Comune di Canosa di Puglia

(Provincia di Barletta-Andria-Trani)

3° SETTORE

Programmazione Territoriale, Urbanistica, SUE, Impianti Pubblicitari

Documento di Indirizzo per il processo di rigenerazione urbana della Zona Capannoni (D.C.C. n. 69 del 7.11.2024.)



2025

Documento di Indirizzo per il processo di rigenerazione urbana della Zona Capannoni (D.C.C. n. 69 del 7.11.2024.)[1]

1. Premesse

Il presente Documento di Indirizzo per il processo di rigenerazione urbana della Zona Capannoni definisce i principi, gli obiettivi e le linee strategiche del nuovo processo di rigenerazione urbana del contesto urbano denominato Capannoni nel territorio comunale di Canosa di Puglia, in attuazione di quanto disposto dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 7 novembre 2024.

La redazione del documento nasce dalla necessità di orientare in modo unitario e consapevole un'area strategica della città, caratterizzata da un tessuto urbano che conserva tracce materiali e immateriali della storia recente di Canosa.
La Zona Capannoni rappresenta infatti un ambito dotato di forte riconoscibilità identitaria, nel quale persistono elementi che testimoniano fasi significative dello sviluppo insediativo della città, nonché le trasformazioni che hanno interessato l'urbanizzazione periurbana nel corso del Novecento e degli ultimi decenni.

Il processo di rigenerazione della Zona Capannoni si inserisce inoltre in un quadro più ampio di rigenerazione urbana complessiva del territorio comunale, finalizzato alla riqualificazione del costruito esistente e non all'espansione in nuove aree urbanizzate. Tale impostazione risponde non solo alle linee strategiche del PUG, ma anche a un dato strutturale della città: il decremento demografico degli ultimi anni, che orienta la pianificazione verso la densificazione qualitativa, il riuso e la ricomposizione dei tessuti esistenti. In questo senso, la rigenerazione dell'area Capannoni assume un ruolo specifico e strategico, poiché costituisce – insieme al Centro Storico, recentemente approvato in via definitiva – uno dei soli due Piani di Recupero previsti dal PUG e oggi effettivamente attivati. La presente iniziativa rappresenta quindi un passaggio essenziale per dare piena attuazione agli indirizzi del PUG, nella loro versione aggiornata e rafforzata, orientando la trasformazione urbana verso una visione contemporanea fondata sulla riqualificazione dei luoghi e non sulla loro sostituzione o espansione.

La nuova stagione di rigenerazione urbana promossa dall'Amministrazione comunale si fonda su una diversa consapevolezza del valore di tali contesti, riconosciuti non più come margini residuali o spazi compromessi, ma come luoghi potenzialmente generativi di qualità ambientale, inclusione sociale ed economia locale.
In questa prospettiva, il DIP assume la funzione di quadro metodologico e di orientamento progettuale, necessario per guidare le successive fasi di programmazione, co-progettazione e attuazione degli interventi, nella logica integrata promossa dalla normativa regionale in materia di rigenerazione urbana.

Il documento interpreta la Zona Capannoni come ambito di transizione tra città consolidata e margini paesaggistici, ponendo al centro l'obiettivo di ricostruire connessioni fisiche, ecologiche e sociali capaci di restituire continuità e qualità allo spazio urbano.

[1] Documento di orientamento/indirizzo per il bando/avviso partenariato pubblico-privato (art. 174, comma 3 del D.Lgs. n. 36/2023).

