



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

Programma di Rigenerazione Integrata Urbana Sostenibile (PRIUS) 2021/2027
INTERVENTO PRINCIPALE DI
“RIGENERAZIONE URBANA AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO”
(CUP H22J26000030002)

“Ex Pezzullo: da memoria a simbolo e attrezzatura contemporanea della Piana del Sele”



DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

(D.LGS. 36/2023, ALLEGATO I.7, ART. 3)

RUP e Responsabile Area E.Q. “Lavori Pubblici”

Ing. Giovanni CANNONIERO



GIOVANNI CANNONIERO
07/10/2026 12:25:03 UTC+0200

Signed with NamiriaSign

Supporto al RUP

Ing. Emilia BARBA



Ingegnere
EMILIA BARBA
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA
PROVINCIA DI SALERNO
07.10.2026 12:05:24 GMT+02:00

Approvazione

Data

OTTOBRE 2026



1. PREMESSA.....	3
2. DOCUMENTO DI ORIENTAMENTO STRATEGICO ED OBIETTIVI DEL PRIUS.....	9
2.1. ANALISI DEL CONTESTO.....	13
2.1.1. Analisi del contesto territoriale sociale.....	13
2.1.2. Analisi del contesto economico e occupazionale.....	15
2.2. EBOLI: CITTÀ POLO.....	16
2.3. STRATEGIA GENERALE DEGLI INTERVENTI PRIUS.....	21
2.4. AMBITO PRINCIPALE DI INTERVENTO DEL PROGRAMMA – AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO.....	24
2.5. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO.....	28
3. INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL PRIUS	30
4. FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA	32
5. ANALISI STORICA E STATO DI FATTO DELL'AREA EX FABBRICA PEZZULLO.....	36
5.1. ANALISI STORICA EX FABBRICA PEZZULLO.....	36
5.2. ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI.....	40
5.3. STIMA DEI QUANTITATIVI DEI VOLUMI E DELLE AREE IMPERMEABILIZZATE.....	52
6. IDEA PROGETTO PRELIMINARE ALLEGATA ALLA PROPOSTA DEGLI INTERVENTI	54
7. DIP - INTERVENTO PRINCIPALE: RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO .	65
7.1. FUNZIONI E OBIETTIVI.....	65
7.2. COERENZA CON IL DOS	67
7.2.1. Il DOS e il ruolo dell'area ex Pastificio Pezzullo.....	67
7.2.2. Esiti della consultazione pubblica e dei focus tematici	68
7.2.3. Corrispondenza tra ambiti del DOS e intervento principale.....	70
7.2.4. Contributo agli indicatori dell'RSO5.1 del PR FESR Campania 2021-2027.....	70
7.2.5. Quantificazione e monitoraggio	71
7.3. COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA.....	72
7.3.1. Inquadramento	72
7.3.2. Verifica di compatibilità.....	72
7.3.3. Considerazioni.....	73
7.3.4. Percorso di conformità urbanistica	74
7.3.5. Raffronto con l'Alternativa 2 (idea-progetto del Programma).....	74
7.4. IDEA PROGETTO: "EX PEZZULLO DA MEMORIA A SIMBOLO E ATTREZZATURA CONTEMPORANEA DELLA PIANA DEL SELE"	76
7.4.1. Ex ante-ex post e rendering	96
7.5. LIMITI FINANZIARI (D. Lgs. 36/2023, Allegato I.7, art. 3, c. 1, l.g)	100



7.5.1. Individuazione macrovoci di spesa.....	100
7.5.2. QUADRO ECONOMICO.....	102
8. REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE	103
8.1. REQUISITI TECNICI DA RISPETTARE.....	103
8.1.1. Quadro normativo di riferimento.....	103
8.1.2. Requisiti prestazionali dell'opera	104
8.1.3. Indagini e studi da sviluppare nel PFTE.....	104
8.1.4. Metodologia BIM.....	105
8.2. IMPATTO SULL'AMBIENTE E CRITERI AMBIENTALI MINIMI.....	105
8.2.1. Criteri Ambientali Minimi.....	105
8.2.2. Principio DNSH	106
8.2.3. Aspetti ambientali specifici del sito.....	106
8.2.4. Procedure ambientali.....	107
9. DESCRIZIONE DELLE FASI DEL PROCEDIMENTO	107
10. LIVELLI DI PROGETTAZIONE E TEMPI DI SVOLGIMENTO	107
10.1. PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ED ECONOMICA (ART. 41 DEL D.LGS.36/2023 E ALLEGATO I.7 DEL NUOVO CODICE).....	108
11. VERIFICA DELLA PROGETTAZIONE.....	109
12. DIREZIONE LAVORI E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE	109
12.1. TEMPISTICA PER DIREZIONE LAVORI E CSE.....	109
13. COLLAUDO DELLE OPERE IN CORSO D'OPERA.....	110
14. LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE, STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO E FONTI DI FINANZIAMENTO.....	110
15. PRECISAZIONI DI NATURA PROCEDURALE	110
15.1. TIPOLOGIA DI CONTRATTO PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA	110
15.2. PROCEDURE DI APPALTO	110
15.3. CONTRATTO	110
16. CRONOPROGRAMMA.....	110



1. PREMESSA

La Regione Campania con Delibera di Giunta Regionale n. 259 del 30 maggio 2024 (BURC n. 43 del 10/06/2024) ha programmato le risorse per l'avvio del PRIUS - Programma di Rigenerazione Integrata Urbana Sostenibile (a valere sull'Azione 5.1.1 del PR FESR 2021/2027) pari a 360 milioni di euro. In questo nuovo ciclo il Programma ha inserito quattro nuove città: Eboli, Nocera Inferiore, Nola e Torre Annunziata che si aggiungono alle 19 città già destinatarie di uno specifico programma nei due cicli precedenti. La politica di coesione dell'Unione Europea entra in nuova fase in un contesto segnato da nuove sfide economiche, sociali, ambientali e tecnologiche. Particolare attenzione è rivolta a settori strategici per il futuro dell'Europa: ricerca, innovazione, agenda digitale, giovani, clima, ambiente, sicurezza e migrazione. Il tema delle Città ha assunto una particolare rilevanza, come descritto dai documenti nazionali di indirizzo strategico, con ricadute significative, su scala regionale, nella costruzione di strategie integrate di sviluppo dei territori.

L'attuazione del Programma Regionale CAMPANIA FESR 2021-2027 si allinea a queste nuove sfide con un respiro innovativo orientato all'inquadramento dei Poli Urbani più rilevanti come perni del sistema policentrico delle città, ma anche come nodi di un ambito territoriale di riferimento che va oltre i confini amministrativi delle singole aree urbane. In questo senso, le politiche di governo devono rendersi complementari tra dimensioni paesaggistiche, urbanistiche, architettoniche, ma anche di governo dello sviluppo, di rafforzamento della capacità amministrativa, di evoluzione e rafforzamento dei modelli di Governance locale e multilivello e di servizi in grado di rendere adeguata l'offerta di vivibilità del territorio. La modalità di selezione ed individuazione delle Autorità Urbane da coinvolgere, si è spinto oltre il mero dato demografico, che non è stato ritenuto sufficiente ad esprimere in maniera compita il grado di potenzialità insito nelle aree urbane per dare evidenza a centri che rivestono funzioni e caratteristiche proprie di città definite "Polo" e "Polo intercomunale", sulla base dell'individuazione dei "centri offerta servizi". Da questa analisi la città di Eboli rientra tra le Città classificate come Aree Urbane medie - polo intermedio. Le strategie territoriali promosse dagli Enti Locali assegnatari delle risorse devono, pertanto, perseguire obiettivi comuni per far fronte a squilibri relativi alla compromissione dello spazio periurbano, alla carenza di aree a standard urbanistico, all'abusivismo, alla tutela e valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali, alla dispersione edilizia suburbana e ai fattori di rischio (idrogeologico, sismico e vulcanico). Gli investimenti devono essere volti a rendere gli insediamenti urbani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili. I programmi delle Autorità Urbane assegnatarie dovranno delineare ambiti minimi d'intervento intesi come una pluralità di azioni integrate che possano contribuire alla definizione di un modello di città in grado di offrire opportunità a tutti e fungere da elemento di rammaglio con la relativa area di influenza.

Gli interventi dovranno essere rispondenti ai requisiti previsti dall'Azione 5.1.1 del PR FESR 2021-27 "Promuovere lo sviluppo sociale, economico e ambientale integrato e inclusivo, la cultura, il patrimonio naturale, il turismo sostenibile e la sicurezza nelle aree urbane" per una Campania più vicina ai cittadini.

Gli interventi a valere su programma devono favorire a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- ✓ la valorizzazione dell'identità culturale, la protezione, lo sviluppo e la promozione dei beni turistici pubblici e dei servizi turistici collegati;
- ✓ la rigenerazione urbana, la riduzione del degrado e il miglioramento della sicurezza degli spazi e dei siti, la riqualificazione materiale e la sicurezza degli spazi pubblici anche con riferimento alla transizione energetica, alla lotta al cambiamento climatico, alla protezione ambientale e all'economia circolare;
- ✓ il potenziamento delle infrastrutture minori e delle dotazioni per la mobilità, il sostegno alla mobilità



intermodale e sostenibile;

- ✓ l'inclusione, lo sviluppo socio-economico e l'accesso ai servizi di base;
- ✓ l'efficientamento energetico degli edifici pubblici;
- ✓ le infrastrutture per lo sviluppo di iniziative di sviluppo territoriale di tipo comprensoriale.

Tutti gli investimenti attuativi dovranno contribuire alla transizione verso la neutralità climatica e gli interventi dovranno agire in sinergia e senza creare sovrapposizioni con gli investimenti previsti nel PNRR e nella programmazione definita attraverso Masterplan.

In merito ai canali di finanziamento è stata introdotta, rispetto ai precedenti cicli di finanziamento, una quota aggiuntiva a beneficio delle Città risultanti classificate quali Poli e/o Poli Intercomunali, sulla base della Classificazione stabilita nella Mappa Aree Interne 2020-Nu-VAP. È inoltre prevista una quota stimata nella misura massima del 20% della dotazione prevista per le Città e i Poli urbani dal PR FESR 2021-27, Azione 5.1.1, da riconoscere a ciascuna Autorità Urbana quale premialità aggiuntiva alla iniziale dotazione riconosciuta in sede di Accordo di Programma. L'Organismo Intermedio potrà accedere ed utilizzare tale dotazione aggiuntiva premiale nel caso in cui dimostri di avere rispettato i risultati attesi e i cronoprogrammi di attuazione degli interventi. Ai fini dello sblocco dell'intero importo potenzialmente pre-attribuito a ciascuna Area urbana, verrà assegnata la quota premiale successivamente all'avvio della fase attuativa e definitivamente alle sole Aree Urbane che avranno raggiunto adeguati target procedurali in termini di obbligazioni giuridicamente vincolanti alla data del 31/12/2026 (per coerenza con i tempi di attuazione del PR, si ritiene necessaria l'assunzione di obbligazioni giuridicamente vincolanti a tale data per interventi che coprono almeno il 70% delle risorse assegnate del PR FESR 2021-27).

La dotazione finanziaria riservata al Comune di Eboli è ripartita secondo il prospetto seguente:

Quota aggiuntiva per città-polo	Quota fissa	Quota variabile	Totale	Premialità (20% del totale)	Dotazione complessiva potenziale
€ 1.211.400,00	€ 7.810.932,65	€ 2.369.606,74	€ 11.391.939,38	€ 2.847.984,85	€ 14.239.924,23

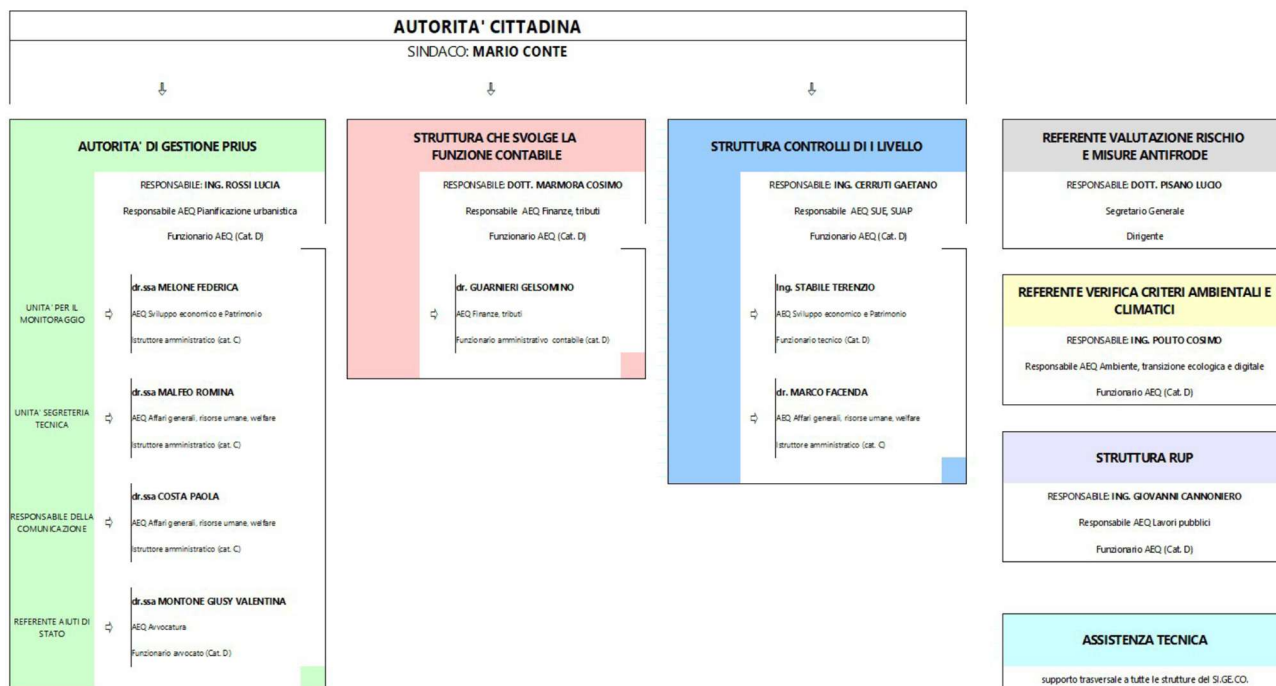
Per l'attuazione della strategia integrata di sviluppo urbano sostenibile, le Autorità Urbane, prima della sottoscrizione del Provvedimento di Delega, hanno l'obbligo di strutturare un **Si.Ge.Co.** (Sistema di Gestione e Controllo) con la costituzione di uno specifico Ufficio de-dicato alla gestione delle azioni integrate di sviluppo urbano. Tale ufficio è costituito da un numero definito di unità minime, con l'individuazione dei responsabili per ogni ufficio e/o servizio, l'indicazione della qualificazione, esperienza e dimensionamento del personale operante in relazione all'esecuzione delle funzioni assegnate e la nomina dei responsabili unici dei procedimenti per gli interventi inclusi nei Programmi, garantendo l'osservanza del principio della separazione di funzioni, nel pieno rispetto della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente. Il comune di Eboli si è dotato ed ha approvato tale Sistema di Gestione e Controllo con Deliberazione della Giunta Comunale n. 280 del 17/11/2025 in coerenza con lo schema approvato con DD 157/2024.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 280 del 17/11/2025 ha approvato il **Sistema di Gestione e Controllo (Si.Ge.Co.)**, adeguato alle prescrizioni e riapprovato con Delibera di Giunta Comunale n. 01 del 15/01/2026, avente la seguente struttura:



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



Nell'ambito del suddetto Si.Ge.Co. è stata prevista la **STRUTTURA RUP**, con responsabile l'Ing. **Giovanni Cannoniero** (Responsabile Area E.Q. "Lavori Pubblici") con atto nomina sindacale prot. n. 47673 del 20/11/2025. Nell'atto di approvazione del Si.Ge.Co. è stata prevista l'individuazione di un Responsabile Unico del procedimento (RUP) per ciascuna delle operazioni previste dal Programma Integrato. I RUP dei singoli interventi del Programma, nello svolgimento della propria attività, si attengono alla specifica normativa comunitaria e nazionale in materia. Inoltre, è stato evidenziato che i RUP nominati si trovano in posizione separata e indipendente dalle unità deputate al controllo.

Successivamente il Comune di Eboli (*Autorità Urbana*) è stata oggetto, quale **Organismo Intermedio**, di provvedimento di **delega di funzioni** per l'attuazione del PRIUS con provvedimento prot. n. 3400 del 26/01/2026.

Inoltre per questo Ente è stata erogata l'anticipazione del 10% su totale potenziale attribuibile all'Autorità Urbana (Reversale n. 5329 – Competenza Esercizio 2026 - pari ad un importo di € 1.423.992,42) al momento della sottoscrizione del Provvedimento di Delega, onde consentire il rapido avvio di tutte le attività. Tale anticipo costituisce la riserva finanziaria per la realizzazione degli interventi nell'ambito del Programma per l'intero periodo di validità del Programma FESR.

Ai fini dell'individuazione della pianificazione strategica le Autorità Urbane beneficiarie del finanziamento hanno avviato una **fase di ascolto e partecipazione** degli attori territoriali. Il processo partecipativo è avvenuto in un contesto strutturato dal quale si evince la scelta di selezione delle operazioni candidate a sostegno delle risorse del PR FESR 2021-27.

Il comune di Eboli ha messo in atto una serie di processi partecipativi come elencati di seguito:

- ✓ Assemblea pubblica 02/12/2025;
- ✓ Pubblicazione di un questionario di consultazione pubblica;
- ✓ Assemblea pubblica 12/03/2026 con la presentazione dei risultati del questionario.



La fase di consultazione pubblica è confluita nel **Documento di Orientamento Strategico (DOS)** quale documento di ampio respiro che definisce in modo organico e sistemico un quadro di indirizzi e di orientamento per la corretta programmazione integrata delle politiche di sviluppo del sistema territorio.

Il DOS è stato approvato con **Deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 26/03/2026**.

Il Comune di Eboli con **Deliberazione Commissariale con poteri di Giunta Comunale n. 207 del 11/08/2026** ha **preso atto** della **PROPOSTA DI PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI PRIUS** (Trasmesso alla segreteria della Giunta con Prot. 30721 del 16/07/2026) e relativi allegati: *Piano finanziario di spesa*, *Elenco interventi ammessi*; *Elenco ulteriori interventi in overbooking coerenti con la strategia*.

Per poi predisporre per ogni intervento individuato: *scheda proposta progettuale; dichiarazioni del RUP; Check list criteri di selezione; cronoprogramma di attuazione e spesa; piano di gestione; quadro economico; scheda aiuti di stato, Allegato 4 DNSH, Allegato 5 DNSH e parere DNSH*.

La suddetta PROPOSTA DI PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI PRIUS e i relativi allegati, previa istruttoria di coerenza da parte del Responsabile Obiettivo Specifico (**ROS**) della Priorità 5, Obiettivo Specifico 5.1, Azione 5.1.1 del PR FESR 2021-27, deve essere condivisa ed **approvata dalla Cabina di Regia** costituita con Decreto n. 48 del 23/7/2024 del Presidente della Giunta regionale, composta dal Sindaco (che la presiede e ne è Presidente), dall'Assessore regionale al Governo del Territorio della Regione Campania, dal Responsabile della Programmazione Unitaria Regionale, dall'Autorità di Gestione del PR FESR 2021/2027, dal Responsabile Obiettivo Specifico (**ROS**) e dal Responsabile del PRIUS).

Ad esito della condivisione e approvazione in Cabina di Regia del PRIUS dell'AU di Eboli e i relativi allegati, si avrà la firma dell'**Accordo di Programma** e l'**ammissione a finanziamento** con decreto dirigenziale.

La suddetta **PROPOSTA DI PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI PRIUS** è stata **trasmessa alla Struttura RUP con prot. n.36367 del 25/08/2026** al fine di avviare la predisposizione dei DIP, a cura della struttura RUP, e consentire, a sua volta, di completare le schede previste dalle Linee guida e redatte dall'A.d.G. per la parte generale con i dati desumibili dal programma stesso e da integrare con quanto esplicitato nell'allegato denominato "ALLEGATI ALLA SCHEDA RIEPILOGATIVA DELLA PROPOSTA PROGETTUALE", e di trasmettere la proposta di Programma alla Cabina di Regia.

Si evidenzia che nella successiva **nota di riscontro** della Struttura RUP **prot. n. 36699 del 27/08/2026**, è stato evidenziato:

- che nella premessa del Programma trasmesso era presente un'erronea qualificazione dello stesso, indicandolo già come DIP in contrasto con il vigente Codice dei contratti pubblici (D.Lgs 36/2023, art. 41 e Allegato I.7) che rimette alla competente Struttura RUP la redazione del documento di indirizzo della progettazione (DIP), quale atto propedeutico alla progettazione e alla realizzazione delle opere del PRIUS;
- che la predisposizione del richiamato DIP presuppone da parte della struttura RUP un'attenta valutazione in ordine agli obiettivi generali da perseguire, alle strategie per raggiungerli, alle esigenze e ai bisogni da soddisfare, fissando i limiti finanziari da rispettare e indicando i possibili sistemi di realizzazione da impiegare;
- che gli importi a base di gara, in entrambi i casi (intervento principale e intervento di premialità) sono superiori alla soglia di 2 milioni di euro, per cui la progettazione e le relative procedure di affidamento dovranno essere espletate mediante l'adozione dei metodi e degli strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni (BIM), ai sensi dell'art. 43 del D.Lgs 36/2023 e del relativo Allegato I.9, con



conseguente predisposizione del capitolato informativo quale parte integrante degli atti di gara;

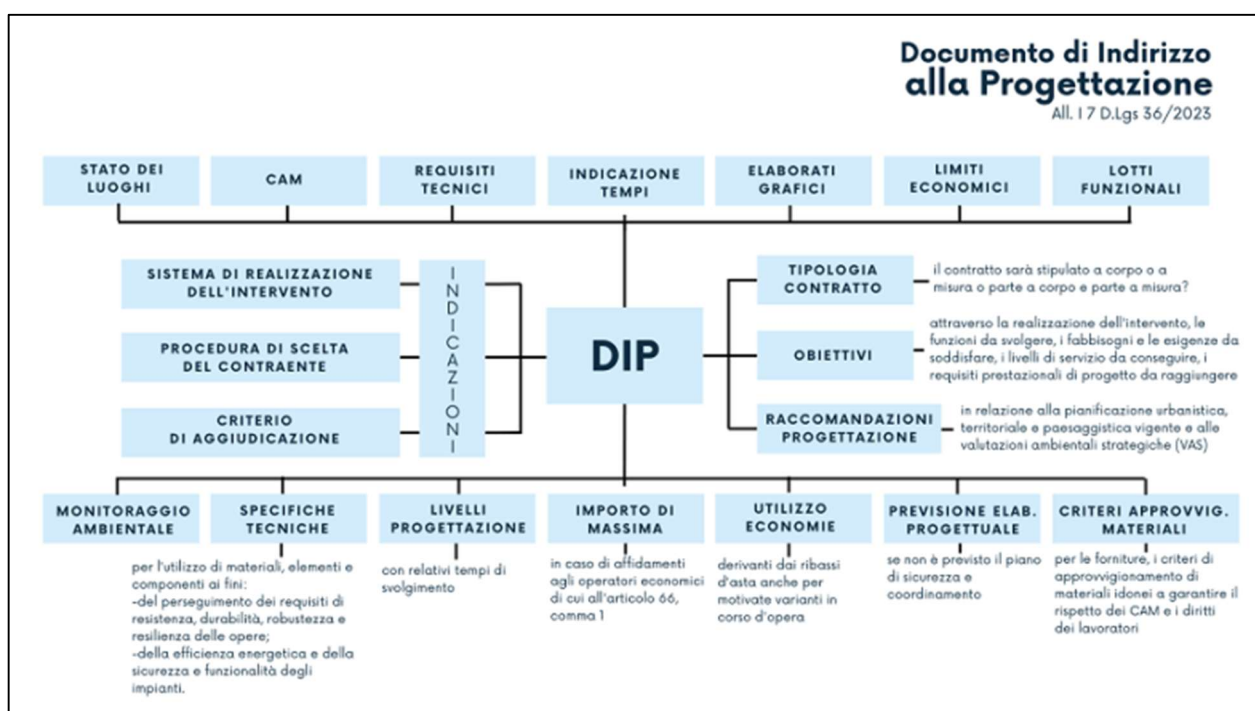
- che, in considerazione della complessità degli interventi, appaiono del tutto inverosimili e manifestamente incongrui le tempistiche attribuite alla predisposizione del DIP e del PFTE ed indicate nei cronoprogrammi trasmessi.

Approvato il DOS e predisposto la PROPOSTA DI PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI PRIUS, devono essere messi in essere i successivi **provvedimenti e adempimenti di competenza in materia di opere pubbliche** necessari all'attuazione del DOS, a seguito dell'individuazione degli interventi del PRIUS della Città di Eboli e del loro **inserimento nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2026/2028**.

Nel *Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2026/2028*, adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 31 del 26/02/2026 e approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 7 del 31/03/2026, è stato indicato un generico PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE INTEGRATA URBANA SOSTENIBILE DELLE CITTÀ E DEI POLI URBANI- PRIUS, con il richiamo generico a "CUP VARI", per un valore complessivo di € 14.239.924,23 (€ 3.559.981,06 su annualità 2026 e € 10.679.943,17 su annualità 2027, sulla base della ripartizione iniziale contenuta nel decreto di finanziamento)

Definiti gli interventi del PRIUS, è stata verificata ai sensi dell'art. 37 comma 1 e comma 2 Dlgs 36/2023 il superamento o meno della soglia di rilevanza europea di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), oggi pari a € 5.404.000, e quindi la necessità o meno della predisposizione di **DIP** per l'inserimento nell'annualità 2026 del Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2026/2028, ovvero la predisposizione prima della fase di gara nel caso di non superamento della soglia comunitaria richiamata.

Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) che, redatto dal RUP in base al vigente codice dei contratti D.Lgs 36/2023 e allegato I.7, rappresenta un atto propedeutico essenziale alla progettazione. La normativa prevede che il DIP sia approvato prima dell'affidamento del progetto di fattibilità tecnica ed economica, sia in caso di progettazione interna che esterna alla stazione appaltante. Nel caso di progettazione esterna, il DIP entra a far parte della documentazione di gara come parte integrante del "capitolato del servizio di progettazione" mentre, per progettazioni interne, viene allegato alla lettera d'incarico del RUP.





Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

Dovendo la Struttura RUP procedere celermente nella predisposizione dei DIP, per l'intervento principale e per l'intervento di premialità, nel rispetto delle funzioni descritte nel DOS, delle dimensioni spaziali indicate e delle dotazioni finanziarie assegnate, nonché nel pieno rispetto delle prerogative assegnate dal codice dei contratti, con **Determinazione del Resp. AEQ LL.PP. RS/RG n. 83/1273 del 01/09/2026** sono stati nominati per l'**INTERVENTO PRINCIPALE di "RIGENERAZIONE URBANA AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO" (CUP H22J26000030002)** del Programma di Rigenerazione Integrata Urbana Sostenibile (PRIUS) 2021/2027 dell'Autorità Urbana di Eboli, l'ing. Giovanni CANNONIERO quale **Responsabile Unico del Progetto (RUP)** e l'ing. Emilia BARBA quale **Supporto al RUP**, entrambi funzionari tecnici di questo Ente.

La struttura RUP, nelle figure sopra richiamate, al fine di stabilire i criteri per la pianificazione degli interventi finalizzati all'attuazione del Programma di Rigenerazione Urbana Sostenibile (PRIUS), in prosecuzione degli orientamenti definiti nel Documento di Orientamento Strategico (DOS) ha inteso produrre il presente **"Documento di indirizzo alla progettazione" (DIP)**, come richiamato all'art. 41 del D. Lgs. 36/2023 ("Codice dei contratti pubblici") e come specificato dall'art. 3 dell'Allegato I.7 dello stesso D.Lgs., in ordine agli obiettivi generali da perseguire, alle strategie per raggiungerli, alle esigenze e ai bisogni da soddisfare, fissando i limiti finanziari da rispettare e indicando i possibili sistemi di realizzazione da impiegare.

Il presente DIP è preliminare alla progettazione e realizzazione delle opere del PRIUS.



2. DOCUMENTO DI ORIENTAMENTO STRATEGICO ED OBIETTIVI DEL PRIUS

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 26/03/2026** è stato approvato il ***Documento di Orientamento Strategico (DOS)*** che costituisce lo strumento di programmazione attraverso il quale l'amministrazione definisce, in maniera organica e condivisa, obiettivi e strategie di sviluppo locale e che assume una valenza strategica e di indirizzo, delineando la visione complessiva di trasformazione del territorio e individuando le priorità di intervento, gli ambiti strategici e le direttrici di sviluppo nel cui perimetro si inserisce il PRIUS. Il DOS stabilisce anche gli obiettivi di medio-lungo periodo, le linee attuative e i criteri di integrazione tra politiche urbane, sociali ed economiche, assicurando la coerenza tra la visione strategica e le azioni concrete che il PRIUS traduce in interventi coordinati e sinergici, finalizzati a produrre effetti strutturali e duraturi sul territorio. La proposta configura una risposta organica e integrata alle criticità emerse dall'analisi territoriale e dal percorso di ascolto della comunità, nonché quale processo di valorizzazione sistemica delle risorse e dei fattori di attrattività che caratterizzano Eboli-Città Polo. La strategia delineata non si esaurisce nell'ambito specifico del PRIUS ma rientra all'interno di una più ampia visione di sviluppo urbano promossa dall'Amministrazione comunale, orientata ad integrare strumenti di pianificazione, programmi di investimento e politiche pubbliche in un quadro unitario e coerente.

Gli ambiti di intervento individuati dal Documento di Orientamento Strategico (DOS) per la città di Eboli discendono direttamente dalla lettura integrata del contesto urbano-territoriale e, soprattutto, dalla qualificazione funzionale della città quale "Polo" di servizi e di attrazione per un bacino più ampio rispetto al solo perimetro comunale.

Il **primo ambito** riguarda la **Rigenerazione urbana e la riqualificazione degli spazi pubblici**. L'esito atteso non è soltanto un miglioramento estetico, ma una trasformazione delle condizioni abilitanti della vita urbana: spazi più sicuri perché più frequentati e leggibili, spazi più inclusivi perché fruibili anche da persone anziane e fragili, spazi più attrattivi perché capaci di ospitare funzioni comunitarie, riducendo il rischio di marginalizzazione. In una città che assorbe flussi di utenza esterna, questo ambito è anche strumento di governo dei flussi: occorre porre particolare attenzione a continuità dei percorsi, sicurezza stradale, sosta e conflitti tra traffico e utenze deboli.

Il **secondo ambito** riguarda i **servizi polo e le infrastrutture territoriali** che rappresenta la traduzione operativa della funzione di "città dei servizi" e la leva principale per ridurre disuguaglianze territoriali di accesso. In tale ambito, la strategia si orienta al potenziamento e alla riorganizzazione dei servizi territoriali secondo logiche di prossimità e integrazione tra funzioni sanitarie, socio-assistenziali, aggregative, educative e di mobilità. Poiché la domanda di servizi non è esclusivamente residente, occorre assicurare accessibilità continua, percorsi protetti, intermodalità e adeguate dotazioni di standard. I risultati attesi sono: aumento della capacità di presa in carico territoriale, maggiore continuità tra servizi e spazi urbani, riduzione dei tempi e dei costi di accesso, riduzione delle fragilità legate a distanza o isolamento. In una comunità con invecchiamento, nuclei familiari più piccoli e presenza stabile di popolazione straniera, l'attenzione deve concentrarsi su barriere fisiche e organizzative, orientamento e accompagnamento ai servizi, accessibilità universale, reti di prossimità e integrazione sociosanitaria.

Il **terzo ambito** riguarda la **mobilità e le connessioni intermodali**, inclusive e sostenibili, intese non come infrastruttura "a sé", ma come dispositivo urbano che mette in rete poli e attrattori riducendo frammentazioni e discontinuità. La presenza dei nodi su ferro e su gomma e il ruolo di crocevia richiedono una strategia che valorizzi l'intermodalità e la riconnessione urbana: percorsi ciclopeditoni continui, moderazione della velocità, sicurezza degli attraversamenti, connessioni affidabili tra stazione/terminal e centro urbano/servizi



comprensoriali/polarità culturali e sportive; segnaletica e wayfinding; integrazione con tra-sporto collettivo e mobilità dolce. I risultati attesi si misurano in termini di aumento della fruibilità reale dei servizi polo, riduzione dei colli di bottiglia, incremento della sicurezza percepita e capacità di gestire i flussi indotti dalle trasformazioni infrastrutturali. I temi su cui porre attenzione sono: “ultimo miglio”, intermodalità, sicurezza stradale, accessibilità per utenze fragili, continuità e leggibilità dei percorsi, gestione della sosta e riduzione della congestione.

Il **quarto ambito** è la **valorizzazione culturale e ambientale** finalizzato a trasformare la dotazione di beni e risorse in un sistema integrato di fruizione e di produzione di valore pubblico. L’obiettivo è la costruzione di filiere: connessione tra contenitori culturali, spazio pubblico, servizi di accoglienza e informazione, programmazione di attività, integrazione con percorsi ambientali e con l’offerta di turismo lento. In questa chiave, la cultura diventa leva di rigenerazione (riuso di immobili, qualificazione del centro storico e dei luoghi identitari) e leva di coesione (spazi culturali come presidi di comunità e contrasto alla povertà educativa), mentre l’ambiente e le infrastrutture verdi e blu diventano componente operativa della resilienza. I risultati attesi sono economici (attrattività e ricadute su servizi e commercio), sociali (partecipazione e fruizione inclusiva) e ambientali (qualità ecologica e gestione dei contesti sensibili). Particolare attenzione va posta su tutela e fruizione compatibile, accessibilità ai percorsi, connessioni tra attrattori, gestione/manutenzione, destagionalizzazione e sicurezza nei luoghi a maggiore pressione.

Il **quinto ambito** è lo **sviluppo socio-economico e occupazionale**, inteso in coerenza con la struttura produttiva locale e con il ruolo di polo di servizi. In un contesto in cui microimprese e settori sensibili alla qualità urbana (commercio, servizi, filiere agroalimentari, ricettività) hanno peso rilevante, la rigenerazione urbana è un fattore abilitante: migliorare accessibilità e qualità degli assi urbani, rendere più efficiente la logistica di prossimità, qualificare spazi e contenitori per funzioni innovative, attivare luoghi per eventi e servizi alle imprese significa sostenere vitalità economica e attrazione di flussi. I risultati attesi sono: rafforzamento della competitività, attrazione di investimenti, riduzione del sottoutilizzo di immobili, incremento della qualità dell’offerta commerciale e dei servizi, miglioramento dell’occupabilità. I temi-chiave su cui concentrare attenzione sono: accessibilità ai poli commerciali, logistica urbana, riuso di immobili, servizi condivisi alle imprese, innovazione e formazione, transizione scuola–lavoro, attrattività e permanenza dei flussi.

La Sostenibilità e la resilienza costituiscono un ambito trasversale che orienta la progettazione verso prestazioni durabili: efficientamento energetico del patrimonio pubblico, riduzione dei consumi e delle emissioni, incremento del verde urbano e della continuità ecologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, mitigazione delle isole di calore e manutenzione programmata.

Tutto quanto sopra premesso è sintetizzato nella tabella sottostante:

SINTESI DEGLI AMBITI E DEI RISULTATI ATTESI	
Ambiti di intervento	Risultati attesi
Rigenerazione urbana e spazi pubblici	- riduzione del degrado; - incremento sicurezza e accessibilità; - creazione/riattivazione di luoghi comunitari attrattivi e inclusivi; - nuovi investimenti.
Servizi Polo e infra-strutture territoriali	- potenziamento e integrazione dei servizi sanitari, socio-assistenziali, aggregativi, educativi e di prossimità; - maggiore continuità e qualità dell’accesso per residenti e bacino comprensoriale.



Mobilità e connessioni intermodali	- migliore “ultimo miglio” tra nodi di trasporto e poli di servizio; - riduzione dei conflitti tra traffico e utenze deboli; aumento fruibilità sostenibile di poli e attrattori.
Valorizzazione culturale e ambientale	- offerta culturale e turistica messa a sistema; identità urbana rafforzata; fruizione inclusiva; - incremento qualità ecologica e valorizzazione delle infrastrutture verdi e blu.
Sviluppo socioeconomico e occupazionale	- rafforzamento competitività e vitalità delle economie di prossimità; riuso di spazi; - condizioni abilitanti per innovazione e occupabilità, con attenzione ai giovani, ai green jobs, all’occupabilità in settori da alto capitale umano.
Sostenibilità e resilienza	- efficientamento energetico; - incremento rete verde; - mitigazione rischi climatici e ambientali; - durabilità e sostenibilità gestionale degli interventi.

A partire da questi precisi ambiti di intervento l’approccio strategico adottato si fonda su una scelta localizzativa e funzionale chiara: l’intervento PRIUS viene concentrato in una fascia urbana immediatamente esterna al costruito storico ossia in quella porzione di città che costituisce l’area di accoglienza e di primo contatto per chi arriva a Eboli e che, al tempo stesso, ospita spazi e contenitori pubblici e funzioni già presenti e “sedimentate” nell’identità urbana. Tale fascia rappresenta una piattaforma urbana particolarmente adatta a sostenere una rigenerazione integrata, perché consente di operare su elementi infrastrutturali e immobiliari disponibili, su spazi pubblici riorganizzabili e su funzioni già riconoscibili dalla comunità. La strategia, pertanto, riorganizza e rigenera il sistema urbano in un ambito capace di produrre effetti moltiplicativi più elevati: un luogo dove la città accoglie e orienta gli utenti, e dove i servizi già presenti (funzione mercatale, funzioni di servizio e di supporto, funzioni connesse all’accessibilità e ai flussi) possono essere rafforzati e messi in rete, generando un impatto più ampio rispetto a interventi che, pur coerenti per tema, risulterebbero meno efficaci per posizione e capacità di attivare relazioni urbane.

Coerentemente con tale impostazione, il PRIUS assume come primo ambito la Rigenerazione urbana e il recupero della fascia urbana strategica, con particolare attenzione alla riqualificazione e rifunzionalizzazione di contenitori e aree pubbliche, partendo dalla riqualificazione dell’ex Pastificio Pezzullo dalla cui rigenerazione innescare altri interventi. Questa scelta è emersa con forza dalla **consultazione pubblica preventiva** avviata dall’Amministrazione con i cittadini, i tecnici e i rappresentanti di Enti ed Associazioni. Questo luogo è stato scelto nella compilazione del questionario non solo come “spazio fisico” ma come opportunità per costruire una città più viva, più riconoscibile, più capace di offrire servizi e occasioni di incontro.

La **seconda assemblea pubblica** ha fatto emergere concretamente i **contenuti e le funzioni da innestare all’interno dell’ex Pastificio Pezzullo che riguardano: l’ambiente e la sostenibilità, lo sport e i luoghi di aggregazione, la cura e i servizi alla persona, l’innovazione e la formazione, oltre al miglioramento della mobilità e delle connessioni.**

A partire da queste necessità l’Amministrazione ha organizzato una serie di **Focus tematici** moderati da esperti di settore a cui hanno partecipato sia esponenti della comunità locale, si professionisti che associazioni di categoria. I Focus si sono distinti in:

- *Focus tematico cultura, appartenenza e identità locale*
- *Focus tematico cura, benessere, servizi alla persona e spazi di aggregazione*
- *Focus tematico ambiente, sostenibilità, mobilità e connessioni*



- *Focus tematico impresa, innovazione e formazione*

Dal Focus tematico cultura, appartenenza e identità locale è emersa la necessità di agganciare la memoria al presente e di intercettare il mondo giovanile e persino quello adolescenziale, su un nuovo sentimento di appartenenza che guardi la città come un processo mobilissimo di umanità che va allargandosi anche secondo flussi di popolazione immigrata. Le professioni artistiche vanno valorizzare, ma anche il volontariato assume un ruolo importante: si è auspicato un rapporto stretto tra istituzioni e terzo settore, cui va offerto da parte del Comune ogni tipo di agevolazioni, dal dialogo fruttuoso a iniziative di partenariato che sono già in corso e che vanno certamente implementate. Puntare alle risorse locali in un'ottica di qualità, cioè privilegiare gruppi, associazioni, esperienze artistiche che siano in dialogo con le realtà culturali più innovative sul piano nazionale e globale.

Dal Focus tematico cura, benessere, servizi alla persona e spazi di aggregazione sono emersi due bisogni primari: coltivare e consolidare la comunità educante, ovvero quel tessuto di relazioni solidali e collaborazioni costituito e alimentato da coloro che vivono e operano sul territorio e che riconoscono la responsabilità dell'abitare insieme e favorire un cambiamento culturale, nella percezione della disabilità e delle persone con disabilità per costruire una quotidianità consapevole. Rispetto a questi due temi i partecipanti hanno evidenziato la necessità di:

- coinvolgere le scuole quali presidi educativi stabili e motori per l'adozione di misure e azioni per ampliare la platea dei soggetti che accedono e partecipano ai servizi che vengono realizzati sul territorio. Dopo la fine dell'orario scolastico, i ragazzi e le ragazze che frequentano la città come pendolari (dai centri vicini) scontano l'assenza di luoghi di studio, socialità e aggregazione;
- favorire attività e predisporre spazi nei quali le persone con disabilità possono essere protagoniste;
- costruire una rete più stabile tra associazioni ed Enti pubblici;
- assegnare una (nuova) sede stabile e dedicata all'Azienda consortile A.S.S.I. all'interno della quale poter realizzare attività di animazione sociale e socio-sanitarie diffuse e integrate affidate al Terzo settore;
- interloquire con le attività economiche del territorio, le associazioni di categoria, con le strutture turistiche, pensando anche ad una strategia di comunicazione che renda più diffuse le iniziative proposte sul territorio per ampliare la platea dei partecipanti. Tra le varie proposte è emersa l'esigenza di un social market, un emporio solidale che vuole superare la logica tradizionale della distribuzione del pacco alimentare, concedendo all'utente la possibilità di scelta del bene necessario, così da dare maggiore consapevolezza e dignità alle famiglie coinvolte;
- l'attivazione di Sportelli delocalizzati per canalizzare e concentrare le informazioni in un luogo facilmente individuabile dalle persone che fornisca informazioni precise e chiare alla cittadinanza.

Dal Focus tematico ambiente, sostenibilità, mobilità e connessioni è emerso che il processo di rigenerazione rappresenta un'importante occasione per intervenire sulla qualità dei suoli, attraverso azioni di de-impermeabilizzazione e recupero della permeabilità naturale, fondamentali per migliorare la resilienza ambientale e la qualità urbana complessiva.

A ciò si affianca la necessità di una significativa introduzione di verde, inteso non come elemento meramente decorativo, ma come vera e propria infrastruttura ecologica capace di generare benefici diffusi, soprattutto in un contesto urbano in cui tale componente risulta attualmente carente. In questa prospettiva, l'area ex Pezzullo viene interpretata come nodo strategico di connessione e come spazio generativo di nuove dinamiche urbane, in grado di integrare funzioni ambientali, sociali e ricreative e di contribuire alla definizione di una nuova geografia urbana. In conclusione, il tavolo ha delineato un quadro condiviso di indirizzi strategici, evidenziando



la necessità di un approccio integrato alla rigenerazione urbana, capace di coniugare sostenibilità ambientale, qualità dello spazio pubblico e nuove forme di fruizione collettiva.

Dal Focus tematico impresa, innovazione e formazione le proposte evidenziate dai partecipanti si riconducono ad un obiettivo comune: **trasformare l'area dell'ex Pastificio Pezzullo in un polo urbano capace di generare nuove funzioni, attrarre competenze, sostenere le imprese e contribuire alla permanenza dei giovani sul territorio**. L'ex area Pezzullo viene indicata come possibile fulcro di una **“Cittadella dell'Innovazione”**, intesa come luogo di connessione tra formazione avanzata, ricerca applicata, impresa, servizi tecnologici, cultura produttiva e marketing territoriale. Tale impostazione consente di integrare le diverse vocazioni emerse: la formazione, specie tecnica e specialistica, il trasferimento tecnologico alle imprese, l'internazionalizzazione, l'attrazione di startup e professionisti, la valorizzazione del comparto agroalimentare e la costruzione di un'identità urbana più riconoscibile. Tra i contenuti ricorrenti figurano spazi per coworking e smart working, incubazione e accelerazione di imprese innovative, laboratori per il trasferimento tecnologico, attività formative collegate agli ITS e agli istituti superiori. Un ulteriore elemento di rilievo riguarda la possibilità di estendere la Cittadella dell'Innovazione anche ai campi scientifico, medico e sanitario. Le sintesi richiamano l'esistenza di competenze ospedaliere qualificate, nonché la difficoltà di organizzare sul territorio eventi scientifici e iniziative ad alto valore aggiunto per carenza di spazi e servizi adeguati.

2.1. ANALISI DEL CONTESTO

Il presente paragrafo intende analizzare le componenti caratterizzanti il territorio del comune di Eboli in termini territoriali – storico culturali e sociali per dare chiara evidenza delle esigenze e delle funzioni che sono state attenzionate e che hanno portato alla scelta degli interventi a farsi finanziati dal PRIUS.

2.1.1. Analisi del contesto territoriale sociale

Eboli è il quarto comune italiano per estensione e si configura nel quadro territoriale e funzionale della Piana del Sele e dei sistemi insediativi contigui (Cilento, Vallo di Diano e ambiti provinciali e interregionali limitrofi) come nodo urbano a elevata capacità di servizio e attrazione, riconosciuto quale “città polo” per la funzione e organizzazione di prestazioni e infrastrutture a scala sovracomunale. Il posizionamento infrastrutturale della città di Eboli costituisce un fattore determinante e centrale quale punto di arrivo/partenza di un bacino di utenza che si estende anche ai comuni limitrofi. La città è raggiungibile tramite l'omonima uscita autostradale, attraverso la linea ferroviaria Battipaglia-Eboli-Potenza e per il trasporto su gomma è dotata di un terminal bus, che detiene la funzione di nodo di interscambio per i collegamenti nord/sud. Queste componenti identificano Eboli come “porta” logistica e funzionale del territorio. Dal punto di vista insediativo, i confini della città si estendono dalle pendici dei Monti Picentini fino alla zona costiera (Campolongo) attraversando nel mezzo la fertile Piana del Sele. Il centro della città si colloca in un'area abitata in continuità da tempi molto antichi. Il primo insediamento è risalente al Neolitico con una storia plurimillenaria di prim'ordine nella Campania Antica e con numerosi attrattori di interesse storico, turistico ed archeologico. Questa lunga stratificazione ha prodotto un impianto urbano composito, nel quale il nucleo storico e le espansioni più recenti (prevalentemente estese lungo la Piana) restituiscono l'immagine di un territorio molto esteso con concentrazioni insediative differenziate e ampie superfici rurali e naturali. Pertanto, il tema della rigenerazione urbana richiede una lettura integrata del sistema territoriale, capace di valorizzare le risorse ambientali e paesaggistiche e al contempo mitigare le criticità tipiche dei contesti di transizione tra aree urbane e rurali (discontinuità dei servizi, frammentazione degli spazi pubblici, vulnerabilità idrogeologica e pressioni



insediative).

La popolazione residente al 2025 si attesta in 37.571 abitanti con una distribuzione di 4.979 persone tra 0-14 anni, 24.912 persone tra i 15-65 anni e 7.680 persone oltre i 65 anni. Tale configurazione conferma una base numericamente rilevante di popolazione in età potenzialmente attiva, ma al contempo segnala una traiettoria di progressivo consolidamento dell'invecchiamento. La dinamica naturale conferma un contesto sfavorevole alla crescita demografica, in chiave tecnico programmatica, tale andamento rafforza la necessità di politiche urbane orientate a sostenere la permanenza e l'attrattività per le famiglie (servizi educativi, qualità dell'abitare, sicurezza e fruibilità degli spazi pubblici, accesso a servizi di prossimità) e comporta una domanda molto elevata in termini di servizio socio-sanitari e welfare di comunità. Un ulteriore elemento qualificante del contesto locale è la composizione della popolazione straniera, che ad Eboli assume dimensioni significative e stabilizzate: al 1° gennaio 2025 i cittadini stranieri residenti sono 5.199, pari al 13,8% della popolazione totale. Le comunità numericamente più rilevanti risultano quella marocchina (35,5%), rumena (24,7%) e indiana (7,2%). Tale incidenza, oltre a contribuire al mantenimento della popolazione in età attiva e in età scolare, richiede che la programmazione dei servizi consideri stabilmente misure di inclusione e accesso (mediazione linguistico-culturale, accompagnamento ai servizi, politiche abitative e di coesione), nonché azioni di qualificazione dello spazio pubblico e dei servizi di prossimità come fattori di integrazione e riduzione delle disuguaglianze.

Sul piano del mercato del lavoro in senso stretto (tassi di attività/occupazione/disoccupazione), la fonte ufficiale è la Rilevazione sulle Forze di Lavoro di ISTAT, che per robustezza statistica viene generalmente utilizzata a scala regionale/provinciale più che comunale. In tale cornice, i dati disponibili per la Campania collocano il contesto regionale su livelli di partecipazione e occupazione inferiori alla media nazionale: una sintesi di fonte camerale, basata su dati ufficiali, indica per il 2024 un tasso di occupazione 15–64 anni in Campania pari a 45,4%. Questo elemento rappresenta un vincolo e al contempo un indirizzo operativo: rafforzare accessibilità, servizi e qualità urbana diventa anche leva abilitante per l'occupabilità (mobilità verso poli di lavoro e formazione, riduzione dei costi di accesso ai servizi, sostegno alla permanenza delle fasce attive e attrazione di capitale umano).

Sul piano della vulnerabilità sociale, oltre ai fenomeni attuali, è utile richiamare indicatori strutturali comunali disponibili in serie storica censuaria (8milaCensus – ISTAT), che misurano dimensioni "materiali" e "sociali" della fragilità. Nel 2011 Eboli presenta un Indice di vulnerabilità sociale e materiale (IVSM) pari a 101,4 (Italia 99,3), con una posizione in graduatoria nazionale pari a 511; tra gli indicatori componenti emergono, ad esempio, l'incidenza di famiglie con potenziale disagio economico (4,7) e la quota di giovani fuori dal mercato del lavoro e dalla formazione (17,5). Pur trattandosi di misure riferite ai confini e ai dati censuari 2011, esse sono rilevanti perché consentono di individuare "strati" persistenti di vulnerabilità, da integrare con la lettura attuale di famiglie, invecchiamento e stranieri. Il tema della povertà educativa e della dispersione va collocato dentro questa cornice sociale in contesti con invecchiamento, nuclei piccoli e fragilità economiche, il rischio non è solo l'abbandono "formale", ma soprattutto la dispersione implicita (apprendimenti insufficienti) e la riduzione delle opportunità educative extra-scolastiche. Il 2023 registra per la Campania una quota di NEET 15–29 pari al 26,9% (Italia 16,1%), mentre Salerno si posiziona a 22,5%, indicando comunque una criticità importante nella transizione scuola-lavoro. Questi elementi qualificano la povertà educativa come tema centrale da contrastare con azioni che aumentino l'offerta scolastica, potenziano i servizi 0–6, sostengano le famiglie, creino spazi educativi e culturali, tramite presidi sociali e misure di accompagnamento.

In sintesi, nel quadro delineato, emerge un profilo dei bisogni che si articola lungo alcune direttrici ricorrenti e tra loro interconnesse. La crescita della popolazione anziana e la progressiva "maturazione" della fascia in età attiva si traducono in un fabbisogno più intenso di servizi di prossimità e di presa in carico continuativa,



soprattutto per cronicità, fragilità e ridotta autonomia, con effetti immediati sulla necessità di accessibilità universale, percorsi urbani sicuri, connessioni affidabili verso i presidi sanitari e rafforzamento di presidi sociali territoriali. La struttura familiare, caratterizzata da nuclei mediamente piccoli e da una quota significativa di famiglie potenzialmente più esposte a isolamento o carichi di cura non con-divisi (anziani soli, coppie anziane, nuclei monogenitoriali), genera un bisogno di reti di supporto comunitario e di servizi integrati socio-assistenziali, educativi e culturali, capaci di compensare la fragilità delle reti familiari e di ridurre il rischio di marginalità. La presenza di una componente straniera stabile e numericamente rilevante amplifica la domanda di accesso equo ai servizi, di mediazione e orientamento, oltre che di politiche abitative e di inclusione che riducano i divari, prevenendo fenomeni di segregazione, irregolarità abitativa e sotto-utilizzo delle opportunità formative e lavorative. Sul fronte educativo, gli indicatori di contesto richiamano un bisogno non limitato al contrasto dell'abbandono "formale", ma orientato alla riduzione della povertà educativa in senso ampio: rafforzamento della filiera 0-6, sostegno alle famiglie, ampliamento di spazi e opportunità extrascolastiche (cultura, sport, socialità), accompagnamento nei passaggi critici (secondaria di I grado, transizione scuola-lavoro) e interventi mirati sulle competenze di base. In questa prospettiva, la fragilità sociale e quella educativa si alimentano reciprocamente: dove le risorse familiari sono più deboli o la qualità dell'abitare e dello spazio pubblico è più bassa, aumenta il rischio di dispersione implicita, di esclusione dai servizi e di minore mobilità sociale; vice-versa, il rafforzamento di presidi educativi e culturali di prossimità produce effetti di prevenzione sociale, riduce disuguaglianze e migliora la sicurezza percepita e la coesione.

