
allacciamenti a pubblici servizi	€ 20.000,00
Iva su lavori e imprevisti (10%)	€ 304.983,00
Iva su oneri a discarica (22%)	€ 2.200,00
Iva su spese tecniche (22%)	€ 73.102,97
Iva su indagini geologiche (22%)	€ 4.400,00
ANAC	€ 600,00
Totale somme a disposizione	€ 1.000.894,21
Totale	€ 3.905.494,21

PRESO ATTO CHE:

- la spesa per i lavori ammonta a euro 2.904.600,00 oltre Iva e somma a disposizione per un totale di importo da quadro economico di euro 3.905.464,21;
- la somma complessiva da quadro economico rientra nell'importo massimo finanziabile nell'avviso di al D.M. 02 Aprile 2021 del Ministero dell'Intero;
- l'area interessata dall'intervento è il Casale Manzi di proprietà comunale,
- il progetto è conforme agli strumenti urbanistici (P.R.G. vigente approvato con D.P.A.P. n.71 del 14/05/1990 P.U.C. adottato con Delibera di G.C. n.70 del 14 maggio 2021);
- la candidatura all'avviso di cui all'oggetto, del progetto di fattibilità per "**Casale Manzi. Verso un HUB per l'attivazione di servizi per la cultura ed il sociale** " riveste un interesse pubblico rilevante per l'intera collettività, con l'obiettivo di restituire un bene prezioso al territorio, in quanto testimonianza dell'identità storica agricola di Marigliano, attualmente fatiscente e in completo abbandono.

RICHIAMATI:

- il D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
- il D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

ACQUISITI i pareri di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147bis del D.Lgs. N. 267/2000;

PROPONE DI DELIBERARE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

1. di partecipare alla presentazione di domande per il “Contributo per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale (articolo 1 commi 42 e 43, legge 27 dicembre 2019, n. 160 e DPCM 21 gennaio 2021, pubblicato nella G.U. n. 56 del 6 Marzo 2021) di cui al decreto 02 Aprile 2021 del Ministero dell’Interno;
2. di candidare il progetto di fattibilità “**Casale Manzi. Verso un HUB per l’attivazione di servizi per la cultura ed il sociale** ” redatto dall’ufficio;
3. di dare atto che lo studio di fattibilità è composto dai seguenti elaborati:
 - Relazione tecnico illustrativa e grafica
 - quadro economico
 - cronoprogramma finanziario
4. di dare atto che il quadro economico dell' intervento è il seguente:

LAVORI	€ 2.820.000,00
costi sicurezza	€ 84.600,00
TOTALE LAVORI	€ 2.904.600,00
SOMME A DISPOSIZIONE	
Art. 113 D.Lgs 50/2016 (considerando solo la progettazione ed il RUP)	€ 58.092,00
oneri a discarica	€ 10.000,00
SPESE per progettazione esecutiva	€ 116.184,00
spese tecniche di direzione lavori, direttore operativo, coord. Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, supporto al RUP, collaudatore , validazione progetto	€ 203.322,00
CNAPAIA	€ 12.780,24
indagini geologiche e di laboratorio	€ 20.000,00
spese per relazione tecnica e geologia compreso cassa e previdenza	€ 10.000,00
spese per commissione giudicatrice compresa cassa e previdenza	€ 20.000,00
imprevisti	€ 145.230,00
allacciamenti a pubblici servizi	€ 20.000,00
Iva su lavori e imprevisti (10%)	€ 304.983,00
Iva su oneri a discarica (22%)	€ 2.200,00
Iva su spese tecniche (22%)	€ 73.102,97
Iva su indagini geologiche (22%)	€ 4.400,00
ANAC	€ 600,00
Totale somme a disposizione	€ 1.000.894,21
Totale	€ 3.905.494,21

5. di dare atto che il Comune di Marigliano non intende cofinanziare l’intervento e che pertanto l’intera somma del quadro economico sarà richiesto a finanziamento;
6. di dare atto che l’importo del quadro economico per un valore di euro 3.905.494,21, che sarà interamente richiesto a finanziamento, rientra nel valore del contributo massimo erogabile previsto al DM 02 Aprile 2021 del Ministero dell’Intero;
7. di dare atto che l’area interessata dall’intervento è il Casale Manzi di proprietà comunale;
8. che il progetto è conforme agli strumenti urbanistici (P.R.G. vigente approvato con D.P.A.P. n.71 del 14/05/1990 P.U.C. adottato con Delibera di G.C. n.70 del 14 maggio 2021);

9. di dare atto che la candidatura all'avviso di cui all'oggetto del progetto di fattibilità "**Casale Manzi. Verso un HUB per l'attivazione di servizi per la cultura ed il sociale**" riveste un interesse pubblico rilevante per l'intera collettività;
10. di disporre che la presente delibera costituisca variazione puntuale al programma triennale delle OO.PP. 2021-2023, adottato con delibera di G.C. n. 34 del 15 febbraio 2021, oggi all'esame del Consiglio comunale per la sua definitiva approvazione unitamente al Bilancio, prevedendo che la realizzazione dell'opera sia prevista nell'annualità 2022. È demandato al Responsabile del Settore IV l'aggiornamento dei relativi prospetti;
11. di dare atto che il Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art.31 del D.Lgs. n.50/2016 è il Responsabile Settore Lavori Pubblici, ing. Rosalba Di Palma.

**L'Assessore alla Pianificazione Urbana
e Rigenerazione Territoriale ed Ambientale**

prof. Arch. Anna Terracciano

L'Assessore al Patrimonio

Ing. Michele Cerciello

L'Assessore alle Politiche Sociali

Dott.ssa Rosanna Palma



Comune di Marigliano
Città Metropolitana di Napoli

CASALE MANZI

Verso un HUB per l'attivazione
di servizi per la cultura e il sociale

Potenzialità e Prospettive
di rigenerazione urbana e di sviluppo
per un contesto con fragilità, degrado e
vulnerabilità ecologiche e sociali

Studio di fattibilità Art. 23 Dlgs 50/2016

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



Comune di Marigliano
Città Metropolitana di Napoli

Casale Manzi.

Verso un HUB per l'attivazione di servizi per la cultura e il sociale.

Potenzialità e prospettive di rigenerazione urbana e di sviluppo per un contesto con fragilità, degrado e vulnerabilità ecologiche e sociali

Sindaco

Avv. **Giuseppe Jossa**

Questo Documento è stato prodotto
nell'ambito delle iniziative promosse da:

Assessorato alla pianificazione territoriale, rigenerazione urbana ed ambientale

Prof. Arch. **Anna Terracciano**

Assessorato alle politiche sociali

Dott. ssa **Rosanna Palma**

Assessorato al verde pubblico e al patrimonio

Ing. **Michele Cerciello**

RUP Responsabile del procedimento
Ing. **Rosalba Di Palma**



Progettista
Ing. **Andrea Cicarelli**



Fonti normative inerenti la redazione del progetto di fattibilità

Art. 23 D.L.vo 50 del 18 aprile 2016: Livelli della progettazione per gli appalti e per le concessioni di lavori, nonché per i servizi.

La progettazione in materia di lavori pubblici si articola secondo tre livelli di successivi approfondimenti tecnici in: progetto di fattibilità tecnica ed economica, progetto definitivo e progetto esecutivo.

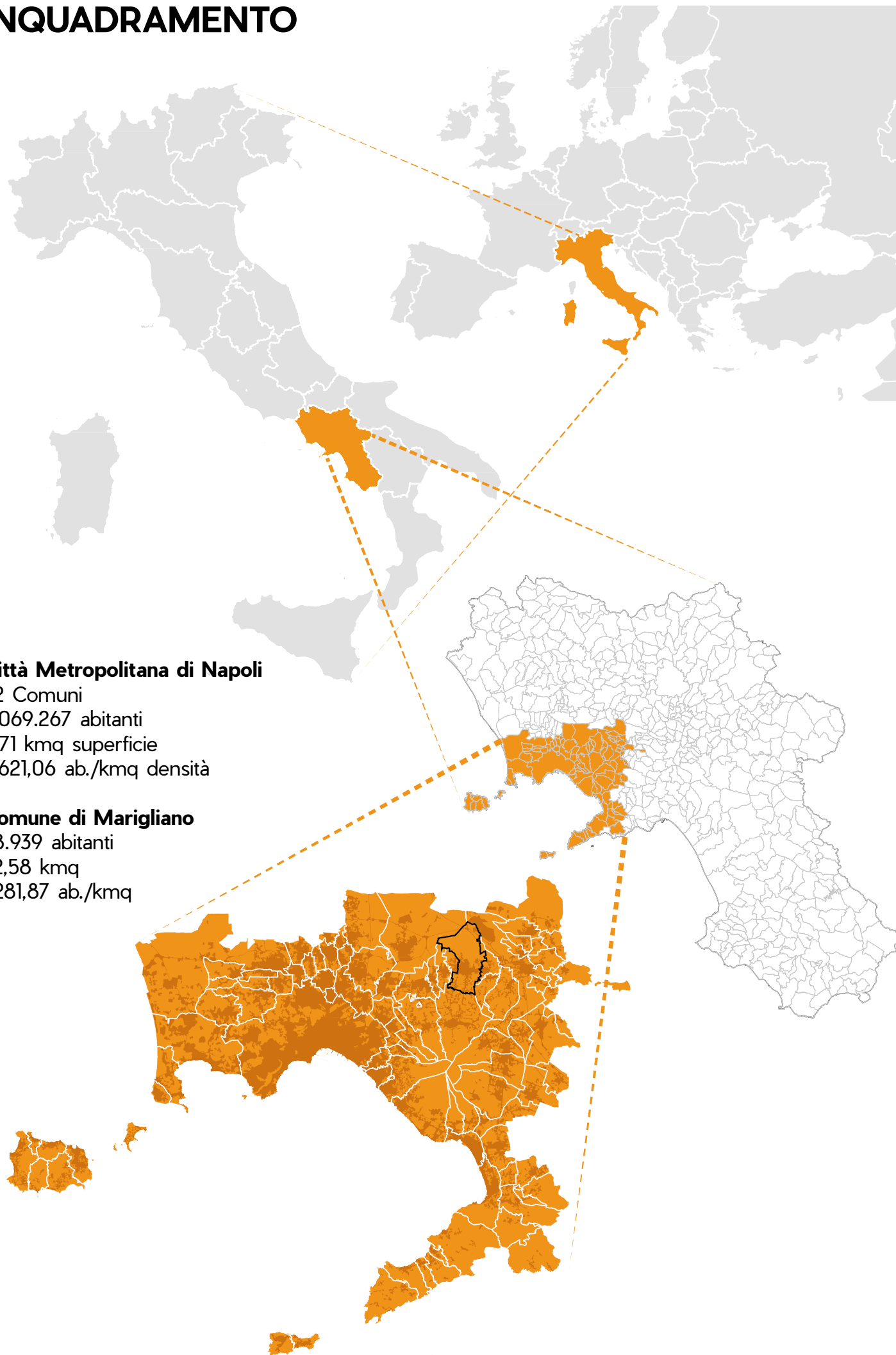
Comma 5

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica individua, tra più soluzioni, quella che presenta il migliore rapporto costi benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire. Il progetto di fattibilità comprende tutte le indagini e gli studi necessari per la definizione degli aspetti di cui al comma 1, nonché schemi grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare e le relative stime economiche, ivi compresa la scelta in merito alle possibili suddivisioni in lotti funzionali. Il progetto di fattibilità deve consentire, ove necessario, l'avvio delle procedura di esproprio..”

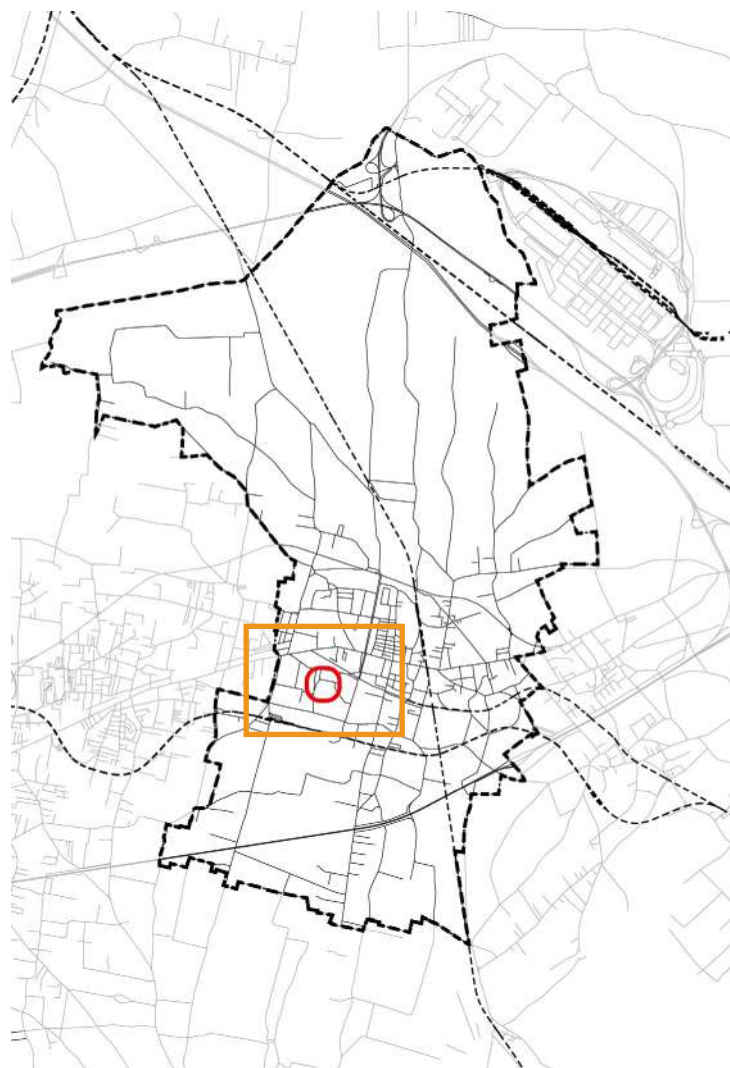
Comma 6

Il progetto di fattibilità è redatto sulla base dell'avvenuto svolgimento di indagini geologiche e geognostiche, di verifica preventive dell'interesse archeologico, di studi preliminari sull'impatto ambientale e evidenza, con apposito adeguato elaborato cartografico, le aree impegnate, le relative eventuali aree di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia; indica, inoltre, le caratteristiche prestazionali, le specifiche funzionali, le esigenze di compensazioni e di mitigazione dell'impatto ambientale, nonché i limiti di spesa dell'infrastruttura da realizzare ad un livello tale da consentire, già in sede di approvazione del progetto medesimo, salvo circostanze imprevedibili, l'individuazione della localizzazione o del tracciato dell'infrastruttura nonché delle Opere comprensive o di mitigazione dell'impatto ambientale e sociale necessarie.

INQUADRAMENTO



Inquadramento: scala comunale

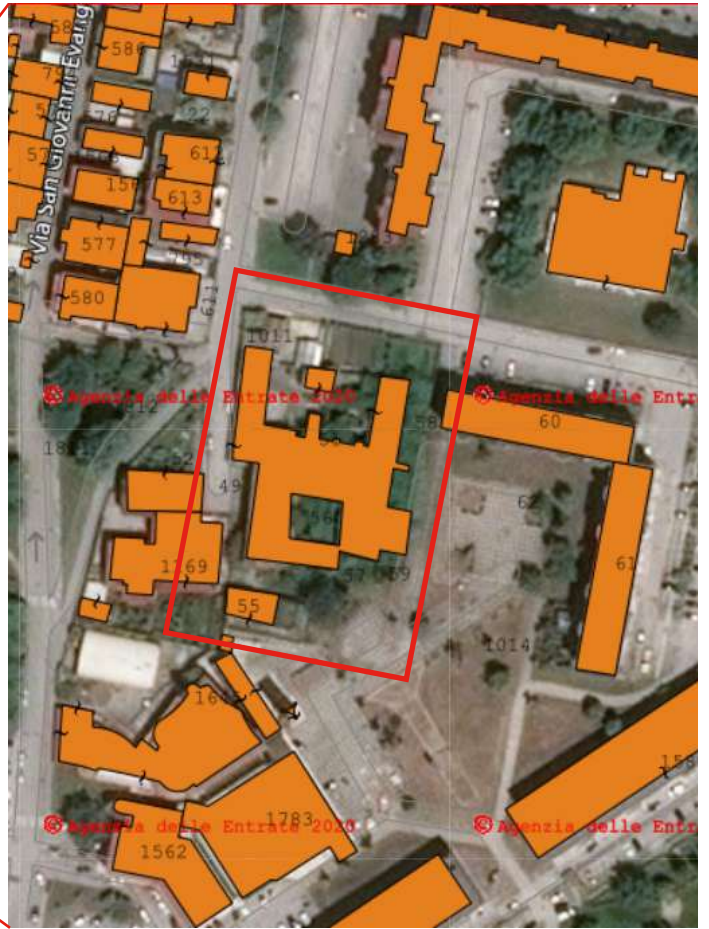
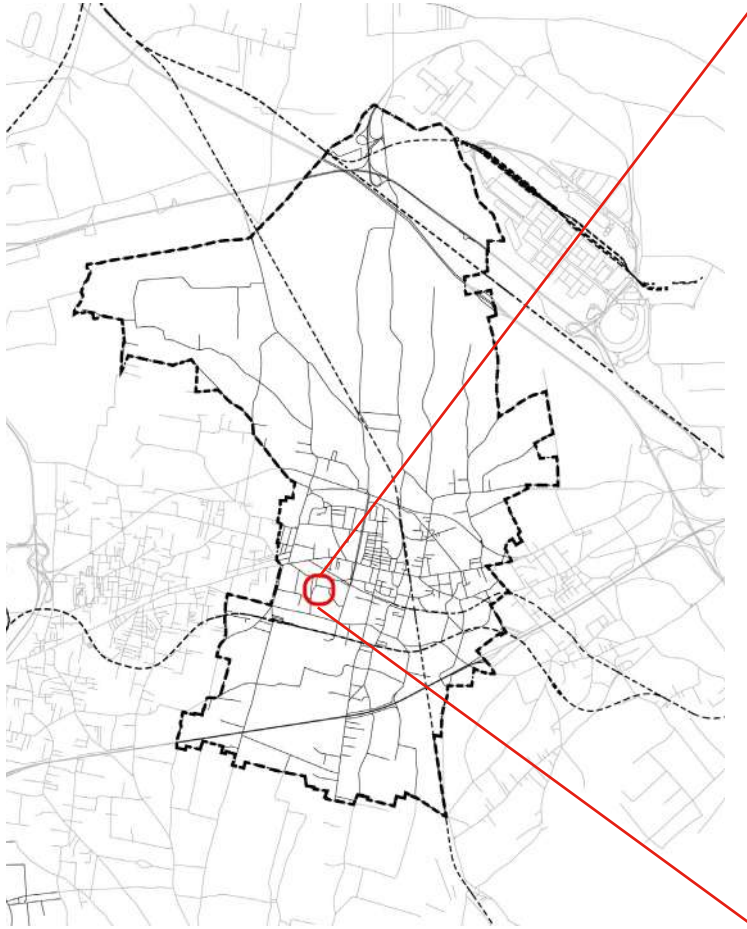


Comune di Marigliano NA

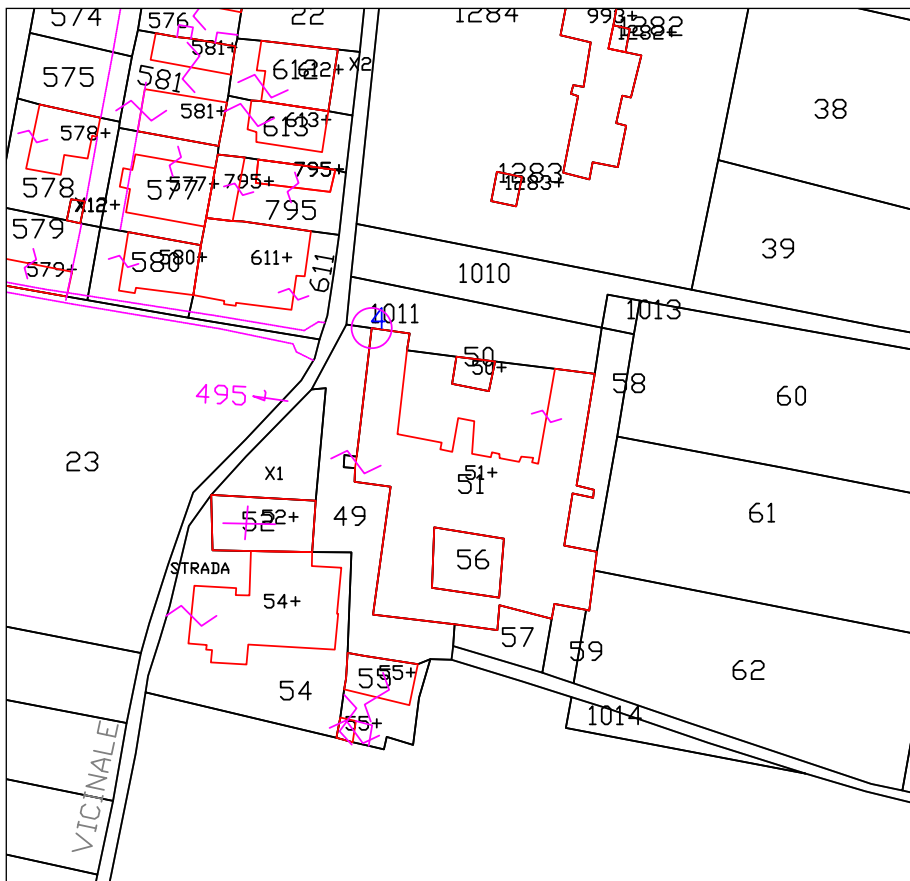
□ Rione 219 di Pontecitra
○ Casale Manzi



