# CITTÀ di CANOSA di PUGLIA

Città di Canosa
di Puglia
*Città d'Arte e Cultura*

## *Piano di Recupero del Centro Storico*

*Aggiornamento 2023**

** nuovo elaborato inserito in seguito al recepimento delle osservazioni - ottobre 2025*



# Allegato 3

## Valutazione economico-finanziaria sull'onerosità degli interventi


*Sindaco del Comune di Canosa di Puglia*
*dott. Vito Malcangio*

*Responsabile Unico del Procedimento*
*arch. Mauro Iacoviello*

*Unità di lavoro del III Settore*
*Programmazione Territoriale, Urbanistica, SUE, Impianti Pubblicitari*
*arch. Valeria Valendino*
*arch. Fabio Lovaglio*
*geom. Pasquale Barbarossa*
*geom. Antonio Cristiano*

*Supporto al RUP*
*arch. Marco Degaetano*



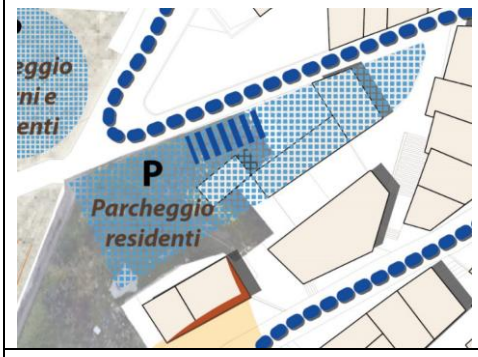
Firmato digitalmente da: Mauro Iacoviello
Data: 28/10/2025 17:30:23

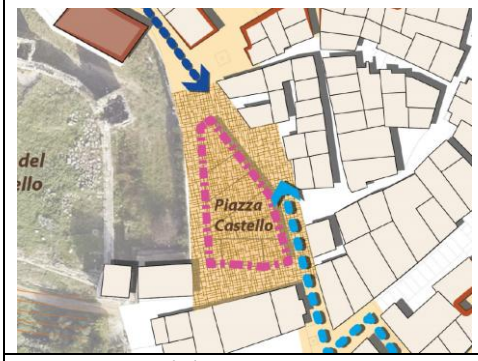
## VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA SULLA ONEROSITA' DEGLI INTERVENTI

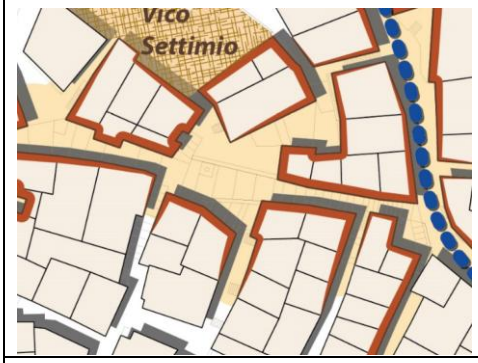
Il Piano di Recupero del Centro Storico di Canosa di Puglia recepisce la documentazione di analisi prodotta dal DICAR - Dipartimento di Scienze dell'Ingegneria Civile e dell'Architettura del Politecnico di Bari.
Obiettivo del Piano è, nel rispetto dei principi generali della precedente normativa per le attività nel nucleo antico, l'individuazione di azioni che possano promuovere il risanamento, la conservazione, la valorizzazione e, nel caso della cittadella medioevale di Canosa di Puglia, il suo rilancio in termini economici, sociali e culturali, oltre che residenziali e di servizio.
Sulla base del predetto obiettivo, il Piano individua progetti ed indirizzi strategici in grado di innescare processi di rigenerazione del tessuto urbano e sociale dell'area.
Questi progetti strategici hanno la finalità di recuperare, restaurare e valorizzare diversi luoghi del Centro Storico, inserendo gli elementi patrimoniali singoli in progetti di valorizzazione delle risorse e di contrasto delle criticità, nonché proporre il rilancio soprattutto dell'ex borgo murato.
Tali progetti non devono esser letti come singoli interventi unitari da attuarsi all'interno del centro storico, ma in una logica sistemica di azioni potenzialmente collegate ed interconnesse con l'esterno del perimetro del nucleo antico
Di seguito sono riproposti i principali interventi strategici, al fine di valutarne le alternative d'investimento e le priorità di attuazione sulla base di una preliminare valutazione economico-finanziaria degli interventi.

