

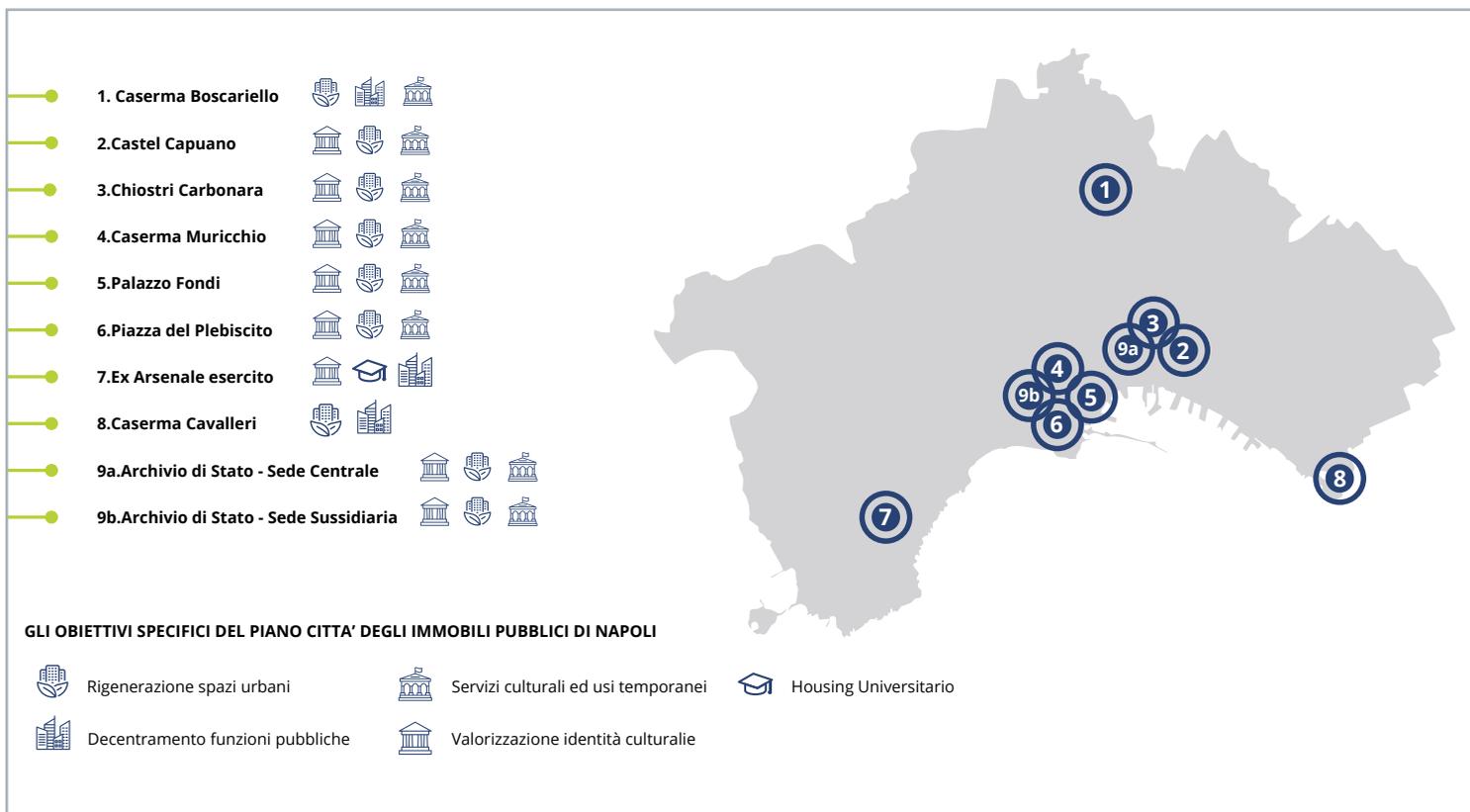
NAPOLI: IL PIANO CITTÀ DEGLI IMMOBILI PUBBLICI

Agenzia del Demanio

L'AGENZIA DEL DEMANIO E IL COMUNE DI NAPOLI HANNO FIRMATO UN ACCORDO PER LA RIGENERAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO DELLA CITTÀ. NOVE SONO I BENI INTERESSATI DALLA PRIMA SELEZIONE PER LA CREAZIONE DI UFFICI PUBBLICI, PRESIDII DI SICUREZZA, HUB CULTURALI, SERVIZI E RESIDENZE UNIVERSITARIE, SPAZI APERTI ALLA COLLETTIVITÀ. ALTRI IMMOBILI DI PROPRIETÀ STATALE, COMUNALE O DI ENTI PUBBLICI POTRANNO ESSERE INTEGRATI NELL'OPERAZIONE DI RIQUALIFICAZIONE, ANCHE IN PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO.