Identificativo catastale



Comune di Marigliano. Inquadramento

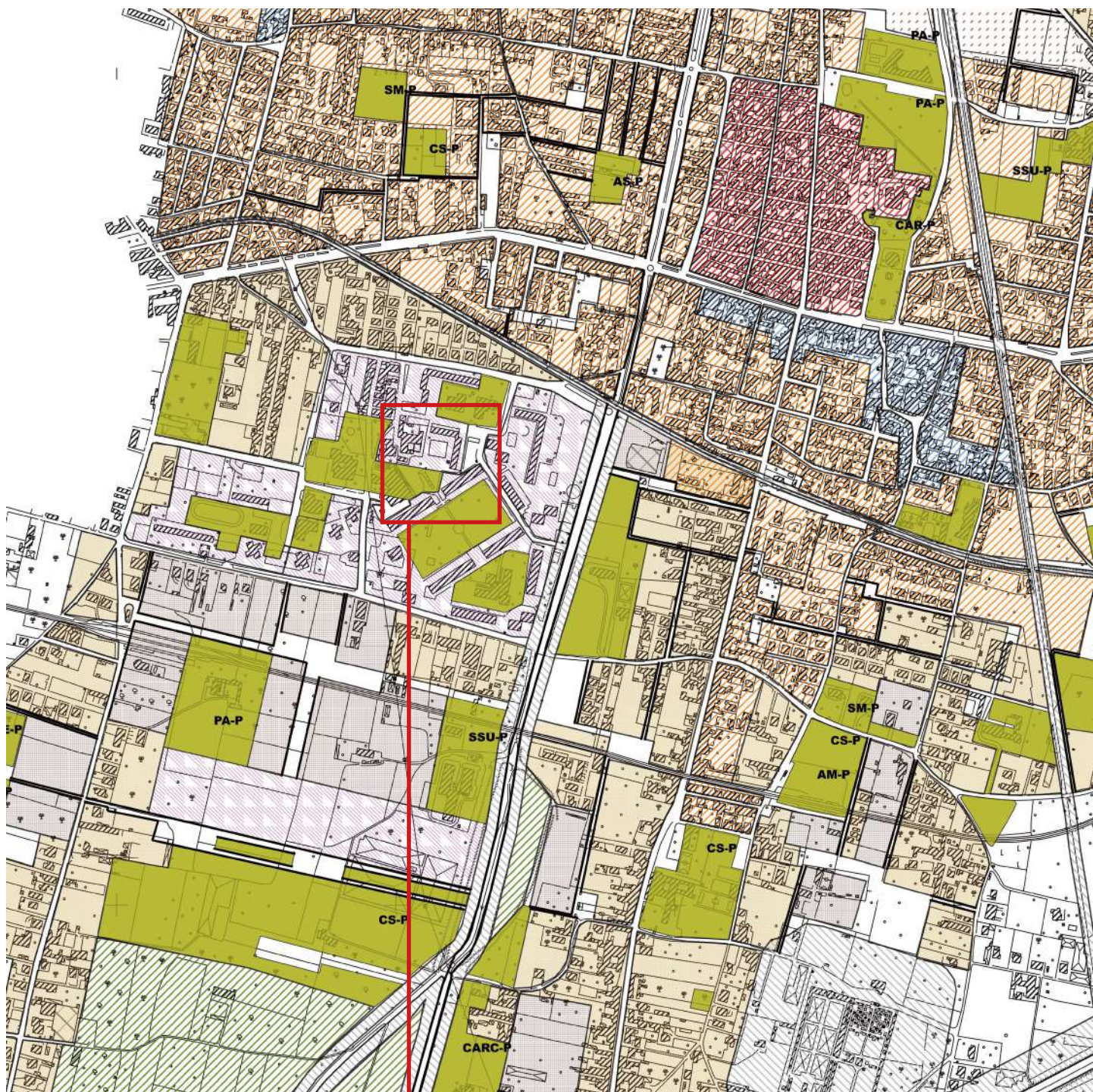


FOGLIO 19

PARTICELLE:

**49, 50, 51, 55, 56, 57,
58, 59, 1011**

Comformità alla destinazione urbanistica del PRG del 90



Casale Manzi

ZONA C (di espansione)

Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi e' proibita l'esecuzione di qualsiasi opera. E' consentita la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria quando esse siano gia' indicate dal P.R.G. nonche' l'attuazione di lottizzazioni convenzionate quando esse includano una sufficiente e proporzionata quantita' di area da destinare a strade, e parcheggi e quota parte di pubblici servizi. (standard).

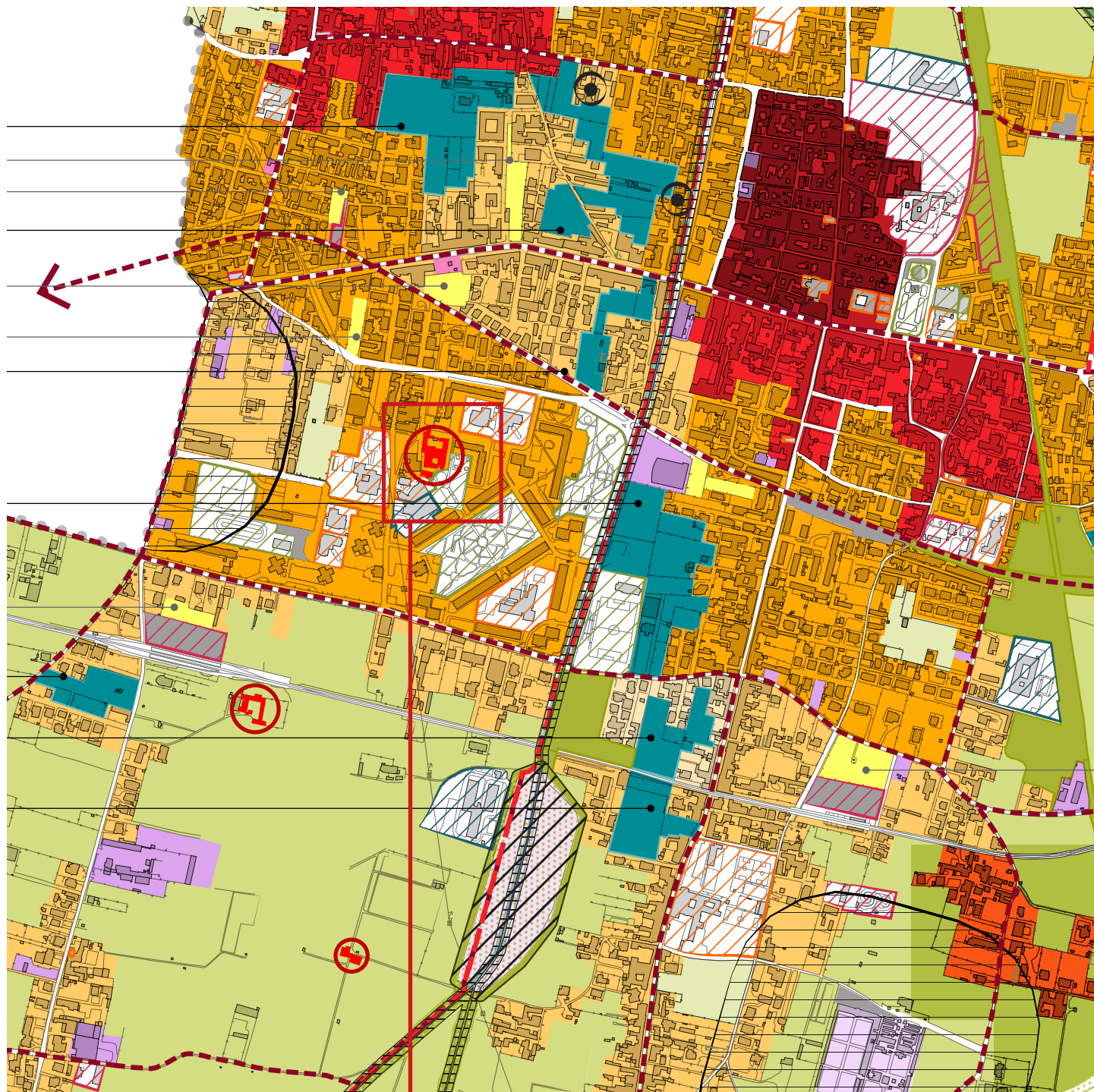
ZONE PRG 1990

- Legenda
- Aree di applicazione dei piani di recupero (P.d.r)
 - Centro storico
 - Urbana da ristrutturare
 - Zona B1
 - Ampliamento urbano
 - Zona C1
 - Verde di rispetto
 - Industriale
 - Fasce di rispetto
 - Attrezzature pubbliche
 - Zona PEEP
 - Strade di progetto

Zona PEEP

- area interessata dal programma per l'edilizia economica e popolare. (Vedi zona C)

Comformità alla destinazione urbanistica del PUC adottato con Delibera n. 70 di G.C. del 14/05/2021



Casale Manzi

SISTEMA INSEDIATIVO E STORICO CULTURALE

TUTELA E VALORIZZAZIONE COMPATIBILE DELLE COMPONENTI STORICO CULTURALI

- Ambiti di interesse archeologico [art. 30]
- Area di salvaguardia del contesto archeologico [art. 31]
- Insediamento di impianto del centro storico [art. 32]
- Insediamenti d'impianto dei nuclei storici [art. 33]
- H Edilizia di interesse storico-testimoniale [art. 34]

Art. 34 - Edilizia di interesse storico - testimoniale

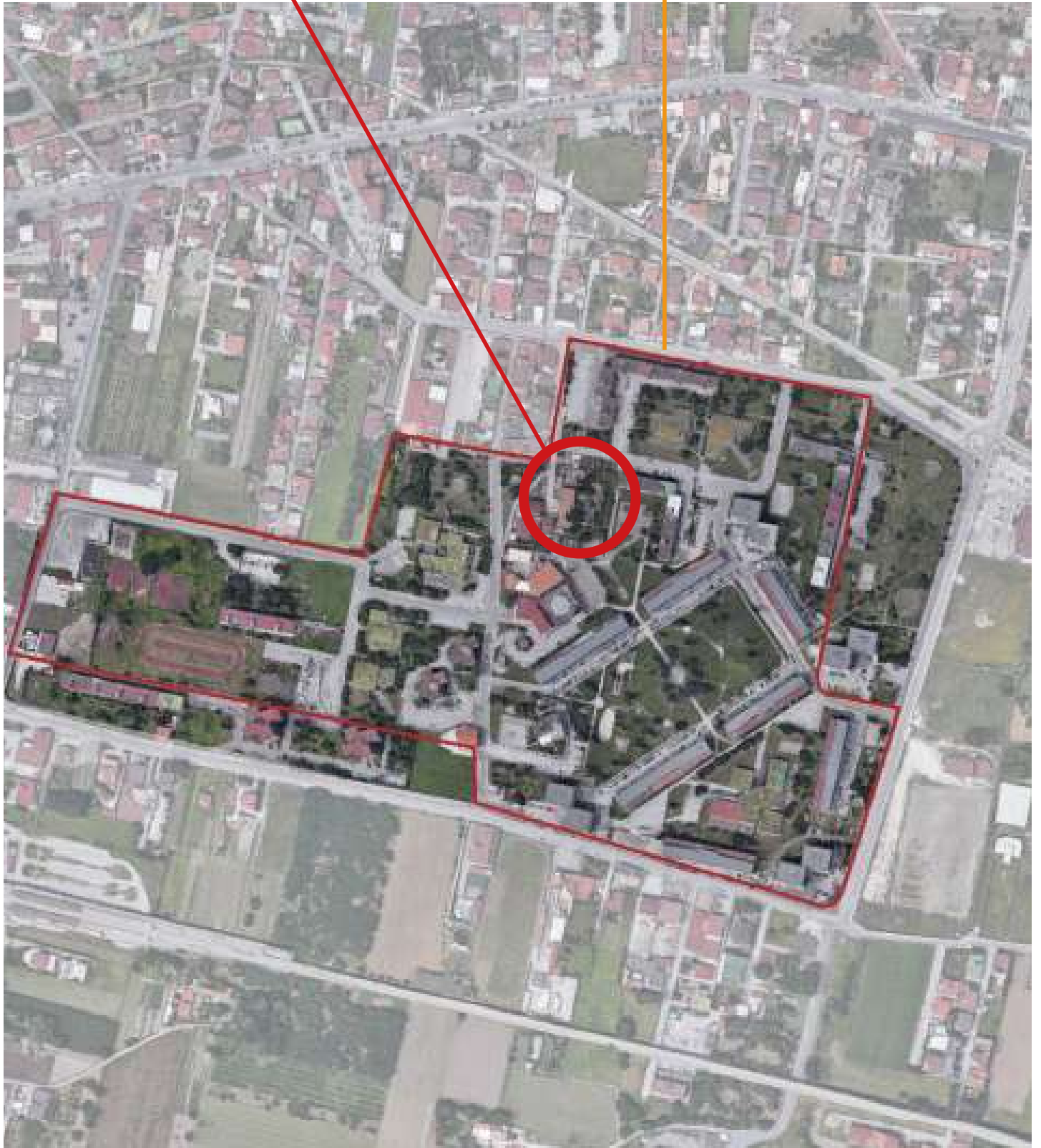
Sugli edifici rurali, masserie, i mulini, le edicole o altri manufatti antichi, ancorché parzialmente alterati o non integri, sono ammissibili solo interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, risanamento conservativo o restauro. Sugli spazi scoperti di immediata pertinenza sono prescritti interventi di sistemazione con tecniche di ingegneria naturalistica. È ammessa l'utilizzazione degli ambienti interni praticabili a fini residenziali, turistici o socio-culturali.

**→ Il Contesto urbano,
sociale, ambientale
ed economico**

Inquadramento: il quartiere

Casale Manzi

Rione 2019



Inquadramento: mappa dei luoghi di contesto

**Campo Sportivo,
attualmente in uno
stato di profondo
abbandono e
inutilizzo.**

**Ristoranti, bar,
supermercati,
esercizi
commerciali**

**Scuola statale
ISTITUTO
COMPRESIVO**

**Parrocchia
Sacro Cuore,
unico punto di
aggregazione
e comunità**

**Casale
Manzi /
Rione 219 di
Pontecitra**

**Asl Na3,
Comando
Stazione
Carabinieri,
Polizia
Municipale**

**Ciclovia dei Borboni
B|10 di livello
nazionale, che
connette Napoli a
Bari, e che
costituisce un pezzo
dell'itinerario n° 10
della rete Bicalia**

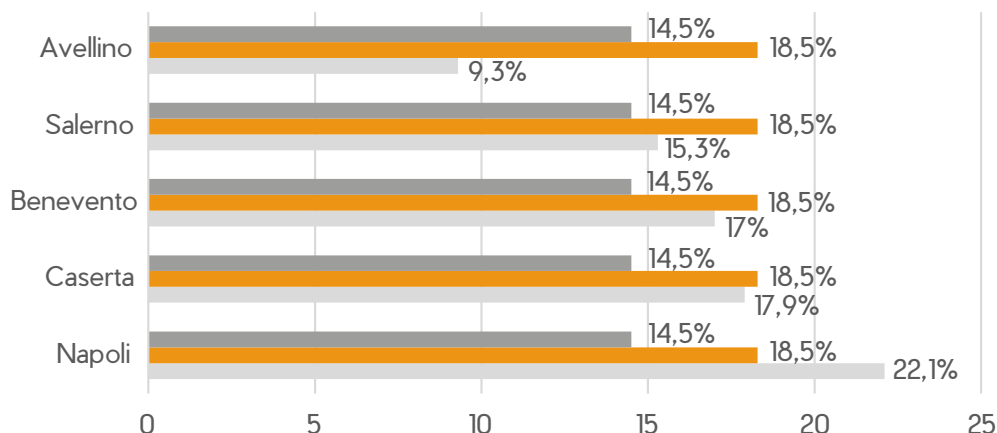
**Esempio rarissimo di
architettura del
Quattrocento in
Campania, in disuso dal
terremoto del 1980,
versa oggi in uno stato
di profonda indifferenza
e abbandono**

**via Romea
Francigena, che
attualmente
costituisce
l'itinerario in bici
Eurovelo 5, di livello
europeo, da Londra
a Brindisi**

**Stazione della
Circumvesuviana
linea Baiano-Napoli
di Via Vittorio
Veneto**

IL CONTESTO. Indicatori sociali

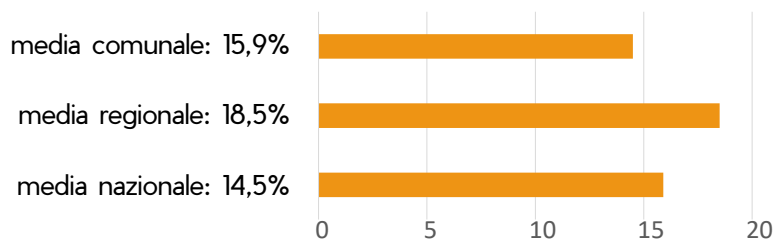
% Abbandoni scolastici



Comparazione dati tra le Province

- % abbandoni scolastici tra i residenti 18-24 / media nazionale
- % abbandoni scolastici tra i residenti 18-24 / media regionale
- % abbandoni scolastici tra i residenti 18-24 / media provinciale

% Abbandoni scolastici tra i residenti 18-24



Comparazione dati del Comune di Marigliano su valori medi della Regione Campania e nazionali

Residenti Pontecitra 1829
di cui **979 F** e **850 M**

Dispersione scolastica

a.s. 2019/2020

Rione 219 di Pontecitra:

a.s. 2020/2021

Rione 219 di Pontecitra:

3 scuola primaria

2 secondaria di I grado

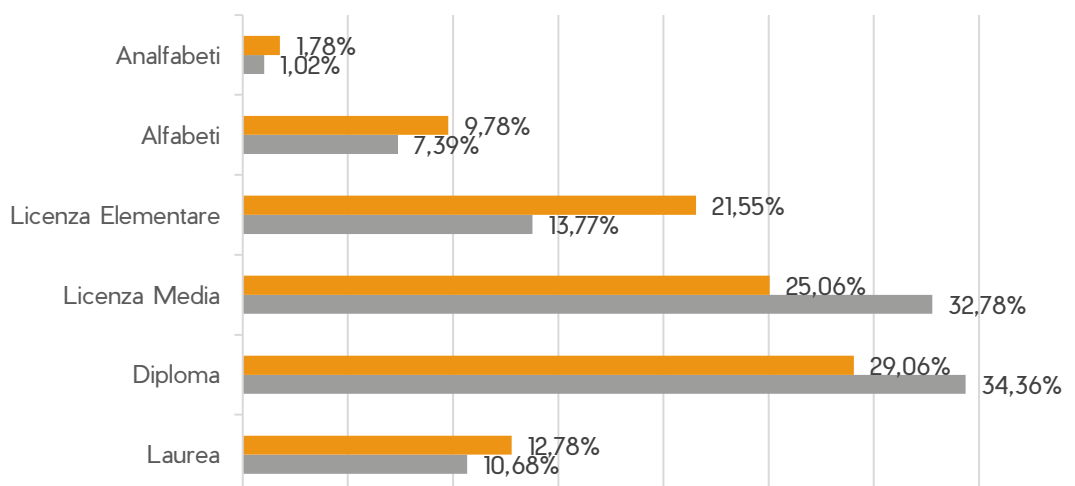
7 secondaria di II grado

11 scuola primaria

0 secondaria di I grado

6 secondaria di II grado

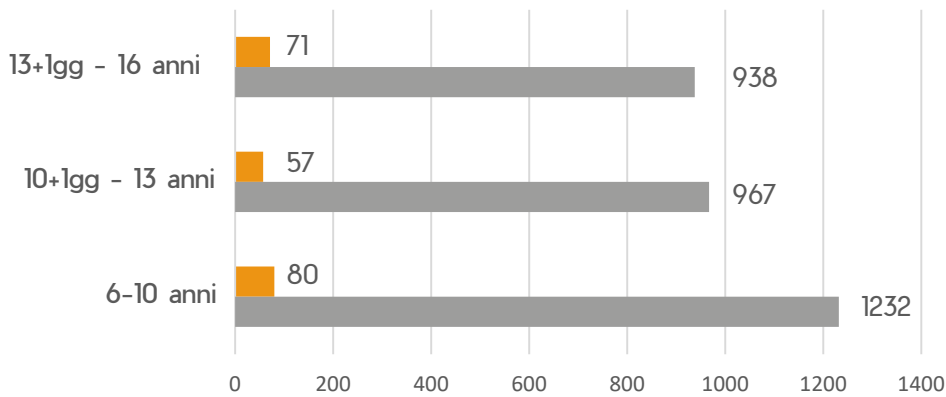
Livello di istruzione



Dati del Comune di Marigliano

- Femmine
- Maschi

Minorenni

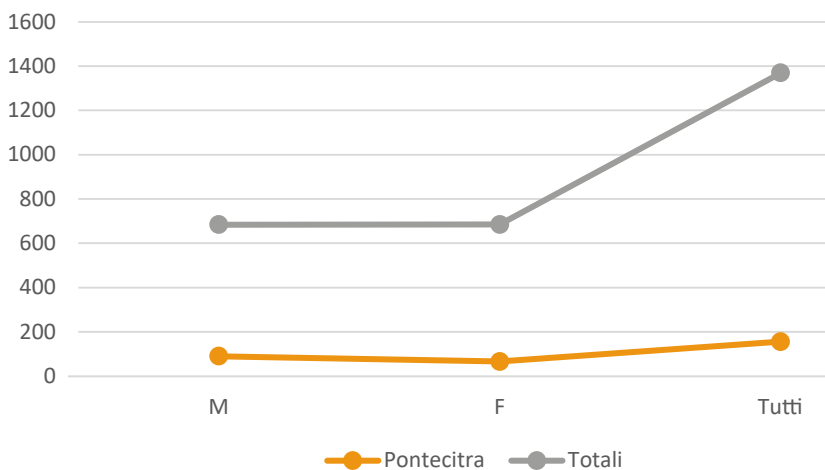
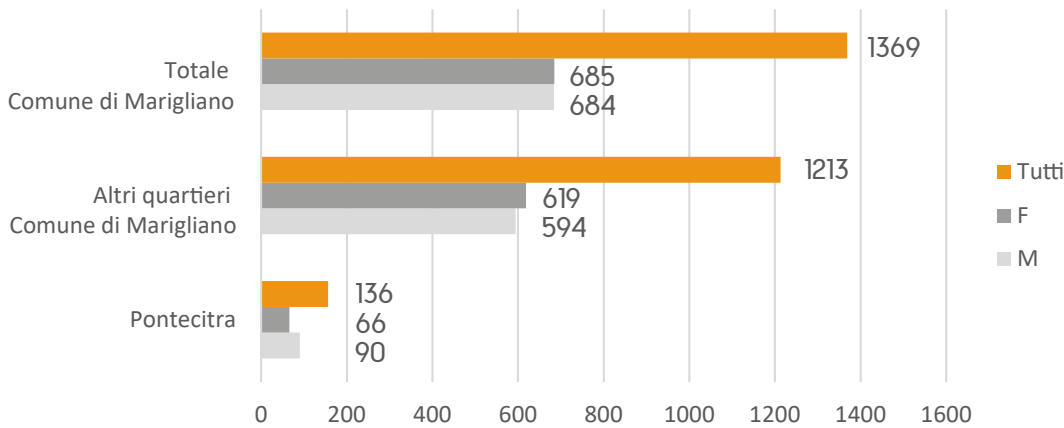


Dati del Comune di Marigliano

- Rione 2019
- Comune di Marigliano

A Pontecitra sono presenti il **6,6%** dei minorenni presentinel nel Comune di Marigliano

Disoccupati



Disoccupati (F) di Pontecitra **9,6%** del totale del Comune

Disoccupati (T) di Pontecitra **9,9%** del totale del Comune

Questo dato è molto significato soprattutto in relazione al fatto che nel Rione 219 di Prontecitra è presente il 6,7 % della popolazione del Comune di Marigliano

Reddito di cittadinanza 2019/2021:

Percettori 201 per il Rione 2019 di Pontecitra (60% donne e 40% maschi)

IL CONTESTO.