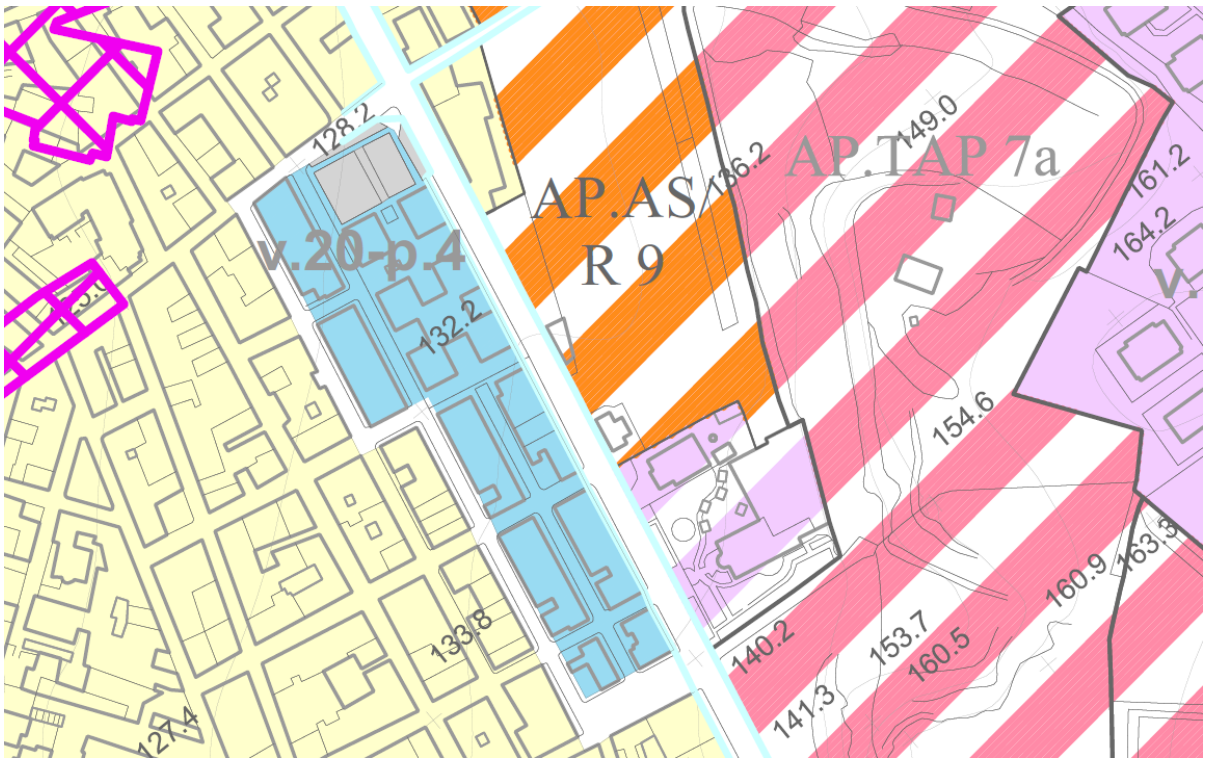


Area di intervento

1. Inquadramento urbanistico e progettuale

L’area di interesse è tipizzata dallo strumento urbanistico comunale (PUG) come “CUC.PC – Contesto Urbano PUE Vigente” (Art. 45.6 delle NTA del PUG).
Il PUG recepisce integralmente il Piano di Recupero approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 25 maggio 1984, attuato solo in parte mediante la realizzazione di due palazzine destinate all’edilizia sociale e di una area verde attrezzata.

L’ambito oggetto dell’intervento riguarda pertanto la superficie residuale ricadente nel perimetro del CUC.PC, comprensiva della viabilità comunale e delle insule edificate, al netto delle aree già interessate dalle due palazzine e dall’area verde attrezzata, per una superficie complessiva di circa 7.800 m² (comprensivi della viabilità).



Estratto PUG

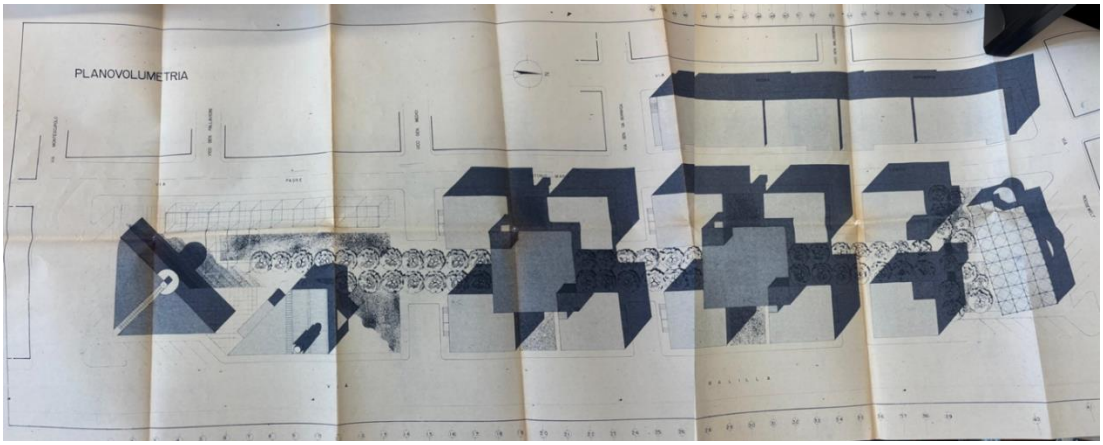
Il Piano di Recupero del 1984

Le attività di pianificazione e progettazione sviluppate nel tempo dal Comune di Canosa di Puglia sono state orientate alla valorizzazione dell'intera area "Capannoni", assumendo come riferimento principale lo strumento attuativo del Piano di Recupero del 1984.

Il progetto originario perseguiva il recupero della continuità dei tre assi viari principali — Via Balilla, Via Padre M. Losito, Via Principe Amedeo (quest'ultimo caratterizzato da un viale a verde) — e prevedeva il mantenimento e la rifunzionalizzazione della Chiesetta di Sant'Antonio, unica testimonianza oggi effettivamente recuperata.

Il Piano di Recupero definiva un indice volumetrico pari a 4,8 mc/m².

Ad oggi esso risulta solo parzialmente attuato, con riferimento ai corpi di fabbrica e all'area attrezzata a verde sportivo compresi tra Via Generale da Bormida, Via Balilla, Via Padre Antonio Maria Losito e Via Roosevelt.