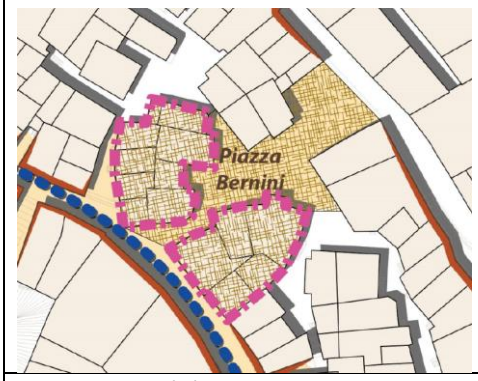
| n. | Denominazione | Rif. Previsione Piano di Recupero del Centro Storico | Stima costi di intervento | Fonti di finanziamento |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **Urbanizzazioni primarie via Orazia, Piazza Tiberia, Via Bertrando Spaventa, Corso Traiano**  | NTA (aggiornamento Piano di Recupero C.S. DCC 15/2025) – art 100 | 800.000 € | Fondi pubblici |
| | **Breve Descrizione** | Lavori di recupero e valorizzazione delle urbanizzazioni primarie della città vecchia per la pavimentazione dei percorsi e la realizzazione dei sottoservizi. Ripristino viabilità comunale | | |
| | **Fattori di rischio** | Rischi economici e finanziari *(Aumento dei costi di intervento; Problemi di gestione; Insufficienza di finanziamenti)*<br><br>Rischi tecnici e strutturali *(Condizioni strutturali precarie; Eventi naturali e climatici)*<br><br>Rischi amministrativi e normativi<br>*(Complessità burocratica, Cambiamenti normativi)*<br><br>Rischi ambientali *(Adattamento climatico)* | | |
| | **Tipologia analisi costi-benefici** | Benefici non monetari (esternalità positive): *Miglioramento della qualità urbana, Incremento del turismo, Coesione sociale, Sostenibilità ambientale.* | | |