Condizioni spaziali

Il **Rione 219 di Pontecitra**, e, di conseguenza, il **Casale Manzi**, occupano una posizione strategica rispetto all'intero territorio comunale di Marigliano e rispetto al contesto circostante. Le **potenzialità** sono espresse sia dall'**accessibilità alle aree stesse**, che si inseriscono all'interno del sistema delle reti e delle infrastrutture della mobilità a scala sovracomunale, in particolare grazie alla immediata prossimità della **Stazione della Circumvesuviana linea Baiano-Napoli di Via Vittorio Veneto**, sia dalla rilevanza che il territorio storico e le matrici strutturanti assumono nel contesto e, infine, dalla prossimità **del sistema paesaggistico del Somma-Vesuvio** oltre che di un sistema di centralità a scala territoriale relative alle attività commerciali e produttive, culturali o della socialità.

Il sistema delle **infrastrutture della mobilità** rappresenta un'enorme opportunità, relativamente ai collegamenti infrastrutturali della viabilità su gomma, che alla viabilità su ferro, per **la presenza nel territorio comunale di due stazioni della Circumvesuviana linea Baiano-Napoli (Via Vittorio Veneto e Marigliano)**.

Un altro aspetto di grande rilevanza è rappresentato dal fatto che il Comune è attraversato, lungo via Giorgio Amendola, e quindi a margine del Rione 219 e del Casale Manzi, dalla **ciclovia dei Borboni B|10 di livello nazionale, che connette Napoli a Bari, e che costituisce un pezzo dell'itinerario n° 10 della rete Bicalia** proposta dalla Federazione Italiana Ambiente e Bicicletta (FIAB). Quindi, nonostante sia possibile rilevare una condizione critica di marginalità, precarietà e degrado delle infrastrutture della mobilità interna, queste rivelano, tuttavia, un valore strategico, non solo per l'accessibilità alle aree di progetto ma anche alla città nel suo insieme.

Un ulteriore aspetto di grande rilevanza è costituito dalla permanenza del territorio storico e delle matrici strutturanti, ovvero la **rete dei tracciati storici e delle strade di epoca romana che at-**

traversano il contesto, e che sono ancora oggi in parte rintracciabili nell'area. Tra queste, assume grande rilievo l'**antica via Romea Francigena, che attualmente costituisce l'itinerario in bici Eurovelo 5, di livello europeo, da Londra a Brindisi.**




Al tempo stesso, il territorio storico di Marigliano è caratterizzato dalla presenza di più nuclei urbani di impianto storico, il cui nucleo centrale è di matrice romana, e le sue origini sono da attribuirsi ad un antico accampamento romano, intorno al quale gravitano alcuni nuclei rurali. Il **Centro Storico**, costituito da piazze, strade e vicoli, che rappresentano un valore aggiunto per l'abitato e che, se riqualificati in maniera omogenea, possono valorizzare ulteriormente anche l'edificato circostante, è strettamente connesso al Rione 219 e quindi al Casale Manzi, tramite l'**asse viario strutturante della via Isonzo, che punta dal sistema Vesuvio verso i Regi Lagni, costituendo un importantissimo asse di valorizzazione paesaggistica** di questi due sistemi.

Il sistema infrastrutturale permette di collegare il Comune di Marigliano ai comuni limitrofi, a Napoli, e al sistema delle centralità che caratterizzano l'area, sia di interesse commerciale e produttivo che paesaggistico ambientale, ai siti storico-archeologici, ma anche ai luoghi del tempo libero e della socialità, unitamente ai numerosi beni di valore storico, architettonico e documentale, come le masserie e i casali che punteggiano il paesaggio agricolo.

La **presenza cospicua di masserie e casali testimonia la storica vocazione agricola dell'area** e, anche se questi, in molti casi, versano in condizione di degrado e abbandono, rappresentano un'enorme potenzialità per il territorio, in quanto, **attraverso un programma diffuso di riuso delle proprie strutture e dei propri spazi e attraverso l'articolazione di un adeguato mix funzionale, possono essere in grado di attivare percorsi di rigenerazione spaziale e sociale, di miglioramento delle condizioni abitative dei luoghi oltre che costruire nuove opportunità di crescita e attrattività anche economiche.**

Accessibilità e infrastrutture della mobilità

○ Casale Manzi
Rione 219

-  Perimetro amministrativo Comune di Marigliano
-  Centro Storico
-  Tracciato di Via Isonzo






SUPERFICI URBANIZZATE

- Fonte: Carta della Natura 2016 della Regione Campania
-  Siti produttivi e commerciali (CN 2016 Campania)
 -  Centri abitati (CN 2016 Campania)

NODI INTERMODALI E INTERSCAMBIO

- Fonte: PTC - Open Data Città Metropolitana di Napoli
-  Interscambi
 -  Nodi intermodali

VIABILITÀ SU GOMMA

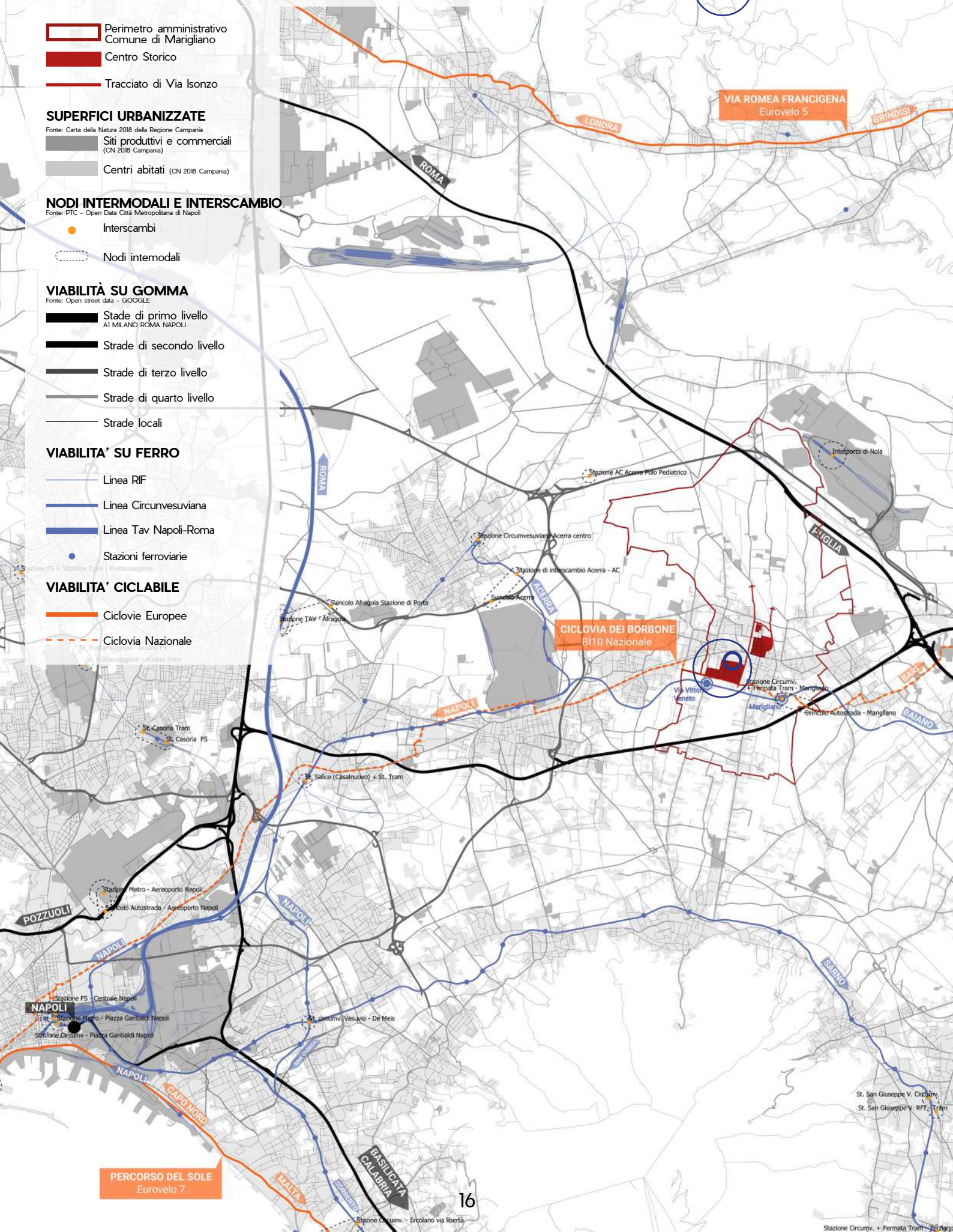
- Fonte: Open street data - GOOGLE
-  Strade di primo livello
AI MILANO ROMA NAPOLI
 -  Strade di secondo livello
 -  Strade di terzo livello
 -  Strade di quarto livello
 -  Strade locali

VIABILITÀ SU FERRO

-  Linea RIF
-  Linea Circumvesuviana
-  Linea Tav Napoli-Roma
-  Stazioni ferroviarie

VIABILITÀ CICLABILE

-  Ciclovie Europee
-  Ciclovie Nazionali



PERCORSO DEL SOLE
Eurovelo 7

Sistema ambientale

○ Casale Manzi

○ Rione 219

- Perimetro amministrativo Comune di Marigliano
- Centro Storico
- Tracciato di Via Isonzo

GRANDI SERBATOI DI NATURALITÀ E DELLE MATRICI DEI PAESAGGI AGRARI

Fonte: Carta della Natura 2018 della Regione Campania

- Aree ad alta naturalità
- Matrici dei paesaggi agrari
 - Vigneti
 - Noccioli da frutto
 - Frutteti
 - Oliveti
 - Colture estensive e sistemi agricoli complessi
 - Colture intensive
- Pascoli e terreni incolti

IDROGRAFIA

Fonte: Tematismi PTR Campania

- Rete Idrografica
- Aste fluviali principali

RISCHI

Aree pericolosità frana

Fonte: Mosaicatura ISPRA (2017) delle aree a pericolosità da frana dei Piani di Assetto Idrogeologico - PAI (v. 3.0 - Dicembre 2017)

- Pericolosità media P2
- Pericolosità elevata P3
- Pericolosità molto elevata P4

Aree pericolosità idraulica

Fonte: Mosaicatura ISPRA (2017) delle aree a pericolosità idraulica - Scenari D. Lgs. 49/2010 (v. 4.0 - Dicembre 2017)

- Pericolosità media P2
- Pericolosità elevata P3



LEGGE 219/81: NASCITA DEL RIONE DI PONTECITRA

Con il Piano Napoli, poi trasformato nella **Legge 219/81**, ben 20.000 alloggi e oltre 100.000 vani furono localizzati nelle aree periferiche di Napoli e degli altri 17 comuni della sua provincia. In questo momento storico sono nati Taverna del Ferro a Napoli, il Rione Salicelle ad Afragola, il Parco Verde a Caivano (il quartiere con la più alta densità di malavita minorile), la 219 di Melito (succursale dello spaccio degli scissionisti a Scampia), ed anche il **Rione Pontecitra a Marigliano**.

Questi interventi hanno prodotto **enclave di marginalità e degrado**, sicuramente perchè all'epoca non esistevano gli strumenti urbanistici integrati, ma solo i Piani di edilizia di Zona Legge 167/72, che requisivano le aree da destinare, tramite espropri, all'edilizia residenziale pubblica, in cui venivano aggregati i ceti più poveri ed emarginati.

A partire dal 1983 il dispositivo legislativo delle "avocazioni" (art. 5bis e 5ter legge 456/81) permette ai Commissari di estendere ai concessionari che realizzano le residenze per i terremotati altre opere infrastrutturali, non previste dalla 219, ma considerate funzionali alla ricostruzione. L'area metropolitana, in cui vengono dislocati in quartieri isolati 37.500 terremotati provenienti da Napoli, diventa così il luogo dove si accumulano strade, autostrade, svincoli, raddoppi, bretelle, fognature, depuratori e altre grandi opere.

La legge 219 per la ricostruzione post-terremoto del 23 novembre 1983 disciplina al titolo VIII la realizzazione di un **Programma Straordinario di Edilizia Residenziale Pubblica (PSER)** per oltre 20.000 alloggi da ripartire tra Napoli e la sua area metropolitana, secondo tempi e procedure eccezionali. Vengono nominati due Commissari straordinari, il Sindaco per il capoluogo e il Presidente regionale per gli interventi in area metropolitana.

Su **scala metropolitana** la localizzazione dei nuovi insediamenti, per complessivi **7.000 alloggi**, avviene attraverso la ricerca di **disponibilità nei Comuni della prima fascia esterna al capoluogo**. Anche qui, la realizzazione segue **la logica**

di rendere attuative le scelte preesistenti nei diversi comuni, che avevano destinato parti di territorio a Piani di Zona 167 dove realizzare edilizia economica e popolare. La dimensione scelta sarà quella omogenea e istituzionalmente definita delle Unità Sanitarie Locali (USL).

Inoltre, la scelta delle aree, legata come si è detto alla previsione di piani di zona approvati, conduce a realizzare gli insediamenti ai margini dei comuni, alla periferia della periferia.

In questa situazione si intrecciano due questioni sociali molto impattanti, da un lato quello della deportazione vissuta dai napoletani, e quello della colonizzazione-invasione percepita dagli abitanti dei Comuni ospitanti, che vedono sottratte aree per edilizia abitativa a favore di una popolazione che non gode di buona reputazione. A mitigare tale conflitto sarà da un lato l'incremento di una quota del 20% degli alloggi a favore della popolazione locale, e dall'altro la promessa dei servizi e delle attrezzature (21 in totale, in 17 comuni). L'esito però sarà devastante per alcuni piccoli comuni: San Vitaliano, per esempio, vede più che raddoppiare la sua popolazione, che incrementa di molto anche a Castello di Cisterna e Bruscia-
no. Gli interventi complessivamente raggiungono i 7.704 alloggi, di cui 7.373 di nuova costruzione e 331 derivanti da interventi di recupero in alcuni centri storici (245 ad Afragola e 86 a Melito). **Il rapporto tra numero di alloggi realizzati e popolazione trasferita viene calcolato in 6 persone per alloggio.**

Nel Rione 219 di Pontecitra la prevalenza degli edifici presenti è a **destinazione residenziale (7 edifici in linea e 9 torri)**, salvo la presenza di **4 edifici scolastici** (di cui uno adibito a Comando della Polizia Municipale), un **Centro di Formazione Professionale dismesso**, una **chiesa con annesso oratorio e campanile**, **2 edifici per attrezzature sportive**, un **edificio dell'ASL** - Napoli 3 sud (Distretto 48).

All'interno del Rione sono presenti anche alcune residenze private, probabilmente già presenti prima della realizzazione della 219 ed altri edifici originariamente di edilizia residenziale pubblica. Si rileva anche la presenza di un'area adibita a sosta di roulotte ospitanti una comunità di circensi che, in maniera più o meno stabile, risiede in quest'area.

RIONE 219 DI PONTECITRA: EDIFICI ESISTENTI

□ Area PEEP (fonte: PRG 1990)

□* Intervento di ripiantumazione e incremento del verde (finanziato su fondi di Città Metropolitana)

□# Aree di edilizia pubblica affidate a cooperative

TIPOLOGIE ABITATIVE

■ Edifici in linea

■ Edifici a torre

■ Residenza privata

SERVIZI E ATTREZZATURE

■ Ristorante "Il Macetto"

■ Polizia municipale

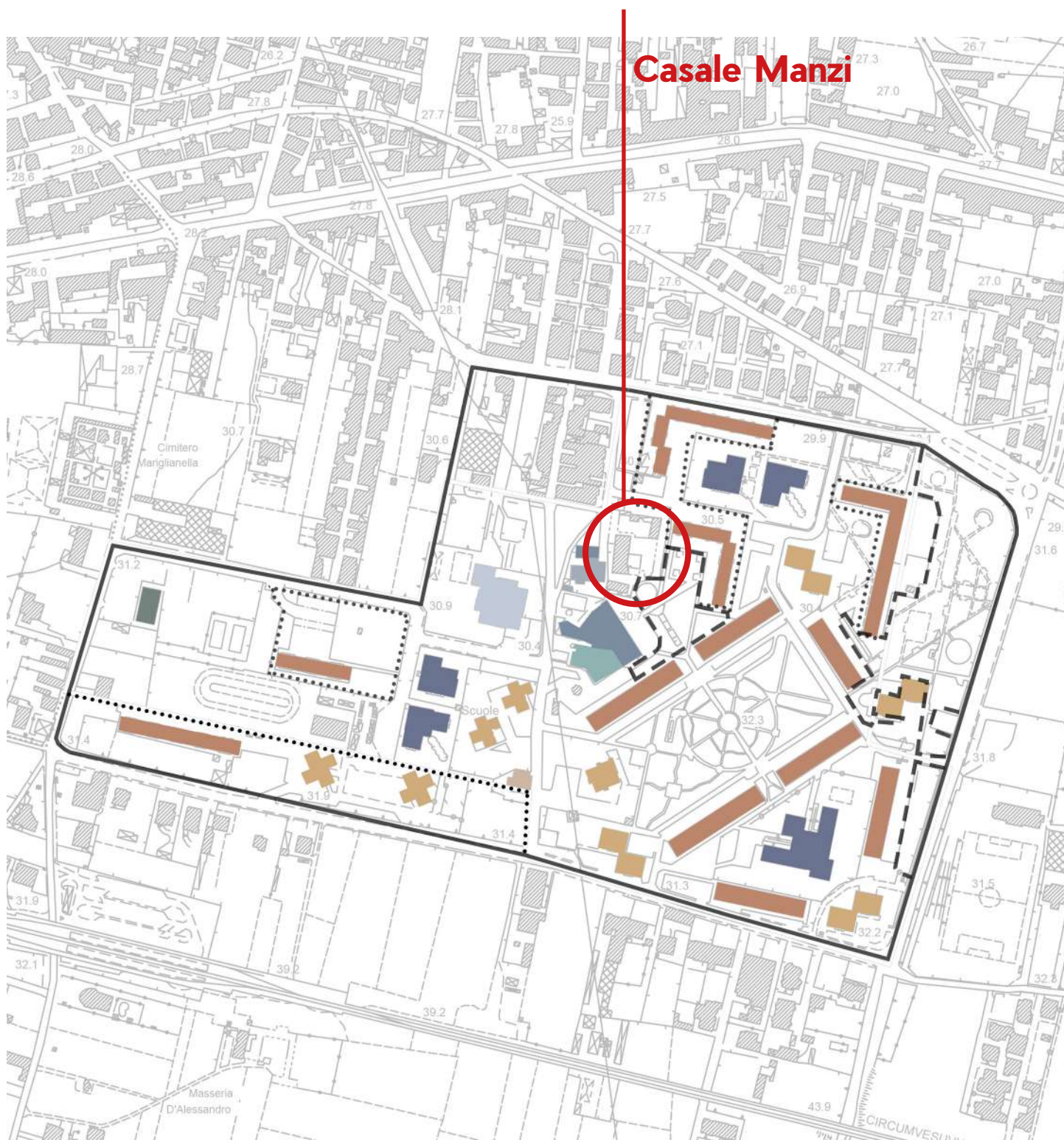
■ Comando stazione Carabinieri forestali

