



COMUNE DI SALERNO

**“INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE DI SITI PER LA
CREAZIONE DI ECOSISTEMI DELL’INNOVAZIONE NEL MEZZOGIORNO
- HUB DI INNOVAZIONE CITTÀ CIRCOLARE DELLA SALUTE**

A2_ RELAZIONE TECNICA



Responsabile dell'attuazione: Dott. Raffaele Lupacchini *_Direttore Settore Risorse Comunitarie e controllo di gestione*
Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Giovanni Micillo *_Direttore Settore Opere e Lavori Pubblici*

Gruppo di lavoro Comune di Salerno:

Arch. Filomena Daraio *_ Responsabile Ufficio di Piano e progettazione*
Arch. Silvia Napoli *_ Settore Risorse Comunitarie*
Arch. Maria Luisa Ferro *_Ufficio di Piano e progettazione*
Ing. Fabio Campisi *_Settore Opere e Lavori pubblici*
Geol. Ida Parisi *_Settore Mobilità urbana, trasporti e Manutenzioni*
Geom. Lucia Ritondale *_Ufficio di Piano e progettazione*
Geom. Antonio Gaudiano *_Settore Manutenzione Patrimonio Edilizio*

Gruppo di lavoro Partner:

CNR IRISS *(capofila)*
Prof. Arch. Luigi Fusco Girard
Arch. Antonia Gravagnuolo
UNI Pegaso
Prof. Ing. Francesco Fabbrocino

INDICE

PARTE PRIMA.....	2
1_ INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	2
2_ INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	4
2.1_ ZONIZZAZIONE.....	4
2.2_ VINCOLI.....	6
2.2.1_ Fasce di rispetto e Beni culturali ed ambientali.....	6
2.2.2 _ Idrogeologici.....	7
PARTE SECONDA.....	8
3_ GLI EDIFICI MONDO.....	8
3.1_ PALAZZO SAN MASSIMO.....	8
3.2_ CONVENTO DI SAN PIETRO E SAN GIACOMO.....	9
3.3_ CONVENTO DI SAN FRANCESCO.....	9
4_ LA PROPOSTA PROGETTUALE.....	11
4.1_ PREMESSA.....	11
4.2_ LA RIFUNZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI: il progetto complessivo di recupero degli Edifici Mondo nella “riconnesione” del centro storico alto e per la rigenerazione urbana dell’area14	
4.3_ IPOTESI DI SUDDIVISIONE IN LOTTI FUNZIONALI.....	26

PARTE PRIMA

1_INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Salerno è una città storica di circa 140.000 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia della Campania. Si estende dalla Costiera Amalfitana alla piana del Sele per una superficie di 5.975,32 ettari, con un'escursione altimetrica variabile dai 0 ai 953 metri di altitudine del Monte Stella.

Secondo l'aggiornamento della classificazione sismica dei Comuni della Regione Campania DGR n.° 5447 del 7 novembre 2002, Salerno ricade in **zona 2** (sismicità media), mentre, in base alla suddivisione climatica operata dal D.P.R. 412/1993 aggiornata al 21.10.18, rientra in Zona Climatica C.

Il sito oggetto di intervento si estende su un'area complessiva di circa 18 mila metri quadrati, ed è localizzato nella parte alta del centro storico, occupando una parte del declivio del monte Bonadies alla sommità del quale è sito il Castello longobardo di Arechi.

Il sito ospita il **Palazzo San Massimo**, il **Convento di San Pietro a Maiella e San Giacomo** ed il **Convento di San Francesco d'Assisi** che, insieme al Convento di Santa Maria della Consolazione (già oggetto di un finanziamento nell'ambito del recente bando "Qualità dell'Abitare" promosso dal MIT), rientrano nel complesso dei cosiddetti "*Edifici Mondo*", edifici storici così denominati per la loro grandezza e complessità,



in stato di abbandono.

Nonostante le condizioni di attuale degrado, gli edifici sono situati in posizione strategica soprattutto se si considerano gli interventi in corso di pianificazione e/o realizzazione a Salerno. Fra questi sicuramente ricopre un ruolo centrale il progetto "trincerone Ovest" (studi in corso), che prevede la copertura di un

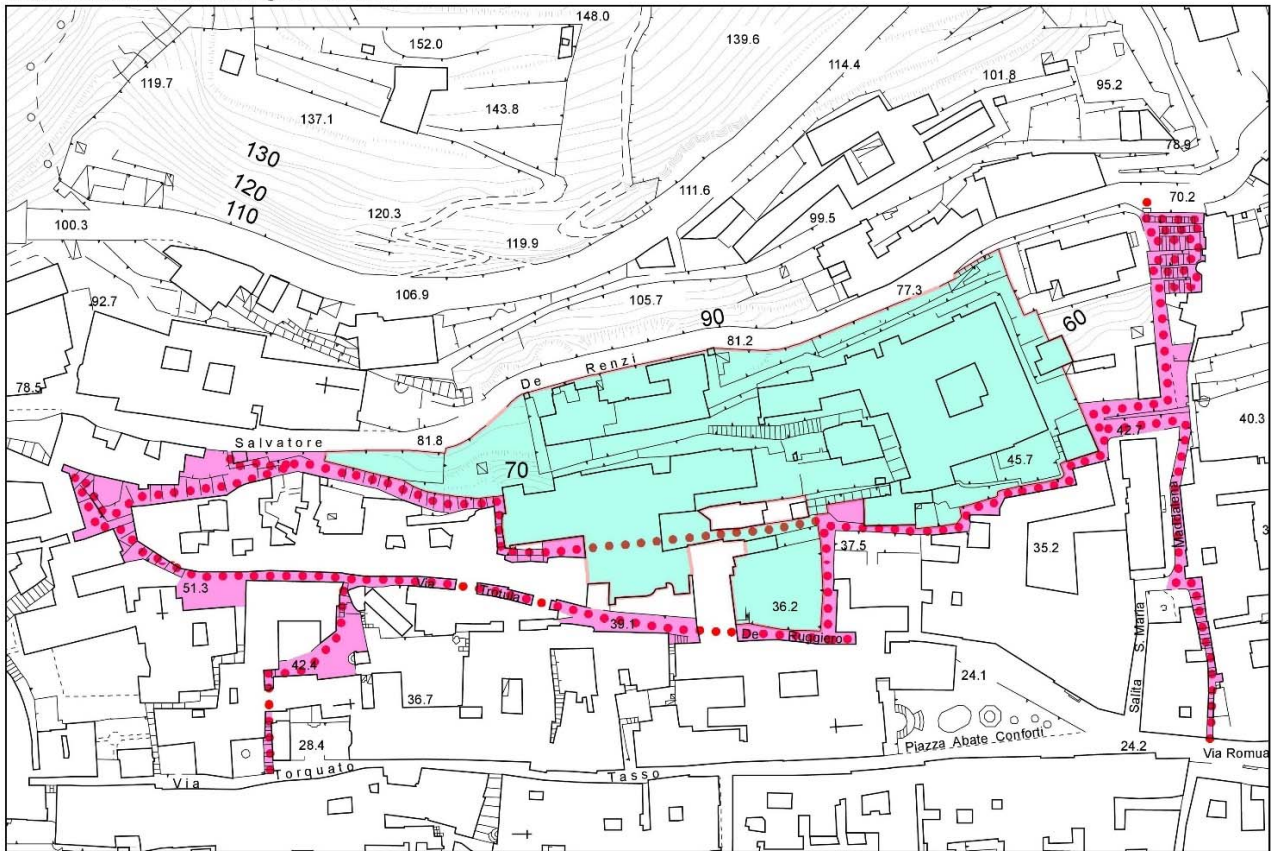
tratto del trincerone ferroviario, la realizzazione di un parcheggio multipiano interrato, una nuova piazza

pedonale e il collegamento con strada semi-carrabile fino alla Salita Montevergine prospiciente al Convento di San Francesco.

Attualmente il complesso è raggiungibile da Nord attualmente con i trasporti grazie l'autobus urbano fermata De Renzi 8 e 18 o con la metropolitana (Duomo-Vernieri 500 mt). Dista inoltre 2Km dall'autostrada A3 e 400 mt dalla più vicina area di parcheggio pubblico.

Sono inoltre localizzati nelle vicinanze di altri edifici storici già riqualificati negli ultimi 20 anni con importanti interventi di recupero, restauro e rifunzionalizzazione (Fondazione EBRIS, nuovo Auditorium, Archivio storico, Palazzo Innovazione): gli Edifici Mondo risultano quindi l'ultimo "tassello" del centro storico alto che attende un intervento di rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione da ormai circa 30 anni.

Inquadramento aerofotogrammetrico



Ambito d'intervento - Hub di innovazione "Città circolare e della salute" Tracciato viario esistente da riqualificare

2_ INQUADRAMENTO URBANISTICO

2.1_ ZONIZZAZIONE

L'area di intervento è classificata quale Zona Omogenea "A" - centro storico e ricade in "Ambito di Riqualificazione Urbana" da sottoporre a specifici piani attuativi o PdC Convenzionato di cui all'art. 80 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione).

La Variante al PUC 2013 suddivide l'ambito 2 nel sub-ambito A 2.1-Palazzo San Massimo e A2.2-Ex Conventi di S. Francesco, S. Pietro a Maiella e S. Giacomo, prevedendo la possibilità di interventi separati. La successiva Variante di Revisione decennale del PUC 2021 elimina il sub-ambito A2.1 e ridimensiona il sub-ambito A2.2, escludendo dei piccoli fabbricati esistenti di proprietà privata, recentemente ristrutturati.

Per quanto riguarda la classificazione specifica degli edifici, Palazzo San Massimo e Convento di San Francesco sono "edificato esistente in Z.O. A" per il quale possono prevedersi tutte le destinazioni funzionali ammissibili per la zona di riferimento, che, secondo l'art. 82 delle NTA sono:

- Destinazioni Abitative: DA;
- Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6 (nel rispetto delle norme di settore), DT/9 DT/10;
- Destinazioni Produttive: DP/1; DP/2;
- Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3;
- Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.

mentre il Convento di San Pietro a Maiella e San Giacomo è classificato quale standard di interesse comune di progetto.