2.1.2. Analisi del contesto economico e occupazionale

Dal punto di vista economico-produttivo, Eboli si caratterizza per una vocazione agroindustriale consolidata e per una presenza articolata di attività commerciali e di servizio: la combinazione di agricoltura intensiva (anche in serre), trasformazione e distribuzione dei prodotti, logistica e attività terziarie rappresenta un vantaggio competitivo, ma espone anche a fabbisogni specifici di infrastrutturazione, innovazione e qualità urbana. La rilevanza delle filiere agroalimentari deve prevedere azioni che siano in grado di sostenere competitività e occupazione, migliorando l'efficienza degli spazi produttivi e commerciali e riducendo al contempo impatti ambientali e congestione. Nel quadro dell'economia locale, Eboli presenta un tessuto produttivo articolato e coerente con la sua funzione di polarità territoriale, nel quale coesistono una componente primaria ancora rilevante e un terziario di servizi e commercio che sostiene i flussi quotidiani di residenti e utenze esterne. La rigenerazione integrata deve essere orientata alla costruzione di insediamenti inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili tramite il rafforzamento delle connessioni, la qualificazione degli assi commerciali, la gestione più efficiente della logistica urbana e la valorizzazione delle filiere locali (in primis agroalimentare) che si traducono in un incremento della competitività del sistema economico e, contestualmente, in un miglioramento della qualità della vita e dell'attrattività complessiva del territorio. Ciò implica l'individuazione di ambiti prioritari per la rigenerazione connessi alla riqualificazione di assi e polarità urbane, alla rifunzionalizzazione di immobili sottoutilizzati e alla creazione di servizi condivisi per l'impresa (hub, spazi di coworking, incubazione leggera, formazione).

Il mercato del lavoro riferibile al territorio ebolitano, letto attraverso le stime ISTAT disponibili per il Sistema Locale del Lavoro (SLL), evidenzia nel periodo post-pandemico una ripresa graduale ma ancora incompleta della partecipazione e dell'occupazione. In particolare, tra il 2019 e il 2023 il tasso di attività (popolazione 15 anni e più) passa dal 42,2% al 44,0%. Nello stesso arco temporale il tasso di occupazione cresce dal 35,3% (2019) al 37,6% (2023), segnalando un rafforzamento del livello occupazionale soprattutto nella fase di consolidamento della ripresa.



Il tasso di disoccupazione si riduce nel confronto 2019-2023 (da 16,4% a 14,5%). Nel 2023 (sempre per il SLL) corrispondono circa 19,2 mila occupati resi-denti e circa 3,3 mila persone in cerca di occupazione, con una forza lavoro complessiva nell'ordine di 22,5 mila unità: un quadro che conferma l'esistenza di un bacino lavorativo significativo, ma ancora condizionato da livelli di partecipazione relativamente contenuti. In termini strutturali, la geografia funzionale del SLL di Eboli è classificata da ISTAT tra i sistemi locali non specializzati, indicazione che suggerisce un mix produttivo non dominato da una singola specializzazione e quindi potenzialmente più resiliente, ma anche esposto a dinamiche di lavoro frammentate e a domanda di competenze eterogenea. La questione occupazionale nell'area ebolitana si gioca soprattutto su due fronti: da un lato, l'incremento stabile della partecipazione (riducendo quote di scoraggiamento e inattività), dall'altro, il consolidamento di opportunità di lavoro meno discontinue e più qualificate, coerenti con la funzione di polo di servizi e con le traiettorie di trasformazione urbana e infrastrutturale.

2.2. EBOLI: CITTÀ POLO

Il ruolo della città di Eboli quale punto di riferimento di un vasto territorio che abbraccia significativi comuni della Piana del Sele, del Cilento, del Vallo di Diano, ma anche di altre province e regioni limitrofe, è certificato dall'ISTAT che, nell'ambito del "Progetto sulla misurazione statistica territoriale" a valere sul PON Governance 2014–2020, con il supporto metodologico del NUVAP (Dipartimento per le Politiche di Coesione) e del NUVEC (Agenzia per la Coesione Territoriale), ha aggiornato la Mappa Aree Interne 2020 individuandola tra le "Città Polo", ovvero tra i centri che svolgono un ruolo chiave nell'erogazione di servizi essenziali e di livello superiore a favore di un insieme di comuni organizzati, a loro volta, in quattro fasce (Cintura, Intermedi, Periferici, Ultraperiferici) in funzione della distanza chilometrica e dei tempi di percorrenza rispetto ai servizi strategici, dalla giustizia alla sanità, dall'istruzione ai trasporti, dal commercio al terziario avanzato.

Tale classificazione assume un valore che va oltre la mera rappresentazione statistica: essa fornisce un inquadramento tecnico della centralità funzionale di Eboli e del suo bacino potenziale di utenza, evidenziando come le scelte di pianificazione urbana, infrastrutturale e socio-economica debbano essere calibrate su una domanda che, per intensità e composizione, non coincide con il solo perimetro comunale ma intercetta bisogni e flussi di area vasta.

In questa prospettiva, la qualifica di "**Città Polo**" comporta un duplice ordine di implicazioni. Da un lato, richiede che la città assicuri continuità, accessibilità e qualità nella dotazione di servizi pubblici e collettivi, garantendo standard adeguati e capacità di presa in carico su funzioni fondamentali (salute, istruzione, mobilità, sicurezza, servizi amministrativi).

Dall'altro, impone che i processi di trasformazione urbana siano governati con strumenti integrati, in grado di prevenire squilibri territoriali e di ridurre le disuguaglianze di accesso tra centro urbano, frazioni e comuni gravitanti, secondo logiche di prossimità, equità e resilienza.

Ne discende la necessità di leggere Eboli come infrastruttura territoriale complessa: un sistema nel quale la qualità dello spazio urbano, l'efficienza delle connessioni, la sicurezza e l'organizzazione dei servizi costituiscono condizioni abilitanti non solo per la popolazione residente, ma anche per l'utenza pendolare, stagionale e di servizio.

Con riferimento alle strutture sanitarie Eboli è dotata dell'Ospedale Maria SS. Addolorata e di sedi dislocate dall'ASL Distretto Sanitario 64 Eboli-Buccino. Le recenti scelte dell'ASL Salerno e della Regione Campania hanno favorito il potenziamento delle strutture ospedaliere già esistenti rispondendo all'esigenza di costruire un modello di assistenza capace di seguire il cittadino in tutte le fasi della cura, con particolare attenzione alle



patologie croniche, ai percorsi post-ospedalieri, alle situazioni di fragilità e ai casi di insufficiente supporto familiare.

Questo assetto sanitario assume un valore strategico: la città non è solo sede di erogazione di prestazioni, ma anche luogo di coordinamento e integrazione di reti (ospedaliera, emergenza-urgenza, territoriale), con impatti diretti sulla mobilità sanitaria, sui tempi di risposta, sulla presa in carico e sull'appropriatezza dei percorsi.

Da ciò discende un fabbisogno urbano specifico: garantire connessioni affidabili e sicure verso i presidi (in particolare per l'emergenza), assicurare accessibilità inclusiva, predisporre spazi di attesa e percorsi protetti, ridurre i tempi di percorrenza nei tratti critici e migliorare la leggibilità dei percorsi.

Inoltre, l'evoluzione verso un modello di prossimità richiede che la città sia in grado di sostenere l'integrazione tra funzioni sanitarie e servizi sociali, rafforzando i punti di accesso e la capacità di orientamento dell'utenza, con un'attenzione particolare alle fasce fragili e ai cittadini provenienti dai comuni gravitanti.

Dal punto di vista delle strutture scolastiche comprensoriali, Eboli ospita un'offerta formativa articolata, con istituti che coprono filiere di competenze differenti e coerenti con le vocazioni territoriali e con la funzione di polo.

La presenza di istituti secondari superiori con indirizzi professionali, tecnici e liceali consolida, infatti il ruolo della città come riferimento per la formazione di adolescenti e giovani provenienti anche da comuni limitrofi, generando flussi quotidiani e richiedendo dotazioni urbane adeguate (accessibilità, sicurezza, tra-sporto pubblico, spazi di attesa, percorsi pedonali protetti). In particolare, Eboli ospita:

- Istituto professionale per i servizi commerciali "Aldo Moro";
- Istituto superiore "Perito-Levi" (Liceo classico, Liceo artistico);
- Istituto superiore "Mattei-Fortunato" (Istituto tecnico agrario, Istituto tecnico industriale);
- Liceo scientifico "Antonio Gallotta".

L'insieme di queste dotazioni scolastiche qualifica Eboli come centro di riferimento formativo e conseguentemente, richiede una pianificazione urbana attenta alla "città degli studenti": sicurezza nei percorsi casa-scuola, gestione dei flussi nelle fasce orarie critiche, qualità degli spazi pubblici prossimi agli istituti, accessibilità al trasporto pubblico, integrazione con servizi culturali e sportivi.

La presenza di una popolazione scolastica non esclusivamente residente produce inoltre ricadute economiche e sociali (domanda di servizi, attività commerciali e spazi di aggregazione) e può essere valorizzata attraverso interventi che migliorino la vivibilità urbana e rafforzino l'attrattività del centro, contribuendo alla prevenzione del degrado e alla costruzione di un ambiente urbano più inclusivo e dinamico.

Anche gli Attrattori culturali rappresenta uno degli assi portanti non solo in termini di presenza di beni e luoghi, ma soprattutto per la possibilità di costruire filiere di fruizione e di produzione culturale capaci di incidere sulla qualità urbana, sul turismo, sulla coesione sociale e sulla rigenerazione di spazi e immobili. Il territorio ebolitano è infatti ricco di risorse storico-artistiche, con giacimenti archeologici di rilievo e con istituzioni culturali che svolgono anche una funzione di presidio urbano.

In particolare, il *Museo Archeologico Nazionale di Eboli e della Media Valle del Sele* (MANES), ospitato nel Complesso monumentale di San Francesco, costituisce un punto di riferimento per la lettura storica e identitaria dell'area, contribuendo a valorizzare la dimensione archeologica e a sostenere percorsi di conoscenza che possono integrarsi con itinerari urbani e territoriali. A esso si affianca il *Museo dell'Operazione "Avalanche"* (MOA) presso il Convento di Sant'Antonio, dedicato a eventi della storia recente



del Paese e rilevante per la memoria storica e per la costruzione di un racconto territoriale.

La dotazione culturale è ulteriormente rafforzata dalla presenza di collezioni archivistiche, fotografiche e librerie che costituiscono un patrimonio documentale di particolare interesse, con potenzialità ancora più ampie se inserite in una strategia di accessibilità, digitalizzazione, valorizzazione e messa in rete (archivio fotografico “Luigi Gallotta” collezione libraria di Matteo Ripa).

Accanto a tali risorse, Eboli ospita la Biblioteca “S. Augelluzzi” e il progetto “*Eboli Biblionetwork*” sostenuto dalla Fondazione con il Sud, che rafforzano la dimensione di infrastruttura culturale di prossimità, capace di incidere sul contrasto alle disuguaglianze educative e sul sostegno a pratiche di inclusione e partecipazione. Ulteriore elemento di qualificazione è rappresentato da una collezione di litografie originali di Carlo Levi, a cura del *Centro Studi “Carlo Levi” – Fondazione G. Gaeta*, nonché dalla prospettiva di realizzazione di un museo a lui dedicato che ha reso Eboli un riferimento simbolico e culturale di livello internazionale.

Eboli presenta un profilo di pregio anche sotto l’aspetto naturalistico e ambientale, con una dotazione di risorse “verdi e blu” che può essere assunta come infrastruttura territoriale per politiche di resilienza climatica, qualità paesaggistica e sviluppo sostenibile.

Una parte del territorio rientra nel Parco Regionale dei Monti Picentini, per la componente montana e collinare che si estende fino a lambire il centro antico, offrendo un contesto di elevato valore paesaggistico e un potenziale significativo per la fruizione lenta e per gli appassionati di escursionismo.

Sul versante opposto, la presenza della Riserva Regionale Foce Sele-Tanagro con otto chilometri di costa e una pineta di circa 400 ettari rappresenta un elemento di rilevanza ambientale, anche in relazione alla contiguità con il Parco Nazionale del Cilento, del Vallo di Diano e degli Alburni, la cui strategia territoriale è individuata nel Masterplan – Programma Integrato di Valorizzazione del Litorale Salerno Sud, con azioni finalizzate al potenziamento e alla qualificazione dell’offerta turistica balneare e alla ricomposizione ambientale e funzionale del sistema costiero.

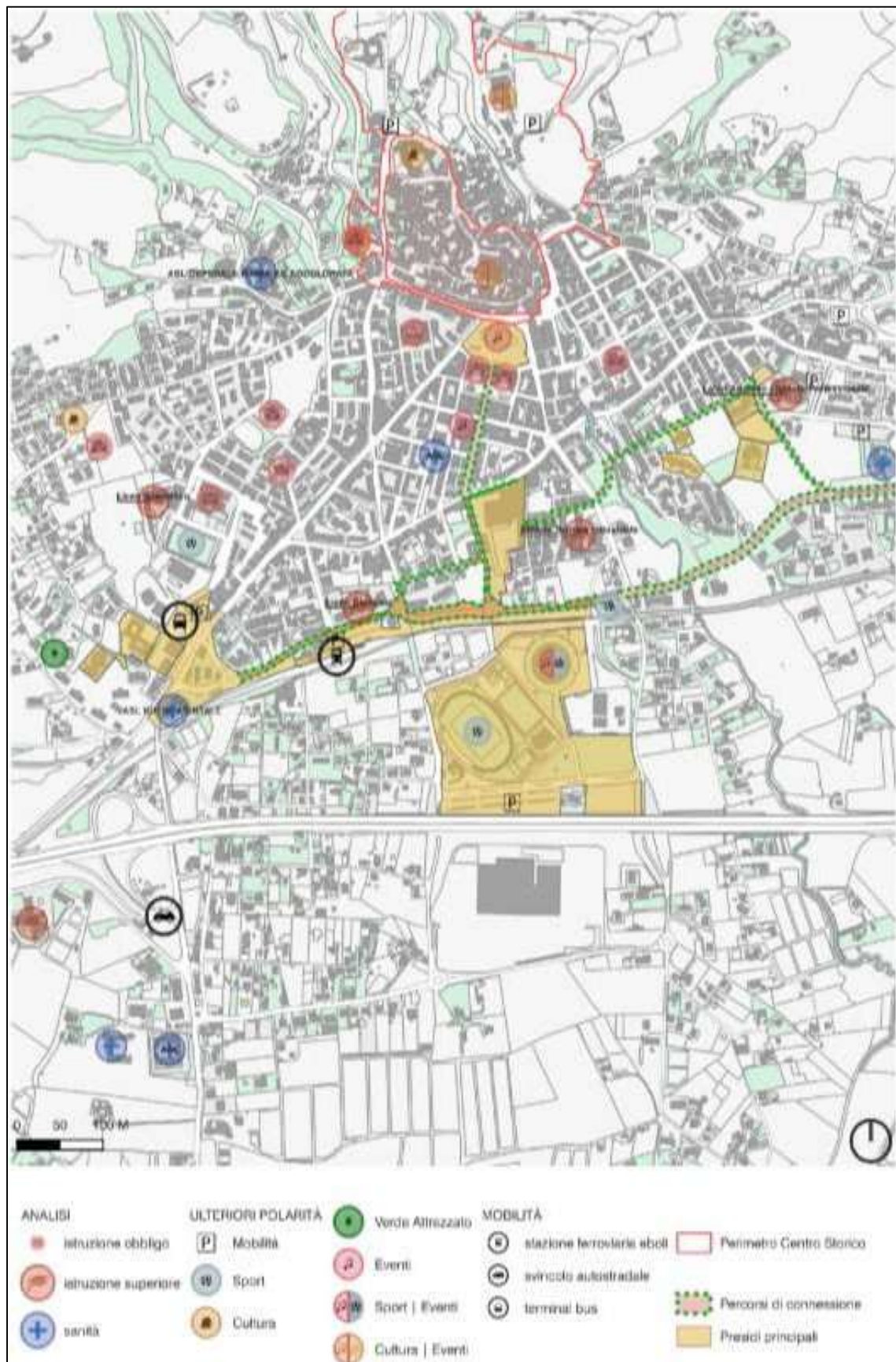
In tale ambito, assumono rilievo gli interventi di rigenerazione strutturale del litorale, le ipotesi di rafforzamento dell’accessibilità e dei collegamenti.

La valorizzazione ambientale passa anche attraverso la previsione del Parco fluviale lungo il Fiume Sele. Queste azioni concorrono a rafforzare gli attrattori ambientali, a migliorare la fruibilità del patrimonio naturale e a costruire connessioni territoriali di scala comprensoriale.



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

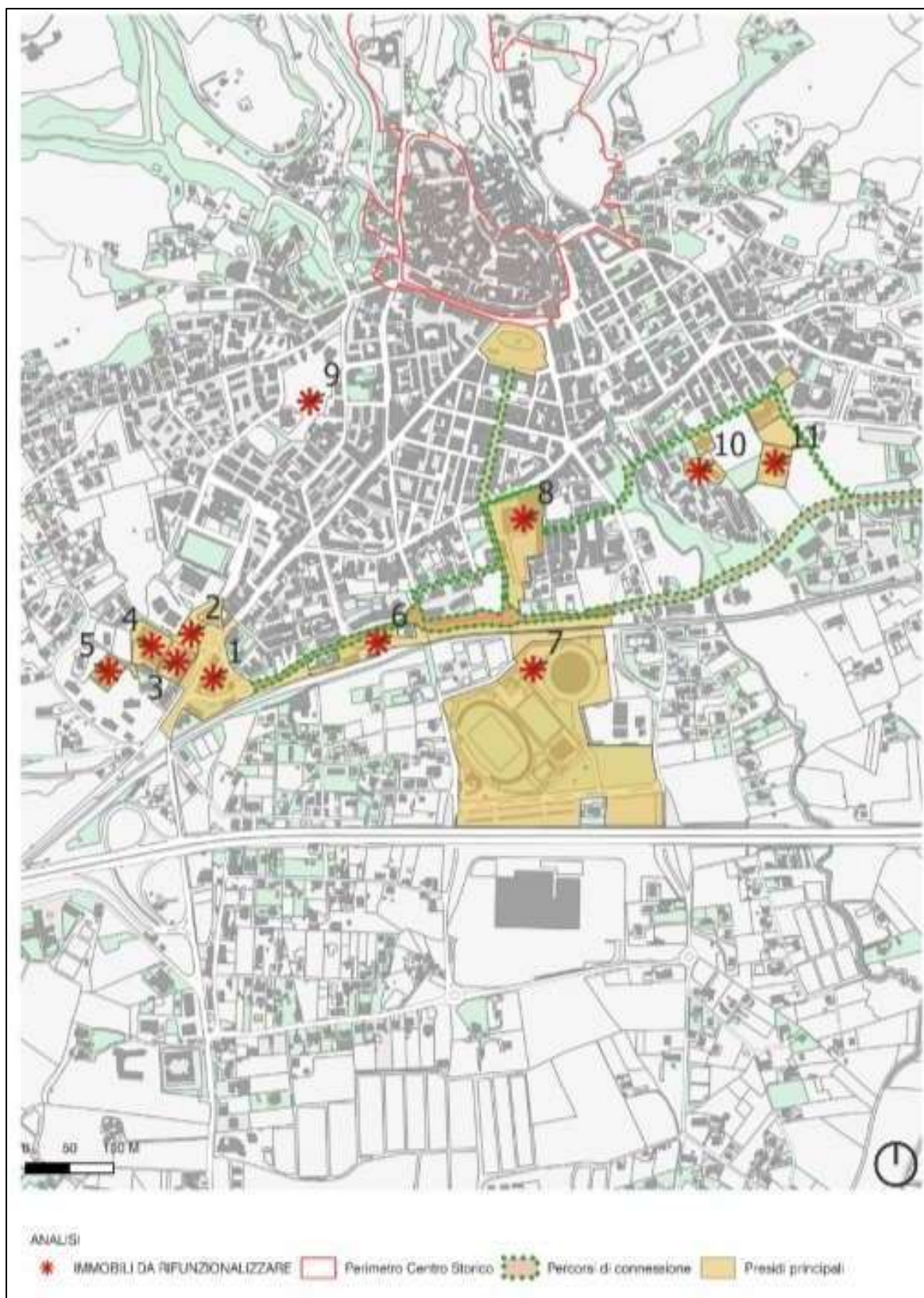


Inquadramento generale dei principali attrattori e presidi cittadini



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



Inquadramento degli immobili di proprietà comunale e di proprietà mista da riqualificare e rifunzionizzare



2.3. STRATEGIA GENERALE DEGLI INTERVENTI PRIUS

Alla luce delle criticità e delle potenzialità emerse nell'analisi di contesto, la proposta strategica assume come obiettivo prioritario la costruzione di un impianto di rigenerazione integrata (urbana, sociale ed economica) capace di trasformare l'insieme delle risorse urbane e territoriali in un sistema unitario, leggibile e fruibile.

In tale prospettiva, gli ulteriori attrattori, per la gran parte localizzati nel centro capoluogo e riferibili a dimensioni culturali, ambientali, sportive ed eventi, devono essere riorganizzati e messi in rete in modo da ampliare e migliorare la fruizione, includendo in maniera strutturale anche i servizi di accoglienza. Parallelamente, le connessioni infrastrutturali tra i nodi di rango territoriale e gli altri attrattori devono essere potenziate in ottica intermodale, inclusiva e sostenibile, non come semplice infrastruttura di collegamento ma come componente del più ampio sistema degli spazi pubblici.

In coerenza con tale impostazione, aree ed immobili dismessi e sottoutilizzati presenti nel patrimonio pubblico o comunque nella disponibilità dell'Ente devono essere rifunzionalizzati e inseriti in interventi più ampi di rigenerazione, in grado di attrarre nuovi investimenti e potenziare i servizi già offerti, nonché di incrementare le prestazioni urbane complessive anche attraverso un più efficace assetto urbanistico degli ambiti interessati.

La scelta strategica centrale riguarda quindi la costruzione di un'area di intervento che "prende vita" dai punti di arrivo dei fruitori provenienti da fuori città (su ferro e su gomma), collegandoli in un unico sistema intermodale verde e inclusivo.

Tale sistema vede come centrale l'area dell'ex Pastificio Pezzullo destinato a diventare un polo attivatore di processi economici ed attrattore di nuovi investimenti in stretta connessione con il nodo che ospita il Terminal bus, il sistema mercatale esistente e l'ex Macello comunale che viene sistematizzato e potenziato in un'area strutturata utilizzabile per servizi agri-food e alternativamente anche per manifestazioni fieristiche ed eventi all'aperto, nel quale vengono rese intellegibili le funzioni offerte dalla città e le modalità per raggiungerle, rafforzando la capacità di Eboli di operare come polo di servizi non solo per la popolazione residente ma anche per l'area di influenza.

In coerenza con i fabbisogni rilevati, le funzioni sanitarie, sociali e aggregative vengono incrementate attraverso servizi di prossimità orientati alla cura, all'accoglienza e all'inclusione; l'attrattore degli impianti sportivi viene innovato mediante rifunzionalizzazione delle aree scoperte in un parco attrezzato connesso al parco lineare previsto lungo il tracciato AV.

Elemento imprescindibile del Programma, oltre ai contenitori e alle funzioni, è il sistema delle connessioni tra i poli individuati, da rifunzionalizzare per ampliarne e modificarne le modalità di fruizione in prospettiva inclusiva, anche attraverso dispositivi di segnaletica, orientamento e servizi di trasporto collettivo dedicati.

In termini localizzativi e operativi, gli interventi di rigenerazione più strutturati vengono quindi concentrati nell'area ex Pastificio Pezzullo quale polo centrale e punto di riferimento rispetto al quale vanno rammagliati e riqualificati, l'attuale ingresso alla città compresa tra lo svincolo autostradale, la stazione ferroviaria ed il Rione Pescara, che include gli edifici e le aree già citate, oggi dedicate a mercato ortofrutticolo, caserma di Polizia Stradale e Vigili del Fuoco, manufatti dell'ex macello comunale, un edificio dismesso in località Fontanelle ed uno dismesso in località Molinello (ex Centro polifunzionale C2o), nonché le aree attualmente destinate a terminal bus e spazi di sosta.



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



Area ex Pastificio Pezzullo

In tale ambito, la proposta vede la realizzazione di un **Hub agro-urbano dell'innovazione**, articolato come servizi alle imprese in settori innovativi e hi-tech, servizi ibridi per cittadini, come food-hall, coworking, gastronomia, eventi all'aperto e polo mercatale nel quale far confluire il sistema informativo relativo ai servizi offerti e alle connessioni intermodali, riorganizzando i serviziannonari ordinari esistenti in alternanza con attività espositive ed eventi, in un contenitore capace di caratterizzare architettonicamente l'ingresso della città.