■ Chiesa

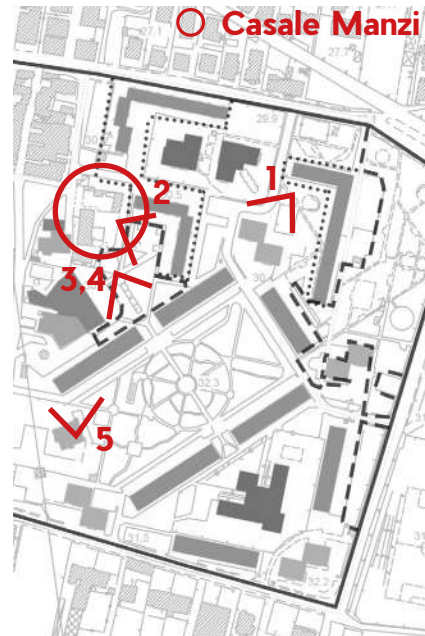
■ Scuole

■ Spogliatoi

■ ASL Napoli 3 Sud Distretto

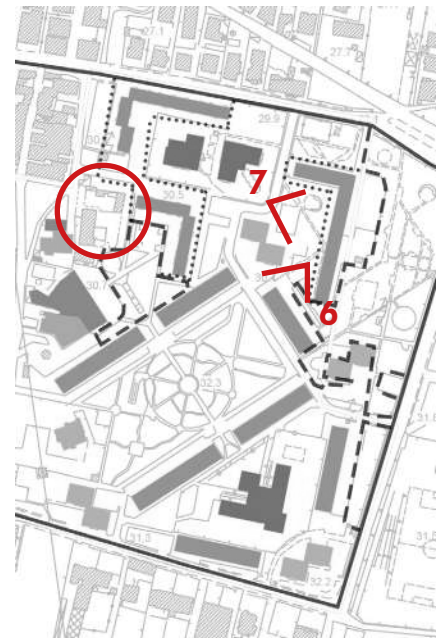


Rione 219 di pontecitra: residenze e scuole



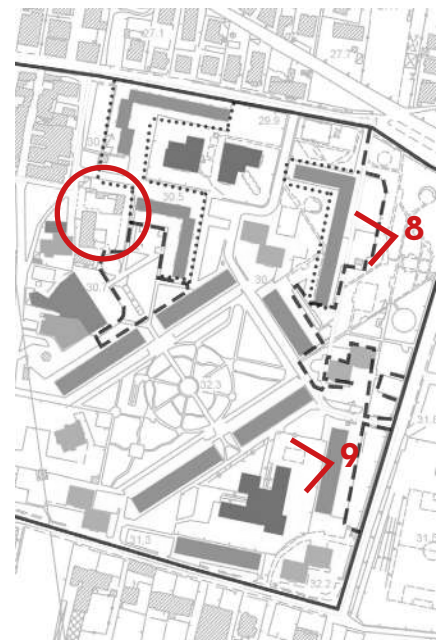


○ Casale Manzi





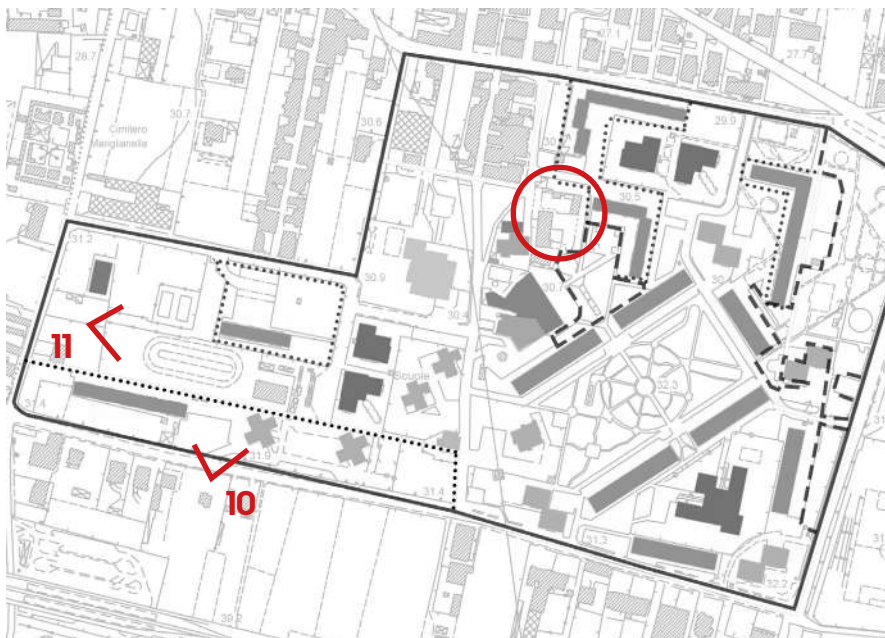
○ Casale Manzi



Rione 219 di pontecitra: campo sportivo



Il Campo Sportivo, di proprietà comunale, rientra nell'insieme delle attrezzature previste per il Rione 219, **attualmente in uno stato di profondo abbandono e inutilizzo.**



CASALE MANZI. CENNI STORICI

Il Casale Manzi, passato nei **beni di proprietà comunale** negli anni '80 proprio quando furono gettate le fondamenta per la costruzione del popoloso rione 219 per accogliere gli sfollati da Napoli dopo il terremoto del 1980 in Irpinia, in origine era una **villa di campagna di nobili di varie famiglie aristocratiche tra cui i Marra, i D'Alessandro e i Manzi.**

Esempio rarissimo di architettura del Quattrocento in Campania, in disuso dal terremoto del 1980, versa oggi in uno stato di profonda indifferenza e abbandono, oltre che è stato oggetto negli ultimi anni di gravissimi crolli che hanno portato alla perdita della torre, oltre che sede di continui saccheggi. Trafugato anche il pavimento maiolicato quattrocentesco, mentre furti vari sono stati segnalati nel piano nobile, come l'asporto di affreschi e decorazioni dalle sale principesche.

A ciò si aggiunge anche la grave compromissione dei tetti, infatti tra gli altri crolli si segnalano quelli delle capriate dell'area nord che hanno travolto ammezzati e solai intermedi. Completamente distrutto anche il boschetto settecentesco un tempo ricco di statue, fontane e alberi pregiati.

La situazione, dunque, appare alquanto critica fin quando non si riusciranno a catalizzare risorse sia pubbliche che private per attivare un **progetto di restauro e riuso.**



(1818-1860)
Reale Ufficio
Topografico,
Carta dei
Dintorni di
Napoli



Vista del Casale Manzi
prima della costruzione
del Rione 219

CASALE MANZI. RILIEVO FOTOGRAFICO

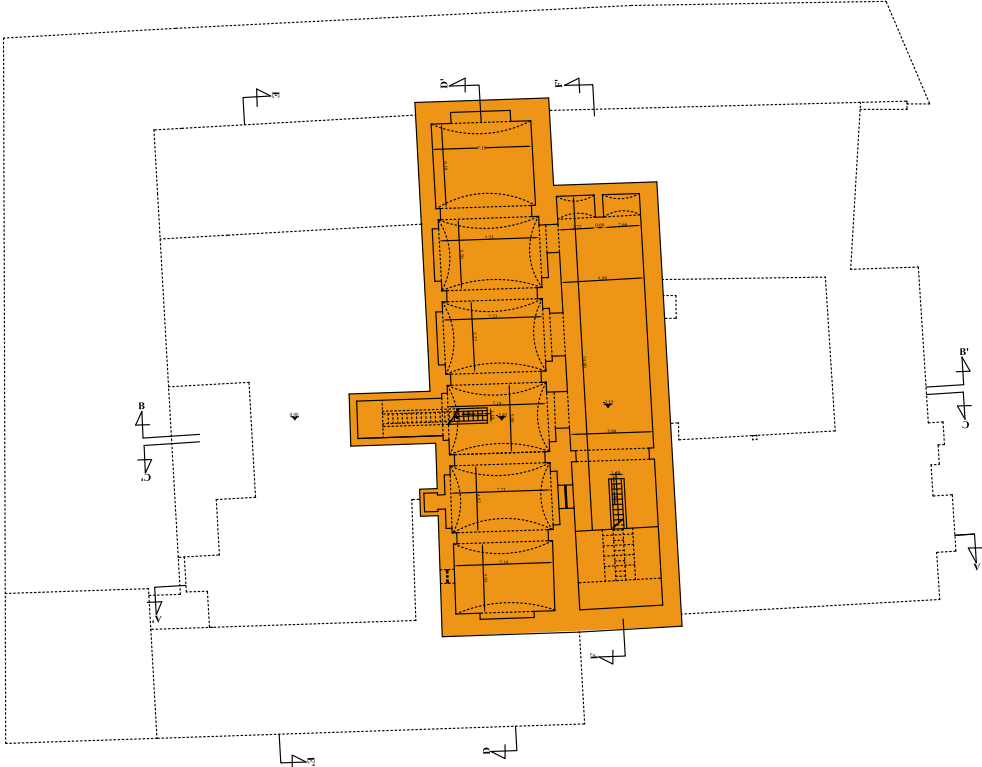








CASALE MANZI. RILIEVO ARCHITETTONICO



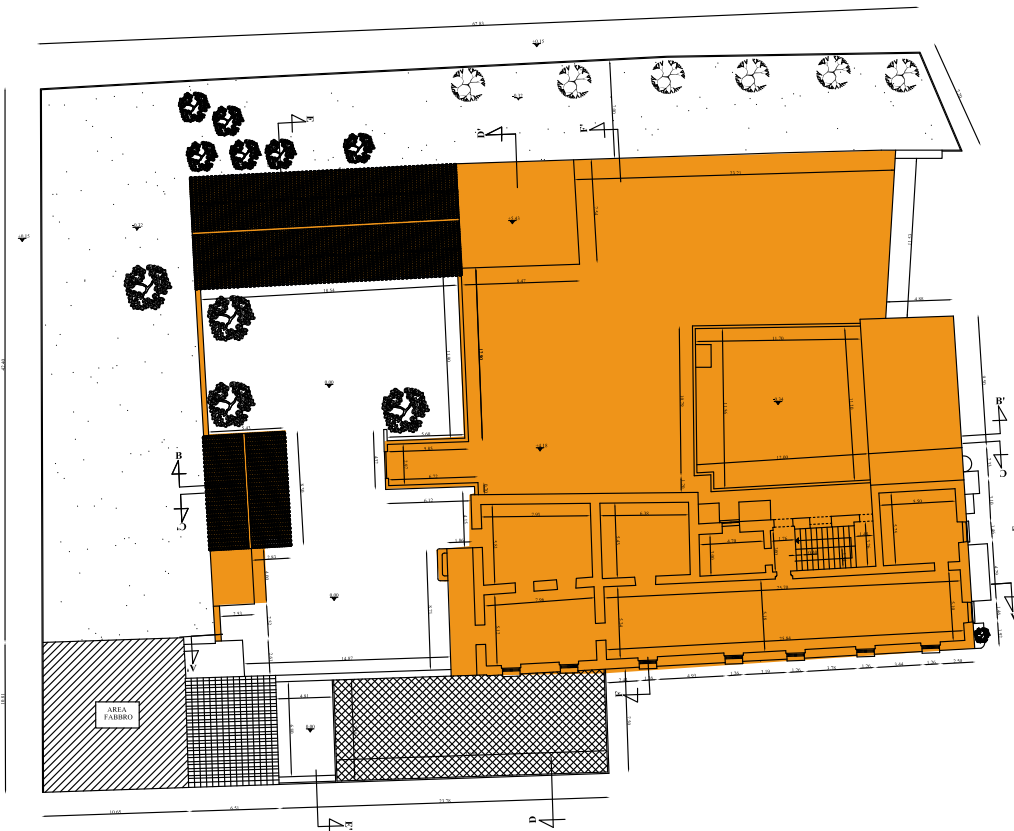
Piana -1
637mq



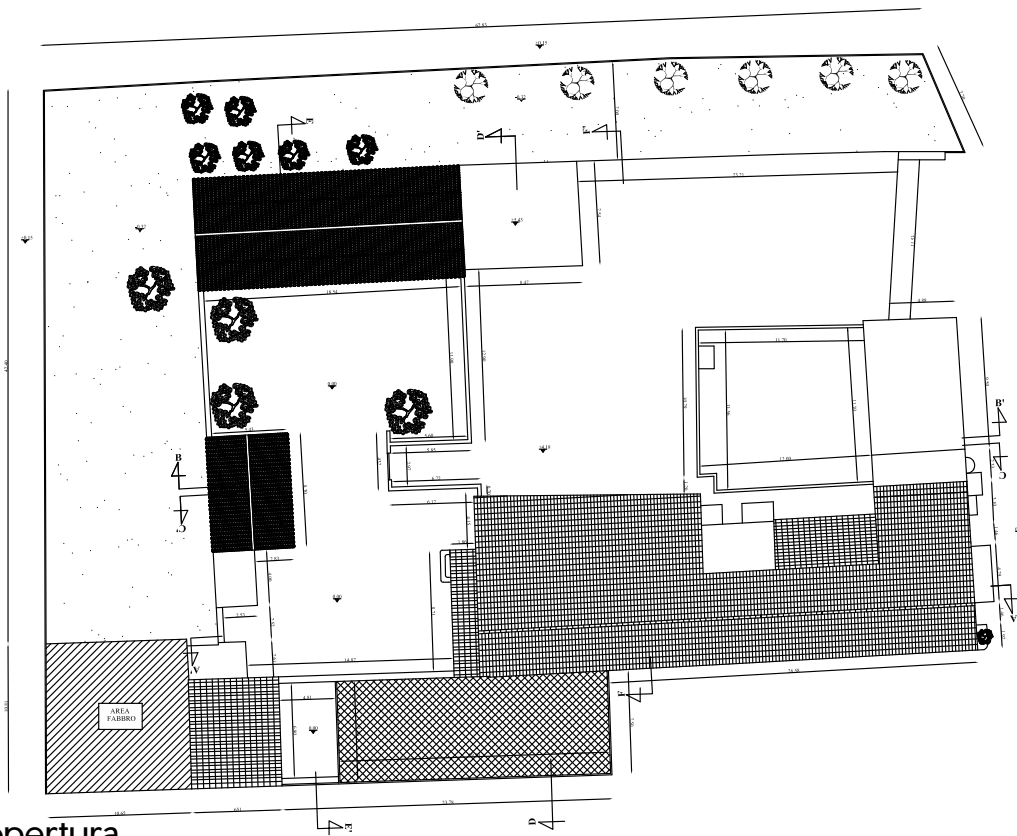
Piana 0
1.853mq



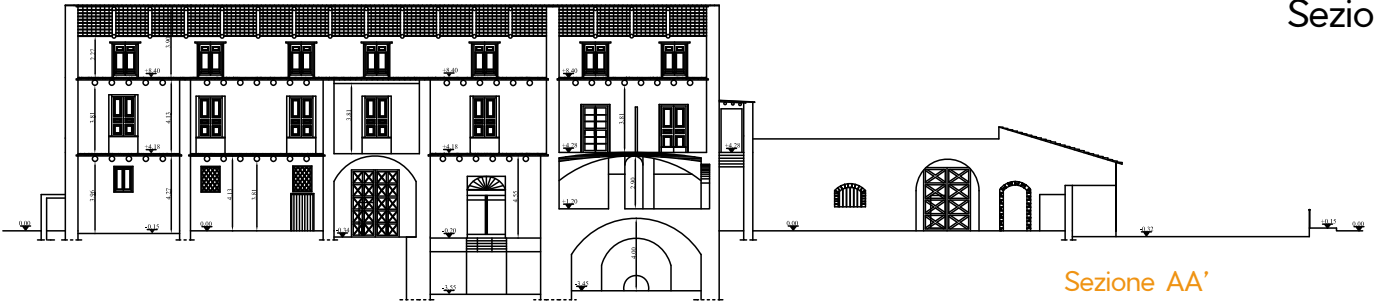
Piana 1
1.700mq



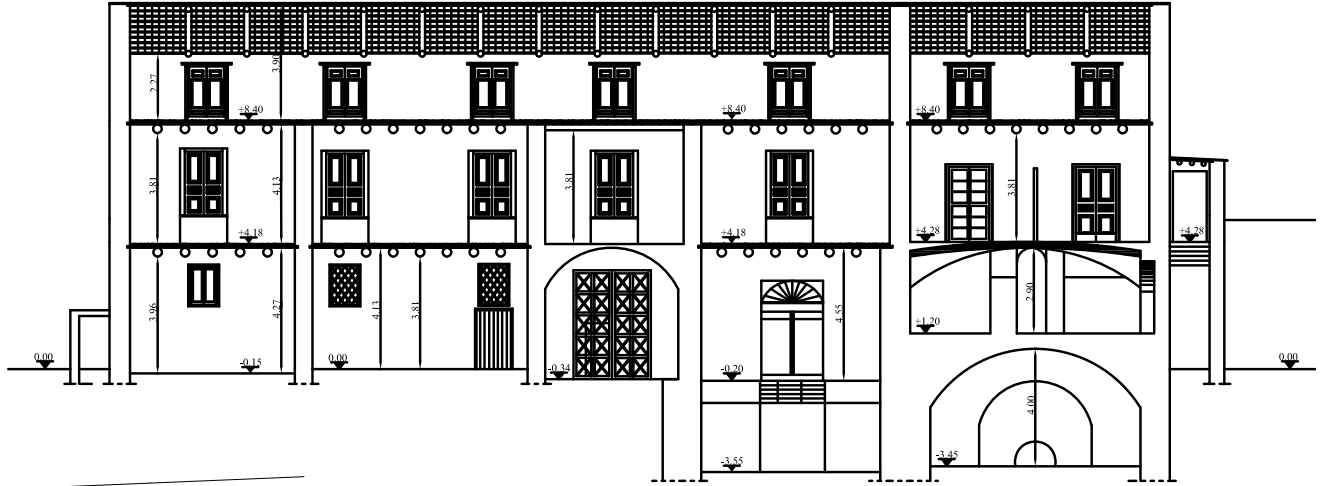
Piana 2
1.325mq



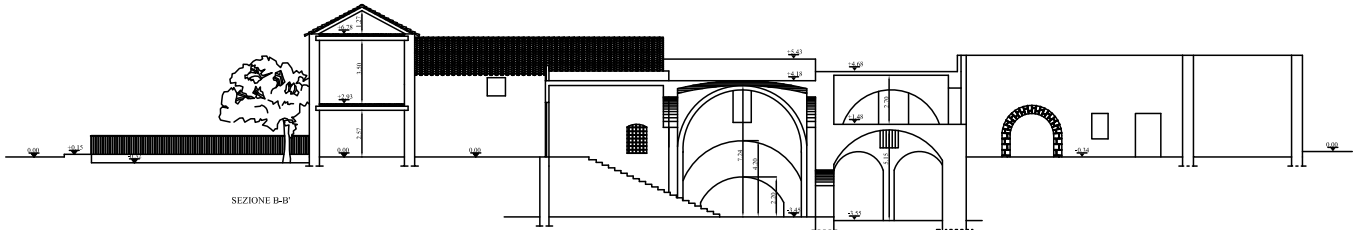
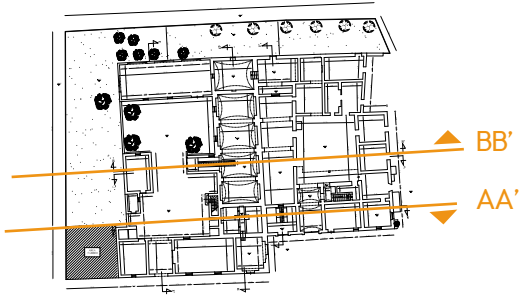
Piana Copertura



Sezione AA'

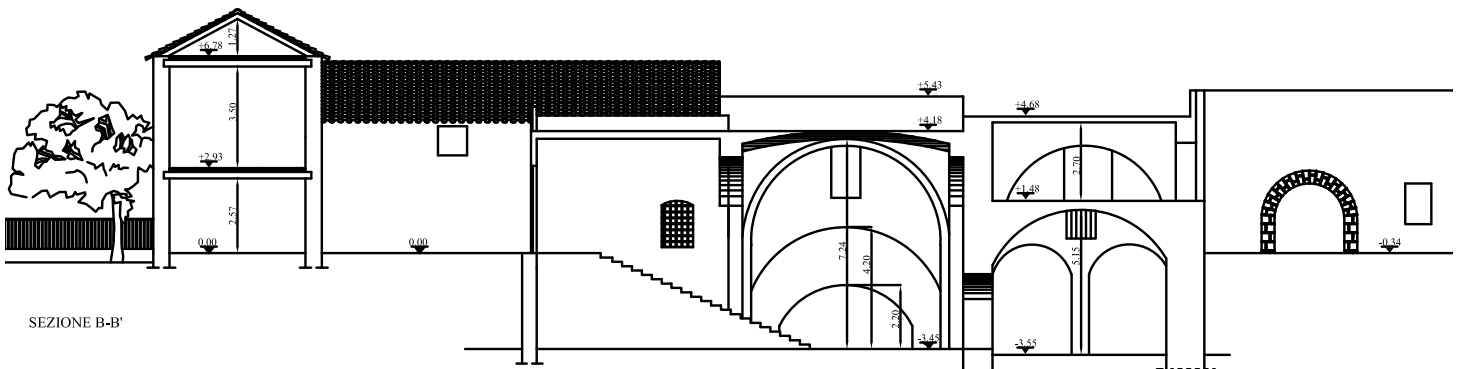


Sezione AA'



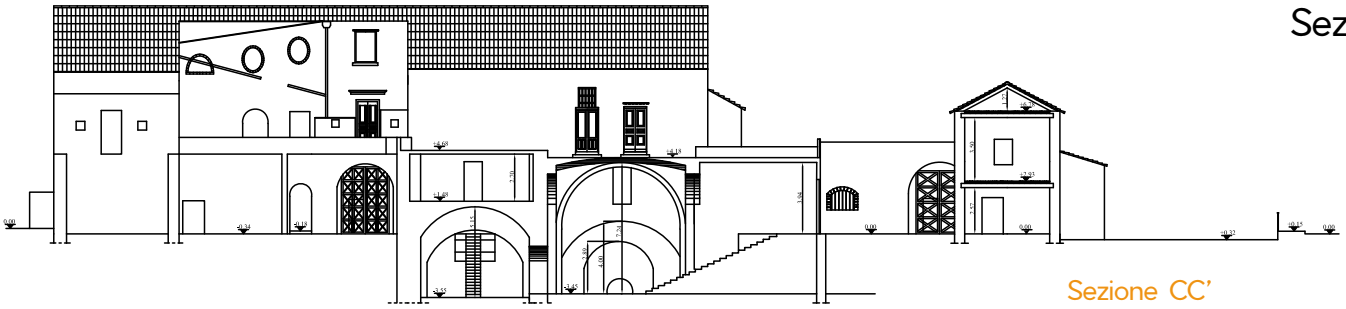
SEZIONE B-B'

Sezione BB'