Il Piano Città degli immobili pubblici di Napoli, sottoscritto dal Direttore dell'Agenzia del Demanio, Alessandra dal Verme, e dal Sindaco di Napoli, Gaetano Manfredi, ha l'obiettivo di riqualificare e valorizzare immobili sottoutilizzati, per i quali è previsto un investimento di oltre 600 milioni di euro. Un patto in-

teristituzionale finalizzato a pianificare e realizzare interventi anche con il coinvolgimento di investitori privati per restituire valore alla città di Napoli. Con il suo patrimonio storico unico, tutelato dall'Unesco, e la sua storia di capitale europea, sede di storiche istituzioni accademiche, Napoli potrà essere al passo con



l'evoluzione della città moderna attraverso la ricerca e l'innovazione, la riqualificazione del patrimonio immobiliare e la rigenerazione di grandi aree urbane pronte a ospitare famiglie, cittadini e turisti, in un vivere facile di relazioni e scambi.

"Il Piano riporta i risultati di una collaborazione intensa già avviata tra Agenzia del Demanio e Comune e ha come obiettivo prioritario di dare nuove funzioni a grandi compendi pubblici, in una rinnovata ottica di cura del patrimonio pubblico e della città", ha dichiarato il Direttore dell'Agenzia del Demanio Alessandra dal Verme. "Il patrimonio immobiliare è strumento di sviluppo, per il potenziamento dell'offerta universitaria con le residenze per studenti, la creazione di centri di attrattività flessibili per giovani e famiglie, più in generale per il benessere urbano e l'inclusione sociale. Il benessere della città moderna dipende dalla vivibilità dei luoghi dove il cittadino può "stare" e relazionar-

si con il contesto identitario di valore storico artistico, cogliendo le opportunità che offrono innovazione e tecnologia per dare servizi di qualità. In una città come Napoli, dove già le relazioni sono fortissime, il pubblico può alimentarle creando con gli immobili pubblici logistica per la pubblica amministrazione, offerta culturale, luoghi sicuri, flessibili, sostenibili e rigenerati".

Nel Piano Città degli immobili pubblici di Napoli è presente un primo portafoglio immobiliare composto da nove beni di proprietà dello Stato: la Caserma Boscariello, Castel Capuano, Palazzo Fondi, Caserma Cavalleri, la Caserma Muricchio, i Chiostrì Carbonara (Caserma Garibaldi), l'ex Arsenale Esercito, Piazza del Plebiscito, l'Archivio di Stato. Altri immobili di proprietà statale, comunale o di altri enti pubblici potranno essere aggiunti e valorizzati, anche attraverso il coinvolgimento di investitori privati.



Caserma Boscariello

Polo della Polizia di Stato, opportunità per una «doppia» rigenerazione urbana.

La Caserma Antonio Boscariello è una ex struttura militare nella zona di Miano, un quartiere periferico a nord di Napoli. L'intervento prevede la realizzazione del Polo della Polizia di Stato con aree verdi, un parcheggio e una nuova piazza a disposizione degli abitanti del quartiere. L'edificio d'ingresso sarà recuperato e ospiterà il "Polo della Legalità" con sale conferenze destinate alle attività della Polizia di Stato. È prevista inoltre la realizzazione di un auditorium per eventi pubblici. Gli edifici saranno progettati secondo elevati standard di qualità edilizia e sostenibilità energetica. Il piano di razionalizzazione permetterà di conseguire un risparmio annuo di 1,6 mln di euro di canoni di locazione passiva, di liberare quasi 36 mila mq di immobili in zona centrale e delocalizzare le funzioni amministrative, garantendo un maggior presidio della legalità sul territorio.

Dati Dimensionali: Superficie Lorda: 78.800 mq

Valore investimento: 300 mln € (Q.E. complessivo)



Castel Capuano

Un'offerta culturale che non sia solo dispensatrice di informazioni, ma «RI-generatrice» di esperienze.
 È il più antico castello di Napoli dopo Castel dell'Ovo, risalente al XII secolo, e uno dei principali monumenti della città.