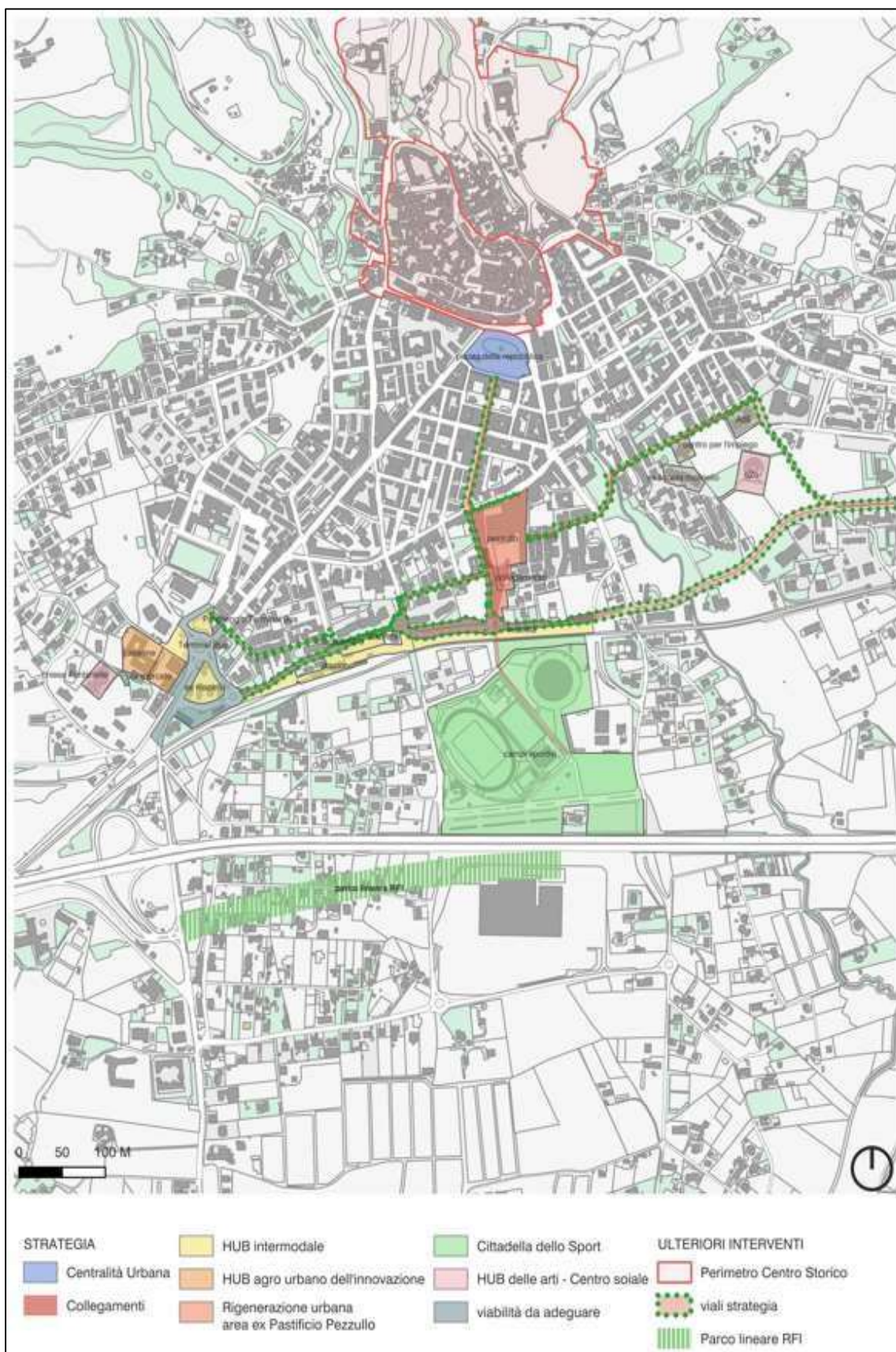
È inoltre prevista la realizzazione di un **Hub di cura, accoglienza e inclusione**: con particolare riferimento alla componente giovanile della comunità locale, in grado di offrire servizi residenziali e semiresidenziali alla persona, attività di riabilitazione somato-sensoriale, percorsi terapeutici all'aperto e programmi di assistenza per situazioni di fragilità fisica e cognitiva, includendo anche funzioni specialistiche e di eccellenza nel campo delle nuove devianze e dipendenze, mediante riutilizzo di immobili dismessi nell'area di intervento e di aree pubbliche oggetto di cessione dei PUA in corso di attuazione (Hispalis e Fontanelle), in uno con spazi di aggregazione giovanile e di socialità, luoghi di sviluppo della creatività e dei talenti, percorsi formativi e di inserimento lavorativo.

Completa l'assetto la realizzazione di un parco urbano in località Serracapilli, comprendente una **Cittadella dello sport** (con riqualificazione ed efficientamento delle strutture esistenti) e la riconfigurazione delle aree scoperte in verde attrezzato in connessione con il parco lineare RFI lungo il tracciato AV, oltre all'intervento complessivo sulle connessioni finalizzato alla costruzione di un sistema di mobilità intermodale, inclusivo e sostenibile, che si configuri non solo come infrastruttura ma come luogo comunitario e motore di prosperità urbana.



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



Strategia generale interventi di rigenerazione urbana candidabili a finanziamento PRIUS



2.4. AMBITO PRINCIPALE DI INTERVENTO DEL PROGRAMMA – AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO

L'importanza strategica dell'area ex Pezzullo, di proprietà pubblica, la candida naturalmente a divenire una cerniera funzionale tra il centro capoluogo e l'area affacciata sulla piana agricola produttiva.

L'area è oggetto di un articolato **procedimento di partenariato pubblico-privato** per la "PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA EX PEZZULLO (PUA)", affidato alla società di progetto "Eboli 2010 s.r.l.", formalmente costituita con atto del 14/07/2010 rep.n.1471, rogato dal notaio dr.ssa Benedetta GALLI, registrato a Bari in data 21/07/2010 al n.1854/1T.

Nella fase attuale, con **Deliberazione del Commissario Prefettizio**, adottata con i **poteri della Giunta Comunale n.209 del 11/08/2026** e con **Determinazione del Resp. AEQ LL.PP. n. 92/1349 del 15/09/2026** è stato dato avvio alla **risoluzione del contratto di concessione rep. n. 5341 del 25/01/2011**, registrato ad Eboli in data 02/02/2011 al n.72/1T, **per grave inadempimento contrattuale del concessionario**, in violazione del Codice dei contratti pubblici e delle norme del medesimo contratto.

La sua collocazione nella struttura urbana e la consistente estensione territoriale ne fanno un ambito potenzialmente idoneo ad accogliere nuove funzioni di rango sovracomunale, con particolare riferimento ad attività connesse a ricerca e sviluppo, digitalizzazione, innovazione tecnologica e servizi avanzati a supporto del sistema produttivo.

In una prospettiva coerente con PRIUS, tale ambito rappresenta un'opportunità per rafforzare la centralità della città polo non solo sotto il profilo dei servizi "tradizionali" ma anche come luogo di attrazione di competenze, investimenti e funzioni innovative, con effetti potenziali su occupazione, qualificazione del tessuto economico e capacità di trattenere capitale umano.

La valorizzazione di quest'area, tuttavia, richiede che l'intervento sia accompagnato da adeguate condizioni abilitanti: connessioni funzionali, accessibilità multimodale, qualità dello spazio pubblico, dotazioni tecnologiche, sostenibilità ambientale e soprattutto, coerenza con il disegno complessivo di rigenerazione, così da evitare che una trasformazione di grande scala resti isolata rispetto al tessuto urbano circostante. In tale contesto, l'obiettivo non è solo la realizzazione di opere, ma la costruzione di un percorso di trasformazione urbana capace di produrre effetti durevoli su qualità della vita, attrattività, inclusione e resilienza, in coerenza con le finalità dell'Azione 5.1.1 e con le traiettorie "recupero verde, inclusivo, intelligente, resiliente e sostenibile" che costituiscono la cornice interpretativa dell'intero impianto strategico.

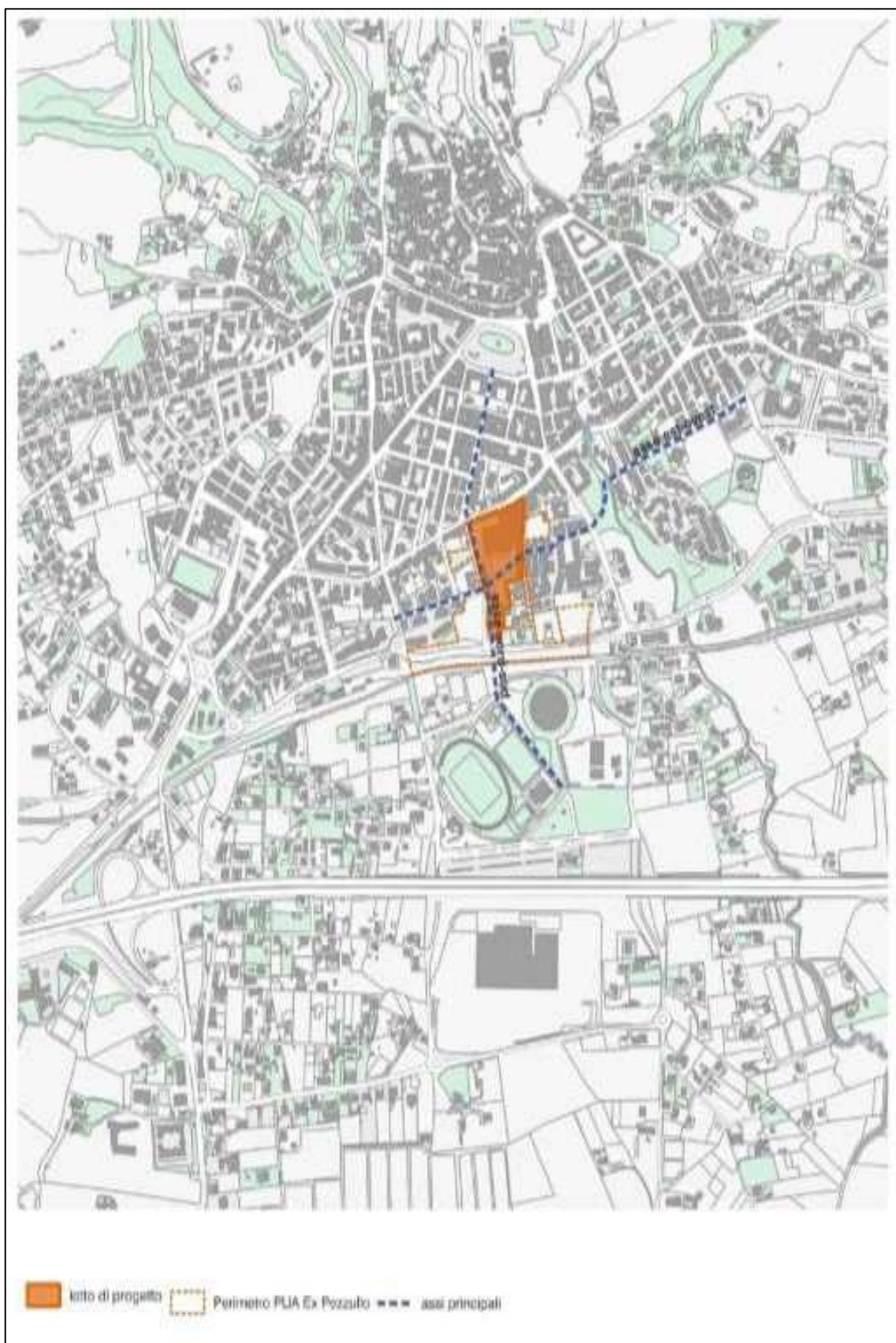
Il pastificio e mangimificio Pezzullo, storicamente nasce nel 1938 quando il Comm. Luigi Pezzullo acquisisce il molino della famiglia Polito, il cui fabbricato storico è ancora presente ed inglobato nell'ampliamento dell'attuale corpo di fabbrica esistente. La produzione è rimasta in essere nella zona in oggetto fino al 1987 quando l'azienda si trasferisce nell'area industriale di Eboli. Con l'espansione recente del centro urbano l'area è stata inglobata da nuove costruzioni residenziali, divenendo un vuoto urbano di forte degrado estetico, funzionale e ambientale.

L'area in oggetto è delimitata a nord dalla via Nazionale (S.S. 19), a sud da via Don Luigi Sturzo, a ovest da via Vincenzo Paesano e a est da traversa Luigi Pezzullo e da una parte del Rione Cicalese. Il sedime dell'area ospita diversi fabbricati funzionali alla precedente attività industriale, in condizioni precarie.



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



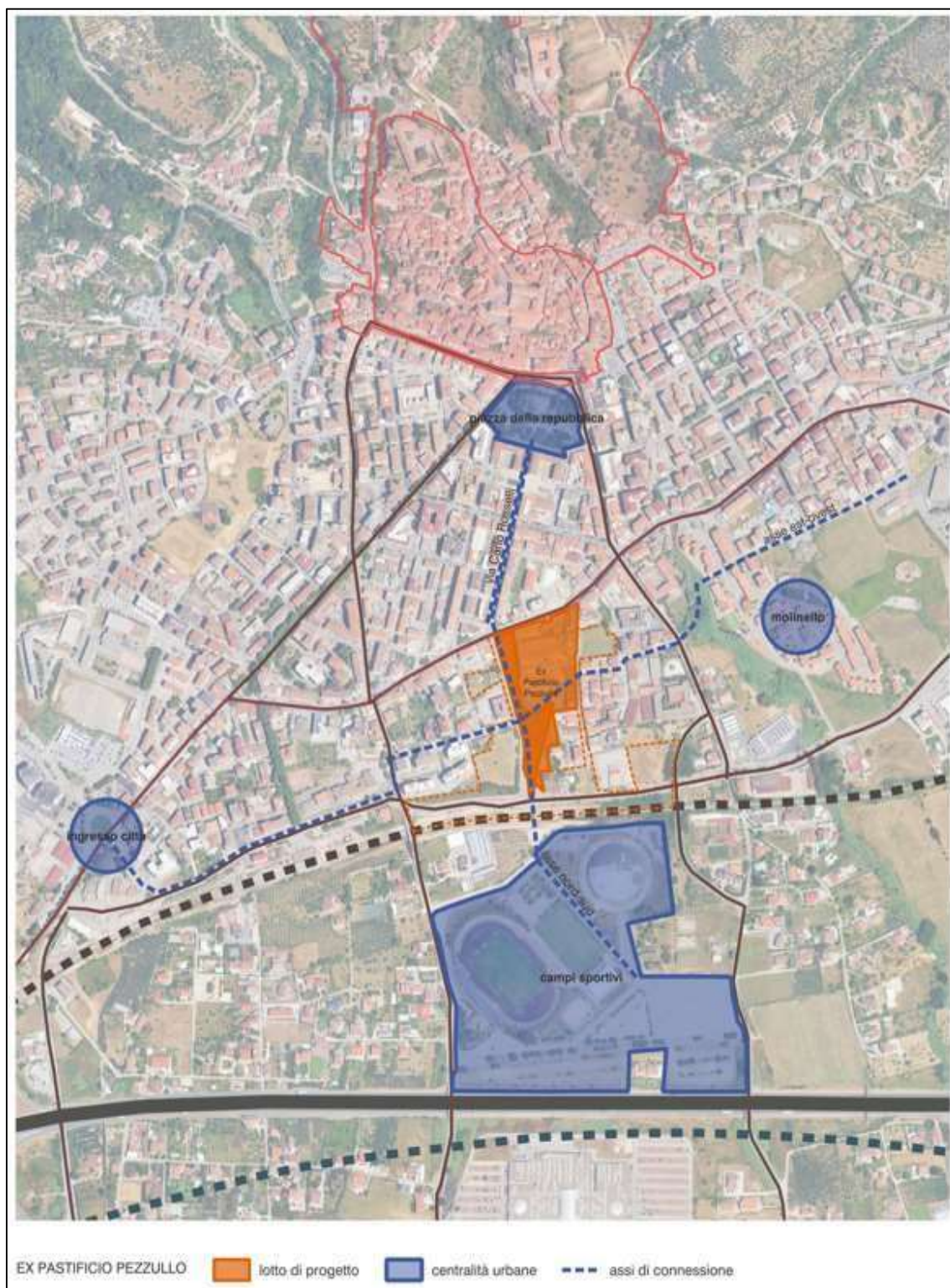
Localizzazione area di intervento e direttrici viarie principali



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

La sua posizione è perfettamente centrale rispetto ai poli servizi e cittadini più importanti. A sud, oltre il limite della ferrovia Battipaglia-Potenza-Potenza è situato il polo sportivo urbano con lo stadio Josè Guimarães Dirceu ed il Palasele; a nord tramite via Carlo Rosselli si raggiunge Piazza della Repubblica e proseguendo il Centro Storico.



Inquadramento su ortofoto



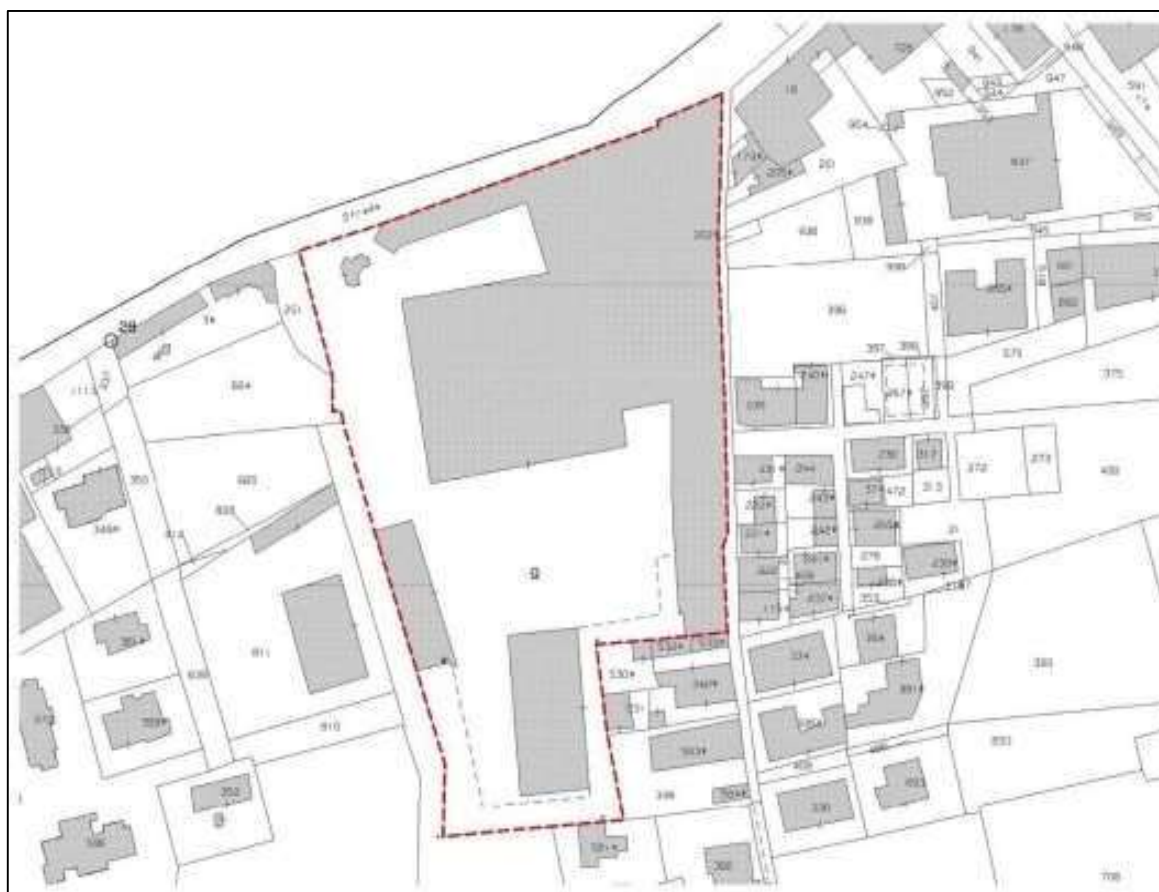
Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

L'area è baricentrica anche rispetto all'asse urbano Est-Ovest collegando l'ingresso della città (zona San Giovanni) con la zona del Rione Molinello (quartiere popolare realizzato tra il 1950 e il 1960) e a seguire il rione Pescara (quartiere popolare realizzato tra il 1970 e il 1980) attraverso le due arterie viarie principali di via Nazionale (S.S. 19) a nord e via Don Luigi Sturzo a sud.

Catastralmente l'area è individuata dai seguenti estremi e nella tabella si riportano le specifiche:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Indirizzo	Proprietà
14	9		D07	V. Nazionale n. 90 Piano T-1-2-3-4-5	Comune di Eboli
14	9	1	A02	V. Nazionale n. 90 Piano T	Comune di Eboli
14	9	2	D01	V. Nazionale n. 90 Piano T	Comune di Eboli
14	9	3	E09	V. Nazionale n. 90 Piano T	Comune di Eboli



Inquadramento catastale area di intervento

L'area è disciplinata da un Piano Particolareggiato e trova applicazione relativamente all'ambito assoggettato a strumento di attuazione identificato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Eboli con la denominazione "Ex Pezzullo", al quale corrisponde la scheda n.17 della Parte III delle norme di detto Piano. L'area soggetta a trasformazione è l'area oggetto degli interventi di cui alla Legge Regionale 16/2004 e si identifica come un comparto edilizio ai sensi dell'art. 23 della legge 1150/1942.



2.5. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Come già ampiamente espresso la riqualificazione dell'ex area Pezzullo nasce dall'esigenza di restituire un pezzo di città alla comunità, non solo locale, ma anche come area di riferimento per il comprensorio extraurbano della città di Eboli.

I criteri alla base della progettazione urbana moderna mirano a creare città sostenibili, efficienti, inclusive e resilienti rafforzando l'identità ed il senso di appartenenza dei cittadini e favorendo la memoria collettiva, la coesione sociale e l'attrattività urbana.

La qualità dello spazio pubblico è fondamentale per aumentare le occasioni di incontro, socializzazione ed integrazione in contesti sociali in cui più culture, etnie e religioni si mescolano e si fondono. Questo è possibile tramite la realizzazione di spazi che integrino in maniera concreta architettura e natura, perseguendo anche obiettivi di resilienza climatica, aumentando le aree permeabili e riducendo le isole di calore.

Gli obiettivi da perseguire sono, di conseguenza, chiaramente esplicitati:

- la **rigenerazione urbana** quale processo di trasformazione e riqualificazione di aree urbane degradate, dismesse e sottoutilizzate finalizzato a migliorare la qualità ambientale, sociale ed economica della città attraverso interventi di valorizzazione e/o creazione di spazi pubblici, incrementando il verde urbano, potenziando i servizi e favorendo il riutilizzo del patrimonio esistente;
- la **de-impermeabilizzazione** quale necessità per mitigare le isole di calore urbane rimuovendo o riducendo le superfici impermeabili, ripristinando la capacità naturale dei suoli, migliorando la qualità urbana e la biodiversità degli spazi e contribuendo ad aumentare la resilienza ai cambiamenti climatici;
- l'incremento delle **infrastrutture verdi e blu** quali parchi, giardini, alberature urbane, corridoi ecologici, fiumi, laghetti e sistemi di gestione sostenibile delle acque;
- la progettazione **funzionale a diverse fasce d'età** quale approccio fondamentale che consideri le esigenze, le capacità e le abitudini di fasce di utenti differenti per creare spazi inclusivi, sicuri e fruibili da tutti senza distinzioni;
- l'**Universal Design** che mira a creare spazi utilizzabili da tutti indipendentemente da capacità fisiche, sensoriali e cognitive e senza la necessità di adattamenti o soluzioni speciali, superando il concetto di progettazione destinata esclusivamente alle persone con disabilità. Ciò significa realizzare ambienti facilmente fruibili attraverso percorsi pedonali privi di barriere in cui sia integrato un sistema di wayfinding per favorire l'autonomia e il comfort di ogni persona;
- la **ricucitura degli ambiti urbani** quale insieme di interventi finalizzati a ristabilire la continuità fisica, funzionale e sociale tra le parti di città separate da infrastrutture, aree dismesse o barriere naturali creando un tessuto urbano più integro e coerente;
- la realizzazione di uno **nodo intermodale e di scambio** quale punto strategico della rete dei trasporti, con particolare attenzione alla mobilità pedonale e ciclabile per migliorare l'accessibilità e ridurre l'uso dell'automobile e rendere gli spostamenti più efficienti, sostenibili e convenienti;
- la creazione di un **polo per i servizi sociali, culturali e di valorizzazione del capitale umano** quale spazio che accenti servizi dedicati al benessere della comunità, alla crescita culturale e all'apprendimento, ospitando centri sociali, biblioteche, sale per eventi, spazi associativi, servizi di supporto alla persona, aule e corsi per attività educative favorendo l'inclusione sociale, l'accesso alla cultura e la formazione



continua anche extra-scolastica;

- il **rispetto dell'orografia** del sito urbano adattando gli interventi architettonici alle caratteristiche morfologiche del terreno, valorizzando le pendenze, i dislivelli e gli elementi naturali esistenti in modo da limitare l'impatto ambientale dell'opera ed ottenere soluzioni progettuali più armoniose, efficienti e integrate con il contesto urbano; dovrà sempre preferirsi la salvaguardia e l'integrazione del patrimonio arboreo maturo presente nell'area di intervento effettuando, in fase propedeutica, un censimento sistematico di tutte le essenze esistenti assicurandone l'integrazione organica nella progettazione con particolare attenzione a garantire il corretto sviluppo vegetativo degli alberi preservati.
- la **catalizzazione di nuovi investimenti** qualificanti capaci di valorizzare le aree e gli immobili disponibili attraverso l'insediamento di funzioni complementari e accessorie, quali foresterie, alloggi in cohousing, incubatori e acceleratori d'impresa, spazi per la ricerca applicata e il trasferimento tecnologico a supporto del sistema produttivo lo-cale, prestando particolare attenzione alle connessioni e ai collegamenti sia materiali che immateriali tra le diverse funzioni insediate. Tale approccio deve comprendere anche l'adeguata dotazione di infrastrutture di supporto, incluse le aree parcheggio necessarie a garantire il rispetto degli standard urbanistici e normativi vigenti.



3. INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL PRIUS

Sulla base di tutto quanto rappresentato nei paragrafi che precedono, il Comune di Eboli con **Deliberazione Commissariale con poteri di Giunta Comunale n. 207 del 11/08/2026** ha **preso atto** della **PROPOSTA DI PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI PRIUS** e relativi allegati: *Piano finanziario di spesa*, *Elenco interventi ammessi*; *Elenco ulteriori interventi in overbooking coerenti con la strategia*.