Sono altresì classificati quale standard di interesse comune di progetto i 2 immobili adiacenti al convento di San Francesco, funzionali all'ex carcere maschile.

Completa il quadro delle aree destinate a standard, l'area a verde attrezzato tra l'edificio di San Massimo e i gradoni di San Lorenzo e l'area destinata a parcheggio di progetto, attualmente cortile del complesso di Santa Sofia.

I tre complessi edilizi sono interessati dalla categoria d'intervento C1 - Restauro - normato nell'articolo 76 del RUEC - aggiornamento 2016.

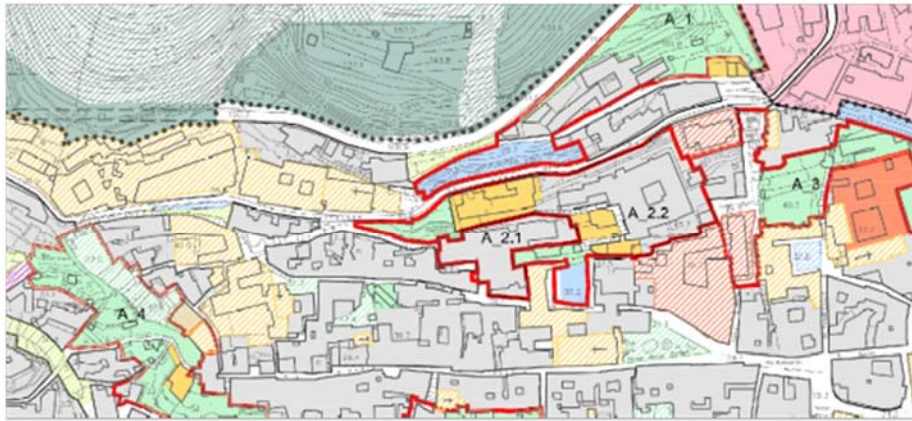


Tavola P2.4 - Zonizzazione - Variante Parziale al PUC 2013

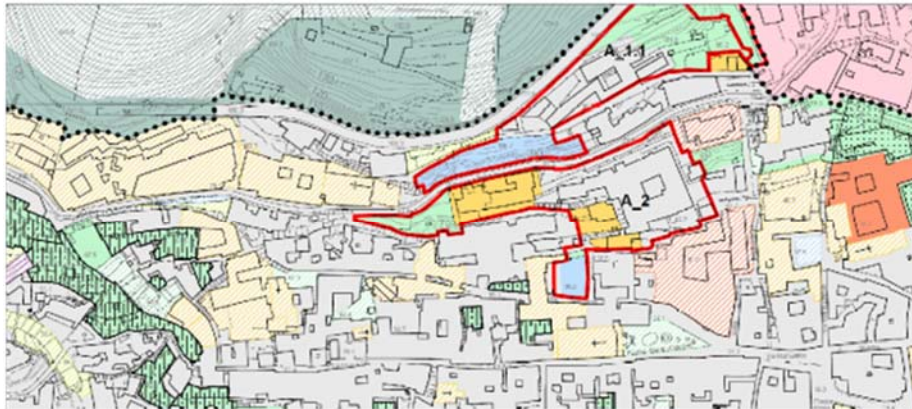
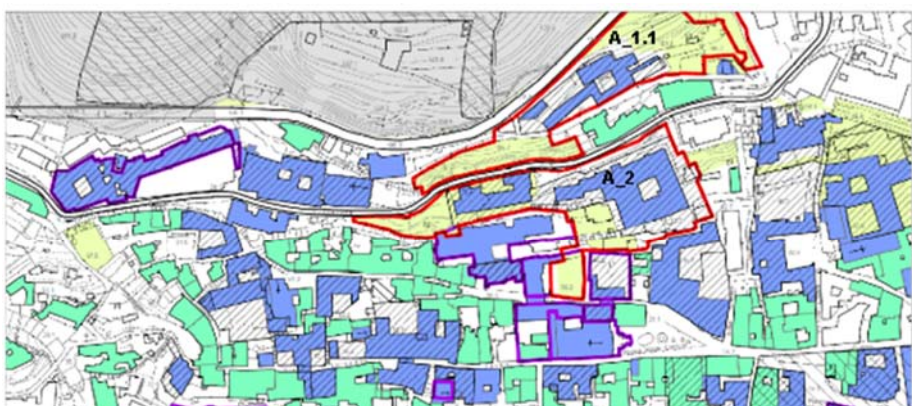


Tavola P2.4 - Zonizzazione - Revisione decennale al PUC 2021



Tav. P3 (categorie d'intervento nelle zone "A" e "B") - Variante Parziale al PUC 2013



Tav. P3 (categorie d'intervento nelle zone "A" e "B") - Revisione decennale al PUC 2021



2.2_ VINCOLI

2.2.1_ Fasce di rispetto e Beni culturali ed ambientali

Carta dei Vincoli - Tav. V1 (Fasce di rispetto)

I tre complessi edilizi sono ricompresi in:

- Nuova delimitazione del Centro abitato;
- Delimitazione del centro edificato ex L.865/1971.

Carta dei Vincoli - Tav. V2 (Beni culturali ed ambientali)

Tutta l'area è interessata da vincolo paesaggistico, ex L.1497/1939, dichiarato, con D.M. 27/02/1957, di notevole interesse pubblico, della zona del Castello di Arechi.

Vincoli di notevole interesse culturale

I vincoli di notevole interesse culturale ex L.1089/1939 sono, invece, così individuati:

per Palazzo San Massimo:

- 2 - D.M. 19/06/1992;
- 96 - D.R. n.136 del 15/07/2005, archeologico;
- 141 - D.R. n.1543 del 29/11/2012;

per gli ex Conventi di S. Francesco, S. Pietro a Maiella e S. Giacomo:

- 64 - D.M. 02/04/1999;
- per un'area a cavallo di via Trotula De Ruggiero:
- 36 - D.M. 12/11/1999, archeologico.

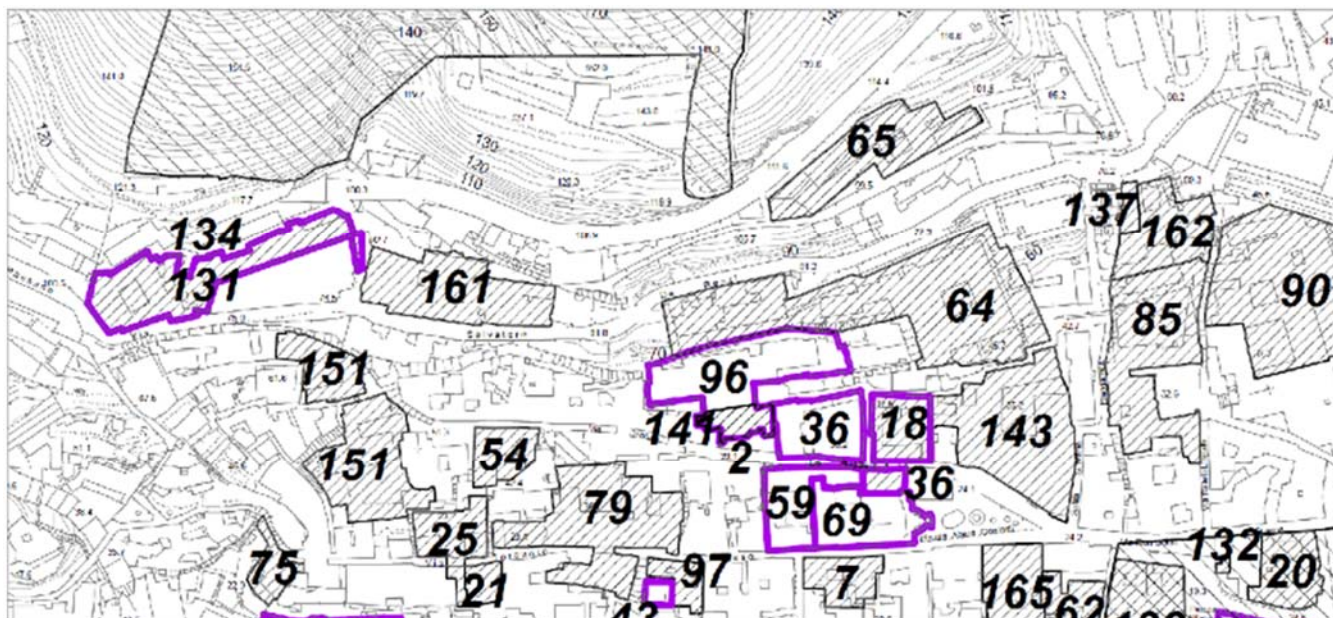


Tavola Vincoli Beni Culturali - aggiornamento 2019

2.2.2 _ Idrogeologici

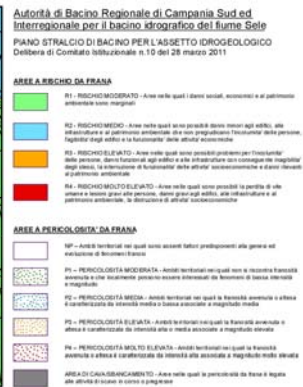


Tav. V1 (Fasce di rispetto) - 2012



Tav. V2 (Beni culturali ed ambientali) - 2013

I tre complessi edilizi sono ricompresi parzialmente in area a vincolo di natura idrogeologica dell'Autorità di bacino regionale: precisamente Rischio da Frana (R3 rischio frana elevato – R2 rischio frana medio– R1 rischio frana moderato), mentre non sono interessati dal Rischio Idraulico.



PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO - Carta della Pericolosità e del Rischio da Frana



PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO - Carta della Pericolosità e del Rischio Idraulico

PARTE SECONDA

3_ GLI EDIFICI MONDO

3.1_ PALAZZO SAN MASSIMO

Detto anche Palazzo Maiuri venne fondato dal principe Guaiferio come dimora per i principi di Salerno, e vi furono annessi una chiesa, quella appunto di San Massimo, fondata tra l'861 e l'865, e un importante monastero. L'edificio, di proprietà del Comune di Salerno dagli anni 30 del '900, venne adibito inizialmente a scuola media, per poi cadere in abbandono dal dopoguerra. L'edificio nobiliare è composto da un corpo originario, a forma irregolare, posto al centro tra due costruzioni di più recente realizzazione, connessi tra loro attraverso una complessa serie di scale e passaggi. Il nucleo più antico si sviluppa su quattro livelli con copertura a doppia falda e a terrazzo; esso, per l'articolata orografia dell'area caratterizzata da pendenze molto accentuate, frequentemente si insinua nell'edificato circostante, instaurando rapporti strutturali e costruttivi alquanto complessi: basti pensare che la porzione dell'edificio che prospetta su via Trotula De Ruggiero è sovrapposta a proprietà di privati (abitazioni civili) del tutto slegate dal fabbricato di interesse. Al piano terra, cui si accede attraverso un portale in pietra a conci sfalsati, vi è, oltre all'atrio di ingresso da cui si dipartono le scale di accesso ai livelli superiori, il locale dell'ex cappella gentilizia, antica chiesa di San Massimo, il cui portale d'ingresso, murato, è tuttora parzialmente visibile su una delle facciate laterali esterne; tale cappella, decorata riccamente durante il medioevo, conserva oggi dell'antico splendore otto possenti colonne romane di spoglio dai capitelli compositi. Sempre nel corpo centrale al primo piano vi sono 11 vani di grandi dimensioni ed altri 3 piccoli, mentre al secondo piano vi sono 12 vani di varia dimensione. Al primo piano sono situati gli ambienti di maggiore pregio: una grossa sala, con colonne a stucco arricchita da motivi in foglie e frutti e da un bel pavimento maiolicato, dà accesso ad ambienti con soffitti affrescati e carte dipinte applicate sulle travi lignee delle coperture, con affaccio panoramico sulla città vecchia e sul golfo di Salerno tramite balconi e finestre inseriti in cornici con volute, sormontati da timpani ora acuti, ora curvi, che inglobano al loro interno ricchi cartigli.

All'impianto originario centrale, si affianca, ad est, un corpo di recente costruzione di forma rettangolare, che comprende 3 livelli con copertura a terrazzo e con sottostante giardino; esso è composto da una grande sala ed ulteriori locali al primo ed al secondo piano, mentre al terzo piano vi sono 4 vani e 2 terrazzi calpestabili.

Analogamente, ad ovest del corpo di fabbrica centrale si trova un altro edificio che si sviluppa anch'esso su 3 livelli, con un unico ampio salone al primo piano, 5 vani al secondo e 6 vani al terzo piano. L'immobile, in disuso dal dopoguerra, è in cattivo stato di conservazione.

3.2_ CONVENTO DI SAN PIETRO E SAN GIACOMO

Il Convento di San Pietro a Maiella e San Giacomo fondato nel XIV secolo, esattamente nel 1332, e ampliato nel 1774 con la costruzione di una nuova chiesa, nel 1808 subì la stessa sorte del vicino convento di San Francesco con il quale, a seguito di diffusi lavori di trasformazione, costituisce un unico complesso collegato da una gradinata esterna e perimetrato da alte mura di recinzione sormontate da garitte.

Oggi l'edificio, abbandonato da anni dopo il trasferimento della Casa Circondariale nel sito di Fuorni, versa in uno stato di degrado. Il Convento di San Pietro a Maiella e San Giacomo è costituito da un corpo longitudinale organizzato su tre livelli, localizzato ad ovest del convento di San Francesco e a una quota altimetrica superiore. La maggiore semplicità architettonica rispetto al limitrofo convento lo ha probabilmente salvato da forti manomissioni.

Il primo livello è occupato da piccoli ambienti poco profondi e realizzati a ridosso del pendio, che in origine avevano funzione di servizio. Ai due livelli superiori si trovavano gli ambienti di servizio per la collettività (al secondo livello) le celle dei monaci (al terzo livello). Sempre al primo livello è realizzata la chiesa, che in altezza occupa due piani.

Dal punto di vista costruttivo, la dimensione dell'edificio e degli ambienti che lo costituiscono fa supporre l'utilizzo della più semplice tra le tecniche costruttive locali. Risulta probabile cioè che sia le murature che gli elementi voltati siano realizzati con la tecnica del conglomerato costituito da materiale lapideo appena sbizzato di varie dimensioni, laterizio e malta di calce. Le coperture dovrebbero essere con struttura lignea e manto in laterizio.

3.3_ CONVENTO DI SAN FRANCESCO

Secondo studi storici, dovrebbe risalire alla prima metà del XIII secolo. Nel 1238 certamente esisteva la chiesa accanto alla quale probabilmente era già realizzato un primo nucleo conventuale.

Nel 1412 tutto il complesso fu ampliato grazie alla generosità della regina Margherita di Durazzo, madre del re Ladislao, alla quale il figlio dedicò un monumento funebre posto nella chiesa del convento (oggi visibile nella navata sinistra del Duomo). Il complesso passò ai frati Conventuali nel 1575, dopo essere appartenuto per tre secoli ai frati Minori. Nel 1808 l'ordine fu soppresso e l'edificio adibito a sede delle carceri giudiziarie maschili, insieme al vicino convento di San Pietro a Maiella e San Giacomo (utilizzato come infermeria del carcere).

Il Convento di San Francesco è costituito da un corpo quadrato compatto organizzato su cinque livelli intorno a un cortile centrale, per un totale di circa 8545 metri quadri di superficie lorda.

Il cortile centrale, in origine, doveva essere un ricco quadriportico che proponeva il disegno tipico dei chiostri meridionali con arcate riempite di incrociamenti di archetti di pietra scolpiti a traforo, molto simile per impostazione e decorazione al chiostro del convento di San Domenico (XIII secolo). Al corpo principale è collegata sul fronte occidentale, nella parte più a monte, un'ala longitudinale organizzata su tre livelli. Questa costituisce un'appendice verso il vicino convento di San Pietro a Maiella e San Giacomo.

Dei cinque livelli che organizzano il convento di San Francesco, il primo coincide con la chiesa, la struttura originaria fortemente rimaneggiata nell'ultimo secolo. Essa è un vero e proprio elemento di fondazione per i piani superiori. Il secondo livello, quello di accesso al cortile, è costituito in prevalenza da grandi ambienti

e ospitava in origine tutti i servizi generali del convento. I livelli superiori ospitavano invece le celle dei monaci e gli ambienti di lavoro. Una caratteristica di tutti i livelli, nello stato attuale dell'edificio, sembra quella di avere gli ambienti di maggiori dimensioni sempre nell'ala meridionale, fin dal primo livello che ospita la chiesa; al contrario le celle occupano le ali settentrionale e orientale e si affacciano sul cortile.

Per quanto riguarda l'aspetto costruttivo, la valutazione delle informazioni di seguito riportate deve tenere conto di due fattori di incertezza: la difficoltà a reperire informazioni attraverso l'osservazione diretta, dal momento che l'edificio è completamente intonacato, e le consistenti trasformazioni che il complesso ha subito nel corso dei secoli. Da ciò che è possibile constatare, l'edificio, così come l'adiacente convento di San Pietro a Maiella e San Giacomo, è realizzato con le tecniche tipiche dell'area salernitana. Il convento di San Francesco sembra però presentare maggiore cura nella scelta dei materiali e la modalità di messa in opera. Gli archi della chiesa, per esempio, sono realizzati in conci di tufo giallo ben squadrate, materiale probabilmente utilizzato anche per le volte della chiesa stessa e per gli archi e le crociere ad ogiva che caratterizzano il secondo livello. La scelta del materiale lapideo squadrato denota una disponibilità economica, oltre che esigenze architettoniche più raffinate e conseguenti esigenze tecniche dettate dalle dimensioni e dalla forma degli elementi stessi. La ricchezza architettonica del convento è del resto confermata dalla presenza del chiostro illustrato dal disegno ottocentesco dell'Archinti.

Sempre nel Convento di San Francesco, per quanto riguarda le murature è probabile che queste siano realizzate con la tecnica tipica locale: un conglomerato di inerti di grossa pezzatura e malta di calce, per la fattura delle quali era utilizzato anche materiale proveniente dallo sbancamento del terreno. Caratteristica delle murature perimetrali dell'edificio è quella di avere sezione variabile, a scarpa, migliorando la stabilità sia del singolo elemento, sia dell'edificio nel suo insieme. Con una muratura di conglomerato dovrebbe essere realizzata anche la maggior parte delle volte delle celle e degli ambienti restanti. Le volte dell'ultimo livello sono invece costruite con tecnologie leggere, con funzione di controsoffittatura. Molto singolare tra queste è una volta visibile in uno degli ambienti d'angolo realizzata con tre strati sovrapposti di laterizio apparecchiato in foglio. Le coperture hanno struttura in legno e manto in laterizio direttamente poggiato sull'orditura secondaria. La caratteristica principale del Convento di San Francesco è la corrispondenza tra la complessità architettonica e distributiva e la semplicità del linguaggio costruttivo-strutturale basato sull'uso prevalente di due elementi che definiscono lo spazio: le strutture verticali, prevalentemente continue, e le volte.

Dal punto di vista statico gli edifici presentano gravi problemi. La presenza diffusa di opere di presidio, soprattutto ai primi livelli del convento di San Francesco, è da attribuirsi al timore causato dall'evento sismico del 1980, che ha peraltro evidenziato una debolezza intrinseca degli edifici.

Attualmente la struttura versa in stato di totale abbandono, con crolli estesi della copertura che ne rendono impossibile l'utilizzo.

4_ LA PROPOSTA PROGETTUALE

4.1_ PREMESSA

Gli Edifici Mondo hanno un valore culturale e simbolico per la città di Salerno: cittadini, amministrazione e mondo della ricerca, hanno più volte mostrato l'interesse di recuperare e riqualificare questo sito, in quanto memoria storica della città, con caratteri architettonico-monumentali di rilievo, connotati da volumi importanti e distribuzioni articolate fra spazi chiusi e aperti, collocato in posizione strategica rispetto al centro urbano e alle vie di collegamento con l'esterno della città, in una zona panoramica con vista sul golfo di Salerno.

L'amministrazione Comunale, già nel 1997, bandì un concorso internazionale di idee per il recupero di questi edifici, ma la mancanza di fondi ha fatto naufragare il tentativo di intervento, così come ogni qualvolta si è immaginato il recupero, l'assenza di fondi ha reso inefficace ogni tipo di sforzo, favorendo di conseguenza degrado fisico e sociale (Lupacchini e Gravagnuolo, BDC, 2019) .