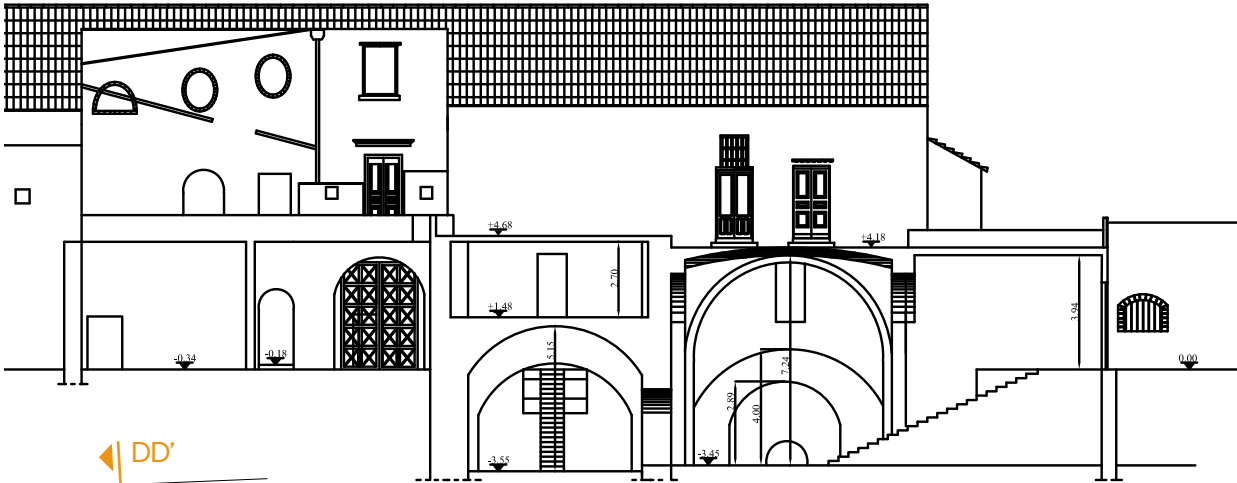


SEZIONE B-B'

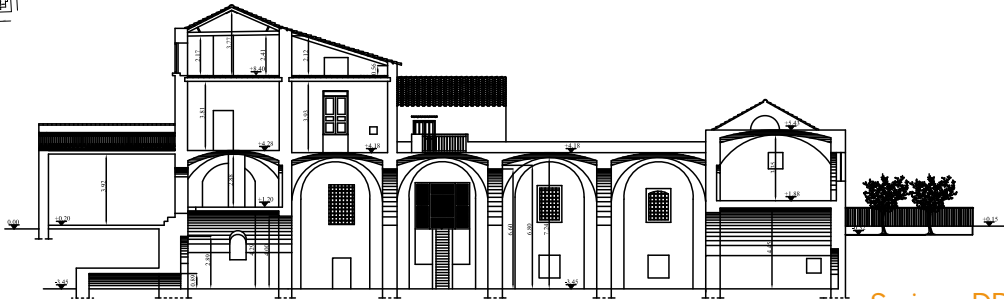
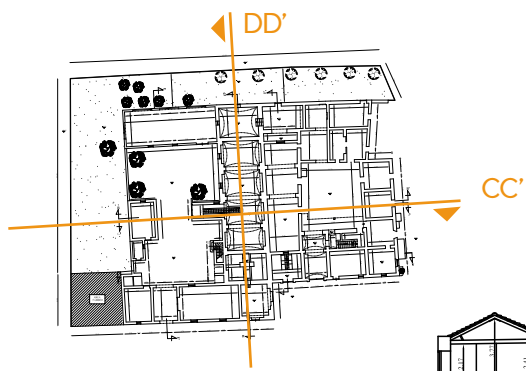
Sezione BB'



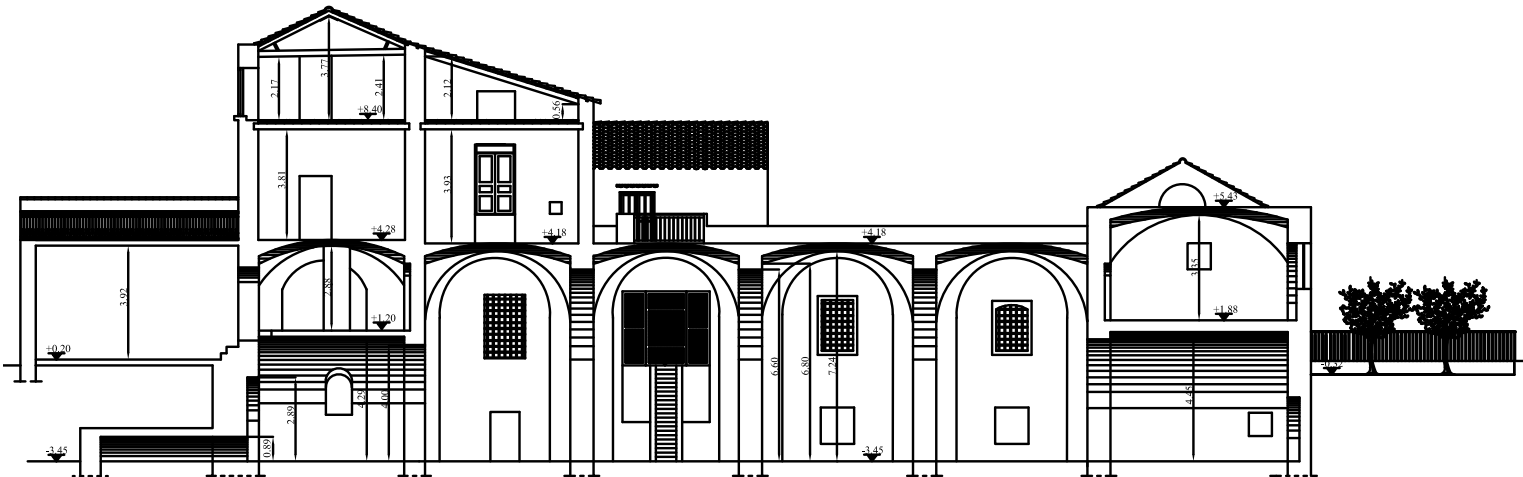
Sezione CC'



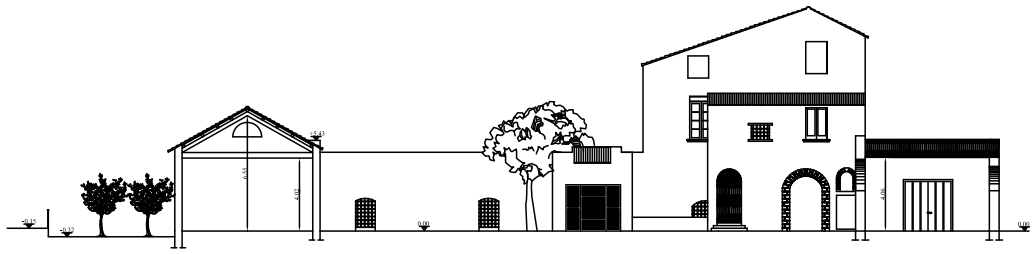
Sezione CC'



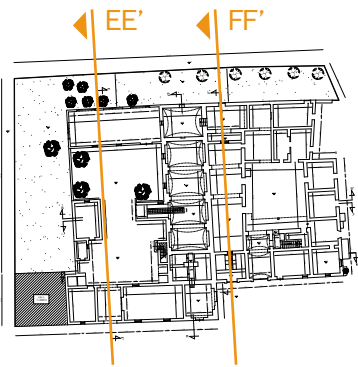
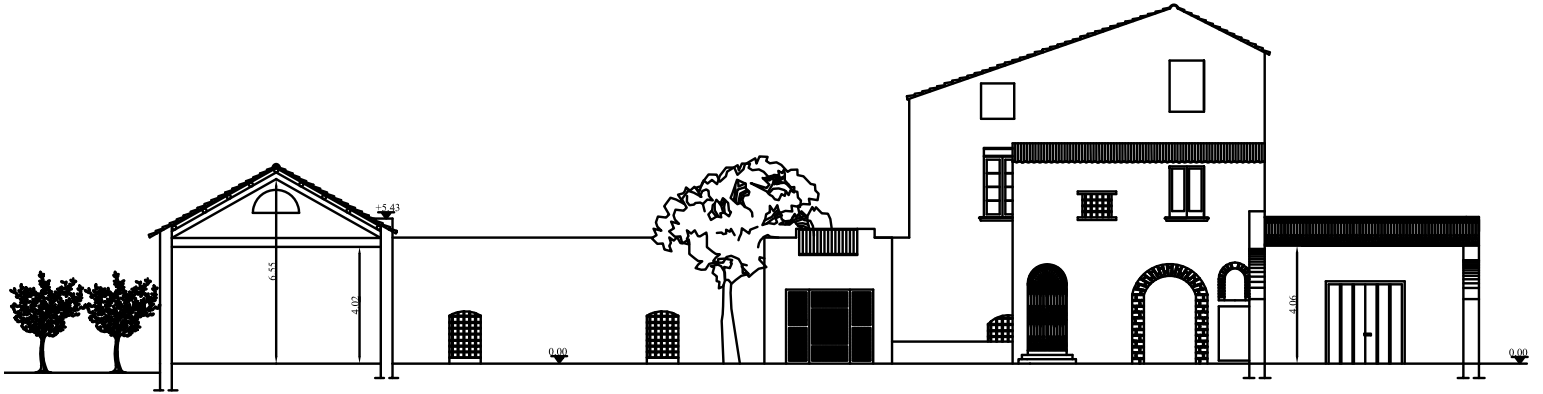
Sezione DD'



Sezione DD'



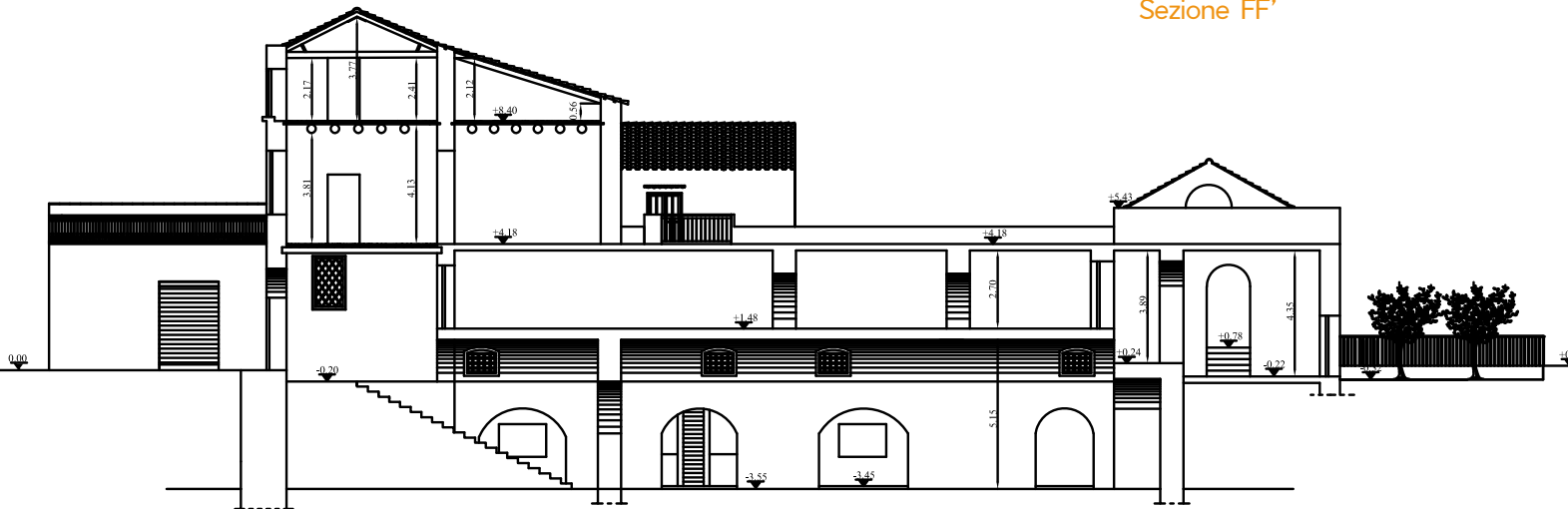
Sezione EE'



Sezione EE'



Sezione FF'



Sezione FF'

→ Proposte per la riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale

Criticità e Opportunità



Proposte: un HUB per l'attivazione di servizi per la cultura e il sociale

La **ristrutturazione del Casale Manzi per il sociale, per il lavoro, la cultura e la rigenerazione urbana del territorio** potrebbe costituire una occasione importantissima per favorire l'aggregazione di soggetti rappresentativi della comunità presente sul territorio costruendo **reti sinergiche** nel contesto sociale a favore delle categorie più deboli quali bambini, disabili, anziani e donne, per **favorire il miglioramento della qualità della vita in questi contesti caratterizzati da un elevatissimo grado di fragilità e vulnerabilità spaziale, sociale ed economica.**

Si tratta dunque di **ri-attivare un edificio di altissimo valore storico-documentale** della principale vocazione agricola di questo territorio, da configurare come la sede ed il **motore di un più ampio sistema di rigenerazione urbana e sociale.**

Il Casale Manzi potrebbe dunque configurarsi come un *Hub* per l'erogazione di **servizi**, una vera e propria **infrastruttura di coesione ed inclusione sociale, aggregatore di comunità e acceleratore di sviluppo** in grado non solo di attivare un miglioramento del welfare e dell'economia nel Rione Pontecitra, ma anche e soprattutto in grado di costituire un **modello di riferimento replicabile per gli altri "Rioni 219" nei Comuni limitrofi con cui attivare una rete collaborativa.**

Grazie al recupero **di questo manufatto e delle sue aree di pertinenza**, nel contesto del Rione 219 di Pontecitra, caratterizzato da altissimi livelli di marginalità e criticità, tra cui emergono alti tassi di dispersione scolastica, disoccupazione, violenza e criminalità, si

potranno attivare processi di rigenerazione e valorizzazione di un'area socialmente degradata e marginalizzata attraverso azioni di:

- alfabetizzazione digitale verso le fasce deboli (anziani, bambini, donne);
- sostegno agli adolescenti per combattere la dispersione scolastica;
- formazione professionale per creare opportunità lavorative (donne, giovani, immigrati, inoccupati, persone con ex dipendenze, vittime di usura, vittime di tratta);
- sensibilizzazione degli imprenditori territoriali verso le problematiche sociali;
- supporto alla creazione di Startup e microimprese atte a favorire lo sviluppo del quartiere mediante soluzioni tecnologiche innovative;
- valorizzazione della zona mettendo a disposizione tecnologie, asset, servizi, spazi di coworking e Sala Convegni all'avanguardia.

Sono previsti ambienti per facilitare relazioni di aiuto infrafamiliari e comunitarie, promuovendo reti organizzative a supporto degli adolescenti in difficoltà, attraverso l'attivazione di spazi per:

- laboratori e/o di formazione professionale di "avviamento al lavoro";
- aule per le consulenze in cui gruppi di genitori e operatori si confrontano sui problemi e aspetti specifici dell'adolescenza elaborando insieme soluzioni, anche con la consulenza di esperti.

Sono previsti spazi adibiti a laboratori, ludoteche, internet caffè e biblioteca multimediale per iniziative specifiche, attraverso la valorizzazione delle risorse proprie del volontariato giovanile; spazi per progetti di sostegno e recupero degli adolescenti in difficoltà con attenzione alle devianze ricadenti sul circuito penale e a quelle interessate alle dipendenze.

Tali operazioni divengono quanto mai significative in un momento storico in cui, a causa dell'esplosione e del perdurare dell'epidemia da covid-19, le disuguaglianze sociali sono tra le conseguenze più rilevanti della crisi, giacchè il loro accentuarsi ha aumentato il divario tra ricchi e poveri, evidenziando come le città siano connesse globalmente ma disconnesse localmente, sia da un punto di vista fisico che sociale.

Lo spazio polivalente recupera lo splendido seminterrato con copertura voltata. I blocchi tecnologici sono ricavati grazie ad un intervento di palificazione e alla realizzazione di nuclei in cemento armato che hanno il duplice scopo di realizzare i vani ascensore per il superamento delle barriere architettoniche e, al contempo, di costituire le vie di fuga previste dalla normativa vigente per i locali /luoghi di pubblico spettacolo con capienza inferiore o pari a 200 persone, nel rispetto della Risoluzione P407/4109 sott. 307 del 7 maggio 2002 e del Decreto Ministeriale 19 agosto 1996 pubblicato sulla G.U. 12 settembre 1996, n° 214. Il progetto tiene conto delle esigenze di spazi polivalenti richiesti dalle oltre 40 Associazioni presenti a Marigliano

In queste condizioni le associazioni e gli attori operanti sul territorio svolgono un ruolo fondamentale portando al centro il **senso di comunità**, non solo per assicurare bisogni primari come l'approvvigionamento di cibo o servizi sanitari, ma anche per **favorire una accessibilità generalizzata ai servizi, anche digitali**, oggi condizione imprescindibile, e che non può più essere intesa come privilegio ma come necessità e diritto.

Sostenibilità, benessere, valori di equità, giustizia e democrazia diventano dunque i nuovi punti da cui ripartire in un periodo come quello che stiamo attraversando di

grande transizione, di crisi economica e di modelli sociali e di sviluppo che devono concretizzarsi attraverso i concetti del "mettersi in rete" e del "fare sistema" per affrontare la grande sfida posta da questo nuovo tipo di emergenze.

Un percorso di progettazione partecipata per il coinvolgimento attivo della cittadinanza

Il progetto di recupero del Casale Manzi sarà incardinato all'interno di un **percorso partecipato** nel quale si prevedono eventi pubblici di presentazione e conclusione del progetto, sopralluoghi per la visita del Casale, e alcuni incontri di progettazione centrati sui temi di progetto con gli esperti in materia e tutti gli attori del processo.

Strategicamente si integrerà durante il processo partecipato, l'**apporto dei cittadini del quartiere**, prioritariamente, ma anche della città, con l'apporto degli esperti in modo da mettere in evidenza progressivamente le suggestioni e i temi da approfondire.

Da questo percorso congiunto tra gli addetti ai lavori, associazioni e comunità, possono emergere riflessioni con **significativi elementi di innovatività** e che possono contribuire a configurare questo processo come una **buona pratica sul tema a livello nazionale ed europeo**.

I principali temi intorno a cui sarà centrato

il percorso partecipato saranno:

- **la gestione delle relazioni e degli spazi aperti**, attivando specifiche e innovative modalità di gestione degli spazi condivisi, in particolare quelli esterni ma anche interni al Casale, per la socialità e la collettività, attraverso modalità di condivisione a partire da chi abita il quartiere.

- **la distribuzione funzionale degli spazi e dei servizi**, che indaga sugli spazi e sulle funzioni appartenenti ad un nuovo modello di Hub per l'innovazione, l'inclusione e lo sviluppo del contesto, attraverso **modelli di condivisione di spazi e servizi** e sulla collaborazione di chi ci abita. Il tema parte da una riflessione dimensionale e funzionale sugli spazi del lavoro e dello studio, verso modelli di co-working e co-studying, unitamente ai servizi necessari ed in grado di attivare nuove economie, esternalizzando alcune riflessioni anche alla dimensione di quartiere e città.

- **la generazione di valore di impatto sul territorio** (in termini di sostenibilità sociale, economica e ambientale), mettendo in rilievo l'importanza di utilizzare materiali e tecnologie a basso impatto ambientale i cui spazi e le cui funzioni permettano uno stile di vita sostenibile volto a migliorare la qualità dell'esperienza non solo dei nuovi fruitori ma anche della vita di chi ci abita.

Tali azioni saranno improntate soprattutto a creare la giusta **mixite sociale** in cui interecettare anche i soggetti "fragili" presenti nel contesto, e non solo, da coinvolgere ed attivare nel processo progettuale, ma anche e soprattutto in quello di gestione degli spazi condivisi.

La necessità è infatti quella di creare una comunità di abitanti eterogenea caratterizzata da una forte mobilità, al fine di mitigare la condizione di "ghettizzazione" attuale e di **attivare nuove forme collaborative di**

condivisione tra i diversi abitanti della comunità e i fruitori esterni.

Tali modelli di uso e gestione per questo nuovo Hub di innovazione all'interno del Casale Manzi, saranno oggetto di un monitoraggio costante per valutarne gli impatti sulla comunità e per favorire un **"welfare generativo"**, anche incentivando la realizzazione di workshop e altre attività creative artigianali e manifatturiere negli spazi condivisi coinvolgendo Onlus e Associazioni locali solidali - "quarto welfare".

L'aspetto però centrale è quello di incentivare la realizzazione di **laboratori professionalizzanti** con competenze professionali specifiche che fanno formazione a persone che vogliono apprendere una professione in cambio, ad esempio, anche di una successiva possibile **presa in carico della manutenzione e cura degli spazi condivisi aperti ed interni al Casale (risparmio economico).**

Le innovazioni che si intende introdurre, in termini di rigenerazione urbana e sociale, considerato anche il forte impatto dell'intervento, saranno dunque finalizzate non solo ad una progettazione architettonica e degli spazi di condivisione, ma anche e soprattutto alla **progettazione di una comunità dal carattere identitario**, che si senta completamente rappresentata dal progetto e che possa restituire al territorio un'immagine positiva in termini di sostenibilità, socialità ed organizzazione, e che possa costituire una buona pratica per le analoghe situazioni a livello metropolitano, nazionale ed internazionale.

Per tali motivi è centrale, fondamentale e necessario l'**apporto delle Istituzioni, della loro cura, dell'attenzione e del monitoraggio costante nei confronti del progetto** e dei suoi risultati nel breve e nel lungo periodo in termini di riattivazione sociale ed economica.

Il valore aggiunto del Casale come bene storico-architettonico e memoria dei luoghi

Sostenibilità. Ristrutturare un bene di valore storico-architettonico rappresenta un apporto significativo e di grande valore educativo verso una società senza sprechi. Sostenibilità per un progetto ecologicamente orientato vuol dire infatti che la “non costruzione” di nuovi edifici, ma l’utilizzo di quelli esistenti, rappresenta una modalità operativa in coerenza con gli indirizzi e le politiche che a tutti i livelli vanno nella direzione del contrasto al “consumo di suolo” e dell’inquinamento. Oggi infatti molte città italiane stanno avviando con il supporto delle normative regionali, verso una politica urbana sostenibile che mette al centro la “**rigenerazione urbana**”.

Importanza storica. Ristrutturare un edificio storico significa garantire la possibilità di vivere ed operare in un luogo capace anche di raccontare la sua storia. Il recupero di un bene di valore storico-architettonico, testimonianza di un’epoca e di un modo di abitare i luoghi, unitamente alla rifunzionalizzazione con finalità nel campo economico-sociale, costituiscono un’incredibile **sinergia di valorizzazione e rilancio dei contesti, in grado anche di favorire la rigenerazione e l’attrattività dei luoghi** ben al di là della nuova funzione.