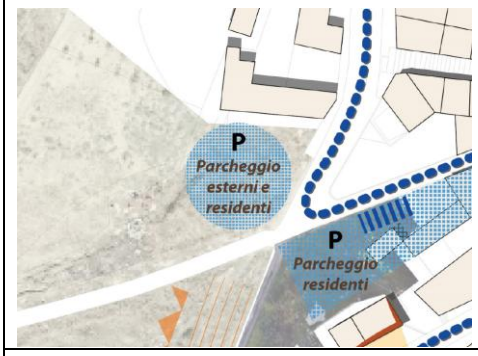
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **2** | **Consolidamento muro Via Flavio Quinzio**<br> | NTA (aggiornamento Piano di Recupero C.S. DCC 15/2025) – art 100 | 100.000 € | Fondi pubblici |
| | **Breve Descrizione** | Lavori per la messa in sicurezza della porzione id muro che divide l'area a verde con Via Flavio Quinzio. | | |
| | **Fattori di rischio** | Rischi economici e finanziari *(Aumento dei costi di intervento; Problemi di gestione; Bassa redditività degli investimenti)*<br><br>Rischi sociali e di mercato *(Resistenza della comunità, Mancata rivitalizzazione commerciale)*<br><br>Rischi tecnici e strutturali *(Condizioni strutturali precarie; Eventi naturali e climatici)*<br><br>Rischi amministrativi e normativi<br>*(Intervento frammentato)*<br><br>Rischi ambientali *(Adattamento climatico)* | | |
| | **Tipologia analisi costi-benefici** | Benefici non monetari (esternalità positive): *Miglioramento della qualità urbana, Incremento del turismo, Coesione sociale, Sostenibilità ambientale.* | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **3** | **Realizzazione parcheggio residenti**<br> | Tav. ST02 Strategia di Recupero | 1.000.000 € | Fondi pubblici/ Finanziamenti privati/ Contributi dei privati |
| | **Breve Descrizione** | Riqualificazione dell'area parzialmente incolta per la sua trasformazione in parcheggio e servizi dei residenti del centro storico, nelle vicinanze degli edifici a edilizia residenziale pubblica del quartiere castello. L'area sarà caratterizzata da una forte impronta green. | | |
| | **Fattori di rischio** | Rischi economici e finanziari *(Aumento dei costi di intervento; Problemi di gestione; Insufficienza di finanziamenti)*<br><br>Rischi sociali e di mercato *(Resistenza della comunità, Mancata rivitalizzazione commerciale)*<br><br>Rischi tecnici e strutturali *(Condizioni strutturali precarie; Eventi naturali e climatici)*<br><br>Rischi amministrativi e normativi<br>*(Intervento frammentato)*<br><br>Rischi ambientali *(Adattamento climatico)* | | |
| | **Tipologia analisi costi-benefici** | Benefici monetari: *Incremento del valore immobiliare, Aumento del reddito/maggiori entrate.*<br><br>Benefici non monetari:<br>*Miglioramento della qualità urbana, Coesione sociale, Sostenibilità ambientale.* | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **4** | **Piazza Castello**<br><br> | Tav. ST02 Strategia di Recupero | 1.500.000 € | Fondi pubblici |
| | **Breve Descrizione** | L'intervento riguarda la pianificazione della piazza antistante il castello, mediante la demolizione di parte dell'isolato collabente così da riproporre l'originaria piazza. | | |
| | **Fattori di rischio** | Rischi economici e finanziari *(Aumento dei costi di intervento; Problemi di gestione; Insufficienza di finanziamenti)*<br><br>Rischi sociali e di mercato *(Resistenza della comunità, Mancata rivitalizzazione commerciale, Dipendenza eccessiva dal turismo)*<br><br>Rischi amministrativi e normativi *(Complessità burocratica; Cambiamenti normativi; Intervento frammentato)*<br><br>Rischi ambientali *(Adattamento climatico)* | | |
| | **Tipologia analisi costi-benefici** | Benefici monetari: *Incremento del valore immobiliare*<br><br>Benefici non monetari (esternalità positive): *Miglioramento della qualità urbana, Incremento del turismo, Coesione sociale, Sostenibilità ambientale.* | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **5** | **Manutenzione ordinaria/straordinaria immobili comunali per social housing**<br><br> | NTA (aggiornamento Piano di Recupero C.S. DCC 15/2025) – art 100 | 100.000 € | Fondi pubblici/ Incentivi fiscali |
| | **Breve Descrizione** | Interventi mirati al recupero del patrimonio comunale aventi finalità di social-housing. Adeguamento impianti igienico sanitari. | | |
| | **Fattori di rischio** | Rischi economici e finanziari *(Aumento dei costi di intervento; Problemi di gestione; Bassa redditività degli investimenti; Fluttuazione dei valori immobiliari)*<br><br>Rischi sociali e di mercato *(Gentrificazione; Mancata rivitalizzazione commerciale)*<br><br>Rischi ambientali *(Adattamento climatico)* | | |
| | **Tipologia analisi costi-benefici** | Benefici monetari: *Incremento del valore immobiliare, Aumento del reddito/maggiori entrate.*<br><br>Benefici non monetari:<br>*Miglioramento della qualità urbana, Incremento del turismo, Coesione sociale, Sostenibilità ambientale.* | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **6** | **Area di piazza G. L. Bernini, via De Rossi e via Sabina**<br><br> | Tav. AT05 | 1.500.000 € | Fondi pubblici |
| | **Breve Descrizione** | Riqualificazione urbana mediante demolizione controllata di porzioni di fabbricati/isolati e creazione di aree di socializzazione e spazi aperti. | | |
| | **Fattori di rischio** | Rischi economici e finanziari *(Aumento dei costi di intervento; Problemi di gestione; Bassa redditività degli investimenti; Insufficienza di finanziamenti; Fluttuazione dei valori immobiliari)*<br><br>Rischi sociali e di mercato *(Resistenza della comunità, Mancata rivitalizzazione commerciale)*<br><br>Rischi tecnici e strutturali *(Condizioni strutturali precarie; Eventi naturali e climatici)*<br><br>Rischi amministrativi e normativi<br>*(Complessità burocratica; Intervento frammentato)*<br><br>Rischi ambientali *(Impatto ambientale negativo; Adattamento climatico)* | | |
| | **Tipologia analisi costi-benefici** | Benefici non monetari (esternalità positive): *Miglioramento della qualità urbana, Incremento del turismo, Coesione sociale, Sostenibilità ambientale.* | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **7** | **Parcheggio intermodale esterni e residenti**<br><br> | Tav. ST01 | 800.000 € | Fondi pubblici/ Finanziamenti privati/ Contributi dei privati |