Come da intenzioni dell'amministrazione comunale, nel bando del '97 veniva sottolineata l'importanza della funzione: la reale riqualificazione avviene solo quando un edificio svolge un "ruolo trainante" nel contesto della città e nel ridisegno urbano, divenendo prosecuzione di nuove trasformazioni.

Al fine di individuare una strategia finalmente efficace e condivisa per la rigenerazione del sito degli Edifici Mondo, **il Comune di Salerno ha partecipato al progetto di ricerca e innovazione finanziato dalla Commissione Europea Horizon 2020 CLIC, coordinato dal CNR IRISS. L'amministrazione, nell'ambito del processo partecipativo di co-progettazione promosso da CLIC, ha avviato una Consultazione Pubblica tra il 2019 e il 2020** per individuare le possibili destinazioni d'uso degli edifici secondo il modello circolare sviluppato dal progetto, al fine di ripristinare l'antico splendore ed al contempo dare nuova vita alla parte alta del centro storico, attualmente in condizioni di scarsa accessibilità e diffuso abbandono, immaginando nuove funzioni, servizi ed attività innovative per questi edifici e trainanti per la rigenerazione urbana dell'intero centro storico alto. **L'esigenza di avviare un processo partecipativo di condivisione dal basso seguiva il crescente interesse manifestato dalla cittadinanza**, tanto che l'avviso prevedeva in seconda fase un workshop di co-progettazione in chiave "circolare" per lavorare sulle proposte finali in base all'analisi delle criticità-potenzialità emerse. La Consultazione Pubblica, rivolta a cittadini, innovatori, imprese e organizzazioni della società civile, ha riscontrato grande interesse con ben 14 proposte acquisite dal Comune. Svariate le idee che ragionavano intorno ad un elemento che fungesse da stimolo per l'attrattività di imprese e ricerca medica e farmaceutica di eccellenza collegata alla tradizione della Scuola Medica Salernitana, nuove forme di abitare innovative (dal co-housing al condominio solidale), produzioni culturali musicali, teatrali e artistiche, l'artigianato anche digitale e il commercio

cittadino, garantendo nuovi e più funzionali servizi alla cittadinanza, in termini di accessibilità, sostenibilità e migliore vivibilità.

Le migliori proposte sono state invitate quindi a prendere parte al workshop intensivo di co-progettazione tenutosi tra maggio e giugno 2020, durante il quale i partner del progetto CLIC hanno guidato i partecipanti nella co-costruzione **di quattro distinte ipotesi progettuali**, fortemente connotate per gli elementi di valorizzazione culturale e di sostenibilità economico-finanziaria, ambientale e sociale, grazie all'applicazione del modello "circolare" di riuso adattivo sviluppato con il progetto CLIC.

I quattro progetti co-elaborati durante il workshop hanno evidenziato una forte correlazione con la Scuola Medica Salernitana, interpretando la sua conservazione anche attraverso l'innovazione contemporanea, pur se con modalità e approcci diversi, individuando sia alcune funzioni comuni a tutte, sia altre caratterizzanti le singole alternative progettuali.

Fra le funzioni "invarianti" individuate per tutti i progetti ritroviamo:

- **Corridoi verdi pedonali** allestiti con verde, percorsi d'acqua, opere artistiche e adeguata illuminazione (miglioramento del microclima, qualità dell'aria, bellezza e vivibilità urbana, sicurezza)
 - **Giardini e corti verdi** piantumati con essenze collegate alla Scuola Medica Salernitana
 - **Spazi pubblici allestiti per eventi** all'aperto (vivibilità urbana, "safety" anche post-covid)
 - **Tecnologie per l'edificio "circolare"**: efficientamento energetico, energie rinnovabili, sistemi di recupero e riciclo delle acque meteoriche e grigie, sistemi di gestione intelligente dei rifiuti (economia circolare per il patrimonio costruito)
 - Nature-based solutions per gli edifici: tetti verdi, facciate verdi, utilizzo del verde per l'assorbimento di micro-polveri e agenti inquinanti nocivi, rigenerazione dei suoli urbani, permeabilità dei suoli urbani (miglioramento del microclima, qualità dell'aria, bellezza e vivibilità urbana, sicurezza per la salute)
 - Attività commerciali (negozi e botteghe artigianali) e socialità (co-working/open- space di quartiere)
- _Co-housing

Nel marzo 2021 il Comune di Salerno ha preso parte al bando pubblico "Qualità dell'Abitare" promosso dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT), candidando uno degli Edifici Mondo, con progetto di co-housing e spazi a servizio della collettività ispirato alle migliori pratiche europee di riuso adattivo "circolare" di edifici e siti di valore storico-culturale. L'alta commissione incaricata dal Ministero ha ritenuto la proposta idonea a ricevere il finanziamento pubblico nella misura di circa 8 milioni di euro per la sua riqualificazione e rifunzionalizzazione.

Nel febbraio del 2022, a seguito dell'ammissione alla seconda fase dell'avviso *"per la manifestazione di interesse per la candidatura di idee progettuali da ammettere ad una procedura negoziale finalizzata al finanziamento di interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione di siti per la creazione di ecosistemi dell'innovazione nel Mezzogiorno"*, il Comune di Salerno ha elaborato, come previsto dall'art. 21, e dalle

Linee guida per la redazione del PFTE art. 48 comma 7 DL 31/05/2021 convertito in legge n.108 del 30/07/2013 del Dlgs 50/2016, il Quadro esigenziale e il Documento delle alternative progettuali, che acquisisce il percorso di analisi e i risultati del progetto CLIC, ne riassume gli obiettivi, i fabbisogni individuati, le esigenze qualitative e quantitative, attraverso una analisi svolta sulla base di criteri qualitativi multidimensionali e indicatori.

Nello specifico la valutazione è stata condotta attraverso il Decision Support System (CLIC DSS) sviluppato dal team dell'Università di Portsmouth (UoP) nell'ambito del progetto CLIC e il metodo TOPSIS.

L'integrazione di questi due metodi ha il duplice scopo di esplorare le questioni rilevanti per il riuso degli edifici a partire dall'analisi dei diversi punti di vista espressi dagli stakeholder coinvolti nel processo (metodo di Simos-Roy Figuera - SRF), e supportare il processo di definizione e valutazione delle alternative progettuali per il riuso adattivo degli Edifici Mondo attraverso uno strumento di valutazione multicriteriale (il metodo TOPSIS).

Il risultato dell'analisi ha evidenziato una preferenza verso interventi mirati alla rigenerazione del capitale culturale, sociale, umano", attraverso la creazione di partnership e sinergie, la generazione di occupazione e conseguente aumento della qualità della vita, benessere e salute,

Attraverso la classificazione, riorganizzazione e rimodellamento delle funzioni delle proposte iniziali, si definiscono "nuove" funzioni sintetiche per disegnare il "progetto più soddisfacente" (Simon, 1959). È importante sottolineare che questo processo è stato di progressivo affinamento e miglioramento e non di inclusione/esclusione di alcune funzioni rispetto ad altre. Le funzioni sono state progressivamente raggruppate secondo la loro affinità, integrabilità e complementarietà, per facilitare l'elaborazione della proposta di un "progetto soddisfacente" (Simon, 1959).

Da questa fase sono state individuate le "funzioni invarianti", ovvero le funzioni presenti in tutti gli edifici e che, nell'ipotesi progettuale, sono preferibilmente collocate al piano terra per offrire maggiore accessibilità e fruibilità. Esse sono:

- 1) Servizi di quartiere per la collettività (sportelli per il pubblico, fab-lab, laboratori artigianali, nido/ludoteca);
- 2) Attività culturali;
- 3) Spazi di co-working;
- 4) Bar e ristoranti.

Inoltre, sono state definite 3 macro-funzioni:

- 1) Ricerca, innovazione e formazione (Laboratori di ricerca; Sale di formazione; Incubatori e co-working space; Sale conferenza)
- 2) Alloggi e ospitalità (Co-housing; Appartamenti e camere)
- 3) Cultura e benessere (Cortili attrezzati; Servizi culturali polifunzionali)

L'intervento sugli edifici è da considerarsi urgente dopo circa 30 anni di abbandono, poiché il degrado in cui versano questi edifici di grande dimensione comporta uno stato di scarsa accessibilità e scarsa sicurezza per l'intera area urbana del centro storico alto di Salerno, oltre ad una mancata opportunità per la città di nuovi spazi multi-funzionali connotati da un particolare valore storico-culturale oltre che simbolico per i cittadini.

4.2_LA RIFUNZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI: il progetto complessivo di recupero degli Edifici Mondo nella "riconessione" del centro storico alto e per la rigenerazione urbana dell'area

Posto che il progetto strategico complessivo per il centro storico alto contempla, come descritto sopra, un approccio sistemico alla rigenerazione urbana per la riconessione del paesaggio storico attualmente "frammentato", la presente proposta progettuale, acquisendo le analisi del DOCFAP e considerata la rispondenza del bando a tali obiettivi, si propone di dare nuova vita al sito, attraverso:

- Attività di ricerca di eccellenza nell'ambito della "Salute" (Ambito 1 PNR) collegata alla Scuola Medica Salernitana, promuovendo al contempo la conservazione integrata, riuso e valorizzazione del patrimonio culturale tangibile e intangibile (Ambito 2 PNR) nella prospettiva della rigenerazione urbana circolare;
- Opportunità di educazione e formazione per lo sviluppo di capitale umano altamente qualificato e il contrasto a fenomeni di migrazione di personale qualificato fuori dall'area salernitana e in generale dalle regioni del Mezzogiorno;
- Creazione e attrazione di imprese innovative e nuovi investimenti nel campo della Salute e della Cultura e patrimonio culturale, attraverso attività di formazione anche imprenditoriale, trasferimento tecnologico, processi di innovazione aperta e open science.

oltre ad attivare una serie di servizi a beneficio di diverse categorie sociali come anziani, giovani coppie, bambini, studenti.

L'attivazione dell'Hub di innovazione promuoverà Salerno come attrattore di talenti nel Mezzogiorno.