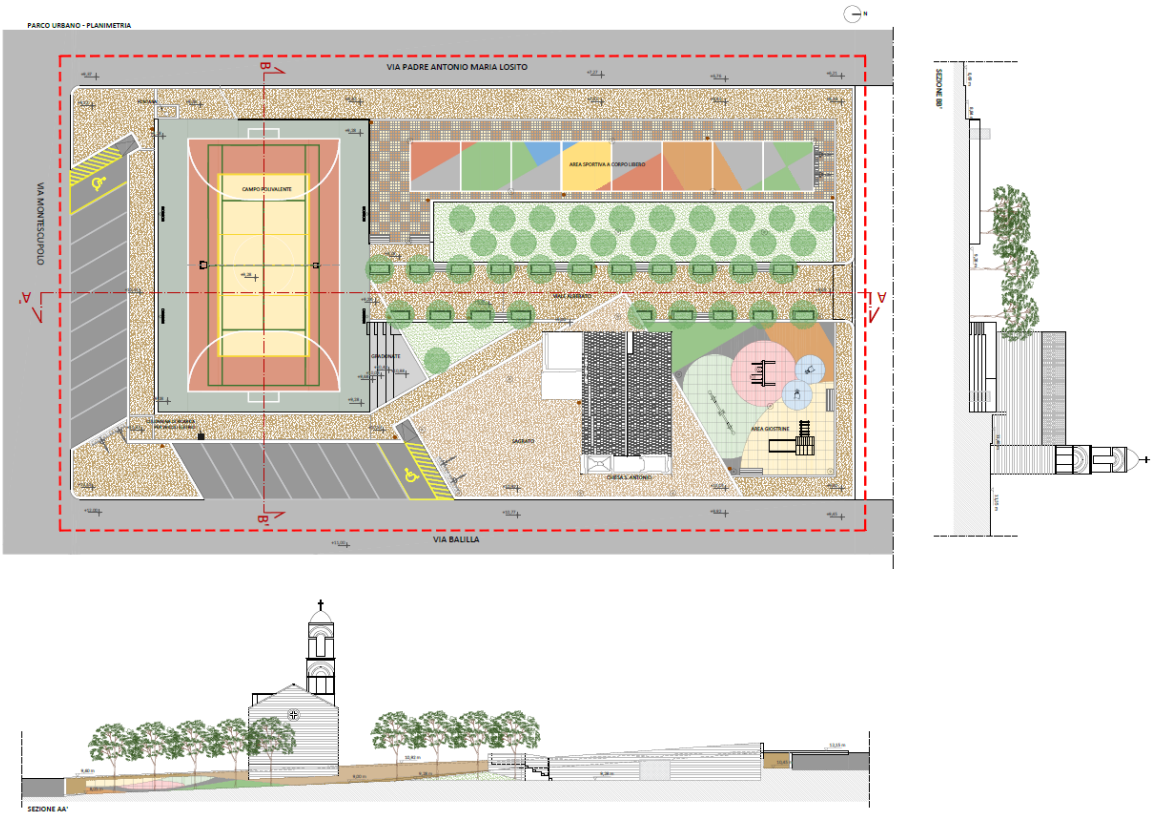


Piano di Recupero del 1984

Il progetto di Rigenerazione Urbana Sostenibile (FSC 2021–2027)

Nell'ambito dell'Intervento di Rigenerazione Urbana Sostenibile dell'Ambito Territoriale Capannoni, finanziabile a valere sulle risorse del FSC 2021-2027 (Ministero per il Sud e la Coesione Territoriale), è stato redatto un progetto definitivo da candidare al finanziamento, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 162 del 15 settembre 2021.
Tale progetto conferma il recupero della Chiesetta di Sant'Antonio, in continuità con le previsioni del Piano di Recupero, e prevede la trasformazione a verde attrezzato dell'intero quadrante compreso tra:

- *Via Padre Maria Losito*
- *Via Balilla*
- *Vico Generale Medici*
- *Via G. Pallavicini*
  L'unica porzione destinata alla realizzazione di un fabbricato per civile abitazione riguarda l'insula delimitata da:
- *Via G. da Bormida*
- *Via Regina Margherita*
- *Via G. Baldissera*
- *Via P.A. Maria Losito*



(FSC 2021–2027)

2. La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 07.11.2024 e l'avvio del processo di elaborazione dello Studio Preliminare

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 7 novembre 2024 è stato approvato il provvedimento "Azioni per la Rigenerazione Urbana – Delibera Quadro", adottato ai sensi della L.R. 36/2023 e dell'art. 12, comma 3, lett. e) della L.R. 20/2001, con il quale l'Amministrazione ha ritenuto opportuno dare avvio a iniziative sperimentali di interesse pubblico per la rigenerazione di contesti

caratterizzati da degrado, sottoutilizzo e abbandono, con specifico riferimento al "CUC.PC – PUE Capannoni" del PUG vigente. La delibera stabilisce che tali iniziative possano essere attuate attraverso forme di collaborazione pubblico-privato, finalizzate alla progettazione esecutiva e alla realizzazione dell'"Intervento di rigenerazione urbana sostenibile nell'Ambito Territoriale Capannoni", già approvato con D.G.C. n. 186 del 9 settembre 2021 e in precedenza candidato a finanziamento nell'ambito del POR FESR-FSE 2014-2020 (D.G.C. n. 194 del 6 ottobre 2017). Al Dirigente del III Settore è stata conseguentemente attribuita la responsabilità dell'attuazione delle azioni di rigenerazione e valorizzazione dell'ambito, avvalendosi degli strumenti di partenariato previsti dalla normativa vigente.

In attuazione della delibera, è stata avviata una fase di studio volta a verificare i margini di valorizzazione dell'area residuale del Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 98/1984, alla luce di un quadro pianificatorio più recente che presenta orientamenti ed esigenze differenti rispetto a quelli che avevano guidato sia il Piano di Recupero originario sia il progetto definitivo approvato con D.G.C. n. 162/2021. Lo Studio Preliminare ha riguardato innanzitutto la ricomposizione della trama insediativa attorno alla Chiesetta di Sant'Antonio, riconosciuta come presidio identitario dell'area e nucleo generatore dello spazio pubblico; da ciò deriva l'indicazione di conservare e restaurare l'intero isolato compreso tra via Balilla, via Generale da Bormida, via Principe Amedeo e vico Generale Medici. Parallelamente, è stata approfondita la necessità di contemperare gli interessi pubblici e privati, rendendo l'area sufficientemente attrattiva per l'iniziativa privata al fine di perseguire l'interesse pubblico primario rappresentato dalla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP).

Il quadro di riferimento dello Studio Preliminare si è inoltre ampliato agli indirizzi strutturali del progetto di infrastrutture verdi "Progettazione per un sistema di infrastrutture verdi periurbane per la campagna del ristretto di Canosa di Puglia ('Pomerio Ofantino' e Parco 'Laspina')", approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 116 del 29 maggio 2025. Tale progetto, volto a migliorare l'erogazione di servizi ecosistemici e a garantire il rispetto degli standard urbanistici a verde, ha introdotto criteri aggiuntivi per la qualificazione dello spazio aperto, favorendo una lettura ecologica e integrata dell'intero comparto.