Architettura contemporanea. L’assenza di specifici vincoli sul bene, seppur di indiscutibile valore storico-documentale, consente un progetto di recupero, che può così traguardare un intervento di **grande valore in termini di architettura contemporanea**, rispettoso però della

preesistenza, ma capace di confrontarsi con splendidi riferimenti sia nazionali che internazionali, contribuendo così ulteriormente alla rigenerazione del contesto e a creare un luogo attrattivo anche per gli amanti dell’architettura (vedi Legge n.19/2019 Regione Campania per la Qualità dell’Architettura).

CASALE MANZI. IL PROGETTO

Il progetto del Casale Manzi è volto al **recupero architettonico di un edificio di grande valore storico/culturale**. Poiché rientrando nella categoria “Edilizia di interesse storico-testimoniale” (art.34) del PUC di Marigliano, il progetto prevedrà un risanamento conservativo con fini socio-culturali.

L'impianto volumetrico e strutturale, sebbene profondamente degradato e compromesso, è ancora riconoscibile, così come il pregio architettonico degli archi, delle grandi volte del seminterrato, dei soffitti e delle pareti affrescate.

Il progetto, dunque, ha l'obiettivo di inserire funzioni sociali e culturali innovative, di aprirsi alla città e ai cittadini, senza mai stravolgere l'impianto architettonico e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio: la compartimentazione funzionale, infatti, seguirà la logica strutturale esistente, adeguandosi alla conformazione originaria degli spazi. L'accessibilità e la fruibilità interna verrà facilitata attraverso l'introduzione di rampe e impianti di risalita che non compromettano l'assetto originario dell'organismo edilizio.

In un'ottica di **sostenibilità** si utilizzeranno tecniche costruttive facilmente eseguibili dalle maestranze del territorio e che non compromettano il funzionamento tecnologico e formale dell'edificio esistente; materiali da costruzione e rivestimenti facilmente reperibili nel mercato locale; materiali a basso contenuto energetico; tecniche costruttive e utilizzo di materiali che richiedono bassa manutenzione e consone alla dimensione tipologica e formale del Bene.

In sintesi il progetto prevede:

- il cambiamento delle funzioni originarie (da private a pubbliche) senza entrare in contrasto con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- la messa in sicurezza della struttura;
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- la ripavimentazione delle aree esterne e il ripristino delle aree verdi;
- illuminazione e arredo negli spazi esterni.

Da un punto di vista funzionale e relazionale, il Casale Manzi si candida a divenire un HUB sociale e culturale, un punto di riferimento per la città di Marigliano, ma anche per tutto il territorio limitrofo. Il progetto, dunque, cerca di differenziare i flussi relazionali e funzionali, in base alla sua struttura tipologica originaria ma anche in base alla localizzazione urbana degli affacci e al contesto, al fine di rendere “autonomi”, nella gestione e nell'uso, porzioni di spazi e parti di edificio. La parte sud è quella che si relaziona più con il contesto di quartiere della zona residenziale popolare, la parte più intima, e il progetto individua al piano terra funzioni e servizi più idonei alla scala di quartiere (ludoteca/sala giochi, sportello amico, portierato di quartiere, laboratori artigianali e creativi, biblioteca di

quartiere). La parte nord e nord-est, invece, è la parte che si relaziona più con la città, la parte più aperta, che si attesta sulla strada principale di passaggio e collegamento, via Pontecitra, e il progetto lascia il posto a funzioni utili per una comunità più vasta e non solo di quartiere (caffetteria e cucina sociale, orto sociale, ciclofficina sociale e velostazione, laboratori artigianali e creativi). La sala multifunzionale e culturale, gli spazi dedicati al co-working e l'incubatore di idee, sono collocati in piani differenti dal piano terra, nonostante il loro accesso avvenga, tramite la corte principale che si attesta su

Via Pontecitra e che diventa nel progetto lo "spazio aperto delle relazioni" in cui i flussi funzionali si incontrano, una sorta di "piazza di comunità". La collocazione in piani differenti, la sala multifunzionale a piano -1, il co-working al piano 1 e l'incubatore di idee al piano 2 rende questi spazi "compartimentati" rispetto alla vitalità più ordinaria e quotidiana degli altri luoghi collocati al piano terra e quindi per forza di cose in relazione con il contesto limitrofo, e rende le relative funzioni autonome dalle altre.

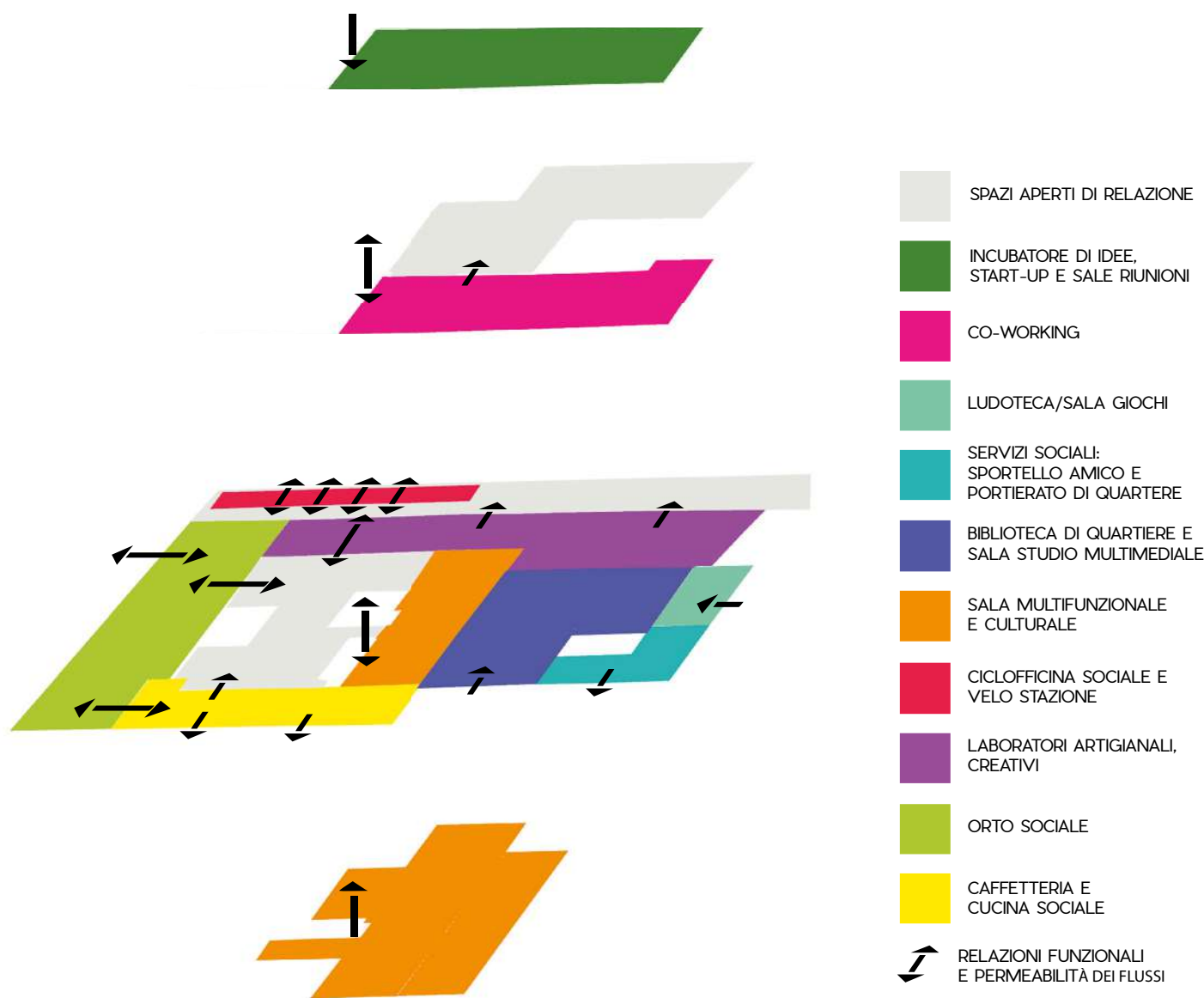


Fig. 1 Le funzioni e le relazioni funzionali

Programma funzionale e gestionale integrato

Il programma funzionale e gestionale dell'intervento di riqualificazione e rifunionalizzazione di un edificio di importanza storica, non può prescindere dal considerare tre aspetti fondamentali:

1. i siti storici sono spesso punti di riferimento spaziali e sociali che caratterizzano il paesaggio e conferiscono una forte identità all'ambiente. Creano un senso del luogo e sono un fattore determinante per l'identità locale e regionale. Conservando la nostra eredità, il riutilizzo adattivo può aiutare a mantenere e rafforzare la percezione delle persone sulle proprie tradizioni e storia e fornire prospettive per il futuro, rispondendo al contempo ai bisogni delle società multietniche e multiculturali.
2. il riutilizzo del nostro patrimonio riduce il consumo di materiali da costruzione, risparmia energia incorporata e limita l'espansione urbana. Fornisce spesso l'opportunità di intraprendere un profondo retrofit energetico, ottenendo edifici più efficienti, a prova di clima e più sani. Inoltre, i progetti di alta qualità, per loro stessa natura, garantiscono usabilità, flessibilità e adattamento a lungo termine alle esigenze future. Il riutilizzo adattivo contribuisce, quindi, alla costruzione di città più resilienti e sostenibili e all'applicazione dei principi dell'economia circolare nell'ambiente edificato.
3. il riutilizzo del nostro patrimonio costruito può contribuire ad aumentare l'attrattiva delle aree. Da un lato, l'architettura di qualità, come quelle storiche, è uno dei

principali fattori del posizionamento del marchio, generando posti di lavoro e crescita. D'altra parte, nuove funzioni generano nuovi utenti e situano territori in nuove reti economiche e micro-economie circolari. I siti storici riutilizzati cessano di essere luoghi isolati e possono fungere da catalizzatori in un contesto anche più ampio di quello di quartiere o di quello urbano.

Affinché l'intervento possa avere un effetto positivo sul territorio a breve e a lungo termine è necessario che le considerazioni sui tre aspetti – **culturali, ambientali ed economici** – siano quanto più integrate possibili al fine di delineare un programma funzionale strategico.

Per il Casale Manzi sono stati individuati due gruppi di funzioni, la cui compresenza garantirà il successo dell'operazione rigenerativa:

- **funzioni culturali e ricreative;**
- **servizi di supporto economico/sociale e gestionali.**

Un gruppo non può e non deve escludere l'altro: le "funzioni culturali e ricreative" sono quelle funzioni meramente dedicate alla cultura e che hanno un ritorno sociale/educativo sulla persona, in quanto individuo, e sulla comunità; i "servizi di supporto", invece, sono funzioni ugualmente importanti per la crescita della persona, ma che garantiscono la nascita di "micro-economie" e "altre economie", nonché "economie collaborative" creando presupposti di sostenibilità economica e sociale del Bene in una gestione pubbli-

co/privata efficiente ed efficace.

I “servizi di supporto” individuati sono:

- l’accompagnamento alla nascita di nuove **start-up** con servizi di consulenza e messa in rete con le realtà del territorio (incubatore di idee);
- la messa a disposizione di **sale riunioni** attrezzate per la convegnistica e di aule/spazi di lavoro autonomo o collettivo (postazioni di ufficio e **co-working**);
- l’offerta di uno “**sportello amico**” dedicato a consulti specifici con minori e famiglie bisognose del quartiere;
- il “**portierato di quartiere**” orientato a costruire un sistema di micro-welfare che possa migliorare la qualità della vita nel quartiere offrendo possibilità di incontri, servizi e opportunità lavorative, e indirizzando i cittadini gli uni verso gli altri;
- la presenza di una “**ciclofficina sociale**” e di una “**velostazione**”, un laboratorio di manutenzione, riparazione e realizzazione biciclette, ma anche uno spazio di socialità rivolto a persone in condizione di disagio, dove promuovere l’uso della bicicletta, la cultura dei pedali e l’integrazione;
- un **servizio di sosta** strutturato per i bikers che attraverseranno la ciclovia dei Borboni B|10 che costituisce un pezzo dell’itinerario n° 10 della rete Bicalia nonché l’itinerario in bici Eurovelo 5 Londra/Brindisi;
- la possibilità di gestire in condivisione gli **orti sociali**, in cui coltivare e produrre prodotti a km 0 e avere la possibilità di entrare in rete con GAS (Gruppi di Acquisto Solidali) nonché insegnare i valori semplici della cultura contadina così come uno dei mestieri più antichi esistenti, anche ai più fragili, come forma di riscatto sociale;
- l’offerta di **laboratori artigianali** (falegnameria, liuteria, ecc.), ma anche creativi (laboratori artistici) e di trasformazione agricola (per esempio coltivando il

pomodoro negli orti sociali per poi trasformarlo in salsa) in cui dar voce alle proprie aspirazioni/talenti e al tempo stesso creare micro-economie solide;

- la **caffetteria e cucina sociale** luogo aggregante per eccellenza che garantirà uno dei bisogni primari del cittadino (condividere cibo, spazi e tempo) senza mai discostarsi da fini sociali e comunitari (per esempio la presenza di un forno sociale autocostruito collaborerà alla creazione e al rafforzamento di una comunità di cittadini che fruiranno e tuteleranno il Bene Comune).

Tali funzioni, dunque, non si discostano dai fini sociali e culturali, nonché innovativi e formativi, dell’intervento, ma anzi ne rafforzano l’identità anche su scala urbana e intercomunale.

Nel caso del progetto sul Casale Manzi si è volutamente scelto una percentuale dei “servizi di supporto” di quasi il doppio della percentuale delle “funzioni culturali e ricreative”. Il motivo di tale scelta è da ritenere nel contesto ambientale e sociale in cui l’edificio si colloca: si tratta di un quartiere periferico di edilizia residenziale pubblica, in cui è necessario garantire prima di tutto i bisogni sociali ed economici attraverso l’offerta di servizi alternativi che coadiuvano aspetti educativi ad aspetti formativi, aspetti economici ad aspetti sociali, aspetti culturali ad aspetti innovativi.

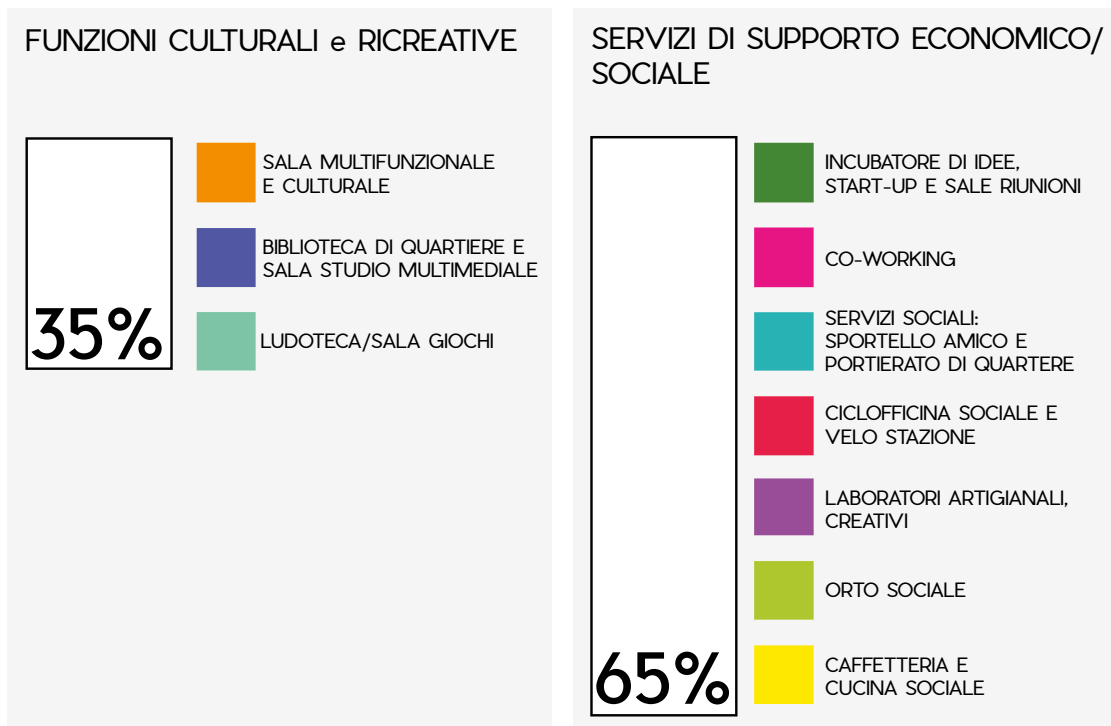


Fig. 1 Percentuale degli spazi dedicati alle “funzioni culturali ricreative” e ai “servizi di supporto economico/sociale”.



Fig. 2 Percentuale degli spazi dedicati a ogni rispettiva funzione di progetto.

I “servizi di supporto” inoltre, garantiscono il **coinvolgimento a 360° dei cittadini**, chiamati alla **cooperazione gestionale del bene pubblico**.

L’obiettivo del **progetto cooperativo di rivalutazione del Casale Manzi** non è solo di riutilizzare il bene storico in disuso, ma di raggiungere un più ampio insieme di obiettivi: fornire uno spazio accessibile per iniziative creative e artigianato, condurre futuri esperimenti urbani, migliorare la vivacità socio-culturale dei distretti cittadini, responsabilizzare le nuove generazioni alla tutela e autogestione di un Bene Comune, stimolare idee innovative per la crescita sociale ed economica del paese, ecc. Oltre a questi obiettivi gestionali e dal basso verso l’alto, l’aspetto del riutilizzo dell’edificio storico Manzi mostra un forte potenziale per la generazione di un’identità culturale, nonché di una comunità di persone accomunati dagli stessi obiettivi e ideali: la comunità dei contadini urbani, la comunità dei giovani creativi, la comunità dei co-worker, la comunità delle start-up, ecc. Questo, oltre a definire una tangibile e immediata rigenerazione sociale, è un’opportunità per intensificare i flussi “da fuori a dentro” la città e creare una “specificità” del territorio locale.

Questi obiettivi, sintetizzati con valori economici sociali, culturali e sostenibili, costituiscono la base dell’approccio alla rivalorizzazione del patrimonio culturale del Casale Manzi secondo una **gestione pubblico-privato**. Le funzioni descritte implicano diversi modelli di utilizzo - vibranti, vivaci e aperti - che potrebbero sbloccare il capitale sociale e culturale latente, rafforzando la capacità di trasformare (in meglio) una città.

La rigenerazione urbana, però, non è un’azione che si conclude in tempi definiti e si chiude in aree dai confini certi. **La rigenerazione urbana è un processo**, di cui si può avere conoscenza degli stimoli che lo

hanno generato, ma di cui non si riescono a controllare a priori i relativi effetti sul territorio in termini di tempi e di intensità. Le variabili che giocano in questo caso sono varie e mutevoli - ambiente, economia e società - ed è per questo che è più importante instaurare **un modello di gestione pubblico/privato quanto più flessibile e aperto**, in grado cioè di adeguarsi all’iter processuale rigenerativo, che catalogare in maniera specifica spazi e funzioni.

A tal proposito è auspicabile che la fase di progettazione definitiva avvenga con la partecipazione della cittadinanza e delle associazioni di categoria al fine di cominciare il processo rigenerativo già in fase progettuale, utile per stimolare quel “senso di appartenenza” tipico di una “comunità di vita”, comunità di persone che rivitalizza gli spazi attraverso il loro uso consapevole. In particolare il progetto ha individuato le funzioni, tra quelle elencate, in grado di attivare l’interesse pubblico in maniera più immediata (breve periodo) e quelle che hanno necessità di più tempo (medio e lungo periodo) per poter entrare a “regime” ed essere riconosciute come funzioni essenziali (il grado di povertà educativa del territorio di riferimento gioca un ruolo fondamentale nell’individuazione dei tempi di attuazione delle funzioni).