L'obiettivo della proposta è creare un ecosistema circolare di incubatori, laboratori e servizi specializzati nella ricerca su temi legati alla salute e al benessere, e dedicato alla creazione di prodotti e attività culturali legate alla Scuola Medica Salernitana. Un sistema complesso integrato nel contesto urbano, con aree verdi e connessioni, che valorizza il valore "intrinseco" culturale e territoriale della Scuola Medica Salernitana. L'infrastruttura genererà un cluster di attività attrattive per i soggetti locali e gli investitori internazionali, istituti di ricerca medica e istruzione/formazione, stabiliti in un ambiente ricco di stimoli.

Per la sua peculiare conformazione e tipologia funzionale tipica del "convento", gli edifici si presta perfettamente alla rifunionalizzazione individuata, in particolare per quanto riguarda la funzione ricerca e formazione, ibridata con elementi di innovazione sociale relativi al modello già ampiamente consolidato in

Europa degli spazi di co-working di quartiere, aree aperte e attrezzate per eventi culturali, artistici e musicali, spazi comuni per attività educative, formative e laboratoriali, per il benessere, salute, e socialità, co-housing temporaneo.

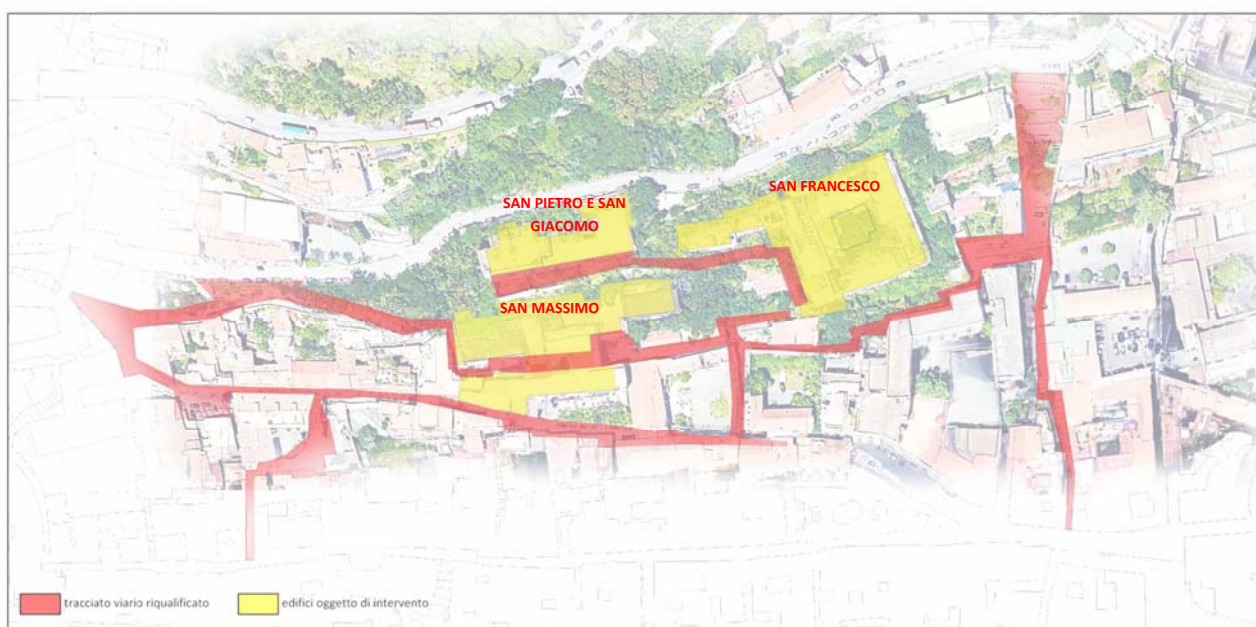
L'intervento denominato **"HUB DI INNOVAZIONE CITTÀ CIRCOLARE E DELLA SALUTE"** si compone infatti di 4 sub progetti fra di loro correlati, in cui ogni step successivo può intendersi quale potenziamento funzionale a completamento del precedente.

I PERCORSI ESTERNI

La prima parte del progetto consiste nel recupero del tracciato viario storico con interventi di ripavimentazione con mattoncini in materiale drenante ecologico, arredo urbano e potenziamento del sistema di illuminazione con elementi al led. in ottica migliorativa soprattutto per quanto concerne l'efficientamento energetico.

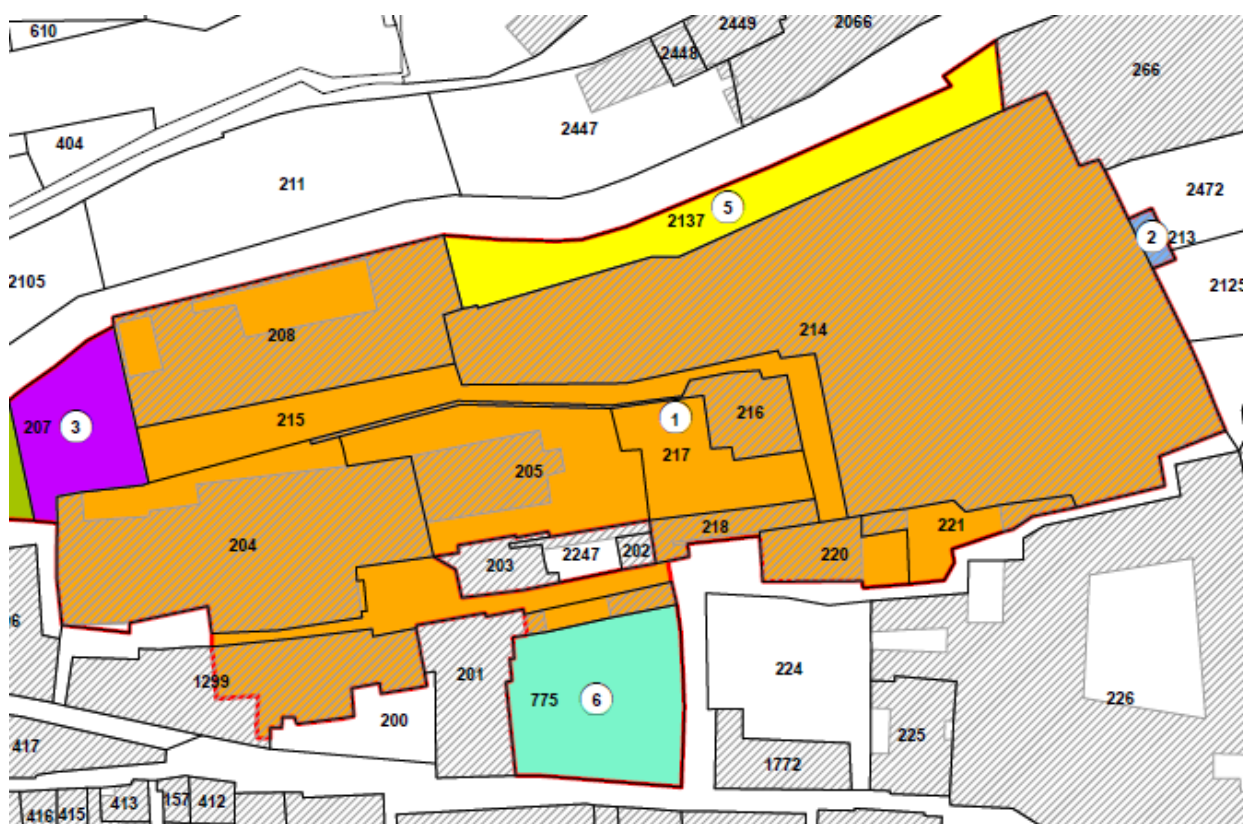
Si prevede di ripristinare l'antico percorso gradinato pedonale utilizzato durante l'originario uso monastico degli edifici per collegare Via San Massimo con la parte alta di Via De Renzi, costeggiando lateralmente i due conventi e posteriormente Palazzo San Massimo, interdetto alla comunità con la riconversione del sito a casa circondariale.

Nel tratto finale del percorso, per agevolare la comunicazione fra Via De Renzi e il largo antistante il convento di San Pietro e San Giacomo, e soprattutto per consentire un ulteriore accesso alle persone a mobilità ridotta al complesso, è stato ipotizzato di installare inoltre un ascensore pubblico.



Si prevede inoltre l'acquisizione di due aree destinate a standard (verde e parcheggio), come si evince dalla Tavola P2.4 del PUC, e individuate nel piano partecipare (documento A9) al foglio 64 del catasto terreni, alle particelle 207, di proprietà della Provincia, e 775 di proprietà del Liceo Convitto Tasso, da destinare principalmente a verde urbano attrezzato.

Sarà inoltre acquisita una porzione di circa 200 mq nella parte finale della particella 2137 di proprietà privata, per permettere l'installazione di un ascensore di collegamento fra la via De Renzi e la parte posteriore dell'ex convento di San Francesco, ed in particolare ai livelli terzo e quarto adibiti a laboratori di ricerca e aule formazione, oltre che al terrazzo vegetale in copertura.



L'elemento "verde", coerentemente con quanto previsto nel DIP in merito al rispetto dei Criteri Ambientali Minimi, ricopre un ruolo importante nel progetto: liberare i cortili dai rovi, salvaguardare le antiche alberature, ristrutturare le coperture con l'inserimento di pacchetti vegetali, ripulire gli spazi interstiziali diventati oramai accumulatori di rifiuti urbani, per restituire spazi e ossigeno alla città è uno dei punti principali del progetto.

L'acquisizione con procedura espropriativa delle particelle a standard è una delle azioni messe in campo, ma oltre questa, di grande importanza è la demolizione delle superfetazioni costruite in epoca successiva all'impianto originario, per adattare le strutture alle successive funzioni di carcere (San Francesco; San Pietro e San Giacomo) e scuola (Palazzo San Massimo).



GLI EDIFICI

Il core del progetto è il recupero e la rifunzionalizzazione dei tre edifici (Palazzo San Massimo; Convento di San Pietro e San Giacomo; Convento di San Francesco), pertanto sarà necessario in maniera preliminare agire sulla struttura, in particolare per quanto riguarda la tenuta sismica e l'efficientamento energetico con attenzione al comfort e salubrità degli spazi sia interni che esterni, con **interventi di consolidamento strutturale, costruzione puntuale, miglioramento sismico, efficientamento energetico attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche innovative** per avere vantaggi sia nella fase ex-ante della progettazione, che in quella in itinere ma soprattutto nella fase ex-post dell'intervento.