3. I capisaldi progettuali della proposta rigenerativa

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 07.11.2024, adottata in applicazione della L.R. 36/2023, è stata approvata la Variante urbanistica che disciplina l'attuazione delle azioni di rigenerazione urbana e valorizzazione nell'Ambito Territoriale "Capannoni", mediante le forme di collaborazione pubblico–privato previste dalla normativa vigente. La delibera recepisce gli esiti dell'attività di studio avviata dal Comune, mirata a verificare i margini di valorizzazione dell'intera area residuale del Piano di Recupero alla luce di un quadro pianificatorio e programmatico aggiornato, dal quale emergono esigenze e indirizzi significativamente diversi rispetto a quelli che avevano informato il Piano del 1984 e le progettazioni successive.
Su queste basi sono stati individuati alcuni capisaldi progettuali destinati a orientare l'elaborazione del planivolumetrico:

- Conservazione dell'orditura insediativa originaria: viene confermato il valore testimoniale del tracciato storico dell'area "Capannoni", considerato patrimonio collettivo e riferimento per la ricomposizione morfologica dell'ambito.
- Recupero e valorizzazione della Chiesetta di Sant'Antonio e dell'intero isolato storico: la chiesa e i due corpi edilizi ad essa adiacenti, posti rispettivamente a sinistra e a destra, costituiscono il nucleo identitario dell'area. È previsto il loro restauro con restituzione dell'originaria configurazione dell'insieme edilizio e l'assegnazione di nuove funzioni pubbliche di quartiere: spazi culturali, attività ludico-ricreative e luoghi di aggregazione. L'intero isolato compreso tra via Balilla, via Generale da Bormida, via Principe Amedeo e vico Generale Medici è pertanto oggetto di conservazione e valorizzazione integrata.

- Contemperamento degli interessi pubblici e privati: la proposta progettuale deve garantire un equilibrio tra fabbisogni pubblici e sostenibilità dell'investimento privato, rendendo l'intervento attrattivo per il soggetto attuatore e assicurando nel contempo la realizzazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) previsti dagli indirizzi dell'Amministrazione.
- Salvaguardia ambientale e infrastrutturazione verde: il progetto dovrà garantire l'erogazione dei servizi ecosistemici e il rispetto degli standard a verde derivanti dal progetto di infrastrutture verdi "Pomerio Ofantino" e Parco "La Spina", approvato con D.G.C. n. 116 del 29.05.2025, assicurando coerenza tra gli spazi pubblici del comparto e la rete ecologica urbana e periurbana.



Lotti di intervento

4. L'adeguamento urbanistico: la nuova disciplina per l'attuazione del planivolumetrico

Al fine di consentire l'attuazione del planivolumetrico elaborato nell'ambito della proposta di rigenerazione urbana, si è ritenuto necessario introdurre nella Variante Strutturale al PUG, attualmente in corso di elaborazione, una specifica previsione urbanistica che rendesse possibile la realizzazione dell'intervento rigenerativo nel rispetto dei capisaldi progettuali individuati.

L’assetto insediativo e funzionale definito dal nuovo progetto risulta infatti difforme rispetto alle previsioni del PUG vigente, che rimanda ancora al vecchio Piano di Recupero del 1984, oggi superato sul piano degli indirizzi, del quadro esigenziale e delle strategie di rigenerazione urbana.
La nuova previsione urbanistica consente quindi di:

- *recepire formalmente gli esiti dello Studio Preliminare e dei capisaldi progettuali;*
- *superare le rigidità dello strumento attuativo del 1984, non più rispondente alle esigenze attuali;*
- *attivare un percorso di rigenerazione coerente con la L.R. 36/2023 e con la Deliberazione di C.C. n. 69/2024;*
- *fornire un quadro normativo aggiornato, chiaro e vincolante per la redazione dello Studio di Fattibilità e del futuro PUE.*

In questo quadro si colloca il nuovo Art. 45.6 – C.R.Urb., Contesto di Rigenerazione Urbana “Capannoni”, che definisce l’ambito, i vincoli progettuali e i parametri attuativi (Cfr. Delibera di Giunta Comune n. 249 del 28.11.2025 avente ad oggetto “*Variante strutturale al PUG relativa alle attività produttive secondo la procedura prevista dall’art. 11 della L.R. 2020/2001 e ss.mm.ii., Presa d’Atto*”)

Art. 45.6- C.R.Urb, Contesto di Rigenerazione Urbana “Capannoni”

1. Il C.R.Urb. include le aree edificate comprendenti fabbricati realizzati antecedentemente al 1967, al netto di quelli realizzati in parziale attuazione del Piano di Recupero approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 25 maggio 1984.

2. Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 07.11.2024, in applicazione della L.R. 36/2023, è stata approvata la Variante urbanistica che dispone “l'attuazione delle azioni di rigenerazione urbana e valorizzazione nell’ambito territoriale Capannoni, avvalendosi delle forme di collaborazione pubblico-privato previste dalla normativa vigente”.
3. In coerenza con quanto definito dalla variante di cui al punto precedente, tenuto conto del quadro pianificatorio e programmatico recente dal quale emergono orientamenti progettuali e quadri esigenziali diversi da quelli del Piano di Recupero (98/1994), sono delineati i seguenti orientamenti progettuali vincolanti del C.R.Urb.:
3.1. la contestualizzatone nella trama insediativa ed edilizia della chiesetta di S. Antonio; da cui la conservazione ed il restauro esteso all’intero isolato compreso tra le vie Balilla, Via Generale da Bormida, Via Principe Amedeo, vico generale Medici. Lo stesso isolato non esprimerà volume ai fini del calcolo delle volumetrie realizzabili nell’intero C.R.Urb.. Il Restauro dell’esistente dovrà prevedere la restituzione dell’originaria configurazione dell’intero nucleo edilizio, comprensivo della chiesa d S. Antonio ed i due corpi edilizi posti rispettivamente e sinistra e desta della stessa chiesa; a queste ultime saranno assegnate nuove funzioni pubbliche di quartiere, spazi per attività culturali, ludico ricreative e aggregative;
3.2. il reperimento degli standard; potranno essere reperiti anche attraverso le forme ed i modi proposti dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 07.11.2024;
3.3. la conservazione dell’orditura inerente il tracciato insediativo della zona “Capannoni”, quale segno testimoniale e patrimonio collettivo, costituisce invariante progettuale.