L'idea progettuale prevede la riqualificazione del compendio con un intervento di efficientamento energetico che comprende demolizioni, consolidamento delle coperture, risanamento delle facciate e rifunzionalizzazione degli spazi interni. L'iniziativa prevede anche la creazione di un percorso museale e la libera apertura al pubblico dei cortili, del piano seminterrato e del piano terra, al fine di attribuire al monumento il ruolo di accesso privilegiato e qualificato all'area del centro storico, Patrimonio dell'UNESCO.

Dati dimensionali: SLP: 41.767 mq

Valore investimento: 72 mln € (Q.E. complessivo)



Chiostri Carbonara

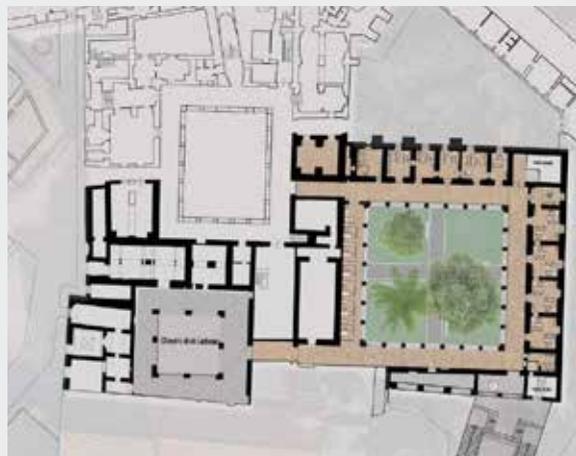
Il complesso monumentale risale al 1343, opera dei frati eremitani di Sant'Agostino che sorge fuori le mura urbane dell'antica città, a ridosso del centro storico. Gran parte dell'edificio è in uso al Ministero della Giustizia, sede del Giudice di Pace, la parte oggi non utilizzata sarà al centro di un grande progetto di rigenerazione e valorizzazione. In attesa di definire la migliore destinazione

del bene, l'Agenzia del Demanio ha completato gli audit sismici ed energetici e il rilievo BIM del sito e prevede la progettazione di un intervento di recupero dei pregevoli chiostri per aprirli alla collettività e promuovere eventi culturali.

Dati dimensionali: Superficie Lorda: 12.381 mq

Superficie Scoperta: 4.369 mq

Valore investimento: 17 mln € (stima QE al 2024)





Ex Caserma Muricchio

Vocazione universitaria con auspicato mix funzionale.

Il complesso della Santissima Trinità delle Monache, oggi noto come ex Caserma Muricchio – Ospedale Militare, fu realizzato dal 1606 per volontà di Donna Vittoria de Silva, poi suor Eufrosina e completato nel 1618. L'intervento su questo bene testimonia un'esperienza concreta di co-progettazione con il Comune di Napoli e di ascolto attivo della collettività. Il compendio ospita diversi utilizzatori, tra cui l'amministrazione comunale, la Polizia di Stato, l'Università Suor Orsola Benincasa e La Santissima Community Hub, iniziativa di temporary use avviata grazie a un bando dell'Agenzia del Demanio. Si tratta di un progetto di rigenerazione urbana dell'ex Caserma che prevede diverse funzioni: incubatore di cittadinanza attiva, servizi ristorativi e laboratori artigianali, spazi per il coworking, proposte dedicate ai giovani, eventi culturali, artistici e ricreativi, legate alle tematiche ambientali, all'economia circolare e alla sostenibilità, idee per la gestione, la cura e la valorizzazione delle aree verdi, uffici pubblici, spazi universitari e usi temporanei.

Dati dimensionali: Superficie di intervento: 7.880 mq (interni) e 1.400 mq (esterni)

Valore investimento: 0,9 mln € fondi privati nel Temporary Use; 27,3 mln € (Q.E. complessivo PDR)

Superficie territoriale: 25.136 mq



Palazzo Fondi

L'immobile di proprietà dell'Agenzia del Demanio è attualmente oggetto di importanti lavori di rifunzionalizzazione ed è destinato a ospitare le sedi della Direzione Regionale Campania dell'Agenzia e dell'AGCOM. L'intervento è finalizzato a ridurre la spesa per gli affitti passivi delle due amministrazioni e prevede la realizzazione di uffici di nuova generazione, con abbattimento dei consumi energetici e produzione di energia dall'impianto fotovoltaico. Il progetto comprende l'apertura alla collettività dell'edificio anche oltre gli orari di ufficio, con un punto di ristoro al piano terra e nella corte interna. Il palazzo, che si sviluppa su cinque piani per un totale di circa 3.000 mq, è stato oggetto negli ultimi anni di un'importante iniziativa di rigenerazione temporanea nel corso della quale ha ospitato un bistrot nella suggestiva corte interna, mostre, convegni, eventi musicali e temporary office. Un'iniziativa che ha ottenuto un forte richiamo mediatico anche a livello internazionale.