Strutturalmente, ad eccezione della demolizione di tutte quelle superfetazioni appartenenti a periodi successivi all'impianto originario, e/o limitate demolizioni/costruzioni nelle pareti interne per aprire o spostare vani porta e adattare l'edificio alla nuova funzione (tavole grafiche D.4, D.5, D.6 in allegato) si procederà con interventi di tipo conservativo e relativamente non invasivo di consolidamento strutturale.

L'obiettivo primario del progetto è quello di recuperare un bene nel suo insieme e pertanto sarà necessario incrementare la sicurezza strutturale attraverso un consolidamento murario diffuso, l'irrigidimento e/o la ricostruzione dei solai eventualmente oggetto di crolli, il consolidamento di archi e volte, la ricostruzione o il consolidamento delle coperture.

Saranno preferite soluzioni "nature-based" come l'utilizzo del verde per l'assorbimento di micro-polveri e agenti inquinanti nocivi, rigenerazione dei suoli urbani, permeabilità dei suoli urbani (miglioramento del microclima, qualità dell'aria, bellezza e vivibilità urbana, sicurezza per la salute).

Dal punto di vista impiantistico sarà necessario ampliare e adeguare l'impianto elettrico e idrico per rispondere alle nuove esigenze di sicurezza e funzionalità, assicurando adeguati sistemi per il recupero, filtraggio e riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque grigie, riducendo il consumo di risorse idriche complessive e ad una massimizzazione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo dell'edificio attraverso una serie di interventi sistematici volti a migliorare le prestazioni energetiche e ambientali elevando anche il comfort microclimatico degli ambienti, aspirando a raggiungere le altissime prestazioni energetiche degli edifici ad energia quasi zero.

Per questo tipo di interventi si rimanda alle relazioni specialistiche di cui agli allegati A.3 e A.4 e alle tavole grafiche da E.1 a F.4.

Infine, per consentire l'accesso alle persone a mobilità ridotta saranno inseriti in tutti gli edifici come anche per superare gli elevati dislivelli esterni, ascensori e rampe in diversi punti, così da garantire agevole collegamento a buona parte dei percorsi orizzontali.

Dal punto di vista **funzionale:**

1. CONVENTO DI SAN FRANCESCO

	Servizi per la collettività	Formazione	EBRIS Ricerca - Laboratori	EBRIS Ricerca Uffici e ambienti complementari	EBRIS Locali di servizio	Residenziali	Locali di servizio (bagni, Depositi, caffetteria)	Locali tecnici	Cortili e giardini	Terrazze	Terrazze e vegetali	Connettivo_sosta_attesa
LIVELLO												
0									257,05			
1	170,18						20,3	6,63	497,4			97,36
2	581,24						54,3	41,49	913,47			336,21
3	84,25		514,23	59,8	57,66		85,66	132,95	505,17			560,33
4		322,75		122,46	39,25	153,62	67,83	34,56	388,22	79,16	274,03	501,53
COPERTURE						155,59	6,86	48,95	224,43			229,64
TOTALE	835,67	322,75	514,23	182,26	96,91	309,21	234,95	264,58	2785,74	79,16	274,03	1725,07

Concepito come nucleo centrale della ricerca scientifica, l'ex Convento di San Francesco sarà il futuro contenitore di iniziative finalizzate a costruire una rete integrata di ricerca, sperimentazione, formazione e divulgazione, realizzando output innovativi connessi a beni, siti ed attività scientifiche ed economiche, valorizzando ed incoraggiando l'avvio di start-up e spin-off. Le attività di ricerca saranno svolte in questa sede principalmente dall'Ebris, l'Istituto Europeo di ricerca Biomedica, e avranno un particolare interesse sociale in quanto appartenenti ad ambiti specifici quali prevenzione, diagnosi e cura di tutte le patologie dell'essere umano, prevenzione e limitazione dei danni derivanti da abuso di droghe, studio delle malattie ad eziologia di carattere ambientale, produzione di nuovi farmaci e vaccini per uso umano e veterinario, metodi e sistemi per aumentare la sicurezza nella categoria agroalimentare e nell'ambiente a tutela della salute pubblica, riduzione dei consumi energetici, smaltimento dei rifiuti, simulazioni, diagnosi e previsione del cambiamento climatico, prevenzione, diagnosi e cura di patologie sociali e forme di emarginazione sociale, miglioramento dei servizi e degli interventi sociali, sociosanitari e sanitari.

Alla ricerca saranno destinati infatti un totale di circa 600 mq fra il terzo e il quarto livello della struttura, con accessi e locali dedicati ai soli ricercatori, a cui si aggiungeranno gli oltre 300 mq di aule attrezzate per l'alta formazione.

Al primo e secondo livello l'edificio ospiterà ampi spazi a vocazione principalmente laboratoriale, luoghi aperti alla cittadinanza e a servizio di questa, in cui poter avere accesso a tecnologie, strumenti e conoscenze per l'apprendimento, sperimentazione e condivisione di idee.

L'obiettivo principale è quello di creare un nuovo attrattore urbano che riesca a generare nuovi scambi attivando saperi e cultura in un luogo attualmente abbandonato a causa dell'evidente degrado materiale che è inevitabilmente anticipatore di quello sociale.

Nello specifico si prevede l'allestimento di:

- Falegnameria sociale
- Laboratorio di ceramica

- Fablab _Laboratorio di ricerca e fabbricazione digitale
- Repair caffè _Laboratorio del recupero e del riuso

È stata inoltre progettata anche una grande cucina con zona consumazione pasti separata, che all'occorrenza potrà essere utilizzata come spazio laboratoriale per attività connesse alla didattica in campo alimentare.

L'intenzione di questi spazi è infatti quella di coinvolgere con progetti mirati diversi tipi di utenti ovvero:

- Bambini, ragazzi, studenti, docenti, con stage universitari, alternanza scuola lavoro, dando anche la possibilità alle scuole di utilizzare i laboratori per lezioni speciali,
- NEET, disoccupati, occupati, cittadini in genere per attività ad esempio di nuova formazione e/o formazione continua

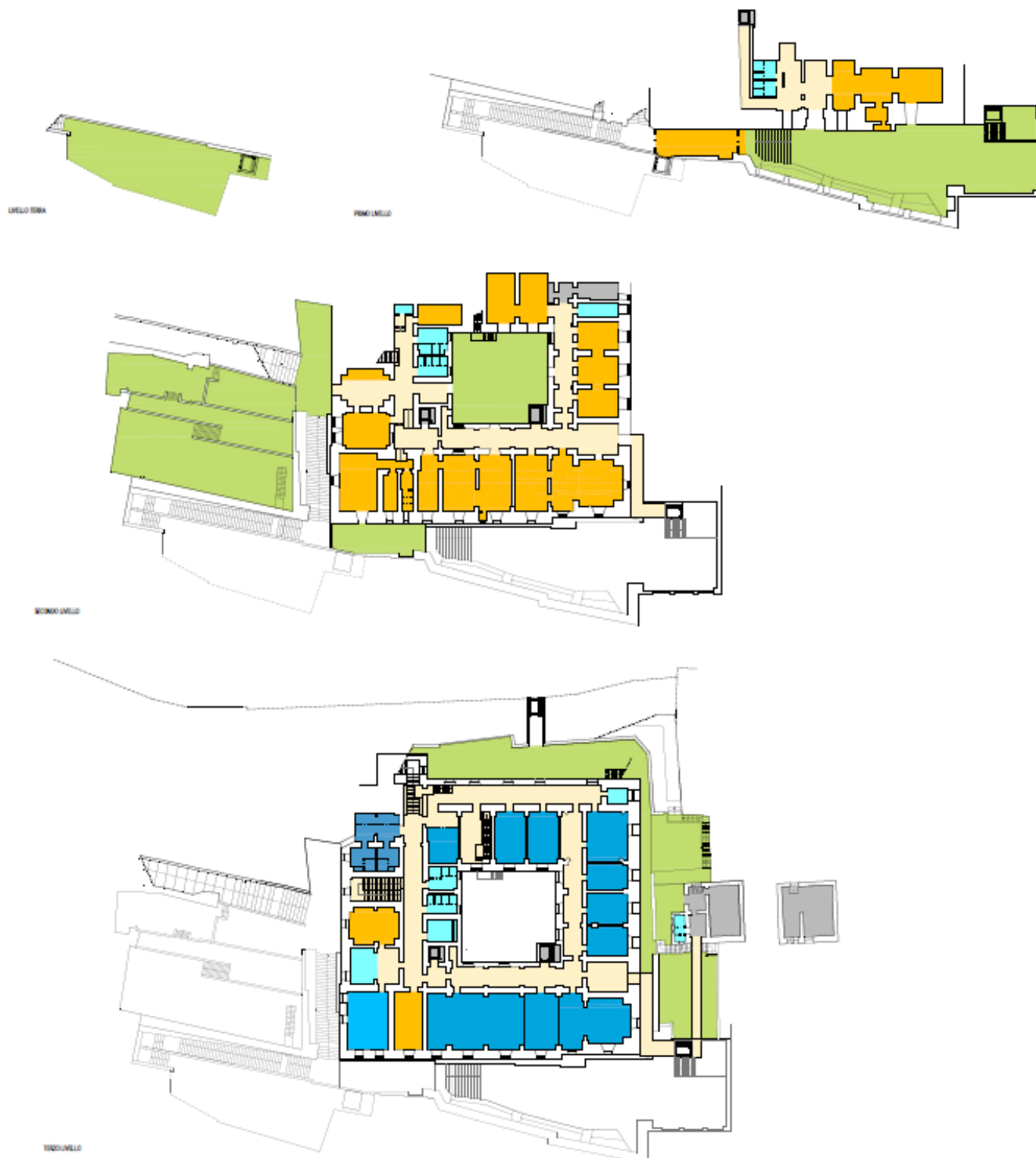
Lo scopo è quello di generare e ri-generare valore sociale con un impatto benefico sul territorio in termini di creazione nuove opportunità.