4. Nel C.R.Urb. si applicano i seguenti indici e parametri:
− Indice Territoriale: 4,20 mc/mq
− Altezza max dei fabbricati: 10 ml.
− Distanza tra i fabbricati: 10 ml. (D.M. 1444/1967)

5. In coerenza con quanto definito ai punti precedenti, il soggetto proponente predispone uno Studio di Fattibilità per la rigenerazione e valorizzazione del C.R.Urb, attraverso le procedure previste dal codice dei contratti pubblici D.Lgs 36/2023. Lo Studio di Fattibilità segue la procedura prevista dall’art. 16 della L.R. 20/2001 e ss.mm.ii. per la formazione dei PUE.

5. Gli interventi che compongono il progetto rigenerativo

a) Il Restauro dell'intera insula compresa tra le vie Balilla, Via Generale da Bormida, Via Principe Amedeo, vico generale Medici.
Il Restauro dell'esistente dovrà prevedere la restituzione dell'originaria configurazione dell'intero nucleo edilizio, comprensivo della chiesa d S. Antonio ed i due corpi edilizi posti rispettivamente e sinistra e desta della stessa chiesa; a queste ultime saranno assegnate nuove funzioni di biblioteca di quartiere, spazi per attività culturali, ludico ricreative e aggregative, ostello.



Lotti di intervento

b) Realizzazione di n. 42 alloggi, 6 box auto, 6 locali commerciali relativamente alle insule 1, 2, 3, 4, 5.



Prospetti

c) Realizzazione di n. 24 alloggi relativamente ai lotti 6 e 7
d) Scavo per i loti 1,2,3,4,5.
e) Demolizione lotti 1,1,2,3,4,5,6,7
f) Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (verde)

Rif Intervento	***Descrizione***	***Costo unitario iva esclusa***	***Mq.***	***Totale €***
A	*Restauro dell'intera insula compresa tra le vie Balilla, Via Generale da Bormida, Via Principe Amedeo, vico generale Medici.*			*900.000,00*
B	*Lotto 1 n 4 alloggi sup.lorda 90,00 m.*	*800,00/mp. (*)*	*396*	*316800*
	Lotto 1 n. 6 box sup.lorda 25.00 mq	*700,00/mq.*	*165*	*115500*
	Lotto 1 n. 2 locali commerciali	*800,00/mq. (*)*	*198*	*158400*
	Lotto 2 n 6 alloggi sup.lorda 90,00 m.	*800,00/mp. (*)*	*594*	*475200*
	Lotto 2 n. 6 box 2 sup.lorda 25.00 mq	*700,00/mq.*	*165*	*115500*
	Lotto 3 n 12 alloggi sup.lorda 100,00 m.	*800,00/mp. (*)*	*1320*	*1056000*
	Lotto 3 n. 12 box 2 sup.lorda 25.00 mq	*700,00/mq.*	*330*	*231000*
	Lotto 4 n 12 alloggi sup.lorda 100,00 m.	*800,00/mp. (*)*	*1320*	*1056000*
	Lotto 4 n. 12 box 2 sup.lorda 25.00 mq	*700,00/mq.*	*330*	*231000*
	Lotto 5 n 8 alloggi sup.lorda 100,00 m.	*800,00/mp. (*)*	*880*	*704000*
	Lotto 5 n. 12 box 2 sup.lorda 25.00 mq	*700,00/mq.*	*330*	*231000*
	Lotto 5 n. 4 locali commerciali 100 mq.	*800,00/mq. (*)*	*440*	*352000*
C	*Lotto 6 n. 12 alloggi sup.lorda 45,20 mq.*	*800,00/mq (*)*	*1993,00*	*1.594.400*
	Lotto 7 n. 12 alloggi sup.lorda 58,26 mq.	*800,00/mq. (*)*		
D	*d) Scavo per i loti 1,2,3,4,5.(**)*			*500.000,00*
E	*Demolizione Lotti 1,2,3,4,5,6,7*			*560000,00*
F	*f) Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (verde)*			*300.000,00*
Totale Lavori	*8.896.800,00*			

(*) prezzi desunti da L.R. 21/2025; (**) valore approssimato a netto degli esiti di indagine geologica