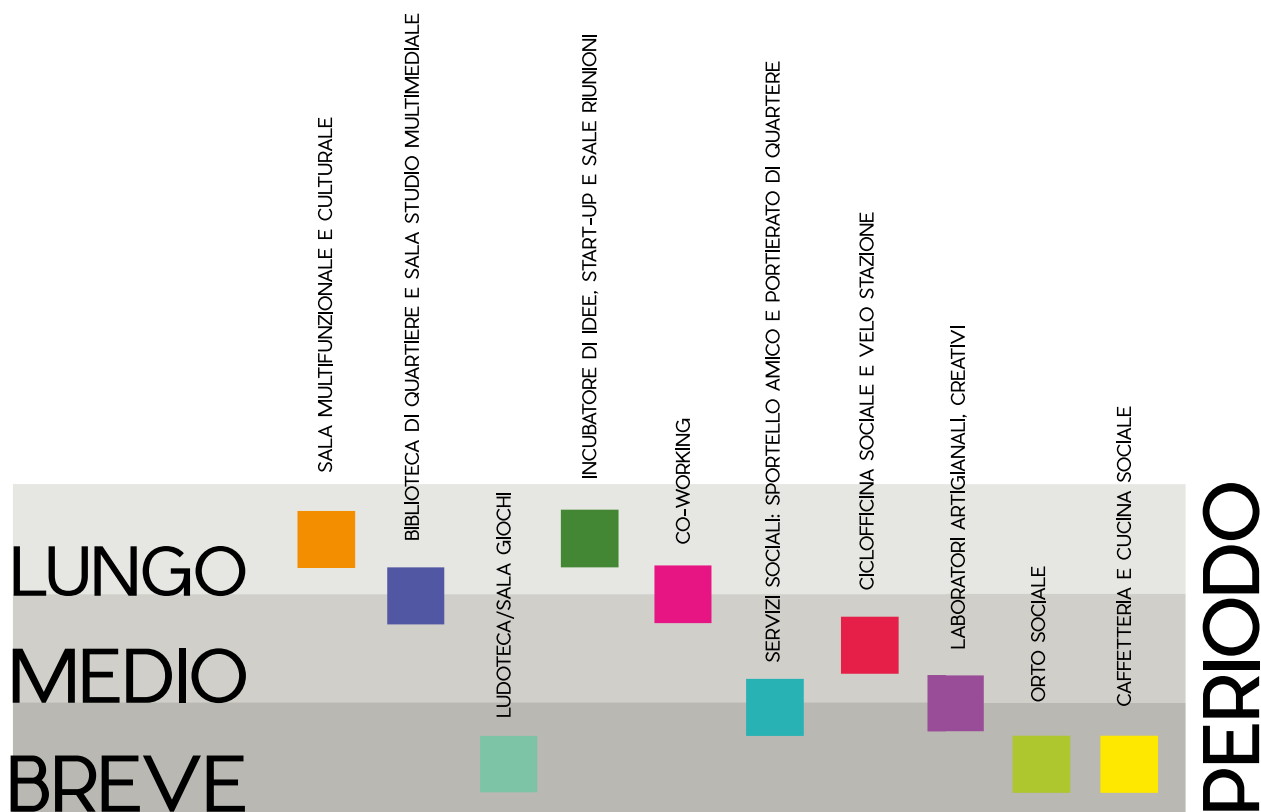
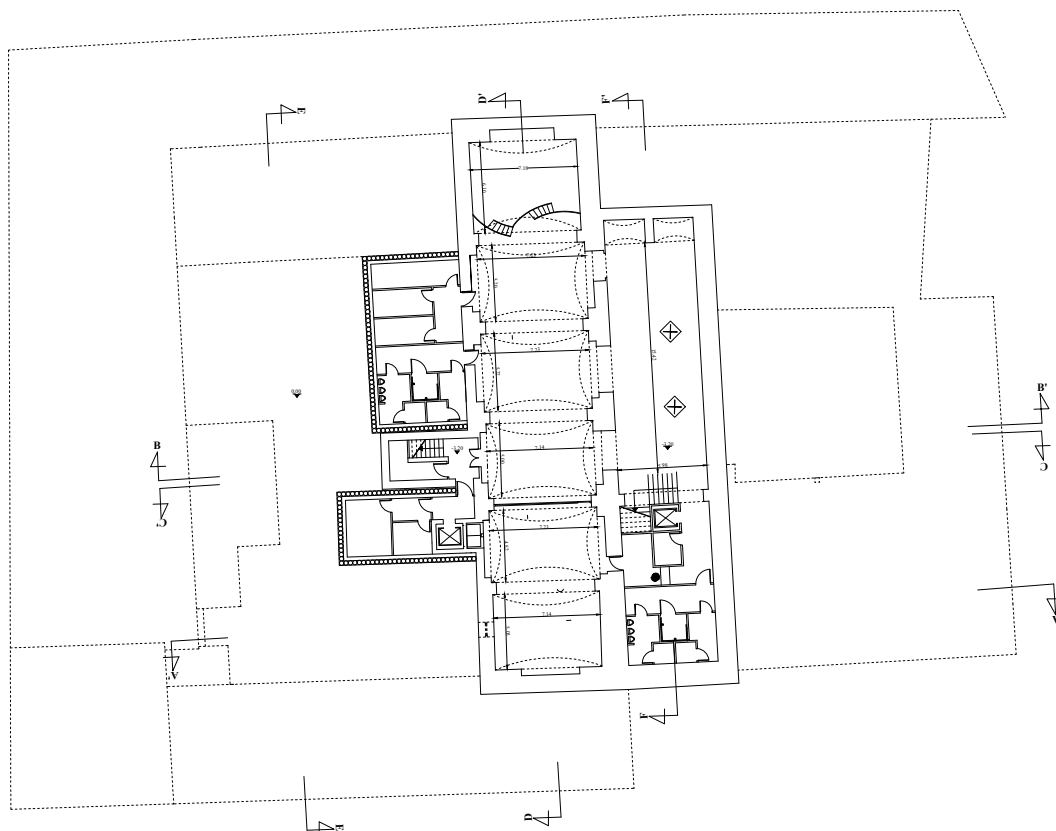


Fig. 3 Sviluppo temporale di attivazione delle funzioni desiderate

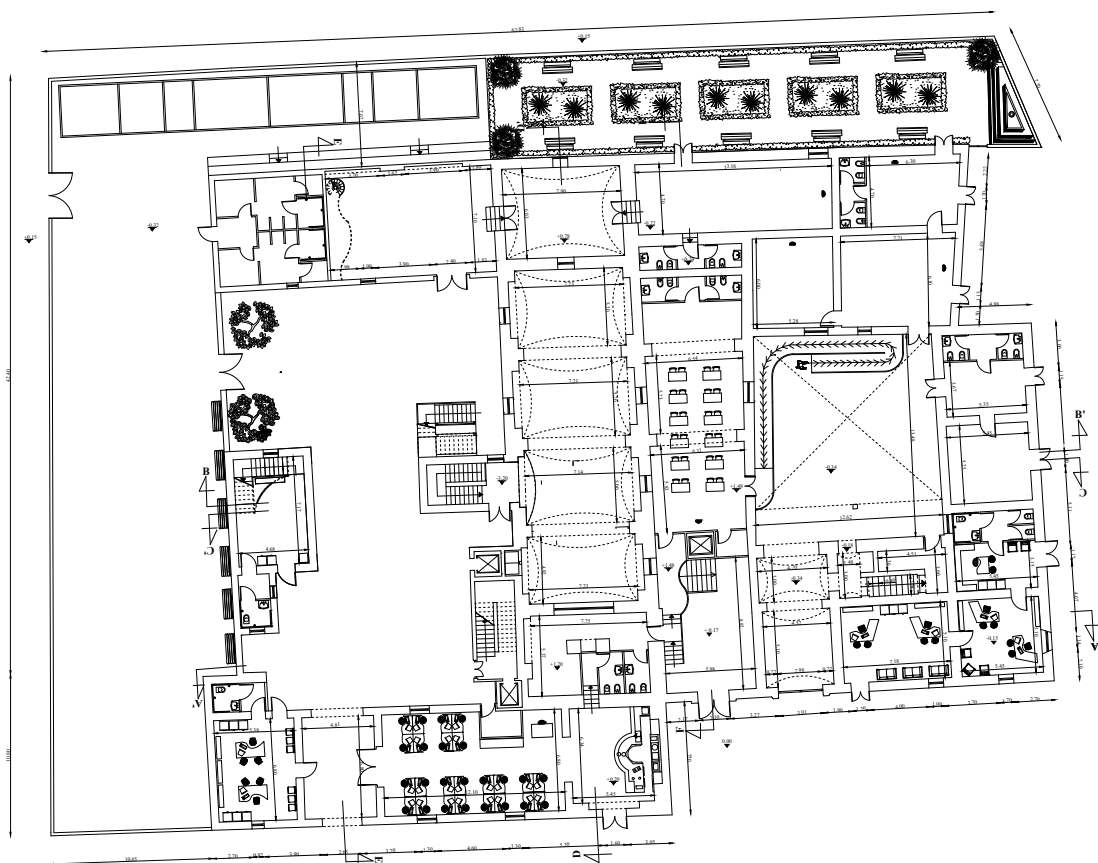
Il Casale Manzi, dunque, bene di proprietà comunale, si candida a divenire **Bene Comune**, e cioè un Bene per definizione preposto a realizzare l'interesse di una o più comunità e non quello pubblico generale ovvero quello individuale. L'uso comune si differenzia da quello pubblico anche per intensità, poiché i beni comuni per i membri della comunità sono essenziali per la vita, afferiscono a diritti fondamentali delle persone, evocano loro radici culturali o ragioni identitarie. Tutto ciò non toglie che gli stessi beni possano anche arrecare, allo stesso tempo, utilità (di diversa natura o intensità) a soggetti diversi dai membri della comunità come la collettività indistinta, essendo dunque anche beni a destinazione pubblica. Emerge un rinnovato ruolo delle comunità (territoriali ma non solo) che si creano intorno a questi beni, particolarmente rilevante in un'epoca di crisi, dei cosiddetti corpi intermedi (associazioni di categoria, istituzioni sociali, politiche e religiose, ecc.), con la necessità di sistemi decisionali condivisi, ispirati non più alla sola rappresentanza ma anche a forme di de-

mocrazia deliberativa e partecipativa. E in questa ottica, la forma più naturale di applicazione del **principio di sussidiarietà orizzontale ai beni pubblici è quella del coinvolgimento di privati non profit**, il così detto terzo settore, nel governo dei beni. Il modello organizzativo e di gestione che il terzo settore utilizza per il bene pubblico può essere adottato anche per la gestione del Bene Comune da parte delle comunità di riferimento del bene, senza che ciò escluda che la gestione di tali beni da parte delle comunità possa essere orientata economicamente, con redistribuzione degli utili nella remunerazione dei lavoratori (ad esempio, secondo il modello della c.d. impresa sociale).

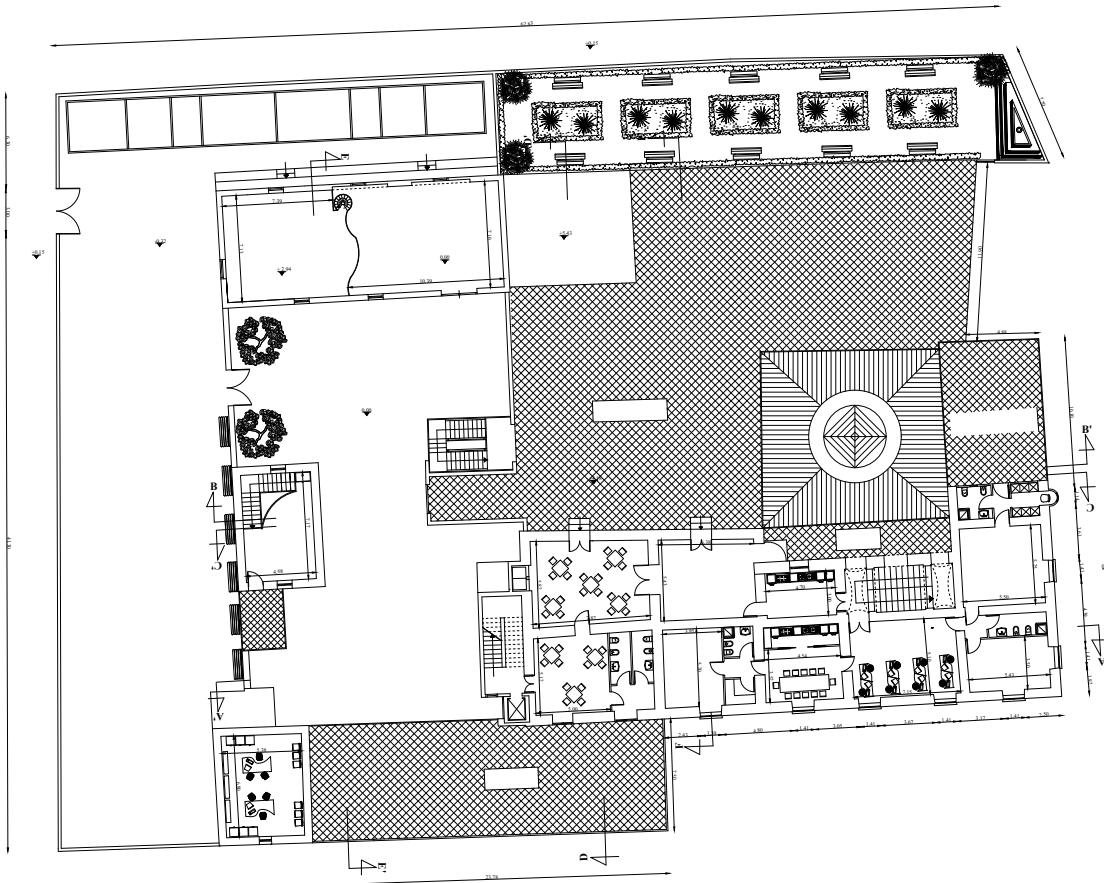
Questo modello di gestione pubblico/privato (no profit) garantisce la tutela del Bene da parte della Comunità e dunque il perdurare della sua esistenza alle generazioni future, eliminando il peso della manutenzione e gestione ordinaria da parte dell'Ente Pubblico, proprietario del Bene.



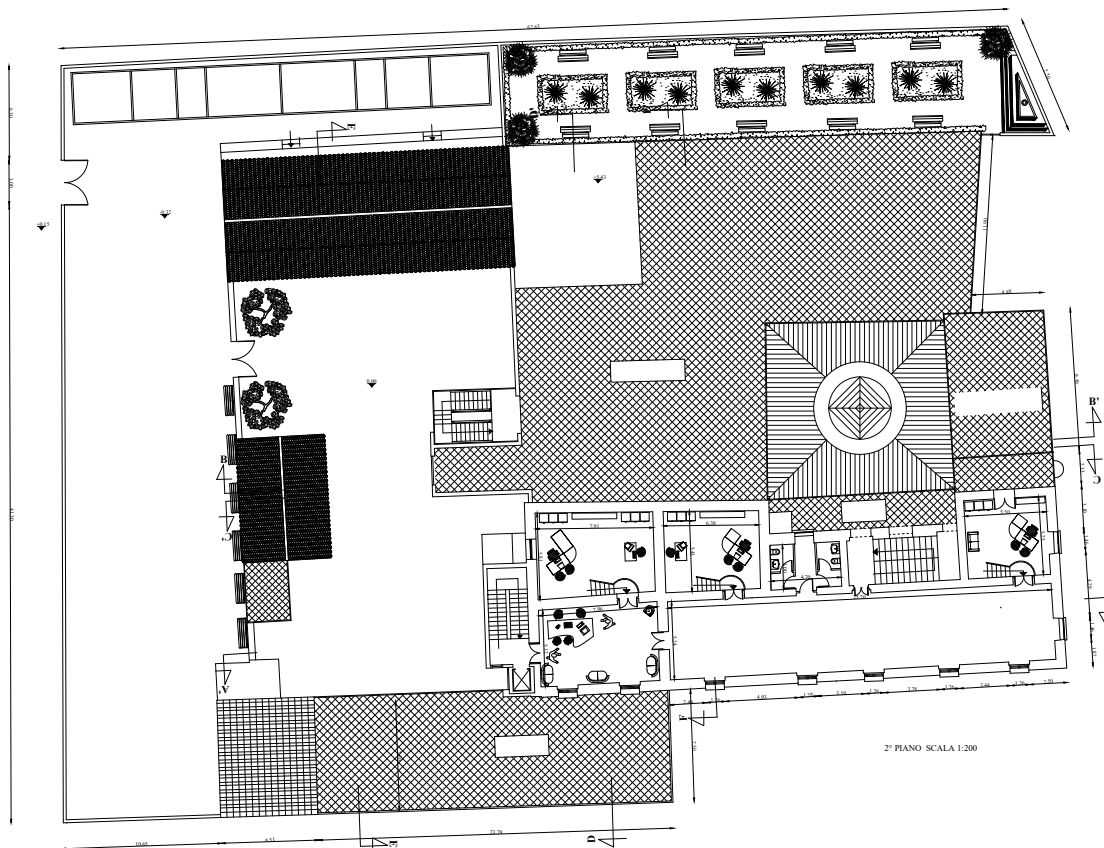
Piana -1



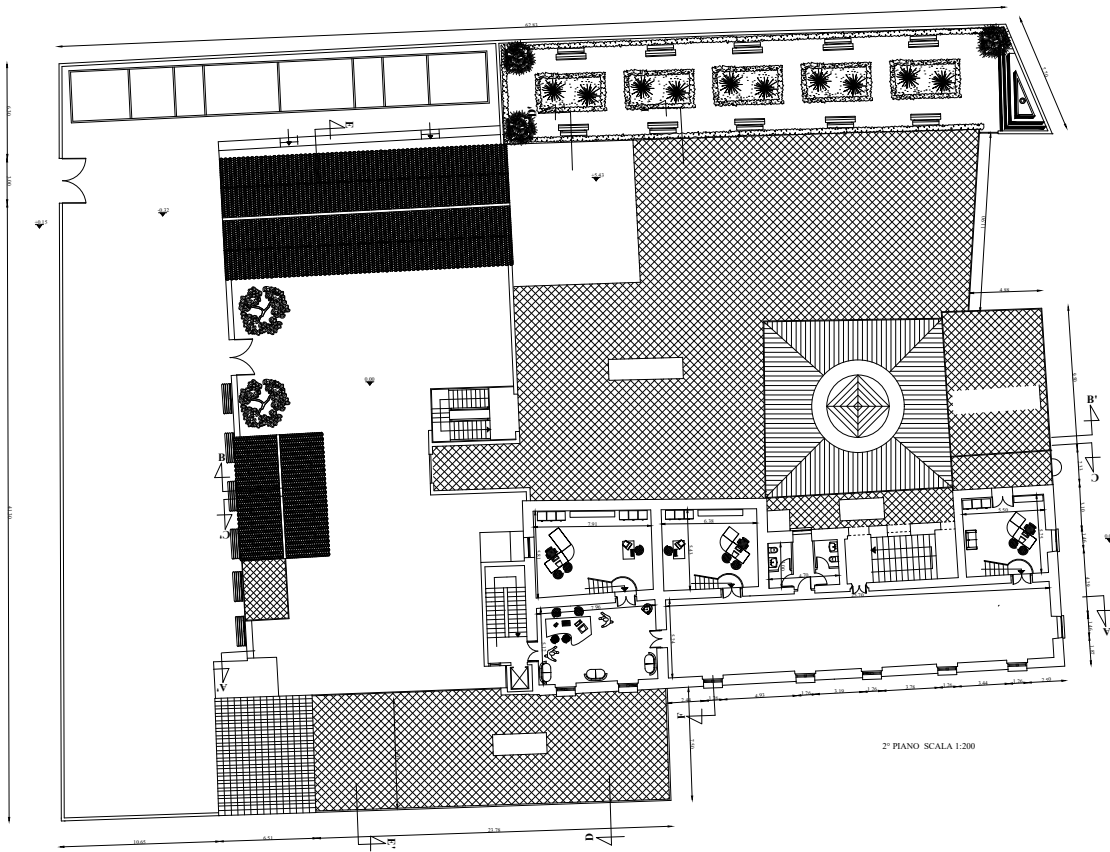
Piana 0



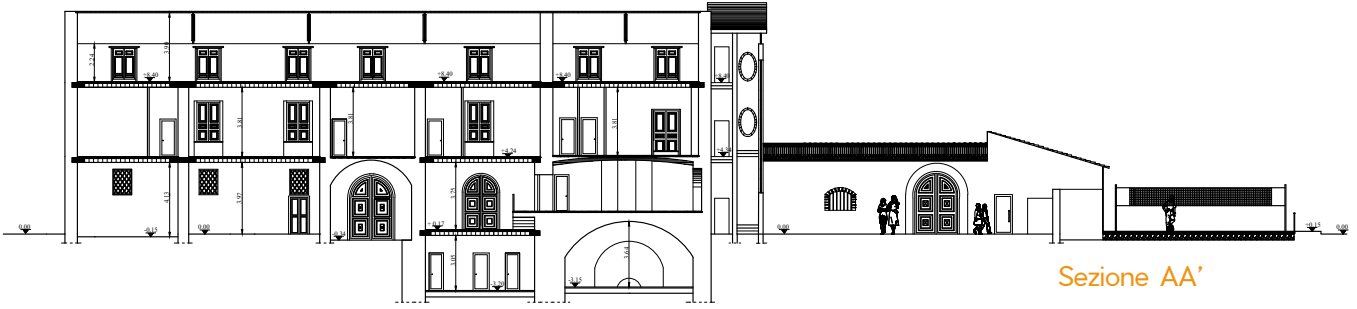
Piana 1



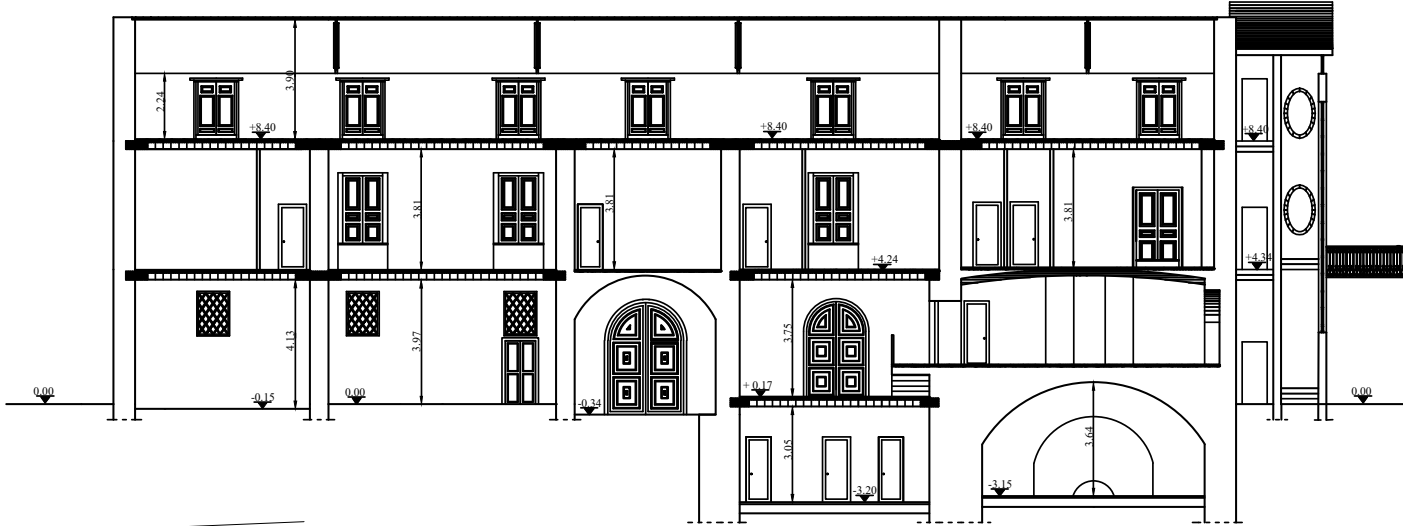
Piana 2



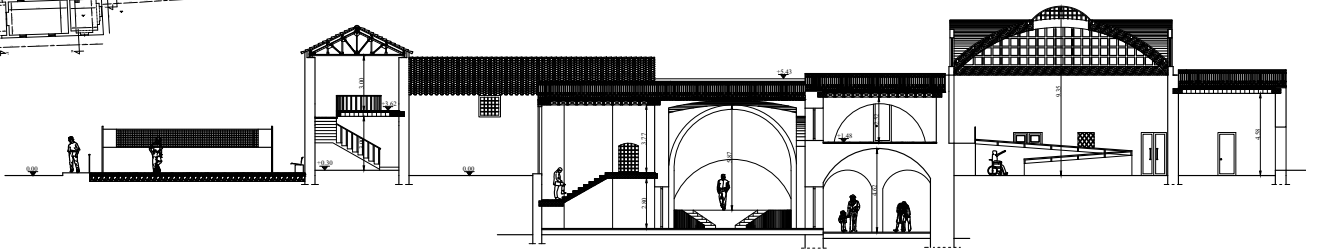
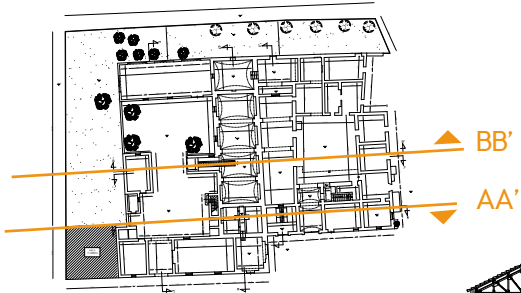
Piana coperture