I laboratori insieme ad altri locali quali:

- Micronido (max 13 utenti)
- Caffetteria
- Aule studio multimediali

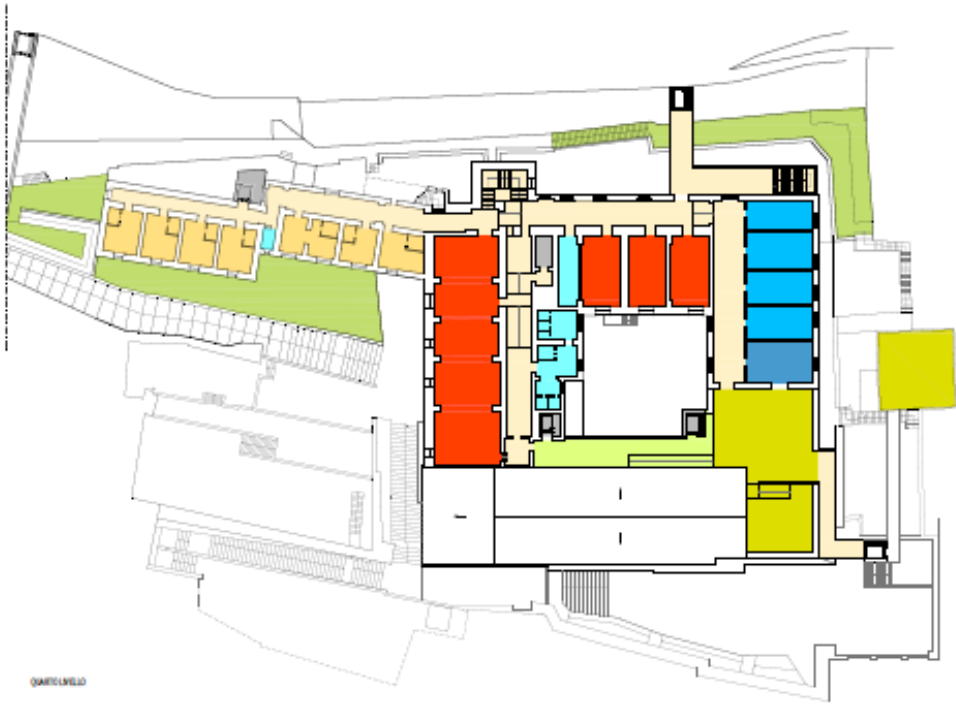
Costituiscono la parte indicata in progetto con la denominazione "Servizi per la collettività", con una superficie totale di circa 835 mq.

Nella parte alta della struttura, nell'espansione costruita su un terrazzamento ad ovest del blocco centrale a corte ma collegato a quest'ultimo, si prevede una destinazione di tipo residenziale-ricettivo mirato all'ospitalità a breve e medio termine di studenti, ricercatori, docenti che per motivi di studio o lavoro

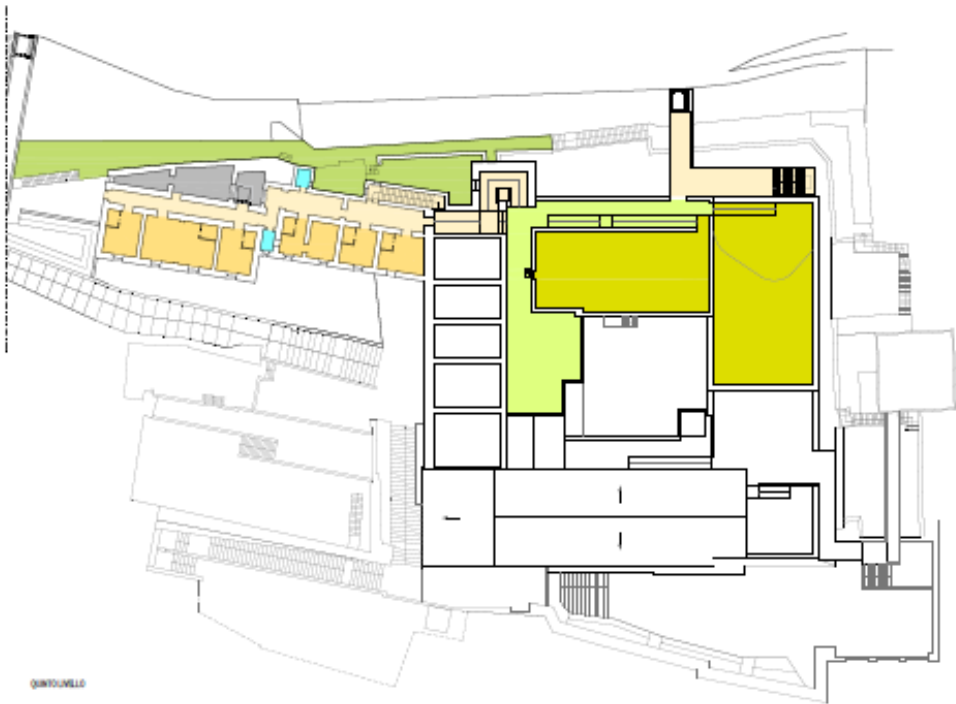


avessero necessità di fruire dei servizi dell'hub. Sono state infatti progettate 13 unità abitative di superficie variabile dai 18 ai 45 mq per un totale di circa 30 posti letto.

Nel complesso il progetto riqualifica circa 8700 mq .



QUINTO MELO



QUINTO MELO

2. CONVENTO DI SAN PIETRO E SAN GIACOMO

Situato nella parte nord del sito, rappresenta la naturale porta di accesso e quindi collegamento alla parte terminale del centro storico alto, con accesso diretto dall'ultimo piano da Via De Renzi, su cui prospettano edifici importanti sia dal punto di vista storico che per le funzioni attualmente svolte nel contesto cittadino quali il Conservatorio Martucci, l'Auditorium Umberto I, l'ex Convento di San Nicola della Palma sede del centro di ricerca biomedica fondazione Ebris, e l'ex Convento di San Lorenzo al Monte sede dell'Archivio Storico Comunale, che nell'insieme formano il "Complesso Umberto I", oggetto in un recente passato di grandi interventi di recupero e riqualificazione, come quelli che si auspica possano essere eseguiti anche sugli "Edifici Mondo".

	Servizi per la collettività	Residenziale	Spazi a destinazione istituzionale	Locali di servizio (bagni, Depositi, caffetteria)	Locali tecnici	Cortili e giardini	Terrazze	Terrazze vegetali	Connettivo_sosta_attesa
LIVELLO									
0	202,7			19,5	12,64	382,11			25,22
1	60,48	130,92		45,94	4,19	20,86			146,09
2	110,15	256,3		43,24	7,97	134,1			171,46
3			229,01	42,66	4,19		41,89	88,38	
COPERTURE								273,54	
TOTALE	373,33	387,22	229,01	151,34	28,99	537,07	41,89	88,38	342,77

Il progetto prevede una rifunzionalizzazione secondo tre tipologie principali:

- Residenziale: come per l'ex Convento di San Francesco sono state progettate 10 unità abitative di superficie variabile dai 21 ai 32 mq per un totale di circa 30 posti letto per ospitalità a breve e medio termine di studenti, ricercatori, docenti. Sono stati inoltre previsti ambienti comuni fra cui in particolare l'area cucina-pranzo. A questa funzione sono destinati circa 387 mq.
- Servizi per la collettività: ovvero spazi fruibili dalla cittadinanza che andranno ad aggiungersi a quelli già insediati nel San Francesco e nello specifico una lavanderia a gettoni; un laboratorio/cantina sociale con annessa area di vigna didattica all'esterno; una sala di psicomotricità con relativi spogliatoi; due spazi di co-working. A questa funzione sono destinati circa 370 mq
- Uffici, collegati sia internamente alla struttura ma da essi all'occorrenza indipendenti e accessibili direttamente attraverso un ingresso da Via De Renzi. A questa funzione sono destinati circa 370 mq.

Nel complesso il progetto riqualifica circa 2570 mq.

LIVELLO TERRA



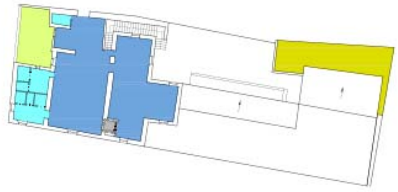
SECONDO LIVELLO



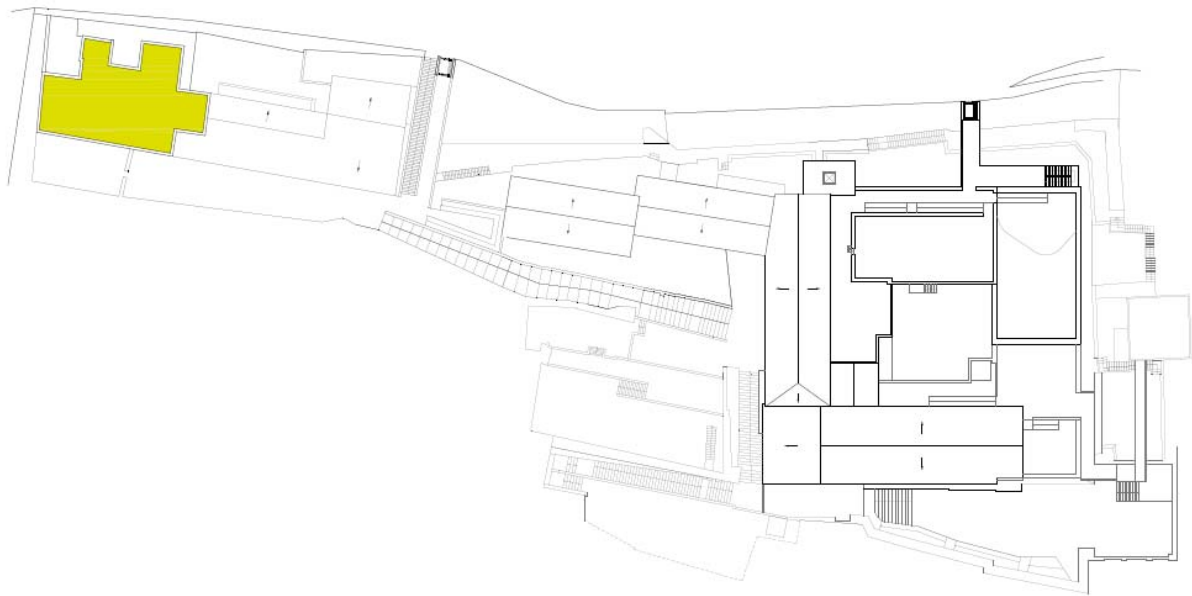
PRIMO LIVELLO



TERZO LIVELLO



LIVELLO COPERTURE



3. PALAZZO SAN MASSIMO

Sia strutturalmente che funzionalmente l'edificio si differenzia dai precedenti riportando ancora oggi elementi e tracce del passato, alcune arrivate ad oggi in discreto stato come le maioliche sui pavimenti del secondo livello delle stanze fronte mare, altri sfortunatamente in forte stato di degrado come le carte dipinte applicate sulle travi di legno. Per queste ultime si cercherà di effettuare nel limite del possibile un restauro puntuale.