6. Simulazioni progettuali











PIANO TIPO LOTTI 6-7_SUP. NETTA 45,20 mq - 58,26 mq

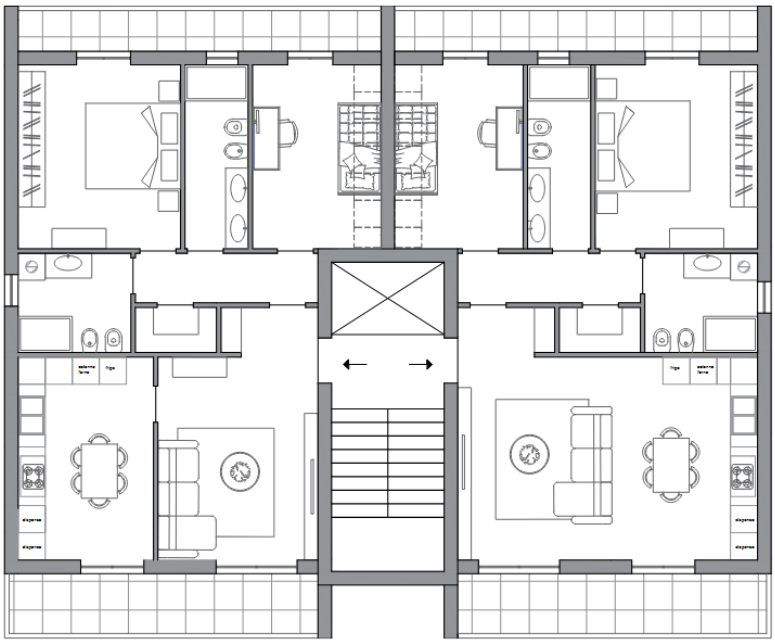
PLANIMETRIA ARREDATA



Studi sviluppo unità abitative unità 6 e 7

PIANO TIPO LOTTI 1-2_SUP. LORDA 90,00 mq

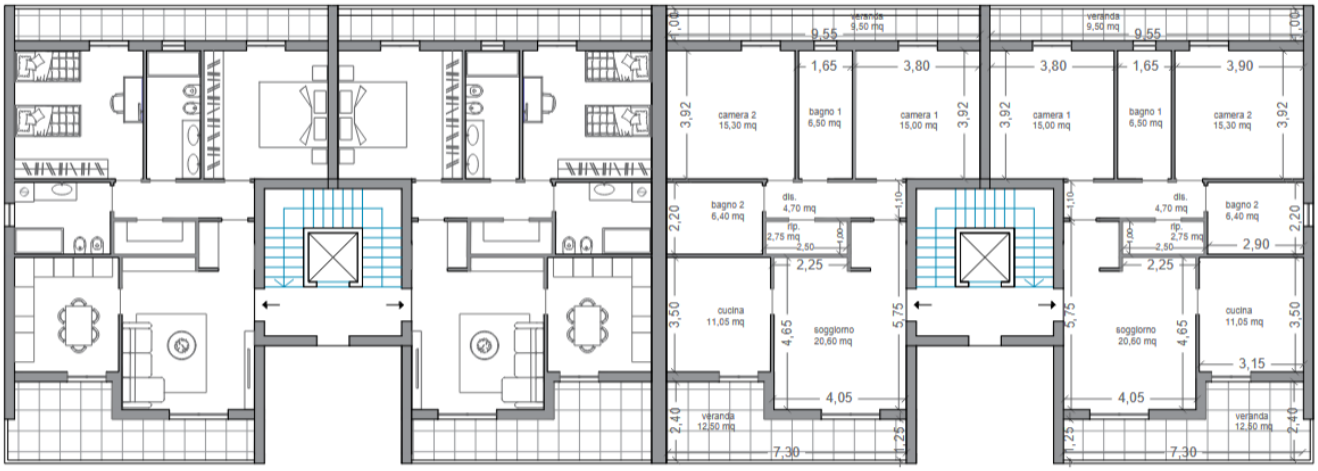
PLANIMETRIA ARREDATA



Studi sviluppo unità abitative unità 1 e 2

PIANO TIPO LOTTI 3-4-5_SUP. LORDA 100,00 mq

PLANIMETRIA ARREDATA/QUOTATA



Studi sviluppo unità abitative unità 3, 4, 5

7. Considerazioni sulle modalità attuative

La categoria del partenariato pubblico-privato (abbrev. PPP) si configura come una categoria aperta e flessibile, della quale fanno parte contratti come il project financing, la locazione finanziaria, la sponsorizzazione, si presenta come soluzione alle esigenze su indicate, sia dal punto di vista economico che giuridico, nell'ottica di vicinanza al principio di sussidiarietà orizzontale richiamato (art. 174, comma 3 del D.Lgs. n. 36/2023).

Con il termine partenariato pubblico-privato (P.P.P.) si definisce una vasta gamma di modelli di cooperazione tra il settore pubblico e quello privato, a lungo termine finalizzate al finanziamento, alla costruzione, al rinnovamento, alla gestione o manutenzione di una infrastruttura o fornitura di servizio, nel cui contesto le risorse necessarie sono attribuite congiuntamente e i rischi proporzionatamente suddivisi tra le parti.

L'art. 174, comma 1 del D.lgs. n. 36/2023 definisce il partenariato pubblico-privato come un'operazione economica in cui ricorrono congiuntamente le seguenti caratteristiche:

a) *tra un ente concedente e uno o più operatori economici privati è instaurato un rapporto contrattuale di lungo periodo per raggiungere un risultato di interesse pubblico;*

b) *la copertura dei fabbisogni finanziari connessi alla realizzazione del progetto proviene in misura significativa da risorse reperite dalla parte privata, anche in ragione del rischio operativo assunto dalla medesima;*

c) *alla parte privata spetta il compito di realizzare e gestire il progetto, mentre alla parte pubblica quello di definire gli obiettivi e di verificarne l'attuazione;*

d) *il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato.*

Il partenariato pubblico-privato di tipo contrattuale comprende le figure della concessione, anche nelle forme della finanza di progetto, della locazione finanziaria e del contratto di disponibilità, nonché gli altri contratti stipulati dalla pubblica amministrazione con operatori economici privati (art. 174, comma 3 del D.Lgs. n. 36/2023).

Il Partenariato Pubblico-Privato (PPP, public private partnership) è una forma di cooperazione tra enti pubblici e soggetti privati con l'obiettivo di finanziare, costruire e gestire infrastrutture o servizi di pubblica utilità che non potrebbero essere realizzati con i soli investimenti pubblici. Esso rappresenta uno degli strumenti più promettenti per interventi di rigenerazione urbana.

Il Libro Verde della Commissione europea (COM(2004) 327 pubblicato il 30 aprile 2004) individua due distinte tipologie di PPP:

1. Partenariato Istituzionalizzato è soggetto giuridico terzo, in genere una società di capitali a partecipazione mista, pubblica e privata, con il compito di realizzare un'opera o gestire un servizio di pubblica utilità (raccolta dei rifiuti, gestione delle acque). Il Testo Unico sulle Società a Partecipazione Pubblica prevede che la selezione del "socio" privato avvenga con una gara pubblica disciplinata dal Codice dei Contratti Pubblici e che la quota di partecipazione privata non sia inferiore al 30%;

2. Partenariato contrattuale: si fonda su convenzioni stipulate tra partner pubblico e privato, senza creare un soggetto nuovo.

La gestione dell'opera o del servizio deve essere attuata in cooperazione tra ente pubblico e soggetto privato.

Il M.E.F. ha individuato diverse tipologie contrattuali per la realizzazione di un partenariato: project financing; concessione di costruzione e gestione; concessione di servizi; leasing; contratto di disponibilità; contratto di efficientamento energetico (EPC).