Pertanto, anche alla luce delle possibilità offerte dalle linee guida del PRIUS, il programma prevede:

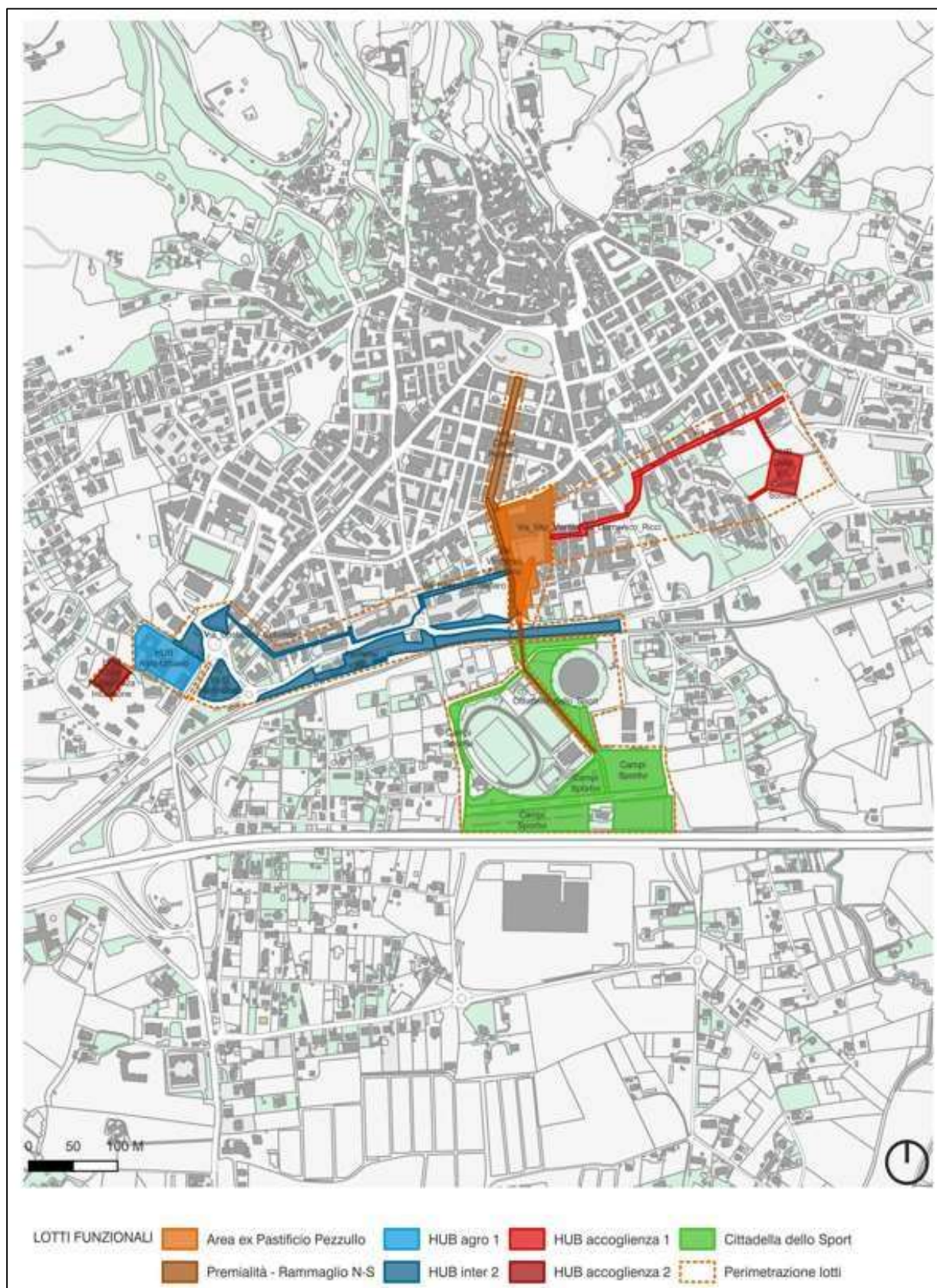
- **INTERVENTO PRINCIPALE**
 - **Riqualificazione area ex pastificio pezzullo**
- **INTERVENTO PREMIALITA'**
 - **Rammaglio area ex pastificio pezzullo**
- **INTERVENTI IN OVERBOOKING**
 - **Hub agro-urbano dell'innovazione:**
 - *Lotto 1 Hub agro-urbano dell'innovazione*
 - *Lotto 2 Hub intermodale*
 - **Hub di cura, accoglienza e inclusione**
 - *Lotto 1 Hub delle arti – centro sociale*
 - *Lotto 2 Hub di cura, accoglienza e inclusione*
 - **Cittadella dello sport.**

Nei paragrafi che seguono si dettagliano le ragioni delle scelte e, al fine di giungere a previsioni economico-finanziarie attendibili, si descrivono i *concept progettuali* alla base dell'individuazione delle opere di ciascun intervento.



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



Lotti funzionali del Programma



4. FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA

Partendo dall'attualizzazione del quadro esigenziale descritto nei paragrafi precedenti non può prescindersi da quanto il Codice dei contratti dispone anche per la fase di programmazione: il programma non può non considerare la fattibilità tecnico-economica degli interventi proposti.

Con riferimento alla fattibilità tecnica, quindi, si evidenzia che tutte le aree sono di proprietà pubblica o nella sua disponibilità immediata o prossima. In particolare:

- per l'intervento principale Riqualficazione area ex pastificio Pezzullo con determinazione del Responsabile AEQ Lavori Pubblici RS/RG n. 92/1349 del 15/09/2026 è stato risolto il contratto di concessione rep. n. 5341 del 25/01/2011, per la progettazione, costruzione e gestione dell'area;
- per la premialità Rammaglio area Ex Pastificio Pezzullo l'intervento interessa, oltre ad aree nella disponibilità pubblica, in corrispondenza del sovrappasso ciclo pedonale che deve superare la linea ferrata Battipaglia – Potenza, aree in proprietà RFI con la quale si interlocherà per l'assenso alla proposta;
- per gli interventi in overbooking, gli immobili interessati sono per buona parte aree nella disponibilità dell'ente comunale, salvo quanto segue:
 - **Hub agro-urbano:** riguarda immobili di proprietà comunale;
 - **Hub intermodale:** occorrerà concordare con RFI gli interventi di riqualificazione delle aree di loro proprietà qualora si intenderà includerle nell'intervento;
 - **Hub delle arti – centro sociale:** l'intervento riguarda il fabbricato C2O, all'attualità in proprietà alla Eboli Patrimonio srl in liquidazione e di prossima restituzione al comune;
 - **Hub di cura, accoglienza e inclusione:** l'intervento include anche aree oggetto di cessione da PUA;
 - **Cittadella dello sport:** anche questo intervento è su aree ed immobili di proprietà comunale.

Sotto l'aspetto formale, l'intervento principale **Riqualficazione area Ex Pastificio Pezzullo**, superando l'importo di soglia previsto dal Codice, richiede una prima valutazione sulle alternative progettuali, così come previsto all'Allegato I.7 del Codice, che per i casi di interventi puntuali, si sostanziano in **tre opzioni**:

- **Alternativa 1: recupero edifici esistenti;**
- **Alternativa 2: nuova costruzione;**
- **Alternativa 3: recupero parziale edifici esistenti.**

La **prima alternativa** da considerare è quella, così come dettato dal Codice, di recupero degli edifici esistenti.

Una tale opzione, tuttavia, oltre ad essere antieconomica, si porrebbe in contrasto con quanto emerso in sede di assemblea pubblica nel corso della quale è emersa con forza la necessità, sentita dalla città intera, di procedere a liberare l'area dall'opificio, spesso battezzato "ferita aperta".

Una tale soluzione è inoltre, da scartare perché, nei fatti, la demolizione dell'ex pastificio è già prevista nella pianificazione vigente, al fine di liberare l'area e riconfigurare gli spazi che riemergeranno dai sedimenti degli edifici e delle aree di pertinenza.

Una parte del complesso sarà, in ogni caso, mantenuta e assoggettata a recupero in virtù del fatto che si tratta di edifici ritenuti di interesse storico e per i quali la Soprintendenza ha prescritto misure di tutela da tenere in considerazione nella progettazione dell'intervento.



La **seconda alternativa** è quella che prevede, una volta demolito il complesso ex Pezzullo, una nuova riconfigurazione dell'area.

Con riferimento alla vigente configurazione del PUA appare opportuno considerare che essa, approvata ormai da quasi venti anni e figlia di un quadro esigenziale ormai non più attuale, è stata, oltretutto, approvata nell'ambito di una procedura di project financing in cui, seppure in ossequio delle prescrizioni stabilite dal piano, si sconta una comprensibile impostazione privatistica di massimizzazione delle opere private.

Il nuovo quadro esigenziale emerso, da ultimo dal confronto con la città, rovescia questa impostazione, improntando ed orientando la filosofia dell'intervento ad una rigenerazione urbana che restituisca l'area alla fruizione pubblica ed a funzioni pubbliche.

La **terza alternativa** da considerare, per favorire la rigenerazione urbana integrata economicamente sostenibile, è quella di demolire diversi edifici industriali senza qualità, recuperando soltanto tre volumi di epoche diverse che raccontano la storia del luogo e l'evoluzione nelle diverse epoche del pastificio.

L'obiettivo è quello di innovare verso la costruzione sostenibile senza cancellare la memoria del sito e della città, evitando la *tabula rasa*, recuperando la storia e l'evoluzione dello storico pastificio con superfici esistenti funzionali ad un progetto integrato di rigenerazione.

La scelta dei volumi da riqualificare è sia di natura urbana/architettonica che economica nonché direttamente funzionale alla definizione del nuovo mix spaziale e funzionale ipotizzato.

Con quest'ultima impostazione si soddisfano i criteri di confronto di cui all'Allegato I.7 del D.Lgs 36/2023, in termini di costi, benefici per la collettività, sostenibilità ambientale (DNSH), tempi di attuazione e si verifica la conformità urbanistica.

In particolare

- ❖ per **i costi**: l'Alternativa 3, con lo stesso importo lavori, rende disponibili circa 7.500,00 mq di superficie lorda (tre edifici recuperati per circa 6.000 mq più la nuova galleria). Si riducono inoltre i volumi da demolire (in quanto si recuperano altri due edifici oltre quello storico vincolato) e i relativi costi di demolizione, trasporto e conferimento.
- ❖ per **i benefici**: L'Alternativa 3, a parità di spesa, offre una superficie per servizi maggiore di quella dell'Alternativa 2. Consente così di accogliere le funzioni emerse dal confronto pubblico e dai focus tematici:
 - polo per imprese innovative, agritech e start-up;
 - servizi sociali e spazi per i giovani;
 - coworking e uffici comunali aperti al pubblico;
 - spazi per la cultura e la memoria;
 - piazza coperta utilizzabile tutto l'anno.

Conserva inoltre tre edifici di epoche diverse che raccontano la storia del pastificio, compreso quello sottoposto a tutela, evitando la "*tabula rasa*". Il parco, di circa 15.144 mq, è comparabile per estensione alle aree verdi dell'Alternativa 2. Il collegamento nord-sud, che nell'Alternativa 2 era affidato alla piastra, è garantito dai percorsi a terra e dalla passerella prevista nell'intervento di premialità; l'intervento principale resta comunque un lotto funzionale autonomo.



- ⊗ per la **Sostenibilità ambientale e principio DNSH**: L'Alternativa 3 risulta la più favorevole, per i seguenti motivi:
- mitigazione e circolarità: il riuso di edifici esistenti evita le emissioni legate a demolizione e ricostruzione e riduce di circa il 18% i rifiuti da demolizione, fermo restando l'obbligo di avviare a recupero almeno il 70% in peso dei rifiuti non pericolosi;
 - adattamento e acque: la rimozione delle pavimentazioni restituisce permeabilità a gran parte dell'area; i giardini della pioggia e il recupero delle acque meteoriche riducono l'isola di calore e le portate verso la rete fognaria;
 - biodiversità: il parco è realizzato con sole specie autoctone e prevede la tutela degli alberi esistenti;
 - inquinamento: Il PFTE dovrà essere preceduto da indagini preliminari sui suoli e sui materiali, compreso l'amianto residuo, con eventuale applicazione del Titolo V, Parte IV, del D.Lgs. 152/2006 e gestione delle terre e rocce da scavo ai sensi del DPR 120/2017. L'infiltrazione delle acque meteoriche è subordinata all'esito delle indagini.
- ❖ per **i tempi**: L'Alternativa 3 richiede nel PFTE attività come il rilievo degli edifici esistenti, valutazione della vulnerabilità sismica, autorizzazione della Soprintendenza per l'edificio tutelato. In compenso riduce la durata delle demolizioni e consente di organizzare l'esecuzione per lotti funzionali: demolizioni e parco; edifici recuperati; galleria e parcheggio. Il cronoprogramma sarà definito in modo da massimizzare le obbligazioni giuridicamente vincolanti ai fini della premialità (DGR 259/2024) e da concludere la spesa entro il **31/12/2029**, termine di ammissibilità (art. 63 Reg. UE 2021/1060).
- ❖ per la **conformità urbanistica**: La scheda n. 17 delle NTA del PRG prescrive per l'ambito "Ex Pezzullo":
- una superficie lorda di pavimento minima di 18.000 mq;
 - superfici per attrezzature pari a 36.000 mq;
 - parcheggi pubblici per almeno 14.000 mq (circa 700 posti auto);
 - uno spazio pubblico di almeno 3.000 mq.

Il PUA vigente (2006) fissa una superficie lorda massima di 20.730 mq e prescrizioni sulla conservazione dell'edificio storico (art. 5, c. 5, NTA del PUA).

Né l'Alternativa 2 né l'Alternativa 3 raggiungono i minimi del PRG. L'Alternativa 3 si avvicina di più ai parametri di piano e rispetta la prescrizione di conservare l'edificio storico. Si rinvia al paragrafo 7.3 per la verifica di compatibilità.

Il PFTE andrà pertanto approvato in variante allo strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 19 del DPR 327/2001 e della disciplina regionale, preferibilmente nell'ambito della conferenza di servizi. In quella sede andranno aggiornate la dotazione di parcheggi, valutando l'uso di quelli del Palasele collegati dalla passerella, e le prescrizioni qualitative del PUA sulle pavimentazioni. Il percorso sarà condiviso con l'AEQ Pianificazione urbanistica e i relativi tempi saranno inseriti nel cronoprogramma.



Sintesi comparativa

Criterio	Alt. 1 – Recupero integrale	Alt. 2 – Nuova costruzione (Programma)	Alt. 3 – Recupero parziale (DIP)
Superficie per servizi	elevata ma poco adatta alle nuove funzioni	~2.000 mq + circa 2600 mq piastra/porticato+ circa 13.000 mq di spazi pubblici di aggregazione –eventi-gioco-tempo libero- parco-sport	~circa 7500 mq + circa 18.000 mq di spazi pubblici di aggregazione –eventi-gioco-tempo libero- parco-sport
Incidenza costo opere edilizie	non sostenibile	~2.000 €/mq	~800 €/mq
Volumi da demolire	minimi	~circa 99.000 mc	~circa 75.000 mc
DNSH (circolarità, permeabilità)	poco favorevole	intermedia	più favorevole
Memoria del luogo	conservata, ma "ferita aperta"	solo l'edificio tutelato	tre edifici di epoche diverse
Tempi	lungi	intermedi	più attività preliminari, esecuzione per lotti
Conformità PRG/PUA	variante	variante (distanza massima dai minimi)	variante (più vicina ai parametri)

In esito al confronto, l'Alternativa 3, che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, è stata scelta per la predisposizione del presente DIP.



5. ANALISI STORICA E STATO DI FATTO DELL'AREA EX FABBRICA PEZZULLO

5.1. ANALISI STORICA EX FABBRICA PEZZULLO

Il Pastificio Pezzullo è stato una delle realtà industriali più importanti della storia di Eboli, tanto da segnare per decenni l'economia e la vita sociale della città. Tra gli anni '50, '60 e '70, il complesso dava lavoro a centinaia di persone, per molte famiglie ebolitane ottenere un posto alla Pezzullo significava sicurezza economica e prestigio sociale.

La sua storia inizia tra il 1938 e il 1939, quando il commendatore Luigi Pezzullo, originario di Frattamaggiore, acquistò il piccolo mulino e pastificio della famiglia Polito di Eboli, quell'impianto, già importante per il territorio, venne trasformato in un moderno complesso industriale dedicato alla produzione di pasta, farine e mangimi.

Nel dopoguerra l'azienda conobbe una straordinaria espansione e negli anni Cinquanta furono costruiti i grandi stabilimenti che resero il nome Pezzullo famoso in tutta la Campania e all'estero.

Il complesso edilizio dell'ex fabbrica è costituito da un aggregato di edifici sviluppatasi e trasformatasi nel tempo, il corpo di fabbrica storico è a pianta rettangolare in direzione Est-Ovest e si sviluppa su 3 livelli, di cui il piano terra e il primo piano destinati ad uffici ed il secondo piano a residenza dei proprietari. La struttura portante è prevalentemente in muratura, con l'introduzione successiva di elementi in cemento armato.

L'unica facciata è quella prospiciente via Nazionale, essendo gli altri lati costruiti in aderenza con ulteriori edifici della fabbrica.

In seguito, l'ampliamento della azienda avviene per mera aggiunta di corpi di fabbrica a specializzazione funzionale: viene sopraelevato e allungato l'originario mulino e pastificio, fino ad ottenere la forma dell'attuale enorme blocco edilizio, improntato a una logica di mera espansione di superfici di solaio, necessarie al potenziamento della produzione e di irrilevante qualità edilizia.

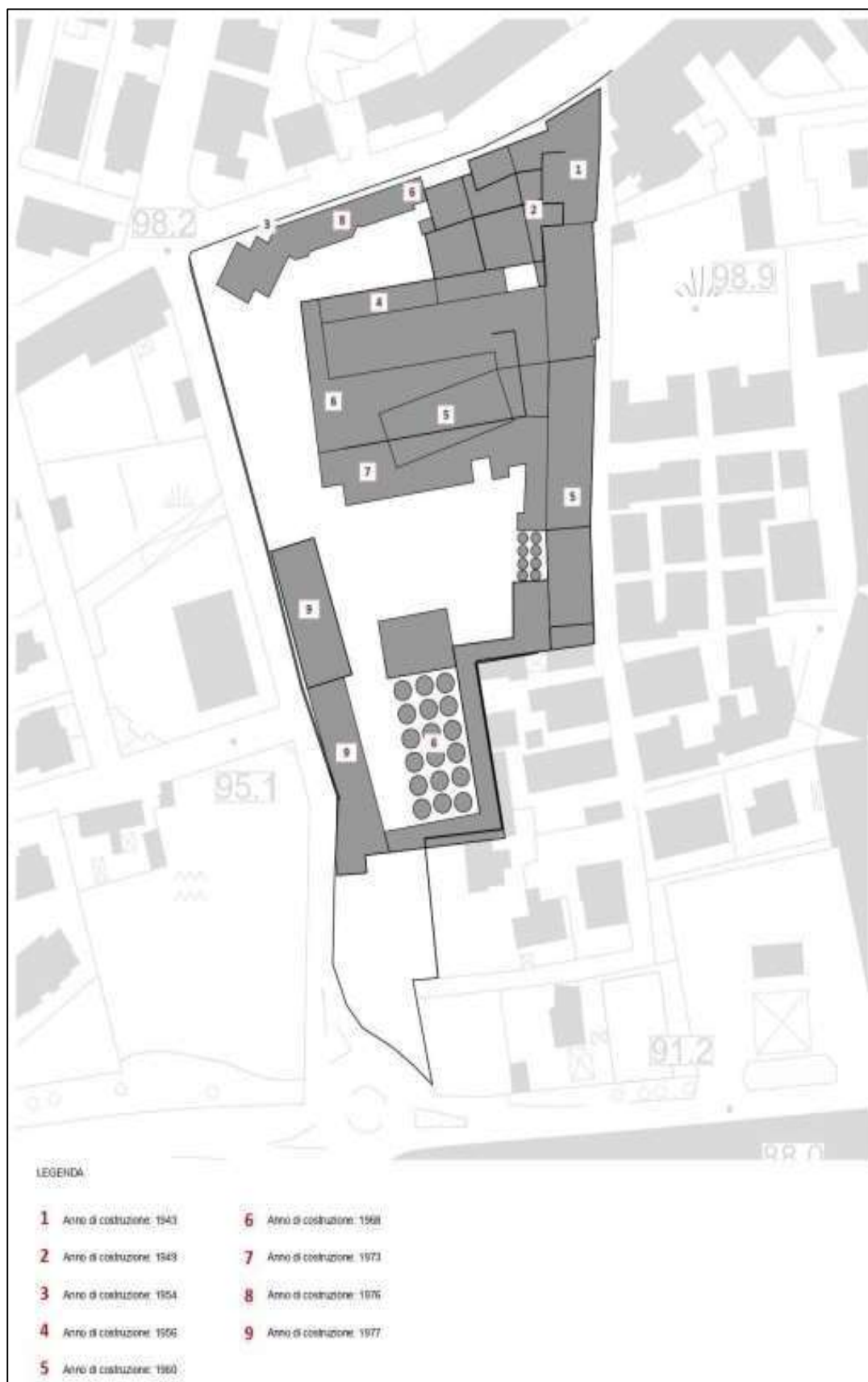
Dopo la morte di Luigi Pezzullo, la guida passò al figlio Sossio Pezzullo, che continuò lo sviluppo del gruppo ricevendo nel 1982 l'"Oscar per l'esportazione".

Dopo il terremoto dell'Irpinia del 1980 e la crescente esigenza di modernizzare gli impianti, nel 1987 l'azienda trasferì la produzione dal centro cittadino alla zona industriale di Pezza Grande, di Eboli e lo storico stabilimento di via Nazionale venne progressivamente dismesso segnando il suo lento decadimento. Negli anni successivi il marchio e gli impianti entrarono in gruppi industriali più grandi, oggi l'azienda è collegata al gruppo Newlat.



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



Stralcio P.U.A. "Ex Pezzullo" – Anno di costruzione fabbricati
(rif. Piano Urbanistico Attuativo "Ex Pezzullo" Stato di fatto: Fasi dell'urbanizzazione – Tav. 2.qc)



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



***Interno Stabilimento Pezzullo
(fonte: EBAD)***



***Logo e plastico stabilimento per esposizione
(fonte: EBAD)***



***Operaie al lavoro all'interno dello stabilimento Pezzullo
(fonte: EBAD)***



***Operai al lavoro all'interno dello stabilimento Pezzullo
(fonte: EBAD)***



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



*Costruzione della sopraelevazione del molino storico
(fonte: EBAD)*



*Lavori di ampliamento dello stabilimento pezzullo
(fonte: EBAD)*



*Lavori di ampliamento dello stabilimento pezzullo
(fonte: EBAD)*



*Lavori di ampliamento dello stabilimento pezzullo
(fonte: EBAD)*



5.2. ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI

Attualmente l'area è totalmente abbandonata, tutti gli edifici risultano dismessi e la maggior parte di loro versano in una condizione di degrado molto avanzato. Di seguito un confronto delle immagini, nella prima la rappresentazione allo stato odierno dell'area e successiva-mente una foto satellitare del 2003.



Vista dall'alto della zona di intervento "Ex Pezzullo" anno 2026 (fonte: Google Earth)



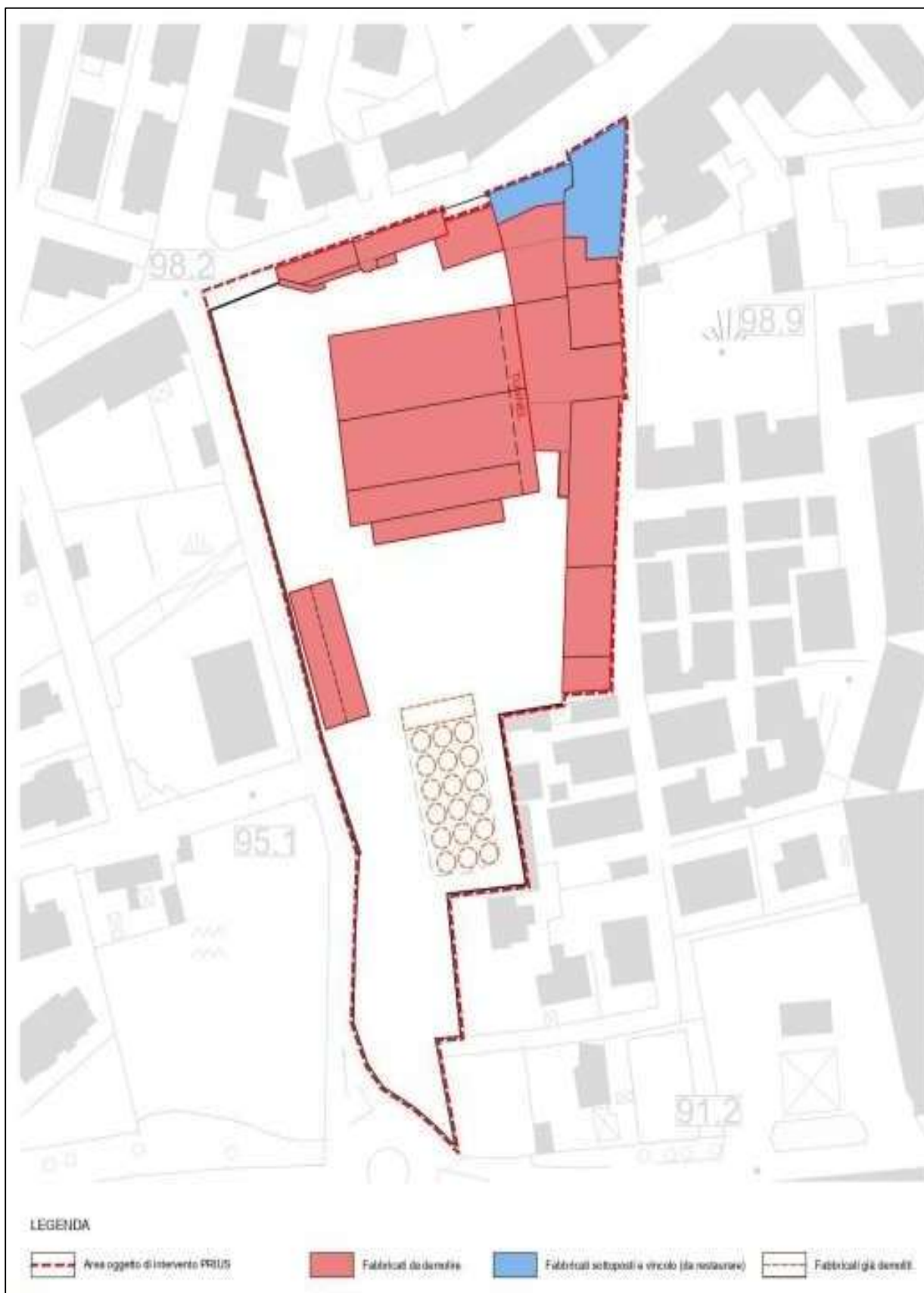
Vista dall'alto della zona di intervento "Ex Pezzullo" anno 2003 (fonte: Google Earth)

Come è possibile confrontare dalle due immagini satellitari, alcuni edifici, sono stati demoliti in anni recenti (silos e fabbricato di pertinenza) mentre parte delle coperture sono state smaltite per la necessità di bonificare l'area dall'amianto.