| | **Breve Descrizione** | Riqualificazione dell'area incolta per la sua trasformazione in parcheggio intermodale per residenti ed esterni. L'area sarà caratterizzata da una forte impronta green. | | |
| | **Fattori di rischio** | Rischi economici e finanziari *(Aumento dei costi di intervento; Problemi di gestione; Insufficienza di finanziamenti; Fluttuazione dei valori immobiliari)*<br><br>Rischi sociali e di mercato *(Resistenza della comunità, Mancata rivitalizzazione commerciale; Dipendenza eccessiva dal turismo)*<br><br>Rischi amministrativi e normativi<br>*(Complessità burocratica; Intervento frammentato)*<br><br>Rischi ambientali *(Impatto ambientale negativo; Adattamento climatico)* | | |
| | **Tipologia analisi costi-benefici** | Benefici monetari: *Incremento del valore immobiliare, Aumento del reddito/maggiori entrate.*<br><br>Benefici non monetari:<br>*Miglioramento della qualità urbana, Incremento del turismo, Coesione sociale, Sostenibilità ambientale.* | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **8** | **Orti urbani e giardini**<br> | Tav. ST01 | 1.500.000 € | Fondi pubblici/ Finanziamenti privati/ Contributi dei privati |
| | **Breve Descrizione** | Rigenerazione urbana mediante creazione di orti urbani e giardini per favorire la socializzazione, la sostenibilità alimentare, l'inclusione sociale e valorizzare le produzioni tipiche. | | |
| | **Fattori di rischio** | Rischi economici e finanziari *(Aumento dei costi di intervento; Problemi di gestione; Bassa redditività degli investimenti; Insufficienza di finanziamenti; Fluttuazione dei valori immobiliari)*<br><br>Rischi sociali e di mercato *(Gentrificazione; Resistenza della comunità, Dipendenza eccessiva dal turismo)*<br><br>Rischi tecnici e strutturali *(Condizioni strutturali precarie)*<br><br>Rischi amministrativi e normativi<br>*(Complessità burocratica; Intervento frammentato; Pianificazione frammentata)*<br><br>Rischi ambientali *(Impatto ambientale negativo; Adattamento climatico)* | | |
| | **Tipologia analisi costi-benefici** | Benefici monetari: *Incremento del valore immobiliare, Aumento del reddito/maggiori entrate.*<br><br>Benefici non monetari:<br>*Miglioramento della qualità urbana, Incremento del turismo, Coesione sociale, Sostenibilità ambientale.* | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **9** | **Sistema di infrastrutture verdi periurbane per la campagna del ristretto di Canosa di Puglia ("Pomerio Ofantino" e Parco "Laspina")**<br> | Tav. ST01 -DIP | 1.100.000 € | Fondi pubblici |
| | **Breve Descrizione** | Realizzazione di infrastrutture verdi peri-urbane, finalizzate nel loro insieme ad innescare nel tessuto urbano di Canosa di Puglia e nella Campagna del Ristretto - come definita all'esito del processo di adeguamento del PUG al PPTR - processi di miglioramento crescente delle performance ambientali in termini di servizi ecosistemici erogabili da tali aree, in grado di propagarsi, con soluzioni di continuità, tra le aree urbane, periurbane ed il paesaggio agrario lungo le direttici della Rete Ecologica Comunale | | |
| | **Fattori di rischio** | Rischi economici e finanziari *(Aumento dei costi di intervento; Problemi di gestione; Insufficienza di finanziamenti)*<br><br>Rischi sociali e di mercato *(Dipendenza eccessiva dal turismo)*<br><br>Rischi tecnici e strutturali *(Condizioni strutturali precarie; Eventi naturali e climatici)*<br><br>Rischi amministrativi e normativi<br>*(Complessità burocratica; Intervento frammentato; Pianificazione frammentata)* | | |
| | **Tipologia analisi costi-benefici** | Benefici monetari: *Incremento del valore immobiliare, maggiori entrate.*<br><br>Benefici non monetari:<br>*Miglioramento della qualità urbana, Incremento del turismo, Coesione sociale, Sostenibilità ambientale.* | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **10** | **Piazza antistante l'edificio monumentale sede della Scuola elementare "G. Mazzini" e nuovo Museo Archeologico Nazionale**<br> | Tav. ST01 -DIP | 4.502.115 € | Fondi pubblici |
| | **Breve Descrizione** | Realizzazione della nuova Piazza antistante l'edificio scolastico "G. Mazzini" ed il nuovo Museo Archeologico Nazionale, le cui opere riguarderanno la risagomatura dei livelli stradali, che saranno ricondotti alla stessa quota di imposta dell'edificio scolastico "G. Mazzini" così da creare un ampio spazio aperto in pari quota, prospiciente l'edificio monumentale. I raccordi della quota di imposta dell'edificio "G. Mazzini" con quelli della viabilità perimetrale (Corso Garibaldi, e Via Carlo Alberto) saranno risolti con la realizzazione di gradinate. L'intervento sarà prevalentemente finalizzato ad una armonizzazione morfologica dell'area antistante l'edificio "G. Mazzini" che consenta il riconoscimento in essa delle funzioni e dei valori emergenti dello spazio urbano (come il nuovo Museo Archeologo Nazionale) integrato nella trama insediativa della città e in forte relazione anche percettiva con le aree limitrofe. | | |
| | **Fattori di rischio** | Rischi economici e finanziari *(Aumento dei costi di intervento; Problemi di gestione)*<br><br>Rischi sociali e di mercato *(Dipendenza eccessiva dal turismo)*<br><br>Rischi amministrativi e normativi<br>*(Complessità burocratica; Pianificazione frammentata)*<br><br>Rischi ambientali *(Adattamento climatico)* | | |
| | **Tipologia analisi costi-benefici** | Benefici monetari: *Incremento del valore immobiliare, Aumento del reddito/maggiori entrate.*<br><br>Benefici non monetari:<br>*Miglioramento della qualità urbana, Incremento del turismo, Coesione sociale, Sostenibilità ambientale.* | | |