	Servizi per la collettività	Formazione	Cultura	Spazi di Rappresentanza	Uffici Amministrativi	Ricerca CNR-Pegaso	Locali di servizio (bagni, Depositi, caffetteria)	Locali tecnici	Cortili e giardini	Terrazze	Terrazze e vegetali	Connettivo - sosta_attesa
LIVELLO												
0	85,89						31,27	32,22				133,84
1			341,07	157,82	240,45		100,86	13,98	559,59	52,47		213,93
2				71,96	117,21	287,82	102,72	13,98		11,09		344,01
3	134,04	162,75					25,28	96,55	55,09		328,3	209,56
COBERTURE										140,48	396,23	
TOTALE	219,93	162,75	341,07	229,78	357,66	287,82	260,13	156,73	614,68	63,56	328,3	901,34

Palazzo San Massimo, sarà principalmente sede di ulteriori spazi destinati alla formazione e alla ricerca condotti da due realtà solide quali il Consiglio Nazionale delle Ricerche (CNR) e l'Università degli Studi Pegaso.

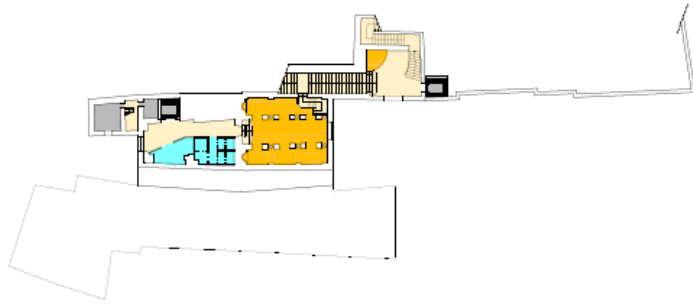
Sono stati inoltre previsti uffici e spazi polifunzionali per esposizioni, convegni, eventi ed attività, a beneficio della comunità.

Tali usi, come descritto nel "Modello 4" in allegato alla domanda, contribuiranno insieme all'attività di ricerca, alla auto-sostenibilità economico-finanziaria del progetto complessivo.

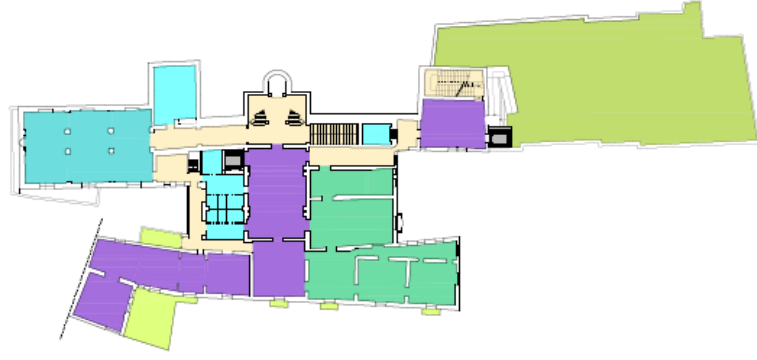
Eventuali utili derivanti dalla gestione potranno essere reinvestiti per il recupero degli altri edifici storici nell'area e per l'attivazione di ulteriori attività generatrici di posti di lavoro, in una prospettiva circolare anche dal punto di vista della gestione economico-finanziaria.

Nel complesso il progetto riqualifica circa 4590 mq.

UNGLIUS



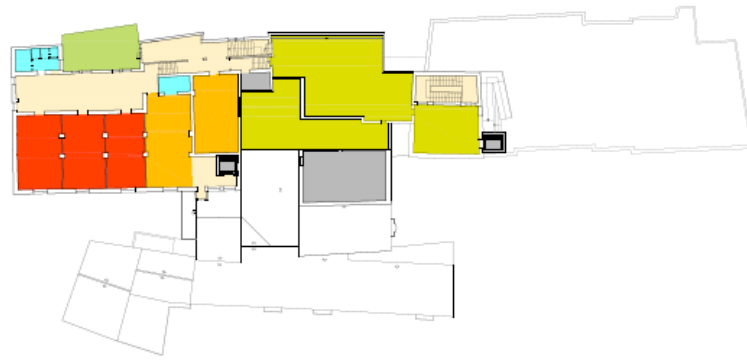
PRIMO LIVELLO



SECONDO LIVELLO



TERZO LIVELLO



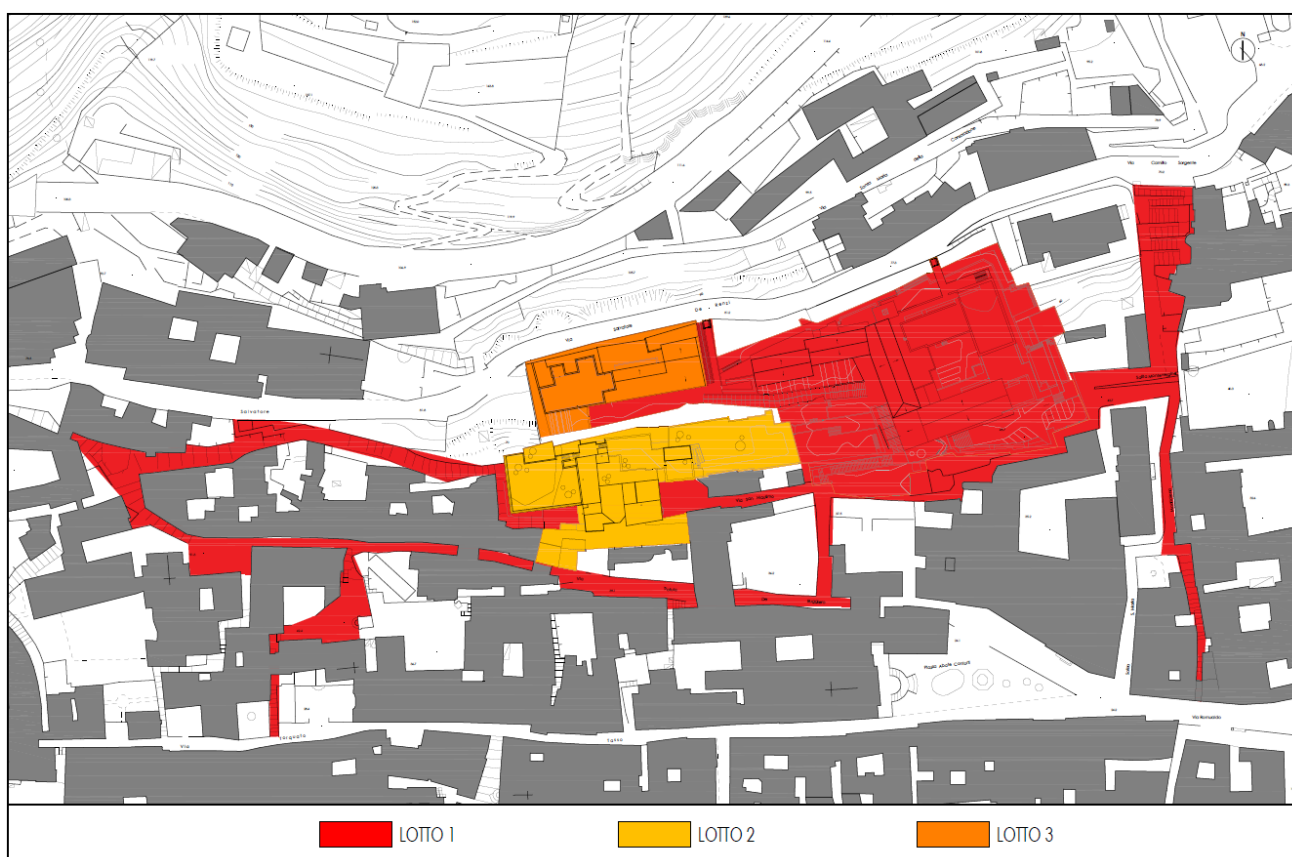
QUARTO LIVELLO



4.3_ IPOTESI DI SUDDIVISIONE IN LOTTI FUNZIONALI

Considerando quanto riportato all'articolo 10 della lettera di invito (allegato 3 al Decreto Direttoriale 319/21) al punto 10.2, considerando quella che potrebbe essere una possibile richiesta della Commissione di valutare di ridimensionare la proposta progettuale, l'amministrazione, senza snaturare l'idea progettuale ha provato a formulare una ipotesi di suddivisione in lotti funzionali autonomi.

Come riportato nell'elaborato A.10, i lotti sono stati individuati e numerati in ottica di sostenibilità e funzionalità della proposta, dove il primo è quello base ovvero fondamentale, e i successivi in ordine vanno a potenziare o completare l'offerta.



LOTTO 1: Percorsi esterni e recupero dell'ex Convento di San Francesco.

LOTTO 2: Recupero di Palazzo San Massimo

LOTTO 3: Recupero ex Convento San Pietro e San Giacomo

Come riportato nei quadri economici di dettaglio per singolo edificio di cui all'elaborato A.10, ciascun lotto avrà un importo omnicomprensivo pari a:

LOTTO 1: 30 milioni di euro

LOTTO 2: 15,5 milioni di euro

LOTTO 3: 14,5 milioni di euro

Si specifica che la lieve differenza degli importi delle spese tecniche dei quadri economici parziali rispetto al quadro economico totale è dovuta alla variazione dei parametri di calcolo dei corrispettivi che cambiano in base al valore degli importi per singola categoria, come riportato nelle tabelle allegato al quadro economico di cui all'elaborato A7.