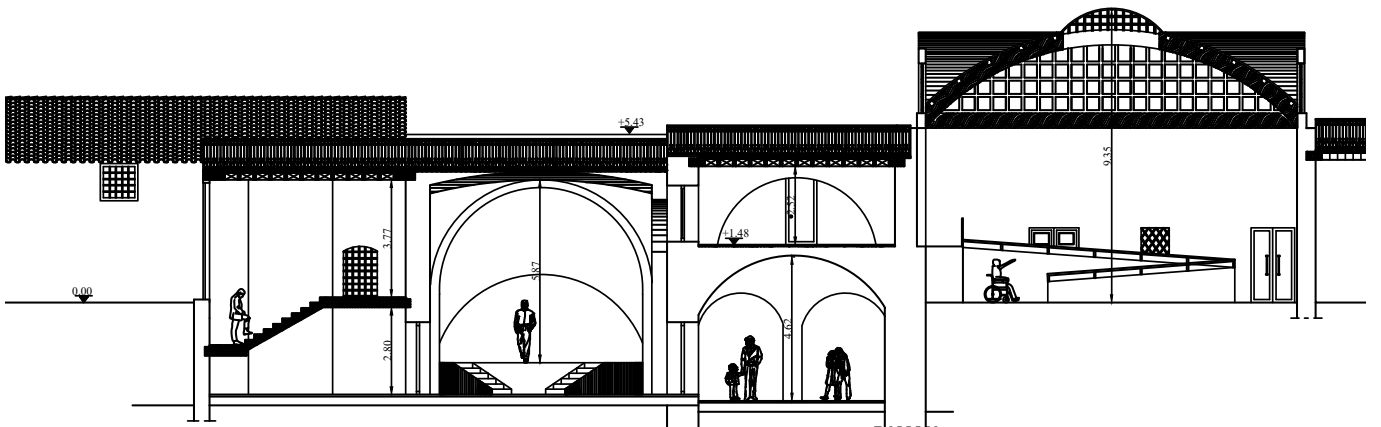
Sezione AA'



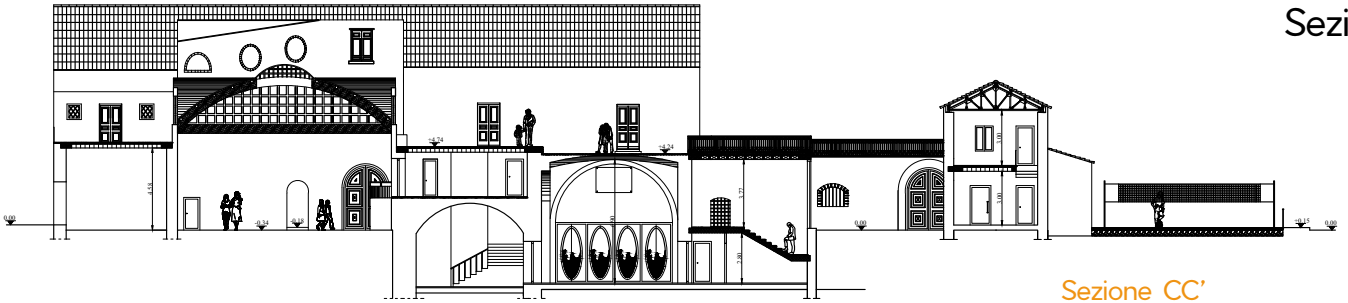
Sezione AA'



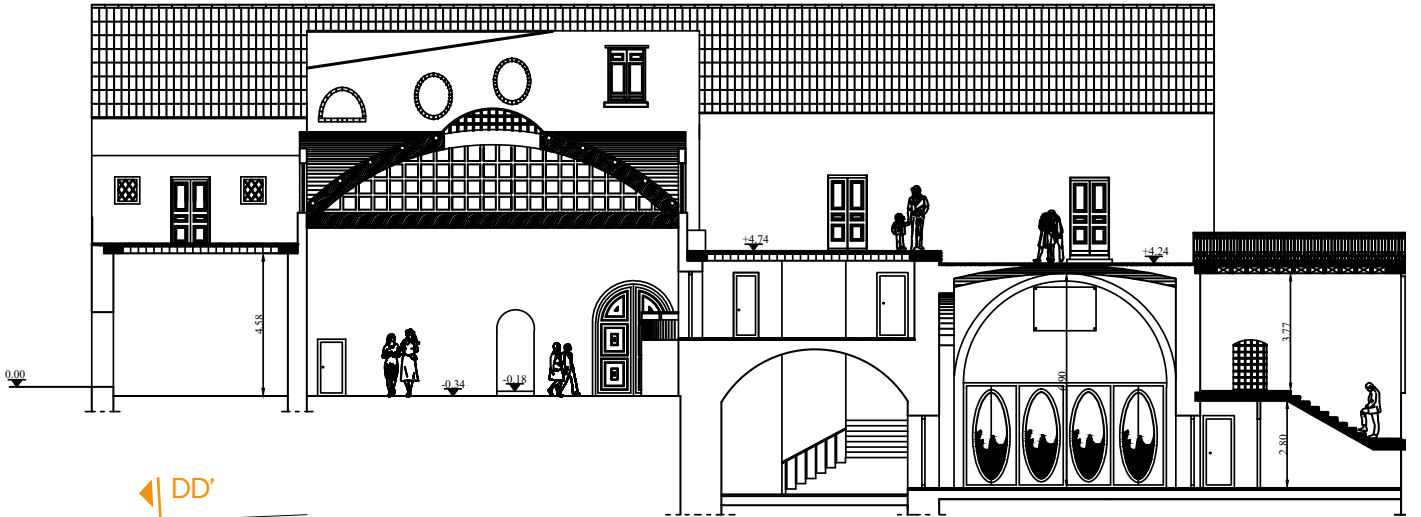
Sezione BB'



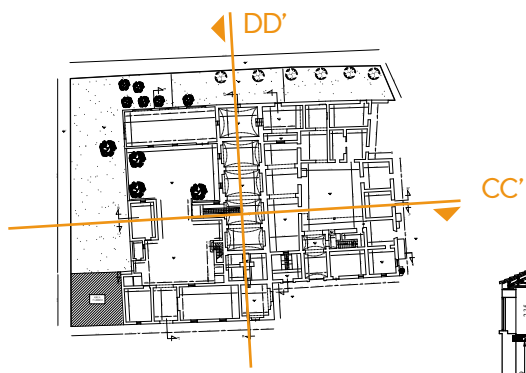
Sezione BB'



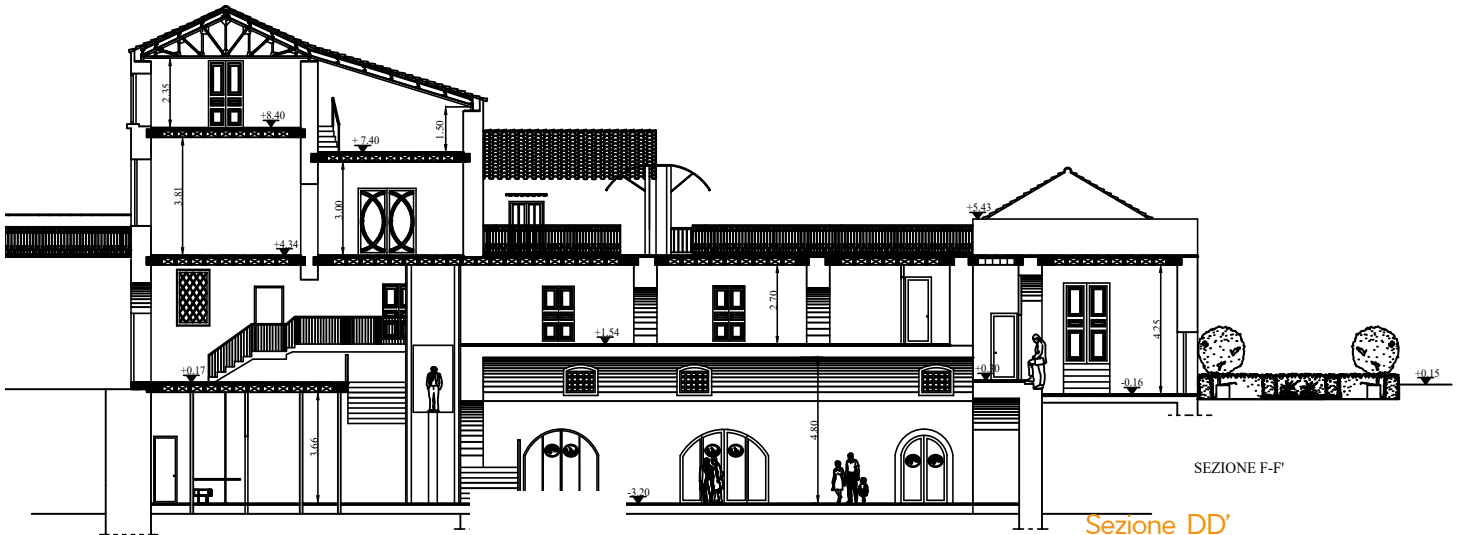
Sezione CC'



Sezione CC'



Sezione DD'

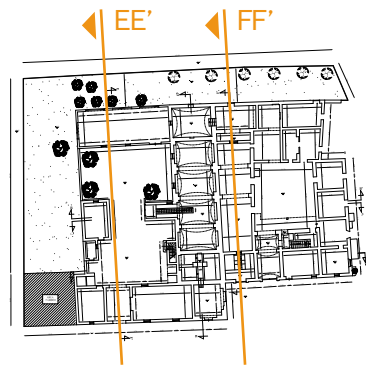


Sezione DD'

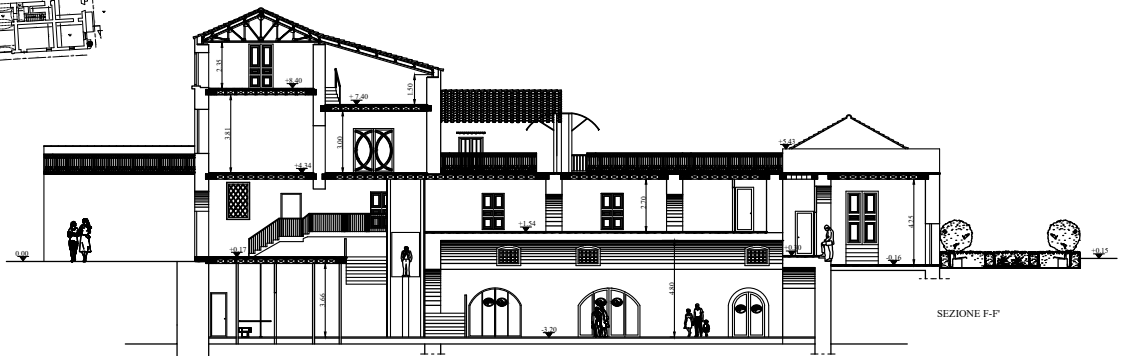


SEZIONE E-E'

Sezione EE'

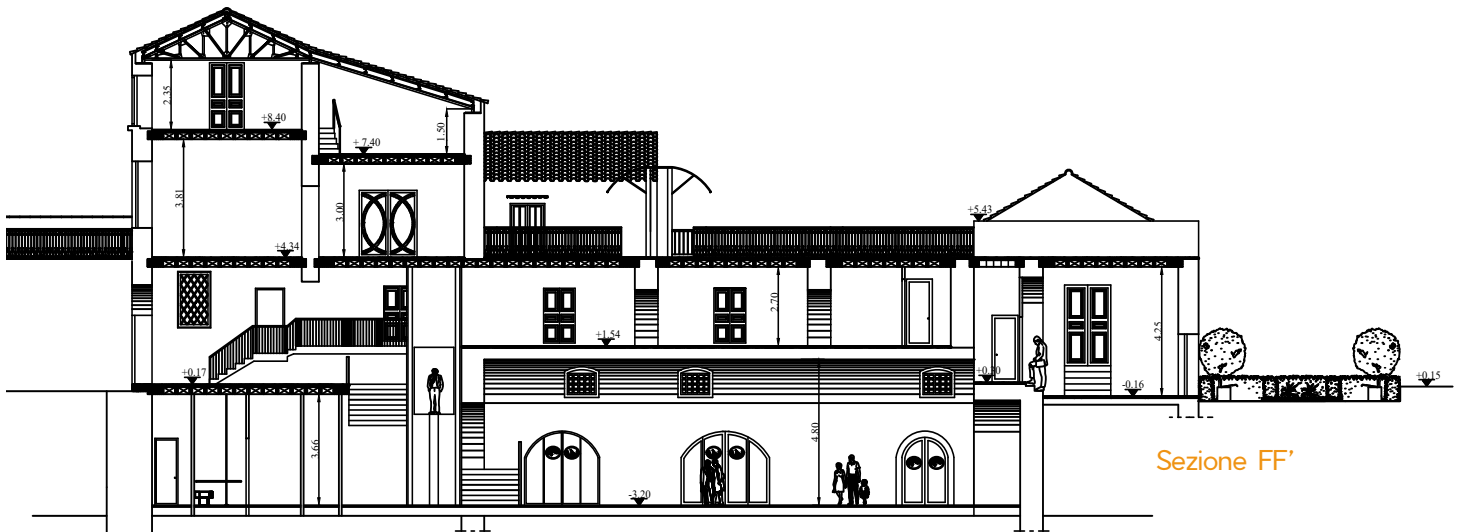


Sezione EE'

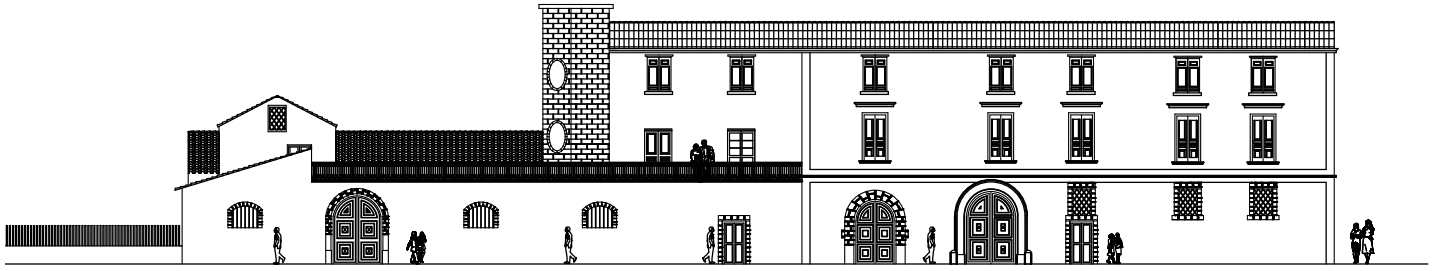


SEZIONE F-F'

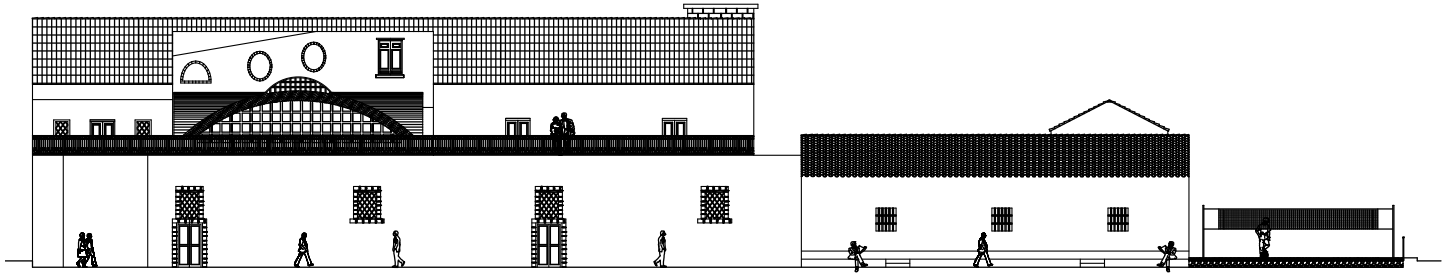
Sezione FF'



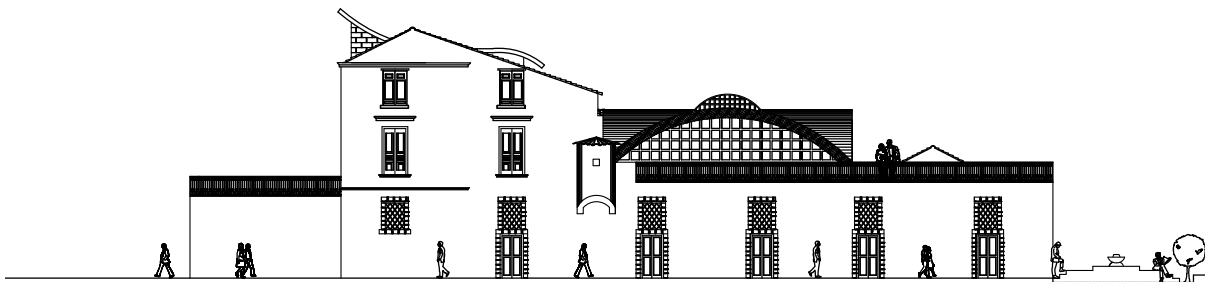
Sezione FF'



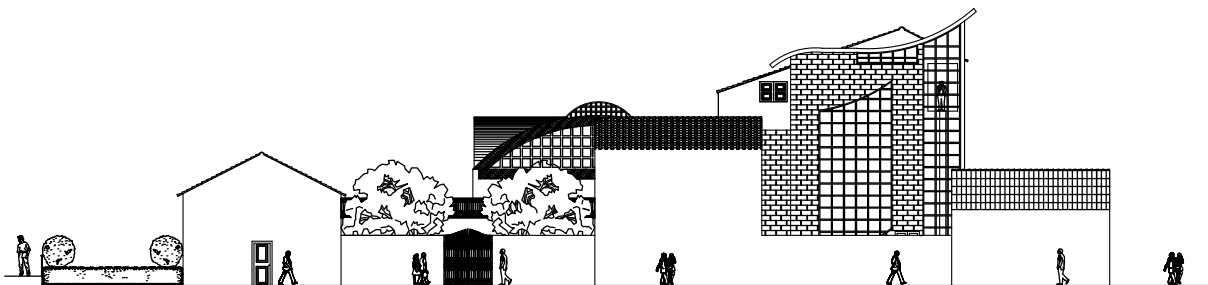
Prospetto principale



Prospetto posteriore



Prospetto lato destro



Prospetto lato sinistro

**→ Quadro economico e
cronoprogramma finanziario**

Cronoprogramma finanziario

<i>Lavori di ristrutturazione rifunionalizzazione Casale Manz</i>	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Lavori						
Costi sicurezza						
Lavori totale			€ 726.150,00	€ 726.150,00	€ 726.150,00	€ 726.150,00
Somme a disposizione						
Art. 113 D.Lgs 50/2016 (considerando solo la progettazione ed il RUP)						€ 58.092,00
Oneri a discarica					€ 10.000,00	
Spese per progettazione esecutiva	€ 116.184,00					
Spese tecniche di direzione lavori, direttore operativo, coord. Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, supporto al RUP, collaudatore, validazione progetto CNAPAIA			€ 50.830,50	€ 50.830,50	€ 50.830,50	€ 50.830,50
	€ 4.647,36		€ 2.033,22	€ 2.033,22	€ 2.033,22	€ 2.033,22
Indagini geologiche e di laboratorio	€ 20.000,00					
Spese per relazione tecnica e geologica compreso cassa e previdenza	€ 10.000,00					
Spese per commissione giudicatrice compresa cassa e previdenza	€ 20.000,00					
Imprevisti			€ 36.307,50	€ 36.307,50	€ 36.307,50	€ 36.307,50
Allacciamenti a pubblici servizi						€ 20.000,00
Iva su lavori e imprevisti (10%)			€ 76.245,75	€ 76.245,75	€ 76.245,75	€ 76.245,75
Iva su oneri a discarica (22%)					€ 2.200,00	
Iva su spese tecniche (22%)	€ 26.582,90		€ 11.630,02	€ 11.630,02	€ 11.630,02	€ 11.630,02
Iva su indagini geologiche (22%)	€ 4.400,00					
ANAC	€ 600,00					
Totale somme a disposizione	0,00 €	202.414,26 €	177.046,99 €	177.046,99 €	189.246,99 €	255.138,99 €
Totale somme a disposizione	0,00 €	€ 202.414,26	€ 903.196,99	€ 903.196,99	€ 915.396,99	€ 981.288,99



Comune di Marigliano
Città Metropolitana di Napoli

Letto, approvato e sottoscritto:

F.to IL SINDACO
Avv. Jossa Giuseppe

F.to IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Gianluca Pisano

Il sottoscritto Responsabile del Settore AA.GG., visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

Che la presente deliberazione:

- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art.134 T.U. n.267/2000;
- Viene affissa a questo Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 3/06/2021 come prescritto dall'art.124, comma 1, T.U. n.267/2000

(N. 1736 REG. PUBBLICAZ.)

E' Trasmessa in elenco, contestualmente all'affissione all'albo Pretorio, ai signori capigruppo consiliari, come prescritto dall'art.125 del T.U. n.267/2000

Marigliano,3/06/2021

F.to IL RESPONSABILE AA.GG

Il messo comunale

dott. Gianluca Pisano

ESECUTIVITA'

(Articolo 134, D.Lgs. N.267/2000)

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____

- Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

Marigliano, _____

F.to IL RESPONSABILE AA.GG

dott. Gianluca Pisano