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



Planimetria dell'area di intervento con i fabbricati da demolire e i fabbricati sottoposti a vincolo



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

Di seguito la documentazione fotografica dello stato attuale dell'area:



Planimetria dell'area di intervento con indicazione dei coni ottici



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



Foto 5



Foto 6



Foto 7

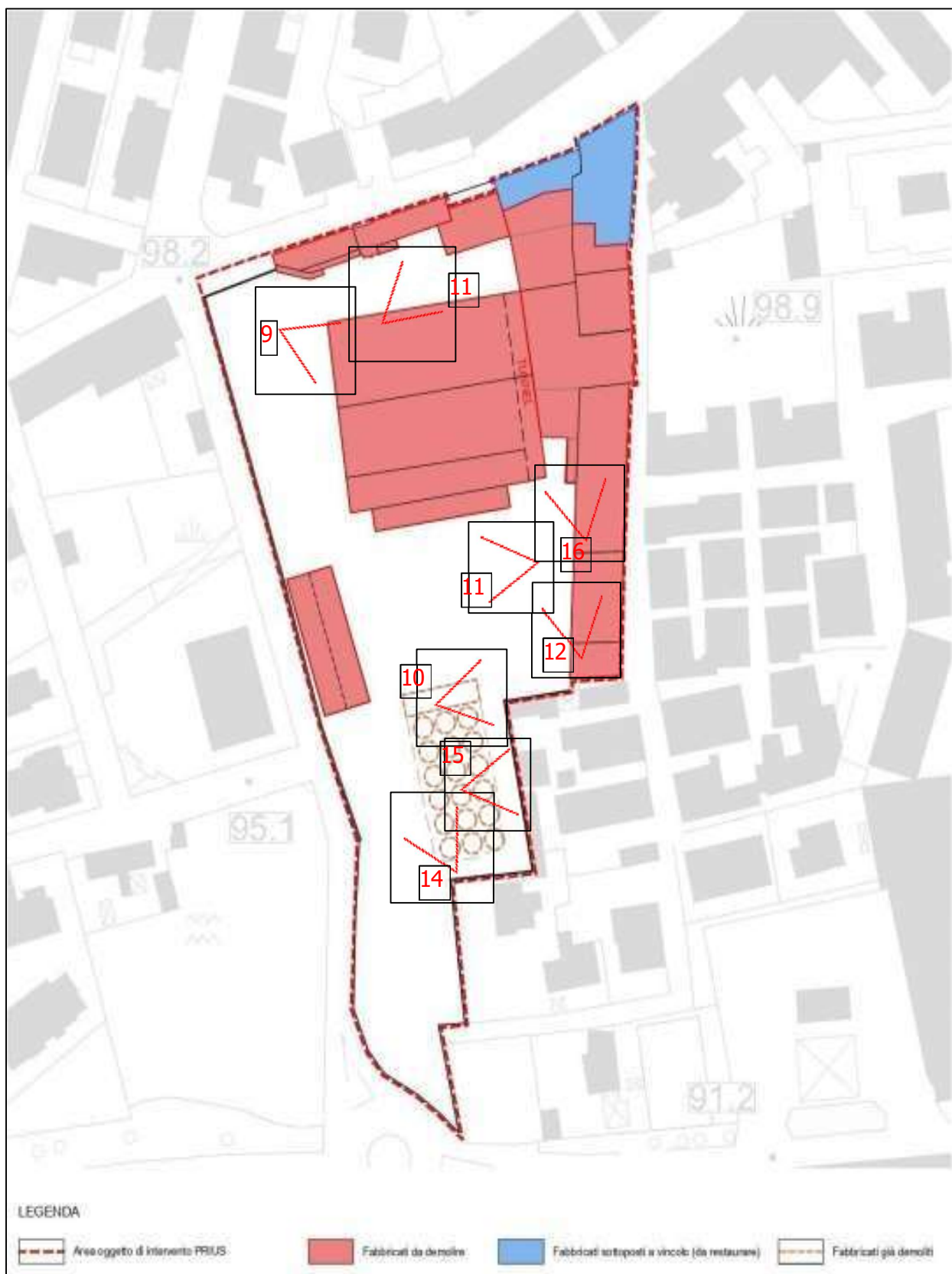


Foto 8



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



Planimetria dell'area di intervento con indicazione dei coni ottici



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



Interno Stabilimento (struttura portante mista)



Interno Stabilimento (struttura C.A.)



Interno Edificio Vincolato (struttura portante muratura)



Interno Edificio Vincolato (struttura portante muratura)



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



Prospetto edificio vincolato (da via Nazionale)



Prospetto edificio vincolato (da via Nazionale)



Prospetto edificio vincolato (da traversa Luigi Pezzullo)



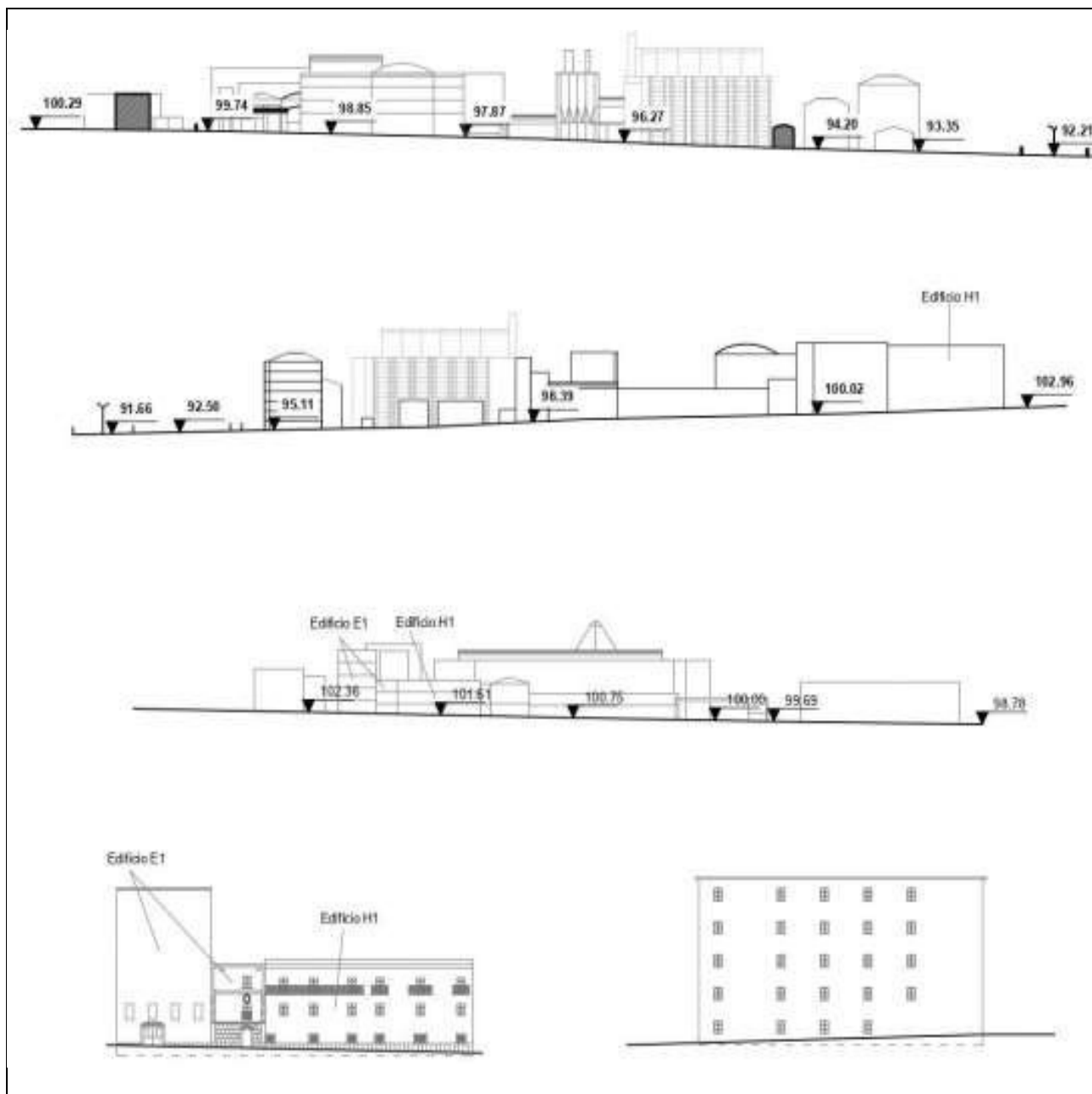
Prospetto edificio vincolato (da via Nazionale)



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

Orograficamente l'area si presenta con una pendenza molto pronunciata lungo la sezione longitudinale Nord-Sud, con una quota di partenza su via Nazionale di circa 100,96 m.s.l.m. per giungere a 92.21 m.s.l.m. in via Don Luigi Sturzo con un salto di quota di circa 8,5 m.



Sezioni e prospetti stato di fatto dell'area di intervento

Lungo la sezione trasversale su via Nazionale le quote discendono con andamento progressivo partendo da 102.36 m.s.l.m. per giungere a 100.75 m.s.l.m. con un salto di quota di circa 1,5 m.



Per quel che riguarda i servizi primari l'area risulta già dotata dei sottoservizi principali: rete idrica, rete fognaria e rete metano.

Stralcio P.U.A. "Ex Pezzullo" – Stato di fatto: urbanizzazioni e impianti



(rif. Piano Urbanistico Attuativo "Ex Pezzullo" – Tav. 5.qc)



5.3. STIMA DEI QUANTITATIVI DEI VOLUMI E DELLE AREE IMPERMEABILIZZATE

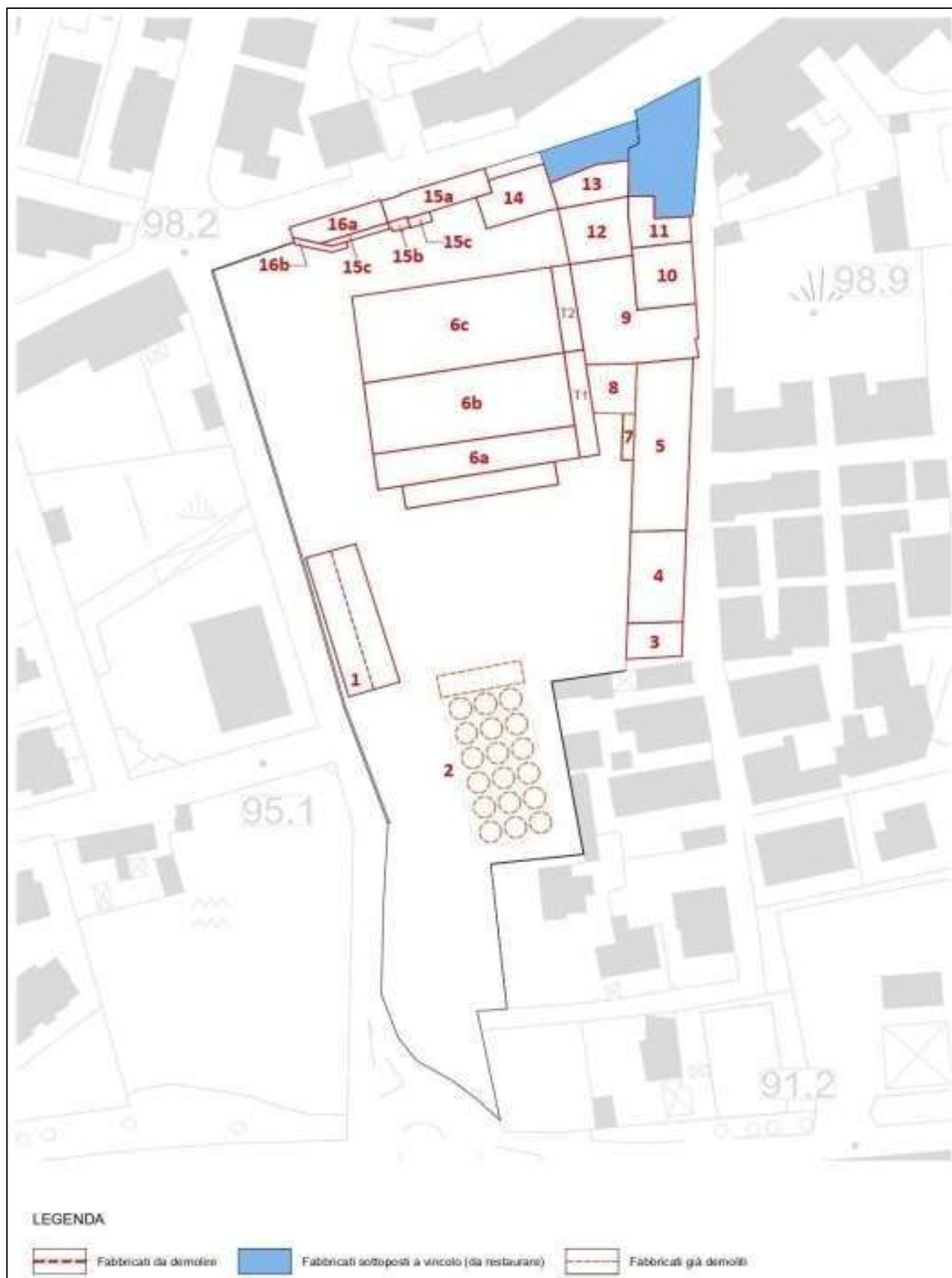
Di seguito una stima quantitativa dei volumi e delle superfici impermeabilizzate:

VOLUMI DEI FABBRICATI ESISTENTI			
ID	SUPERFICIE [mq]	ALTEZZA [m]	VOLUME [mc]
1	575	7	4.025
2		demolito	
3	146	22	3.212
4	382	13	4.966
5	710	6,50	4.615
6a	525	18,5	9.712,5
6b	1.110	19,5	21.645
6c	1.317	15	19.755
7		demolito	
8		demolito	
9	700	10,5	7.350
10	279	21	5.859
11	166	21	3.486
12	289	12	3.468
13	193	10	1.930
14	242	9	2.178
15a	204	7,6	1.550,4
15b	15	4,1	61,5
15c	17	3,5	59,5
16a	162	7,6	1.231,2
16b	26	3,9	101,4
16c	30	3,5	105
T1	127	13	1.651
T2	159	14	2.226
TOTALE			99.187,5
AREE IMPERMEABILIZZATE			
AREA			SUPERFICIE [mq]
Area di sedime dei fabbricati			7.858
Area esterne (piazzale impermeabilizzato)			10.500



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



Planimetria dell'area d'intervento con indicazione dei volumi candidati alla demolizione



6. IDEA PROGETTO PRELIMINARE ALLEGATA ALLA PROPOSTA DEGLI INTERVENTI

L'idea progetto preliminare al PRIUS, elaborata nell'ambito della *Proposta di Interventi PRIUS*, dell'area dell'ex pastificio Pezzullo, parte da un'analisi del sito rispetto alla città, per passare successivamente ad uno studio orografico del terreno.

L'area, come è emerso dall'analisi del contesto urbano, si trova in una posizione baricentrica rispetto al tessuto urbanistico comunale, infatti, considerando come riferimento gli assi cardinali, su quello nord-sud essa si trova in una posizione centrale tra il tessuto urbanizzato e quello ancora in fase di antropizzazione; a nord dell'area troviamo la "città moderna", il centro antico ed infine i monti di Eboli, a sud, invece l'area costeggia la barriera stradale di via Don Luigi Sturzo, quindi l'asse ferroviario e, discendendo, gli impianti sportivi per giungere visivamente alla piana del Sele e al mare.

Sull'asse est-ovest invece, l'area si trova in posizione centrale tra diversi edifici pubblici della città, come scuole, edifici sanitari e strade principali che, ortogonalmente all'asse di riferimento, penetrano la città raggiungendo altri luoghi di interesse che si trovano nel tessuto urbanizzato.

In sintesi, si può affermare, che l'area di progetto è una cerniera tra questi due assi fondamentali, una sorta di "porta civica" che permette di collegare in pochi minuti gli impianti sportivi con piazza della Repubblica ed il centro antico e viceversa e, nello stesso tempo tutte le scuole e gli edifici pubblici disposti trasversalmente nella città.



Schizzo progettuale di analisi del contesto urbano in rapporto all'area di progetto



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

Per quel che concerne lo studio orografico del sito, quello che emerge è che l'area, partendo da via Nazionale (strada statale 19) e proseguendo a sud verso via Luigi Sturzo, ha una pendenza costante che pone la superficie a circa - 6,00 / - 7,00 metri rispetto al riferimento 0,00 m che per comodità lavorativa, poniamo su via Nazionale che costeggia l'intero lato nord dell'area.

Le due analisi precedenti, sul contesto urbano e sull'orografia del sito portano a soffermarsi su due aspetti principali per approcciarsi alla fase progettuale:

Sfruttare la posizione baricentrica dell'area per ricucire il tessuto urbanizzato a nord con la piana a sud, conseguentemente collegare l'ingresso fisico della città posizionato ad ovest con i quartieri residenziali-popolari locali principalmente ad est e fino ad oggi separati dal "fantasma" dei volumi degradati dell'ex pastificio Pezzullo;



Schizzo progettuale con analisi dell'orografia e dei collegamenti degli assi nord-sud ed est-ovest

Sfruttare la forte pendenza del sito al fine di evitare la realizzazione di nuovi scavi sul sedime di progetto evitando alti costi sulle lavorazioni a farsi. In aggiunta questa naturale composizione orografica permette di poter ragionare su più livelli di edificato in senso puramente architettonico: un livello al piano di campagna e un livello al piano di copertura abbattendo senza artifici le barriere fisiche esistenti.



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

Integrando le due riflessioni, nasce la necessità di trovare delle soluzioni progettuali che, sfruttando la pendenza, mettano in comunicazione la parte di città a nord con gli impianti sportivi a sud scavallando a mo' di **passarella**, quelle che sono ad oggi delle barriere per lo sviluppo organico del tessuto urbanizzato: Via Don Luigi Sturzo e l'asse ferroviario.

Un percorso che, agganciandosi all'idea dell'architetto Gaetano Genovese, possa prolungare con una passerella verso sud il percorso che lui aveva ipotizzato verso nord e che si sarebbe naturalmente concluso con il monumento ai caduti in Piazza della Repubblica.

Sfruttando, invece, la posizione centrale dell'ex fabbrica il progetto si appropria ad una soluzione che va a ricucire i principali quartieri cittadini creando un orizzonte visivamente libero fatto, non più di alti fabbricati, ma di alberi, natura, acqua, ecc.



Asse viario di comunicazione e asse visivo da via Nazionale e via Carlo Rosselli al monumento dei caduti in piazza della Repubblica
(fonte: EBAD)

Nel rispetto delle riflessioni e dei concept sopracitati l'idea progetto preliminare elaborata nell'ambito della *Proposta di Interventi PRIUS*, prevedere la realizzazione di elementi architettonici e strutturali che si elencano di seguito:

Area gioco: a nord dell'area eventi, dove oggi risiede uno dei fabbricati più imponenti dell'ex fabbrica, viene attrezzata un'area gioco per bambini sfruttando lo scavo delle fondazioni esistenti dell'edificio e di conseguenza il salto di quota. L'area gioco è organizzata tramite gradonate in pietra e terra poste lungo due lati della sua estensione e chiusa con muretti a secco lungo gli altri due lati.

Questa configurazione consentirà agli accompagnatori di "stare" mentre i bambini potranno giocare in totale autonomia e sicurezza. All'area giochi sarà possibile accedere, oltre che dalle gradonate, anche tramite una rampa in terra battuta per consentire la sua fruizione a tutti.

Nell'area troveranno spazio giostre accessibili, percorsi ludici per bambini, un mini-laghetto profondo circa 20 cm percorribile tramite un ponte in legno e dei tappeti elastici;



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

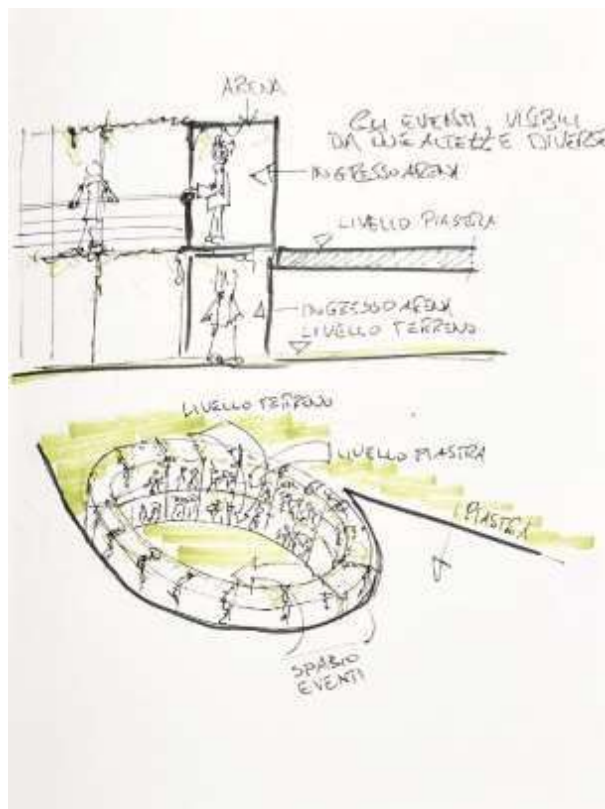
Arena eventi: posta in posizione baricentrica, l'*arena eventi* si configura come un dispositivo di ricucitura urbana tra via Rocco Scotellaro ad ovest e via Vito Merola ad est.

Lo spazio adotta una geometria circo-lare basata sul concetto di vortice o vertigine (dal latino *vertere*, girare): una configurazione dinamica che attrae e convoglia i flussi pedonali provenienti dai diversi quadranti della città, fondendoli con il paesaggio naturale.

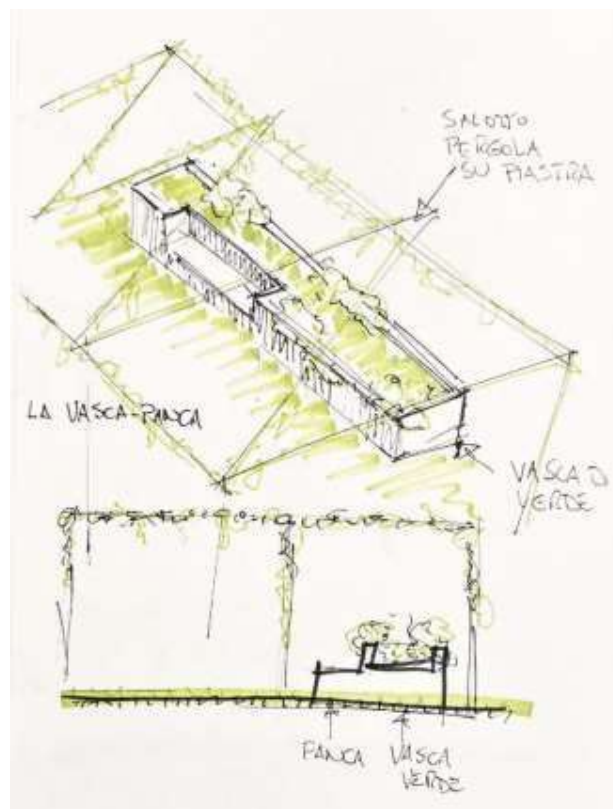
L'area è delimitata da *un'arena circolare in acciaio a due livelli*, interamente avvolta da specie autoctone rampicanti, che funge da tribuna per gli spettatori: il livello inferiore accoglie gli utenti del parco, mentre quello superiore si raccorda direttamente alla piastra in acciaio.

Un piccolo spicchio dell'arena è occupato da un bacino d'acqua che raccoglie il flusso di una fontana a pioggia, anch'esse a spicchio, alimentata dal livello superiore.

Piastra in acciaio: una piastra in acciaio che, partendo da via Nazionale e mantenendo un andamento naturalmente orizzontale va staccandosi dal piano di campagna per giungere su via Luigi Sturzo ad una quota di circa 7 metri dal livello della strada e trovandosi automaticamente a superare sia la barriera viaria che la tratta ferroviaria sottostante per concludersi su via dell'Atletica e gli impianti sportivi. Nel rispetto del principio della multifunzionalità e del contenimento dei costi, la piastra in progetto assolve a più funzioni: non solo passerella o sovrappasso ma copertura dei volumi di servizio previsti sotto di essa: l'edificato del polo sociale e dei servizi comuni, oltre che un parco verde coperto con percorsi, isole di sosta in legno ed un nodo intermodale dal quale sarà possibile prendere mezzi per raggiungere scuole, strutture sanitarie e luoghi pubblici. Al di sopra della piastra si insinua un percorso misto pedonale e ciclabile, attraverso il quale sarà possibile raggiungere gli impianti sportivi a sud e via Carlo Rosselli a nord che, anch'essa sistemata a verde e resa ciclo-pedonale si ricongiungerà con Piazza della Repubblica.



Schizzo progettuale Arena eventi



Schizzo Progettuale delle aree di sosta e relax ombreggiate sulla piastra in acciaio

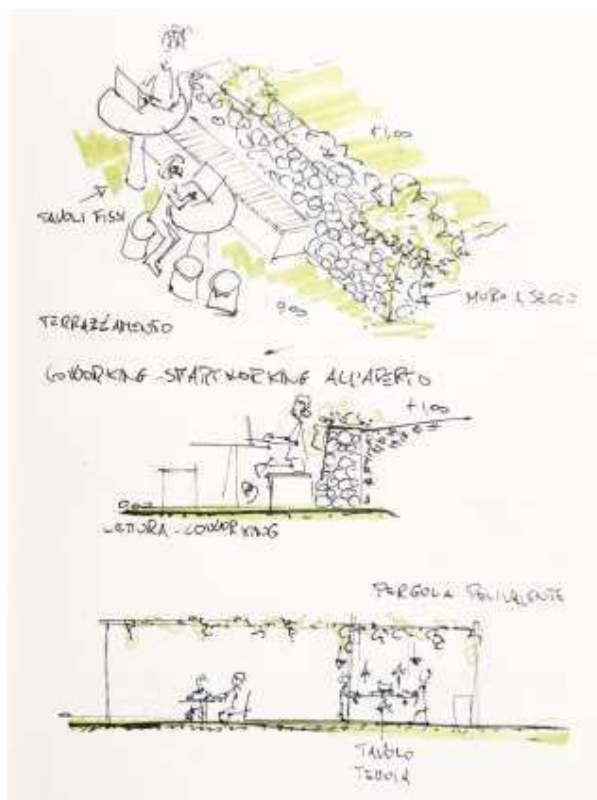


Il percorso pedonale sarà dotato di camminamenti coperti con pergolato invertito alimentato da vasche per piantumazione integrate alla piastra, l'irrigazione del verde sarà garantita da vasche di accumulo di acqua piovana. Le vasche per la piantumazione a loro volta ombreggiate da pergolati fungeranno anche da seduta e appoggio per ricreare dei veri e propri salotti all'aperto dove sarà possibile rilassarsi, leggere o lavorare. Sempre sulla piastra sarà inoltre allestito uno *spazio solarium* urbano con pergolati per l'ombreggiamento ed un angolo lounge per attività conviviali

Polmone verde-blu: il livello inferiore della piastra in elevazione ha un'estensione pari all'intero lotto dell'area di progetto e sarà completamente de-pavimentato. Questa scelta si rende necessaria al fine di adeguarsi alla legge sulla rinaturalizzazione delle aree urbane creando un polmone verde-blu, ad oggi assente in città, con isole d'acqua, pedane in legno per la sosta dei fruitori e la piantumazione di alberi ad alto fusto oltre che per la messa a dimora di vegetazione autoctona. Assimilandola ad una seconda piastra, questa ha origine da via Nazionale e seguendo la naturale pendenza del terreno intercetterà a quota 0,00 m la piastra superiore. Il *polmone verde-blu* è funzionalizzato per consentire lo svolgimento simultaneo di diverse attività. Gli alberi ad alto fusto e le essenze arboree fungeranno da filtro audio-visivo assorbendo i rumori provenienti dalla città e oscurando la visione stradale dando l'impressione di ritrovarsi realmente in un bosco.