Quanto al contenuto, il contratto di PPP può prevedere la realizzazione di:

- *opere calde, con intrinseca capacità di generare flussi di cassa attraverso ricavi da utenza, per coprire i costi di investimento e remunerare il capitale investito;*
- *opere fredde, che non prevedono flussi di cassa o ammortamenti determinanti per il payback degli investitori;*
- *opere tiepide, che, pur potendo generare reddito, non producono ricavi tali da ripagare interamente gli investimenti fatti e rendendo necessario un contributo pubblico per l'esecuzione.*

Il PPP di tipo contrattuale rappresenta, senza dubbio, il modello giuridico più diffuso per l'implementazione di programmi di rigenerazione. In linea di massima, l'Amministrazione comunale, una volta individuate le linee di indirizzo strategico del territorio urbano di competenza attraverso i provvedimenti di pianificazione e di programmazione, ricerca - direttamente con gli Avvisi pubblici esplorativi o indirettamente per mezzo dell'iniziativa privata - operatori economici capaci di sostenere i costi per la realizzazione delle opere rigenerative già programmate, in cambio della gestione delle stesse per un tempo ottimale e/o il riconoscimento di altre utilità. Il contratto di PPP, tipico o atipico che sia, definisce, dunque, le misure concrete di attuazione delle azioni di rigenerazione, in un contesto in cui però lo spazio per la codecisione è assente o particolarmente limitato dalle scelte strategiche già imposte dalla P.A.. Ora, tra i tipi di PPP di tipo contrattuale disciplinati dal Codice dei contratti pubblici, la concessione rappresenta la forma più invalsa nei casi di urban regeneration, ciò in ragione della sua capacità adattiva tanto per le modalità per l'individuazione del partner quanto per la modulazione del contenuto contrattuale. Sotto il profilo contenutistico, in particolare, la concessione è idonea ad adattare il regolamento contrattuale di modo tale da accogliere modalità innovative di gestione delle aree urbane rigenerate.

Nel nostro caso, trattandosi della realizzazione di una c.d. "opera calda", l'intenzione è quella di utilizzare un partenariato pubblico-privato di tipo contrattuale (dove i contenuti sono prestabiliti dalla PA) da attuare attraverso un project financing dove il privato si assume i rischi legati alla costruzione delle opere di rigenerazione urbana previste a fronte della possibilità di generare flussi di cassa dallo sfruttamento della cessione di alcune aree edificabili.

In alternativa alla cessione delle aree edificabili è possibile prevedere la cessione del diritto di superficie riscattabile al termine dell'operazione di riqualificazione. Infatti, potrebbe essere previsto, allo scopo di garantire che il privato realizzi il suo investimento contribuendo alla riqualificazione urbana dell'area, che si conceda il diritto di superficie a tempo determinato (per esempio 10 anni) con opzione di riscatto gratuito qualora il privato realizzi nel termine assegnato almeno una determinata percentuale dell'intervento di riqualificazione.

8. Studio di Fattibilità / Valutazione comparativa ai sensi della L.R. 36/2023

8. 1 Quadro di riferimento e criteri di valutazione

Il Documento di Indirizzo definisce alcuni **vincoli non negoziabili**, che costituiscono la base comune di tutte le alternative:

- *conservazione e restauro dell'insula storica della **Chiesetta di Sant'Antonio** come nucleo identitario;*
- *mantenimento dell'**orditura insediativa storica** come invariante morfologica;*
- *attuazione in **regime di rigenerazione urbana** ex L.R. 36/2023;*
- *ricorso a forme di **partenariato pubblico–privato**;*
- *obiettivo pubblico prioritario: **realizzazione di alloggi ERP** e servizi di quartiere;*
- *integrazione con il sistema delle **infrastrutture verdi** (Pomerio Ofantino – Parco "La Spina").*

Le alternative progettuali vengono pertanto valutate secondo i seguenti criteri:

1. *coerenza urbanistica e paesaggistica;*
2. *capacità di perseguire l'interesse pubblico;*
3. *sostenibilità economico-finanziaria;*
4. *attrattività per l'investimento privato;*
5. *flessibilità attuativa nel tempo.*

8.2 Alternativa 0 – Scenario di riferimento (non intervento)

Descrizione

Mancata attuazione del nuovo processo di rigenerazione; permanenza delle previsioni del Piano di Recupero del 1984, già largamente disattese.

Valutazione

- *Urbanistica: assetto incongruo rispetto al PUG vigente e agli indirizzi regionali.*
- *Sociale: persistenza di degrado e sottoutilizzo.*
- *Economica: assenza di attrattività per il privato.*
- *Attuativa: elevato rischio di immobilismo.*

Esito

Scenario non sostenibile, utilizzabile solo come baseline comparativa.

8.3 Alternativa 1 – Rigenerazione prevalentemente pubblica (verde + servizi)

Descrizione

Attuazione estensiva dell'impostazione del progetto FSC 2021–2027:

- ampia trasformazione a verde attrezzato;
- limitata edificazione residenziale;
- prevalenza di funzioni pubbliche e collettive.

Vantaggi
- elevata qualità ambientale;
- rafforzamento del sistema ecologico urbano;
- riduzione del carico insediativo.

Criticità
- insostenibilità finanziaria senza risorse pubbliche dedicate;
- difficoltà di realizzare ERP in quantità significativa;
- debole interesse del mercato privato.

Valutazione complessiva
Scenario coerente sul piano ambientale ma **debole sotto il profilo economico e attuativo**, poco compatibile con il PPP delineato nel DIP

8.4 Alternativa 2 – Rigenerazione mista pubblico–privata (scenario del DIP)

Descrizione
Scenario corrispondente all'impostazione del Documento di Indirizzo:

- restauro integrale dell'insula storica (fuori computo volumetrico);
- nuova edificazione residenziale articolata per lotti (1–7);
- mix funzionale: ERP, residenza libera, commercio di vicinato;
- infrastrutturazione verde e spazi pubblici integrati;
- attuazione mediante project financing.