## CODIFICA DEGLI ASPETTI CHIAVE DELLA VALUTAZIONE UTILIZZATI.

Per i Fattori di Rischio sono stati utilizzati i seguenti aspetti chiave:

**Rischi economici e finanziari**

- **Aumento dei costi di intervento:** I costi per il restauro di edifici storici possono superare le stime iniziali a causa di imprevisti strutturali, archeologici o difficoltà tecniche specifiche. Questo può compromettere il bilancio e la sostenibilità economica del progetto.
- **Insufficienza di finanziamenti:** Il piano può dipendere da contributi pubblici (fondi europei, nazionali o regionali) o da investimenti privati. Un ritardo nell'erogazione dei fondi o una scarsa adesione da parte dei privati può bloccare o rallentare il processo.
- **Bassa redditività degli investimenti:** Se il ritorno economico atteso (dalla vendita o affitto degli immobili riqualificati) è inferiore alle aspettative, il progetto può diventare poco attraente per gli investitori privati e per i promotori pubblici.
- **Fluttuazione dei valori immobiliari:** La dinamica del mercato immobiliare può influire negativamente sulla valorizzazione degli immobili riqualificati, riducendo i ricavi previsti.
- **Problemi di gestione:** La cattiva gestione del progetto, con ritardi o inefficienze, può aumentare i costi e ridurre i benefici attesi.