Nell'area confinante con la traversa Pezzullo, ad oggi totalmente oscurata da alti fabbricati, trovano spazio **pergolati polivalenti**. I pergolati saranno realizzati con caratteristiche multifunzionali in modo da trasformarsi facilmente in strutture di supporto per aree espositive, aree di vendita, aree attrezzate per mercanti, spazi per il coworking e lo smartworking all'aperto o semplicemente aree lettura e di sosta. Questi spazi saranno fruibili anche da traversa Pezzullo, che sarà chiusa al traffico (parzialmente) con un percorso ciclo-pedonale ma lasciando la possibilità di accesso ai residenti e agli automezzi di servizio e soccorso.

Anteriormente alle pergole troveranno posto **spazi aggregativi invertiti** per giovani e anziani arredati per la sosta e l'intrattenimento. La pendenza dell'area verrà gestita realizzando dei muretti a secco di supporto e contenimento del terreno ma questi potranno essere sfruttati anche come spazio di sosta per poter leggere o lavorare. A sud di questa fascia, il progetto introduce un campo da basket e un'estesa area destinata a orti urbani condivisi.



Schizzo progettuale pergolati multifunzionali e muri di contenimento multifunzionali

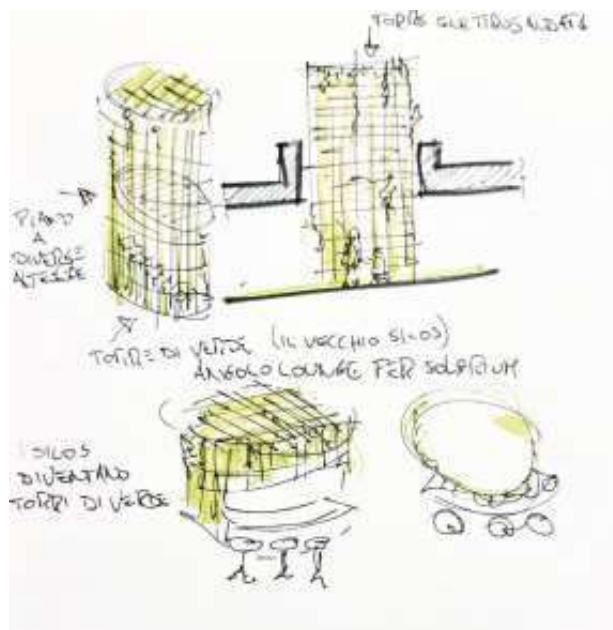


Polo della Cultura: a chiusura del margine est meridionale sorge l'unico volume emergente del progetto, un edificio a basso impatto volumetrico (altezza massima 7 metri, coerente con lo skyline cir-costante) destinato a Polo della Cultura. La struttura si articola su due livelli, connettendosi ad ovest (tramite il piano superiore) alla piastra in acciaio e aprendosi a piano terra verso la "pergola della cultura" ad est e verso il parco verde-blu a nord, in diretto dialogo con l'area eventi

Nel settore meridionale del parco, in corrispondenza esatta dei vecchi e imponenti silos metallici dell'ex fabbrica, vengono innalzate delle strutture cilindriche permeabili in rete elettrosaldata, le **torri della memoria**, destinate a svettare per 8 metri oltre la piastra superiore.

Queste installazioni, accessibili al loro interno come aree di isolamento e relax, fungono da dispositivi della memoria (Genius Loci).

Interamente ricoperte da specie rampicanti autoctone, celebrano simbolicamente la rivincita della natura sull'archeologia industriale dismessa, trasformando un simbolo di degrado in un monumento ecologico.



Schizzo progettuale torre della memoria

GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE: La transizione ecologica del sito di progetto si riflette nell'integrazione di sistemi tecnologici a base naturale (Nature-Based Solutions - NBS) volti all'autosufficienza idrica e alla promozione della biodiversità come i Giardini della Piovra (Rain Garden) e la relativa gestione delle acque meteoriche. L'intero polmone verde-blu è modellato idraulicamente per funzionare come un sistema diffuso di Rain Garden, depressioni superficiali del terreno, strutturate con strati di suolo altamente permeabile (sabbia, compost e ghiaia) e vegetazione igrofila (che ama l'umidità). Il sistema adempie a tre funzioni ingegneristiche e ambientali cruciali:

- **laminazione e invaso:** in caso di eventi meteorici intensi (bombe d'acqua), i rain garden intercettano le acque di ruscellamento superficiale della piastra superiore e delle strade perimetrali, riducendo la portata di picco diretta alla rete fognaria comunale e prevenendo allagamenti urbani;
- **fitodepurazione naturale:** il passaggio dell'acqua attraverso l'apparato radicale delle piante e lo strato di suolo filtrante trattiene meccanicamente e digerisce biologicamente gli inquinanti tipici del run-off urbano (idrocarburi, metalli pesanti derivanti dal traffico veicolare, residui di gomma);
- **riciclo idrico circolare:** le acque meteoriche così filtrate vengono convogliate verso cisterne di accumulo interrate. Questa riserva idrica alimenta il sistema di fontane a pioggia, l'irrigazione automatica dei pergolati della piastra superiore e le necessità idriche degli orti urbani, riducendo a zero l'utilizzo di acqua potabile per fini irrigui;

BIODIVERSITÀ ED ECOSISTEMA: La trasformazione dell'ex sito industriale in un biotopo urbano mira a massimizzare i servizi ecosistemici (i benefici che la natura offre spontaneamente alla città) attraverso una rigorosa selezione floristica di sole specie autoctone che si sintetizzano in:

- **Microclima e mitigazione dell'Isola di Calore Urbana (UHI):** La massiccia piantumazione di alberature ad alto fusto e la presenza dei bacini d'acqua generano un raffrescamento evaporativo generalizzato.



Il posizionamento ipogeo del parco e la densità fogliare creano un vero e proprio "effetto bosco", capace di abbassare la temperatura estiva locale di diversi gradi rispetto alle strade asfaltate circostanti, funzionando con-temporaneamente come un efficiente filtro barriera acustico e visivo contro i rumori del traffico cittadino;

- Corridoio Ecologico e Rifugio faunistico: Sostituendo il cemento con un suolo vivo, l'ex pastificio Pezzullo si trasforma in un *stepping stone* (un'isola rifugio intermedia) che connette ecologicamente la piana a sud con l'area montana protetta a nord;
- Selezione Botanica Stratificata: La scelta di piante nettariifere e arbusti a bacca favorisce il reinsediamento dell'avifauna urbana e degli insetti impollinatori (api, bombi, farfalle), fondamentali per la biodiversità dell'intero territorio comunale. La vegetazione del parco si articola su più strati:
- Arboreo (Alto Fusto): Ombreggiamento, cattura della CO₂ e del particolato atmosferico (PM10/PM2.5);
- Arbustivo: Nicchie di nidificazione per l'avifauna, barriera acustica e visiva perimetrale;
- Igrofilo: Fitodepurazione, consolidamento delle sponde umide ed estrazione biologica dei metalli pesanti;
- Rampicante: Schermatura solare delle strutture metalliche, riduzione dell'albedo e mitigazione dell'impatto visivo delle infrastrutture.

CONNESSIONI E MOBILITA' DOLCE: L'intero complesso è cucito da una rete capillare di camminamenti in terra battuta stabilizzata (materiale drenante e naturale) che configurano percorsi vita, tracciati per il jogging e piste ciclabili protette. Questa rete interna non è isolata, ma si integra direttamente con i circuiti sovrastanti della piastra in acciaio e si estende verso l'esterno lungo via Vito Merola ad est e via Rocco Scotellaro ad ovest. Anche queste ultime, ridisegnate secondo i criteri della rinaturalizzazione urbana (con l'inserimento di fasce drenanti alberate e percorsi ciclabili), collegano il nuovo distretto dell'ex Pezzullo direttamente ai poli scolastici, alle strutture sanitarie e al resto dei servizi pubblici comunali, promuovendo un modello definitivo di mobilità attiva e sostenibile.

Si fa, infine, riferimento al DM 24 11 2025 - CRITERI AMBIENTALI MINIMI PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI DI INTERVENTI EDILIZI E OPERE DI INGEGNERIA CIVILE, ESECUZIONE DI LAVORI, INCLUSI GLI INTERVENTI DI COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE, MANUTENZIONE E ADEGUAMENTO, predisposto in attuazione del Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della pubblica amministrazione, approvato con decreto 3 agosto 2023 del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, di concerto con i Ministri dell'economia e delle finanze e delle Imprese e del Made in Italy.

Si evidenzia in particolare la necessità di un **approccio olistico** alla progettazione che consideri la salubrità quale valore aggiunto di un disegno non basato soltanto su una somma di tecnologie, ma su un insieme dialogante tra materiali a basso impatto ambientale (rinnovabili, durevoli, riutilizzabili, riciclati, riciclabili) e conoscenze tecnologiche che sono attualmente a disposizione. Pertanto, una progettazione realmente sostenibile parte da presupposti di conoscenze che riguardano l'architettura bioclimatica, il "sapere", l'uso e la conservazione delle risorse materiche, la loro salubrità ed emissività e, infine, la loro corretta posa in opera nella fase realizzativa. Tali concetti devono essere presi in considerazione nella loro interezza e sin dalle prime fasi del progetto in modo da essere amalgamate e integrate in modo organico nella concezione dell'intervento, non "aggiunti" e adattati a posteriori.



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



Aree funzionali sottopista (Livello 0.00)





Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



Sezione lungo via Vincenzo Paesano



Sezione con individuazione della piastra superiore e vista delle torri della memoria



Sezione con individuazione dell'arena eventi, del polo della cultura e dei servizi comuni



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



Idea progetto preliminare



7. DIP - INTERVENTO PRINCIPALE: RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO

Acquisito il **Programma degli Interventi** trasmesso con **prot. n. 36367 del 25/08/2026**, la struttura RUP, al fine di stabilire i criteri per la pianificazione degli interventi finalizzati all'attuazione del Programma di Rigenerazione Urbana Sostenibile (PRIUS), in prosecuzione degli orientamenti definiti nel Documento di Orientamento Strategico (DOS), ha prodotto il presente "Documento di indirizzo alla progettazione" (DIP), come richiamato all'art. 41 del D. Lgs. 36/2023 ("Codice dei contratti pubblici") e come specificato dall'art. 3 dell'Allegato I.7 dello stesso D.Lgs., in ordine agli obiettivi generali da perseguire, alle strategie per raggiungerli, alle esigenze e ai bisogni da soddisfare, fissando i limiti finanziari da rispettare e indicando i possibili sistemi di realizzazione da impiegare.

7.1. FUNZIONI E OBIETTIVI

L'articolazione spaziale in fase progettuale ha l'obiettivo di organizzare e distribuire le aree fisiche al fine di creare un ambiente fluido, funzionale e socialmente integrato.

Nella loro percorribilità le aree devono seguire un ritmo compositivo ed essere facilmente riconoscibili passando da uno spazio semi-pubblico ad uno spazio pubblico, giungendo infine in un grande spazio urbano.

Il progetto non deve perseguire la logica di "costruire edifici", ma deve stabilire come far interagire tra loro i diversi pezzi dell'area e, a larga scala, i vari ambiti cittadini per migliorare la fruibilità e la qualità dell'esperienza urbana.

Le linee guida caratterizzanti il progetto si sintetizzano in:

- ricongiungimento del versante urbano Nord-Sud ricreando un unico asse viario e visuale da Piazza della Repubblica agli impianti sportivi passando per via Carlo Rosselli e intercettando l'area di progetto quale nodo centrale urbano;
- collegamento del versante urbano Est-Ovest ricongiungendo virtualmente via Vito Merola e via Rocco Scotellaro le quali trovano il loro punto d'incontro nel cuore dell'area di progetto;
- realizzazione di un polmone verde, un filtro naturale che ha lo scopo di isolare acusticamente e visivamente, l'area di progetto dal traffico cittadino urbano. Il **Bosco urbano** verrà integrato con l'inserimento di infrastrutture blu di mitigazione e gestione delle acque meteoriche. A titolo esemplificativo e non esaustivo si citano laghetti artificiali, stagni e zone umide, canali e rogge, giardini della pioggia, giochi d'acqua, ecc;
- multifunzionalità delle aree, gli spazi devono garantire lo svolgimento di diverse funzioni e attività per le diverse tipologie d'utenza, in tutte le ore del giorno e durante tutte le stagioni dell'anno. Specifiche aree progettuali devono poter garantire anche l'alloggio e la permanenza di strutture modulari temporanee atte allo svolgimento di eventi culturali, fiere, mercati, ecc;
- trasposizione della memoria del luogo, oltre all'edificio storico che verrà rifunzionalizzato tramite lavorazioni specifiche di restauro e conservazione, alcuni elementi architettonici identitari del luogo ed alcune superfici esistenti funzionali ad un progetto integrato di rigenerazione possono essere riproposti, trasformati e adattati alle specifiche esigenze progettuali;
- salvaguardia e l'integrazione del patrimonio arboreo maturo presente nell'area Pezzullo. A tal fine, in fase propedeutica, si dovrà dar seguito a un censimento sistematico di tutte le essenze esistenti.
- funzionalizzazione dei percorsi interni all'area di progetto trasformandoli da semplici spazi di

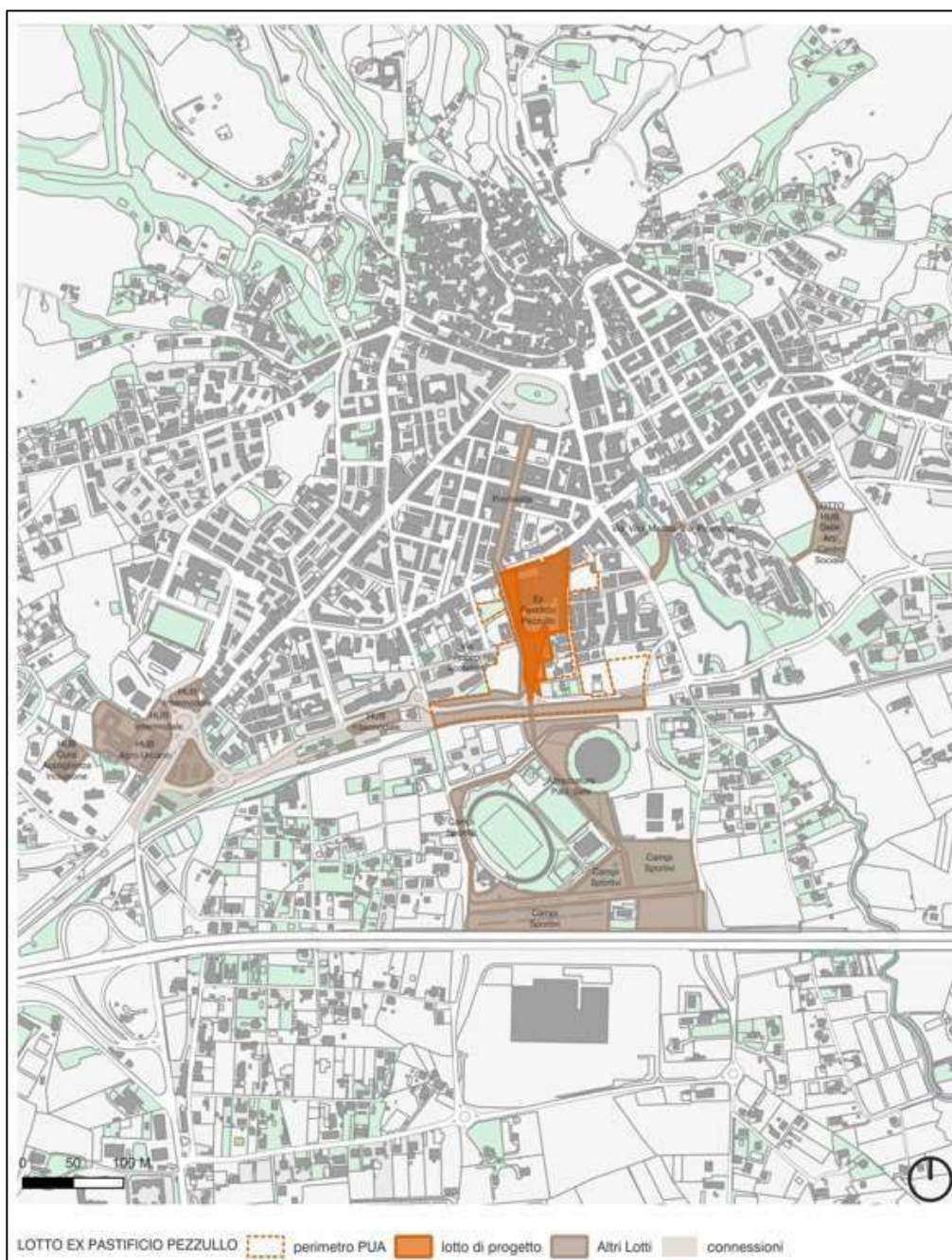


Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

attraversamento a luoghi di permanenza, incontro e attività. A mero titolo esemplificativo si citano aree di sosta e relax, percorsi culturali e didattici, aree gioco e attività sportive leggere, servizi di supporto alla mobilità lenta, percorsi naturalistico-sensoriali, ecc.

- sfruttamento dei naturali dislivelli del sito per organizzare, distinguere e caratterizzare le diverse aree di progetto in maniera organica oltre che per abbattere i costi di sbancamenti, riporti e/o rinterri;
- realizzazione di immobili integrati a spazi scoperti adatti allo svolgimento di attività connesse con i servizi legati al sociale, alla cultura e alla formazione.





7.2. COERENZA CON IL DOS

7.2.1. Il DOS e il ruolo dell'area ex Pastificio Pezzullo

Il **DIP** dell'Intervento Principale per la *Rigenerazione Urbana dell'area ex Pastificio Pezzullo* viene redatto in piena **coerenza con il Documento di Orientamento Strategico (DOS)** approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.2 del 26/03/2026. Il DOS prevede un programma di rigenerazione che agisce insieme su mobilità e connessioni, qualità dello spazio pubblico, infrastrutture verdi e blu, inclusione sociale, valorizzazione del patrimonio storico e rafforzamento della base economica.

A scala territoriale il DOS attribuisce ad Eboli il ruolo di «Città Polo»: la città svolge un ruolo chiave nella erogazione di servizi essenziali e di livello superiore a favore di un insieme di comuni, assumendo una centralità funzionale nell'ambito del suo bacino potenziale di utenza. Le scelte di pianificazione urbana, infrastrutturale e socio-economica devono essere calibrate su una domanda che, per intensità e composizione, non coincide con il solo perimetro comunale ma intercetta bisogni e flussi di area vasta.

Il DOS prevede che gli interventi siano destinati, in via prioritaria, ad attivare processi di rigenerazione urbana e di potenziamento/decentramento dei servizi e degli attrattori, nonché a realizzare azioni di riqualificazione urbana con particolare riguardo ai contesti insediativi più marginalizzati o a rischio di marginalizzazione.

La strategia alla base del PRIUS ha evidenziato l'importanza di un intervento nell'**AREA EX PEZZULLO**, accompagnato da adeguate condizioni abilitanti: *connessioni funzionali, accessibilità multimodale, qualità dello spazio pubblico, dotazioni tecnologiche, sostenibilità ambientale e, soprattutto, coerenza con il disegno complessivo di rigenerazione, così da evitare che una trasformazione di grande scala resti isolata rispetto al tessuto urbano circostante.*

La sua collocazione nella struttura urbana e la consistente estensione territoriale ne fanno un ***ambito potenzialmente idoneo ad accogliere nuove funzioni di rango sovracomunale, con particolare riferimento a attività connesse a ricerca e sviluppo, digitalizzazione, innovazione tecnologica e servizi avanzati a supporto del sistema produttivo.***

In coerenza con tale impostazione, nella strategia del DOS è stata prevista una rigenerazione strutturata nell'area compresa tra svincolo autostradale, stazione ferroviaria e quartiere del Rione Pescara, dove la presenza di funzioni mercatali e di servizi, immobili e aree pubbliche oggi frammentate, può essere riorganizzata attraverso un **HUB DI PROMOZIONE TERRITORIALE** capace di integrare servizi alle imprese (*agritech, biomedicale, energetici, etc.*), incubatori ed acceleratori di impresa, specie in connessione con la vocazione agroalimentare del territorio, food hall, attività congressuali, fieristiche ed eventi all'aperto, rafforzando accoglienza e attrattività.

Tale sistema vede come centrale l'area dell'***ex Pastificio Pezzullo*** destinato a diventare un polo attivatore di processi economici ed attrattore di nuovi investimenti; un polo centrale e punto di riferimento rispetto al quale vanno rammagliati e riqualificati gli altri interventi previsti nella *Proposta di Programma di Interventi*.

Gli obiettivi strategici del DOS articolata per assi principali, da intendersi come ambiti tra loro interdipendenti e orientati alle finalità del PRIUS (insediamenti inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili) prevedono una **Rigenerazione urbana** articolata attraverso:

- una **riqualificazione di aree degradate e immobili dismessi**, restituendo alla città luoghi comunitari attrattivi e inclusivi.



- una **riqualificazione degli spazi pubblici**, intesa come un'azione strutturale di riduzione del degrado attraverso un miglioramento delle prestazioni fisiche e funzionali del tessuto urbano;
- il recupero della fascia urbana strategica, con particolare attenzione alla riqualificazione e **rifunzionalizzazione di contenitori e aree pubbliche**;

come riassunto nella seguente matrice operativa:

Matrice operativa PRIUS: ambiti, temi-chiave, obiettivi		
Ambito PRIUS	Temi-chiave su cui porre attenzione	Obiettivi perseguiti / Risultati attesi
Rigenerazione urbana della fascia strategica di accoglienza (immediatamente esterna al centro storico)	riuso contenitori pubblici, spazio pubblico, accessibilità universale, illuminazione, qualità percettiva, presidio sociale, manutenzione programmata	Ridurre degrado e marginalità; attivare processi economici virtuosi; aumentare fruibilità e sicurezza; attivare uso continuo degli spazi; trasformare l'area in "porta urbana" qualificata

La rigenerazione, nel DOS, assume un significato tecnico preciso: **recupero e rifunzionalizzazione di immobili ed aree marginalizzate o sottoutilizzate; qualificazione delle porte urbane e degli spazi di relazione; incremento della permeabilità e del comfort microclimatico; accessibilità universale e continuità dei percorsi; potenziamento dell'illuminazione e della qualità percettiva; dotazioni e arredi in grado di favorire uso continuativo e presidio sociale.**

Da quanto rappresentato discende, quindi, la **scelta strategica della centralità dell'ex pastificio Pezzullo**, dal quale ripartire per **insediare** in città **nuove funzioni economiche e sociali, culturali e sanitarie**, contribuendo alla creazione di centralità diffuse e alla rivitalizzazione dei quartieri e delle aree limitrofe.

La strategia prevede la **riqualificazione di piazze, aree pedonali e spazi di aggregazione**, con l'obiettivo di restituire alla comunità luoghi pienamente fruibili, sicuri e attrattivi.

Un ruolo centrale, in tale strategia, è attribuito al **recupero** e alla **rifunzionalizzazione di edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati**.

7.2.2. Esiti della consultazione pubblica e dei focus tematici

La scelta strategica fin qui rappresentata è stata condivisa nell'ambito della **CONSULTAZIONE PUBBLICA PREVENTIVA** avviata dall'Amministrazione con i cittadini, i tecnici e i rappresentanti di Enti ed Associazioni. Questo luogo è stato scelto nella compilazione del questionario non solo come "spazio fisico" ma come opportunità per costruire una città più viva, più riconoscibile, più capace di offrire servizi e occasioni di incontro.

In particolare la **SECONDA ASSEMBLEA PUBBLICA** ha fatto emergere concretamente i contenuti e le funzioni da innestare all'interno dell'ex Pastificio Pezzullo che riguardano: **l'ambiente e la sostenibilità, lo sport e i luoghi di aggregazione, la cura e i servizi alla persona, l'innovazione e la formazione, oltre al miglioramento della mobilità e delle connessioni**. Con particolare attenzione alla **riqualificazione e rifunzionalizzazione di contenitori e aree pubbliche**, partendo dalla riqualificazione dell'ex Pastificio Pezzullo dalla cui rigenerazione innescare altri interventi.