Vantaggi
- equilibrio tra interesse pubblico e sostenibilità economica;
- valorizzazione dell'identità storica;
- attrattività per operatori privati;
- coerenza con PUG, L.R. 36/2023 e DCC 69/2024.

Criticità
- complessità gestionale del PPP;
- necessità di un forte presidio pubblico nella fase attuativa;
- rischio di squilibri se la fase immobiliare prevale su quella sociale.

Valutazione complessiva
Scenario più equilibrato e realistico, coerente con gli indirizzi pianificatori e con la natura "opera calda" dell'intervento

---

8. 5 Alternativa 3 – Rigenerazione a prevalenza residenziale privata

Descrizione
Massimizzazione della capacità edificatoria consentita:

- incremento della quota residenziale libera;
- riduzione delle funzioni pubbliche e del verde;
- realizzazione degli standard in forma monetizzata o esternalizzata.

Vantaggi

- elevata redditività per il privato;
- rapida realizzazione delle opere edilizie.

Criticità

- riduzione del valore identitario e sociale dell'intervento;
- debole risposta agli obiettivi di rigenerazione urbana;
- rischio di conflitto con la ratio della L.R. 36/2023.

Valutazione complessiva

Scenario **non coerente** con il Documento di Indirizzo e con la Delibera Quadro, da escludere se non come ipotesi limite.

8.6 Confronto sinottico delle alternative

Criterio	Alt. 0	Alt. 1	Alt. 2	Alt. 3
Coerenza urbanistica	✗	✓	✓✓	⚠
Interesse pubblico	✗	✓	✓✓	✗
Sostenibilità economica	✗	✗	✓	✓
Attrattività per il privato	✗	⚠	✓	✓✓
Capacità rigenerativa	✗	⚠	✓✓	⚠

8.7 Esito dell'analisi

L'Alternativa 2 – Rigenerazione mista pubblico–privata, assunta dal Documento di Indirizzo, risulta la soluzione progettuale ottimale, in quanto:

- interpreta correttamente la Zona Capannoni come contesto di rigenerazione e non di semplice trasformazione edilizia;
- integra memoria, progetto urbano e sostenibilità economica;
- consente un'attuazione graduale e controllata tramite strumenti di partenariato pubblico-privato (PPP);
- garantisce un ritorno pubblico misurabile in termini di ERP, servizi, dotazioni di verde e qualità urbana;
- garantisce la valenza culturale e insediativa come condizione per il mantenimento della qualità urbana e sociale, nel rispetto di una memoria collettiva dei luoghi.

9. Quadro Economico

QUADRO ECONOMICO		
DIP - rigenerazione urbana della Zona Capannoni		
A	LAVORI	
1	Lavori a misura	7.073.684,98 €
1,1	*Lavori soggetti a ribasso*	*4.951.579,48 €*
1,2	*Importo manodopera non soggetta a ribasso*	*2.122.105,49 €*
2	Lavori a corpo	- €
3	Lavori in economia (riqualificazione ambientale)	- €
	IMPORTO LAVORI A BASE DI GARA	**7.073.684,98 €**
4	oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	218.773,76 €
	TOTALE ONERI SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO	**218.773,76 €**
A	**totale lavori da appaltare**	**7.292.458,74 €**
B	**SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER:**	
1	lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura	- €
2	allacciamenti ai pubblici servizi	15.000,00 €
3	imprevisti (IVA inclusa)	73.377,66 €
4	acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi	- €
5	espropriazione di aree o immobili e pertinenti indennizzi	- €
6	accantonamento di cui all'art. 133, commi 3 e 4 del codice (adeguamento prezzi)	- €
7	spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche	3.000,00 €
8	spese di cui all'art. 90, comma 5 e 92 comma 7-bis del codice	- €
9	SPESE CONNESSE ALL'ATTUAZIONE E GESTIONE DELL'APPALTO	
	a) rilievi, accertamenti e indagini, comprese le eventuali prove di laboratorio per i materiali (spese per accertamenti di laboratorio), di cui all'art. 16, comma 1, lettera b), punto 11 del DPR n. 207/2010 - compreso iva	*41.000,00 €*
	b) spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, del PEF, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, allo studio geologico e alla predisposizione della proposta di PPP	*255.236,06 €*
	c) importo relativo al fondo per la progettazione e innovazione di cui all'art. 93, commi 7-bis e 7-ter, del codice, nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente, pari al 2% dei lavori	*145.849,17 €*
	d) spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento e di verifica e validazione	- €
	e) eventuali spese per commissioni giudicatrici	- €
	f) verifiche tecniche previste dal capitolato speciale di appalto, incluse le spese per le verifiche ordinate dal direttore dei lavori di cui all'articolo 148, comma 4, del DPR n. 207/2010	- €
	g) Contributo AVCP Delibera 20/12/2015 n. 1300	*1.130,00 €*
	h) spese per collaudi (collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici)	- €
	i) cassa previdenziale spese tecniche	*10.209,44 €*
	j) I.V.A. sulle spese connesse all'attuazione e gestione dell'appalto	*58.398,01 €*
	Totale "spese connesse all'attuazione e gestione dell'appalto" (a+b+c+d+e+f+g+h)	*511.822,68 €*
10	I.V.A. sui lavori (22%)	1.604.340,92 €
11	I.V.A. sulle altre voci delle somme a disposizione della stazione appaltante (22%)	- €
12	eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge	- €
B	**Totale "somme a disposizione" (somma da 1 a 12)**	**2.207.541,27 €**
C	**Beni/forniture funzionali alla realizzazione dell'opera**	**- €**
D	**Economie di gara**	**- €**
	COSTO COMPLESSIVO PROGETTO (A+B+C)	**9.500.000,00 €**