**Rischi sociali e di mercato**

- **Gentrificazione:** La riqualificazione del centro storico può portare a un aumento dei prezzi degli immobili e degli affitti, spingendo gli abitanti originari e le attività tradizionali a trasferirsi altrove. Questo mina l'identità sociale e culturale del luogo.
- **Resistenza della comunità:** La mancanza di coinvolgimento e l'opposizione della popolazione locale possono ostacolare l'attuazione del piano, rallentando le procedure e generando conflitti.
- **Mancata rivitalizzazione commerciale:** Se il piano non riesce ad attrarre nuove attività economiche o a sostenere quelle esistenti, il centro storico potrebbe restare privo di vitalità, anche dopo il recupero fisico degli edifici.
- **Dipendenza eccessiva dal turismo:** Un piano di recupero basato esclusivamente sullo sviluppo turistico può rendere il centro storico vulnerabile alle fluttuazioni del settore. Inoltre, un'eccessiva pressione turistica può danneggiare il patrimonio e alterare la qualità della vita dei residenti.

**Rischi tecnici e strutturali**

- **Condizioni strutturali precarie:** Gli edifici storici sono spesso degradati e vulnerabili a eventi naturali. La valutazione iniziale potrebbe sottovalutare la complessità dei lavori di restauro e consolidamento, causando ritardi e costi aggiuntivi.
- **Eventi naturali e climatici:** I centri storici sono vulnerabili a rischi sismici, idrogeologici (frane, alluvioni) e a eventi climatici estremi. Questi rischi possono causare danni al patrimonio, mettendo a repentaglio la sicurezza e la stabilità delle strutture.

**Rischi amministrativi e normativi**

- **Complessità burocratica:** L'ottenimento di autorizzazioni per interventi su beni vincolati è un processo complesso che richiede l'interazione con diverse amministrazioni. Ritardi e intoppi burocratici sono un rischio costante.
- **Cambiamenti normativi:** Un'evoluzione delle leggi in materia di urbanistica, vincoli paesaggistici o agevolazioni fiscali può modificare le condizioni iniziali del progetto.
- **Pianificazione frammentata:** La mancanza di coordinamento tra il piano di recupero e gli altri strumenti urbanistici (es. piano regolatore generale) può generare incongruenze e inefficienze.

**Rischi ambientali**

- **Impatto ambientale negativo:** La riqualificazione può generare problemi ambientali, come la gestione dei rifiuti di cantiere o l'inquinamento acustico.
- **Adattamento climatico:** L'omessa considerazione degli impatti del cambiamento climatico (es. ondate di calore, alluvioni) può esporre il patrimonio a rischi futuri.

Per le analisi costi-benefici sono stati utilizzati i seguenti aspetti chiave:

**Benefici monetari**

- Incremento del valore immobiliare: Aumento del valore degli edifici e delle aree dopo il recupero.
- Aumento del reddito: Incremento dei canoni di locazione o dei proventi da attività commerciali.
- Maggiori entrate fiscali: Incremento del gettito IMU o altre imposte locali.

**Benefici non monetari (esternalità positive)**

- Miglioramento della qualità urbana: Riqualificazione degli spazi pubblici, miglioramento dell'accessibilità e della vivibilità.
- Incremento del turismo: Valorizzazione del patrimonio storico-culturale, che può attirare più visitatori.
- Coesione sociale: Coinvolgimento della comunità locale e miglioramento della sicurezza e dei servizi.
- Sostenibilità ambientale: Miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, riduzione dell'impatto ambientale.

**Il Responsabile del Servizio**
*Arch. Fabio LOVAGLIO*

**Il Dirigente del Settore III**
*Arch. Mauro IACOVIELLO*