Dati dimensionali: SLP: 9.265 mq

Valore investimento: 27 mln € (Q.E. complessivo)



Piazza del Plebiscito

Il progetto di riqualificazione del complesso monumentale prevede un intervento di ristrutturazione e restauro del Colonnato, di proprietà dello Stato, e dei retrostanti edifici di proprietà del Fondo edifici di culto (Fec) che ospiteranno botteghe d'arte della tradizione napoletana e un intervento innovativo di illuminazione diffusa della Piazza del Plebiscito e

delle sue quinte. Il progetto mira a una valorizzazione organica dell'intero complesso della Piazza del Plebiscito, anche mediante l'apertura al pubblico dell'ipogeo della Chiesa ristrutturato e concesso al Comune di Napoli per essere destinato a percorso di visita e spazi culturali.

Dati dimensionali: SLP: 3.600 mq.

Valore investimento: 3,7 mln € (Q.E. complessivo)



Ex Arsenale esercito

Il complesso immobiliare è ubicato nel quartiere Fuorigrotta. L'obiettivo è recuperare una vasta area dismessa riconvertendola in un Campus Universitario di eccellenza dell'Università degli Studi Parthenope, con parcheggi e aree verdi attrezzate. All'interno è prevista la realizzazione di una residenza universitaria edificata con strategie ambientali sostenibili, soluzioni di efficientamento dei volumi e delle componenti impiantistiche e l'impiego di energie rinnovabili. Utilizzando le volumetrie preesistenti il progetto ha escluso l'aggiunta di nuovi volumi



per evitare il consumo di suolo. L'iniziativa si coniuga con la progettualità del Comune di Napoli di prolungamento della metropolitana linea 6 per aumentare l'offerta di trasporto pubblico con un deposito e una stazione ubicati in una porzione dell'ex Arsenale trasferita all'inizio 2024 al Comune di Napoli.

Dati dimensionali: Superficie fondiaria: 238.000 mq

Valore investimento: 100 mln € (Q.E. complessivo) di investimento totale per il Campus Universitario di cui 9 mln € (Q.E. complessivo) per il fabbricato destinato ad Housing Universitario.



Caserma Cavalleri

Riallocazione reparti della Guardia di Finanza e realizzazione di un polo concorsuale e di apprestamenti logistici.

Il complesso, realizzato negli anni '40 del secolo scorso, sorge nel Comune di San Giorgio a Cremano, al confine con Napoli, ed è in uso alla Guardia di Finanza. Il progetto di razionalizzazione prevede di destinare alcuni spazi ai reparti attualmente in locazione passiva e di realizzare un polo concorsuale e logistico, puntando a una riqualificazione innovativa e sostenibile di una superficie di oltre 180 mila mq. Sono state bandite due procedure di gara, la prima relativa alla bonifica bellica del sito e la seconda alle indagini ed ai rilievi. L'importo totale dell'intervento è pari a circa 96 milioni di euro ed è cofinanziato dall'Agenzia del Demanio e dalla GdF.

Dati dimensionali: Superficie Lorda: 55.318 mq
Superficie Territoriale: 187.152 mq

Valore investimento: 96 mln € (Q.E. complessivo)

Archivio di Stato di Napoli

L'Archivio di Stato di Napoli è stato fondato nel 1808 e dal 1845 ha sede principale nel complesso monumentale dei SS. Severino e Sossio, uno dei più importanti e antichi centri della spiritualità benedettina del Mezzogiorno. Dal 1885 fa parte dell'Archivio di Stato anche il cosiddetto "Archivio Militare", oggi sede sussidiaria di Pizzofalcone, sito nella villa di Andrea Carafa della Spina. Il progetto di rigenerazione urbana dell'Archivio di Stato di Napoli prevede la creazione di un Hub Culturale per promuovere partecipazione e nuove forme di interazione tra le comunità locali e lo spazio pubblico. L'intervento punta alla qualità architettonica, al recupero e alla fruizione al pubblico di un bene di grande pregio storico artistico, alla sostenibilità economico finanziaria e all'attrazione di investimenti anche da parte di privati. L'obiettivo è creare un centro culturale polifunzionale aperto alla cittadinanza che renda l'Archivio uno spazio in grado di generare valore per il territorio.versitario.

Valore investimento: 15 mln € (Q.E. complessivo)



Sede centrale



Sede sussidiaria