Anche nei **FOCUS TEMATICI**, non obbligatori ma comunque organizzati dopo l'approvazione del DOS, moderati da esperti di settore a cui hanno partecipato esponenti della comunità locale, professionisti e associazioni di



categoria, è emerso in sintesi che il processo di rigenerazione rappresenta un'importante occasione

- ✓ per **(Focus tematico cura, benessere, servizi alla persona e spazi di aggregazione)**:
 - favorire attività e predisporre spazi nei quali le persone con disabilità possono essere protagoniste;
 - assegnare una (nuova) sede stabile e dedicata all'Azienda consortile A.S.S.I. all'interno della quale poter realizzare attività di animazione sociale e socio-sanitarie diffuse e integrate affidate al Terzo settore;
 - realizzare social market, un emporio solidale che vuole superare la logica tradizionale della distribuzione del pacco alimentare, concedendo all'utente la possibilità di scelta del bene necessario, così da dare maggiore consapevolezza e dignità alle famiglie coinvolte;
 - attivare Sportelli delocalizzati per canalizzare e concentrare le informazioni in un luogo facilmente individuabile dalle persone che fornisca informazioni precise e chiare alla cittadinanza;
- ✓ per **(Focus tematico ambiente, sostenibilità, mobilità e connessioni)**:
 - intervenire sulla qualità dei suoli, attraverso azioni di de-impermeabilizzazione e recupero della permeabilità naturale, fondamentali per migliorare la resilienza ambientale e la qualità urbana complessiva;
 - Introdurre verde, inteso non come elemento meramente decorativo, ma come vera e propria infrastruttura ecologica capace di generare benefici diffusi, soprattutto in un contesto urbano in cui tale componente risulta attualmente carente;
 - interpretare l'area ex Pezzullo come nodo strategico di connessione e come spazio generativo di nuove dinamiche urbane, in grado di integrare funzioni ambientali, sociali e ricreative e di contribuire alla definizione di una nuova geografia urbana;
- ✓ per **(Focus tematico impresa, innovazione e formazione)**:
 - trasformare l'area dell'ex Pastificio Pezzullo in un polo urbano capace di generare nuove funzioni, attrarre competenze, sostenere le imprese e contribuire alla permanenza dei giovani sul territorio;
 - per trasformare l'area in possibile fulcro di una **"Cittadella dell'Innovazione"**, intesa come luogo di connessione tra formazione avanzata, ricerca applicata, impresa, servizi tecnologici, cultura produttiva e marketing territoriale. Tale impostazione consente di integrare le diverse vocazioni emerse: la formazione, specie tecnica e specialistica, il trasferimento tecnologico alle imprese, l'internazionalizzazione, l'attrazione di startup e professionisti, la valorizzazione del comparto agroalimentare e la costruzione di un'identità urbana più riconoscibile. Tra i contenuti ricorrenti figurano spazi per coworking e smart working, incubazione e accelerazione di imprese innovative, laboratori per il trasferimento tecnologico, attività formative collegate agli ITS e agli istituti superiori. Un ulteriore elemento di rilievo riguarda la possibilità di
 - per estendere la *Cittadella dell'Innovazione* anche ai campi scientifico, medico e sanitario, richiamando l'esistenza di competenze ospedaliere qualificate, nonché la difficoltà di organizzare sul territorio eventi scientifici e iniziative ad alto valore aggiunto per carenza di spazi e servizi adeguati.
- ✓ per **(Focus tematico cultura, appartenenza e identità)**:
 - agganciare la memoria del pastificio al presente, intercettando il mondo giovanile e adolescenziale su un nuovo sentimento di appartenenza ;
 - coinvolgere giovani e scuole come presidi educativi stabili, nonché puntare alle risorse locali, privilegiando gruppi, associazioni, esperienze artistiche che siano in dialogo con le realtà culturali più



innovative sul piano nazionale e globale. Si auspica un dialogo fruttuoso tra istituzioni e terzo settore.

7.2.3. Corrispondenza tra ambiti del DOS e intervento principale

La tabella seguente riporta, per ciascun ambito del DOS, le componenti dell'intervento principale (Alternativa 3 del presente DIP) che vi concorrono e gli indicatori del PR FESR interessati (cfr. par. 7.2.4).

Ambito del DOS	Componenti dell'intervento principale	Indicatori PR
Rigenerazione urbana e riqualificazione degli spazi pubblici	Demolizione selettiva dei corpi incongrui; parco urbano di circa 15.144 mq; piazza, arena e porticati; percorsi interni accessibili e illuminati	RCO74, ISO_4Cam
Servizi polo e infrastrutture territoriali	Recupero di tre edifici (circa 6.000 mq) e nuova galleria-piazza coperta per servizi sociali, spazi per i giovani, uffici comunali aperti al pubblico	RCO74, RCO113 (eventuale)
Mobilità e connessioni intermodali	Percorsi pedonali e ciclabili interni tra via Nazionale e via Don Sturzo; 90 posti auto interrati; predisposizione dell'innesto della passerella (intervento di premialità)	RCO74
Valorizzazione culturale e ambientale	Conservazione dell'edificio tutelato e di due edifici di epoche diverse; spazi per la cultura e la memoria del pastificio; torri della memoria	RCO77, RCR77
Sviluppo socio-economico e occupazionale	Spazi per imprese innovative, agritech e start-up, coworking, ristoro ed eventi	ISR_03Cam
Sostenibilità e resilienza (trasversale)	De-impermeabilizzazione di gran parte dei circa 18.358 mq oggi impermeabili (sedime dei fabbricati e piazzali); NZEB per la galleria e miglioramento energetico degli edifici recuperati; gestione delle acque meteoriche; CAM e DNSH	RCO19, RCR26

Tabella 7.2.a – Ambiti del DOS, componenti dell'intervento e indicatori del PR FESR

7.2.4. Contributo agli indicatori dell'RSO5.1 del PR FESR Campania 2021-2027

L'intervento è finanziato sulla Priorità 5, Obiettivo Specifico RSO5.1, Azione 5.1.1 del PR FESR Campania 2021-2027. Il sistema di indicatori dell'Obiettivo Specifico comprende **indicatori comuni di output e di risultato** (Allegato I al Reg. (UE) 2021/1058) e **indicatori specifici di programma**.

Per l'intervento principale sono pertinenti quelli riportati nella tabella seguente. I valori sono stime riferite al livello di definizione del DIP e saranno consolidati nel PFTE; per gli indicatori comuni si applicano le definizioni delle schede metodologiche della Commissione europea.

Codice	Indicatore	Unità di misura	Contributo atteso	Modalità di quantificazione e note
Indicatori di output				
RCO74	Popolazione interessata dai progetti che rientrano nelle strategie di sviluppo territoriale integrato	persone	37.571	Popolazione residente nel Comune di Eboli al 2025 (par. 2.1.1). Da conteggiare una sola volta per la strategia PRIUS, senza sommare i valori dei singoli interventi.
RCO75	Strategie di sviluppo territoriale integrato beneficiarie di un sostegno	contributi alle strategie	1 (a livello di PRIUS)	Strategia PRIUS della Città Polo di Eboli; valorizzato una sola volta per l'intera strategia.
RCO19	Edifici pubblici con una prestazione energetica migliorata	m ²	circa 5.996,44	Superficie dei tre edifici recuperati, da APE ex ante ed ex post. È esclusa la nuova galleria, che è di nuova costruzione.



Codice	Indicatore	Unità di misura	Contributo atteso	Modalità di quantificazione e note
				Da valorizzare se la spesa di efficientamento è ricondotta al campo d'intervento 045 (da verificare con il ROS)
RCO77	Numero di siti culturali e turistici beneficiari di un sostegno	siti	1	Spazi per la cultura e la memoria del pastificio, compreso l'edificio tutelato; subordinato alla conferma della funzione culturale nel PFTE.
RCO113	Popolazione coperta da progetti nel quadro di azioni integrate per l'inclusione socioeconomica di comunità emarginate, famiglie a basso reddito e gruppi svantaggiati	persone	da quantificare	da valorizzare se sono confermati i servizi sociali (sede A.S.S.I., social market), sulla base del bacino di utenza dei servizi.
ISO_4Cam	Indicatore specifico di programma relativo alla riqualificazione degli spazi pubblici	[da PR FESR]	1 progetto	Denominazione e unità di misura da riscontrare nel PR vigente e nel Manuale di attuazione.
Indicatori di risultato				
RCR26	Consumo annuo di energia primaria (di cui: edifici pubblici)	MWh/anno	da quantificare nel PFTE	Valore di riferimento dall'APE ex ante (calcolato, trattandosi di edifici dismessi) e valore di progetto dall'APE ex post; rilevazione nell'anno successivo al completamento.
RCR77	Visitatori dei siti culturali e turistici beneficiari di un sostegno	visitatori/anno	da stimare nel PFTE	Stima sulla base del modello di gestione; valore di riferimento pari a zero (sito non fruibile); rilevazione nell'anno successivo al completamento.
ISR_03Cam	Indicatore specifico di risultato del programma	[da PR FESR]	da definire	Denominazione, unità di misura e metodo di calcolo da riscontrare nel PR vigente e nel Manuale di attuazione.

Tabella 7.2.b – Contributo dell'intervento principale agli indicatori dell'RSO5.1

Non risultano pertinenti per l'intervento principale gli altri indicatori dell'Obiettivo Specifico, quali RCO66 (capacità delle strutture per l'infanzia, non previste). Per l'indicatore ISO_1CamCB la pertinenza è da verificare con il ROS.

I campi d'intervento associati all'operazione, coerenti con le schede DNSH (Allegati 15, 16 e 17), sono: 166 (protezione, sviluppo e promozione del patrimonio culturale e dei servizi culturali), 168 (riqualificazione materiale e sicurezza degli spazi pubblici) e 127 (altre infrastrutture sociali che contribuiscono all'inclusione sociale).

La ripartizione della spesa tra i campi sarà definita nel PFTE, e con essa l'eventuale imputazione al campo 045 della quota di efficientamento energetico.

7.2.5. Quantificazione e monitoraggio

- nel PFTE saranno definiti, per ciascun indicatore, il valore di riferimento, il valore obiettivo e la fonte del dato (APE ex ante ed ex post, rilievo delle superfici, piano di gestione delle funzioni culturali e sociali);
- i valori saranno riportati nella scheda progettuale e nella check list di verifica dei criteri di selezione dell'Azione 5.1.1, e aggiornati a ogni variazione progettuale;



- gli indicatori di output saranno rilevati al completamento dell'operazione, entro il termine di ammissibilità della spesa del 31/12/2029; gli indicatori di risultato nell'anno successivo al completamento;
- i dati alimenteranno il sistema di monitoraggio regionale secondo le procedure del Si.Ge.Co. e del Manuale di attuazione del PR FESR Campania 2021-2027;
- il capitolato prestazionale e il contratto di progettazione richiederanno al progettista di documentare nel PFTE la quantificazione degli indicatori e le relative fonti.

7.3. COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

7.3.1. Inquadramento

L'area di intervento ricade nell'ambito di trasformazione "Ex Pezzullo" del PRG vigente (NTA Parte III, scheda n. 17), attuato mediante il Piano Urbanistico Attuativo "Ex Pezzullo" (luglio 2006), che articola le aree soggette a trasformazione in un unico comparto edilizio (art. 5 NTA PUA).

Dal confronto tra la Tav. 14.p del PUA (Planimetria d'insieme, scala 1:500) e la planimetria del presente DIP risulta che:

- l'ambito del PUA ha una superficie di circa 66.000 mq (=6,6 ha indicati dalla scheda n. 17 del PRG);
- il lotto dell'intervento principale Prius (circa 20.600 mq; 20.594 mq da planimetria DIP) coincide con l'area dell'ex stabilimento e rappresenta circa il 31% dell'ambito;
- il corridoio della passerella ciclopedonale, fino a via Don Luigi Sturzo, appartiene all'intervento di premialità;
- restano esterni alle aree PRIUS circa 45.406 mq dell'ambito, destinati dal PUA a giardini lineari, parcheggi a raso (parcheggio 1: 5.174 mq, 196 posti; parcheggio 2: 3.331 mq, 124 posti), stazione autobus (2.464 mq), fascia verde lungo via Sturzo e zone Ba sature non soggette a trasformazione;
- il PUA prevedeva già una passerella pedonale in quota sulla linea ferroviaria, in posizione coerente con quella dell'intervento di premialità.

I parametri della scheda n. 17 e gli elementi prescrittivi dell'art. 7 delle NTA del PUA sono riferiti all'intero comparto. L'art. 5, c. 3, delle NTA del PUA consente al progetto di discostarsi motivatamente dalla disposizione grafica del piano, purché siano rispettati gli elementi prescrittivi dell'art. 7.

7.3.2. Verifica di compatibilità

Requisito	Fonte	DIP	Esito
Destinazioni d'uso	PRG scheda 17, p.to 5; NTA PUA art. 6	Cultura e museo della memoria, uffici pubblici, coworking, spazi per imprese innovative, commercio e ristoro, eventi, servizi sociali, ospitalità, parco	Compatibile (ospitalità da inquadrare tra le tipologie ammesse)
Superficie lorda di pavimento massima 20.730 mq	NTA PUA art. 7, c. 1, lett. a	circa 7.500,00 mq	Compatibile
Superficie lorda di pavimento totale minima 18.000 mq	PRG scheda 17, p.to 2.c	circa 7.500,00 mq; nel PUA il resto dell'ambito non ospita superficie lorda	Non compatibile – variante



Requisito	Fonte	DIP	Esito
Attrezzature pubbliche $\geq$ 36.000 mq (PRG) e $\geq 2 \times$ Slp (PUA)	PRG scheda 17, p.to 2.c; NTA PUA art. 7, c. 1, lett. b	Spazi pubblici aperti (parco, piazza, parco bambini, parco memoria, percorsi) circa 16.144,14 mq nel lotto; ci sono però altre aree nell'ambito PUA fuori dal lotto Prius, destinate a parcheggi, stazione autobus e giardini lineari	Da verificare a scala di comparto
Parcheggi pubblici $\geq$ 14.000 mq (circa 700 posti)	PRG scheda 17, p.to 3.3	60 posti interrati; 320 posti a raso previsti dal PUA fuori dal lotto e non finanziati e possibilità con l'intervento di premialità di aderire i parcheggi del Palasele	Non compatibile – variante o dotazione integrativa
Spazio pubblico $\geq$ 3.000 mq connesso alle attività commerciali	PRG scheda 17, p.to 3.2	3.092 mq	Compatibile. Da sviluppare nel PFTE
Accessi e viabilità (incrocio con l'asse viario, accessi da via Scotellaro e via Paesano)	PRG scheda 17, p.to 3	Non definiti	Da sviluppare nel PFTE
Conservazione dell'edificio storico E1 (e disciplina dell'edificio H1)	NTA PUA art. 5, cc. 4-6	Restauro	Compatibile (autorizzazione Soprintendenza)
Pavimentazioni pedonali in pietra calcarea; illuminazione 1 punto luce ogni 100 mq	NTA PUA art. 7, c. 3	Percorsi in terra battuta stabilizzata e pavimentazioni drenanti	In contrasto – variante. La progettazione seguirà il criterio di depavimentare e i CAM, nel rispetto della normativa vigente e in considerazione delle innovative caratteristiche dei materiali
Alberature (distanze dagli edifici, 25 mq per albero)	NTA PUA art. 7, c. 6	Bosco urbano con specie autoctone	Da sviluppare nel PFTE

7.3.3. Considerazioni

Destinazioni d'uso. Le funzioni previste rientrano tra le utilizzazioni compatibili della scheda n. 17 e dell'art. 6 delle NTA del PUA. Le camere previste nell'edificio storico dovranno essere configurate come struttura ricettiva tra quelle ammesse (alberghi, residenze turistico-alberghiere, ostelli).

Superficie lorda minima. Nel PUA la superficie lorda è interamente concentrata nel lotto dell'ex stabilimento, mentre il resto dell'ambito è destinato a parcheggi, verde e servizi: la quota mancante di superficie lorda (circa 10.000 mq) non è collocabile altrove senza modificare il piano. La riduzione del minimo della scheda n. 17 è coerente con l'obiettivo di rigenerazione e con la riduzione del carico urbanistico perseguiti dal DOS.

Attrezzature pubbliche. Il minimo è raggiungibile solo considerando, oltre al parco del lotto, le aree pubbliche esterne (parcheggi, stazione autobus, giardini lineari, fascia verde), al netto delle zone Ba sature. La verifica dovrà essere condotta sulla tavola di zonizzazione del PUA (Tav. 12.p).

Parcheggi. Anche con la realizzazione dei 320 posti a raso previsti dal PUA la dotazione complessiva si fermerebbe a circa 410 posti su 700. Le soluzioni da valutare sono: la modifica della dotazione in variante; il computo dei parcheggi esistenti presso il Palasele, collegati dalla passerella dell'intervento di premialità; l'incremento dei posti interrati.

Attuazione ed espropri. Il PUA prevede un comparto unico attuato dal Comune e dai privati riuniti in consorzio, con ripartizione delle quote tra i proprietari (artt. 8-9 NTA PUA). Il PRIUS attua uno stralcio del comparto su area pubblica.



7.3.4. Percorso di conformità urbanistica

Il PFTE sarà approvato in variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 19 del DPR 327/2001 e della L.R. Campania 16/2004, preferibilmente nell'ambito della conferenza di servizi, con i successivi adempimenti di competenza del Consiglio comunale. La variante riguarderà:

- la riduzione della superficie lorda di pavimento minima prevista dalla scheda n. 17 del PRG;
- la dotazione di parcheggi pubblici e le relative modalità di computo;
- l'attuazione per stralcio funzionale del comparto "Ex Pezzullo";
- l'adeguamento delle prescrizioni qualitative del PUA sulle pavimentazioni pedonali;

Restano invece nei limiti di piano le destinazioni d'uso, la superficie lorda massima e la disciplina dell'edificio storico. Il percorso sarà definito con l'AEQ Pianificazione urbanistica e i relativi tempi saranno inseriti nel cronoprogramma dell'intervento.

Le superfici indicate derivano dalla sovrapposizione della planimetria del DIP alla Tav. 14.p del PUA (tolleranza stimata $\pm 5\%$) e dovranno essere verificate sul rilievo e sugli elaborati del PFTE.

7.3.5. Raffronto con l'Alternativa 2 (idea-progetto del Programma)

La stessa verifica è stata condotta sull'idea-progetto della Proposta di Programma (Alternativa 2): demolizione integrale salvo l'edificio storico, 2.000 mq di nuove costruzioni (servizi comuni, polo sociale, polo cultura), piastra in acciaio di 2.600 mq, bosco urbano di 9.900 mq e spazi attrezzati per 3.000 mq, senza parcheggi. La superficie lorda complessiva è stimata in circa 3.900 mq, considerando per l'edificio storico – non quantificato nel Programma – la stessa superficie del DIP (circa 1.900 mq).

Requisito	Fonte	Alt. 2 – Programma	Alt. 3 – DIP	Più favorevole
Destinazioni d'uso	Scheda 17 p.to 5; PUA art. 6	Compatibili (servizi sociali, cultura, parco, nodo di scambio)	Compatibili (camere da inquadrare come struttura ricettiva ammessa)	Pari
Superficie lorda massima 20.730 mq	PUA art. 7	circa 3.900 mq: compatibile	circa 7.500,00 mq: compatibile	Alt. 3
Superficie lorda minima 18.000 mq	Scheda 17 p.to 2.c	circa 22% del minimo; mancano circa 14.100 mq	circa 44% del minimo; mancano circa 10.100 mq	Alt. 3
Attrezzature pubbliche	Scheda 17; PUA art. 7	circa 12.900 mq nel lotto; verifica a scala di comparto	circa 16.144 mq nel lotto; verifica a scala di comparto	Alt. 3
Parcheggi pubblici (700 posti)	Scheda 17 p.to 3.3	0 posti;	60 posti interrati;	Alt. 3
Spazio pubblico connesso alle attività commerciali	Scheda 17 p.to 3.2	Superficie sufficiente, ma senza attività commerciali	3.092 mq da ampliare; commercio e ristoro presenti	Alt. 3
Accesso dall'asse viario ai parcheggi	Scheda 17 p.to 3	Nessun parcheggio: requisito disatteso	Accesso al parcheggio interrato da definire	Alt. 3
Conservazione degli edifici E1 e H1	PUA art. 5 cc. 4-6	Conservati	Conservati	Pari
Recupero degli altri fabbricati	PUA art. 5 c. 3	Demoliti, come da disposizione grafica del PUA	Shed ed edificio moderno recuperati: scostamento ammesso e motivato	Pari
Pavimentazioni in pietra calcarea	PUA art. 7 c. 3	In contrasto (terra battuta, pedane in legno)	In contrasto (terra battuta, pavimentazioni drenanti)	Pari



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

Requisito	Fonte	Alt. 2 – Programma	Alt. 3 – DIP	Più favorevole
Interferenze con via Sturzo e ferrovia	DPR 753/1980; viabilità	Piastra su via Sturzo a +7 m: ulteriori autorizzazioni	Nessuna nell'intervento principale, è previsto nell'intervento di premialità	Pari
Aderenza all'impianto funzionale del PUA	Scheda 17 p.to 1; PUA	Prevalentemente parco con pochi servizi	Polo misto con piazza coperta e parcheggio interrato, vicino al modello del PUA	Alt. 3

Esito del raffronto. Entrambe le alternative richiedono una variante, ma l'Alternativa 3 si discosta meno dalla pianificazione vigente ed è da preferire anche sotto il profilo urbanistico, per le seguenti ragioni:

- riduce la portata della variante: è più vicina ai minimi della scheda n. 17 sia per superficie lorda (42% contro 22%) sia per parcheggi (60 posti contro nessuno); la variante si configura come revisione dei parametri, motivata dagli obiettivi di rigenerazione e di riduzione del carico urbanistico, e non come rinuncia sostanziale all'edificabilità e alla dotazione di parcheggi;
- recupera l'impianto funzionale del PRG e del PUA: la scheda n. 17 prevede l'insediamento di funzioni pregiate che facciano dell'area un polo di riferimento per Eboli e i comuni contermini, e il PUA un complesso a funzioni miste con piazze coperte e parcheggi interrati; l'Alternativa 3 riprende questo modello con finalità pubbliche, l'Alternativa 2 lo sostituisce con un parco attrezzato;
- conferma le valutazioni del confronto tra alternative (Cap. 4): a parità di importo offre circa 4 volte la superficie per servizi, con un'incidenza delle opere edilizie di circa 800 €/mq contro circa 2.000 €/mq, e un profilo DNSH più favorevole.

Inoltre, l'Alternativa 2 ha una minore presenza di funzioni che generano entrate.

76

I volumi recuperati, integrati da una **nuova piazza-galleria contemporanea** che dialoga con la storia, sono connessi all'interno del grande parco botanico.

L'obiettivo che si vuole perseguire è quello della **Rigenerazione tra Memoria e Contemporaneità**, ovvero di innovare verso la costruzione sostenibile senza cancellare la memoria del sito e della città, evitando la tabula rasa, recuperando la storia e l'evoluzione dello storico pastificio con superfici esistenti funzionali ad un progetto integrato di rigenerazione.

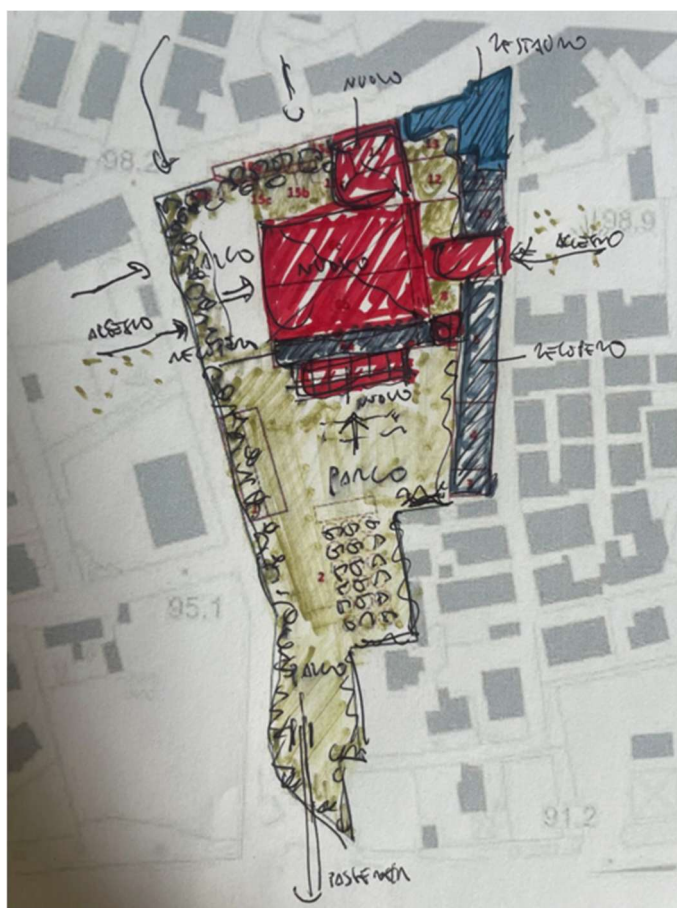
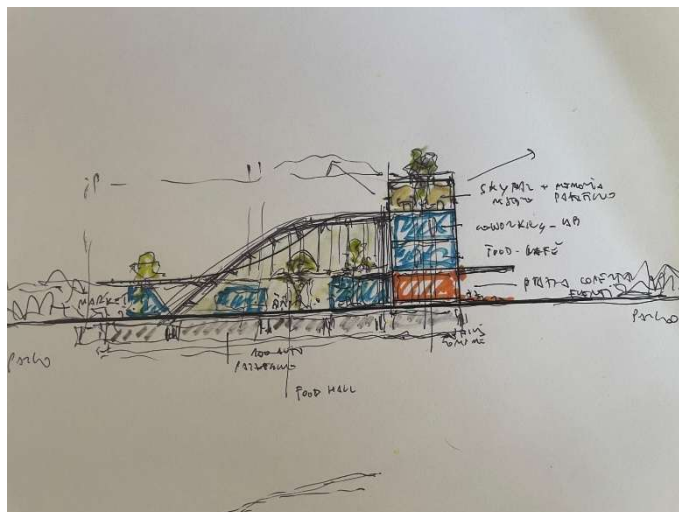
La scelta dei volumi da riqualificare è sia di natura urbana/architettonica che economica nonché direttamente funzionale alla definizione del nuovo mix spaziale e funzionale utile per attivare il grande polmone verde.

Oltre all'edificio antico vincolato per complessivi circa 1.900 mq, sviluppati su 3 livelli, prezioso per custodire la memoria e offrire accoglienza, si recupera lo shed lineare storico su 1/2 livelli con ampi spazi continui e flessibili per circa 1.446 mq che definisce il margine del parco e una lama trasversale moderna per circa 2.652 mq su 4 livelli perfetta per ospitare funzioni sociali e culturali con l'ultimo piano panoramico.

In totale si recuperano circa 6.000 mq negli edifici esistenti e si realizzano circa 1.500 mq in una galleria contemporanea con la piazza coperta che sostituisce volumi industriali e dialoga con la storia aggiungendo uno spazio pubblico innovativo utilizzabile 365 giorni all'anno, sia di giorno che di notte, alla stratificazione del luogo e alla storia della città.

In totale sono disponibili circa 7.500,00 mq di superficie lorda, oltre circa 2.100 mq di parcheggio interrato per 60 posti auto realizzato sul sedime degli edifici demoliti senza togliere spazio al verde pubblico.

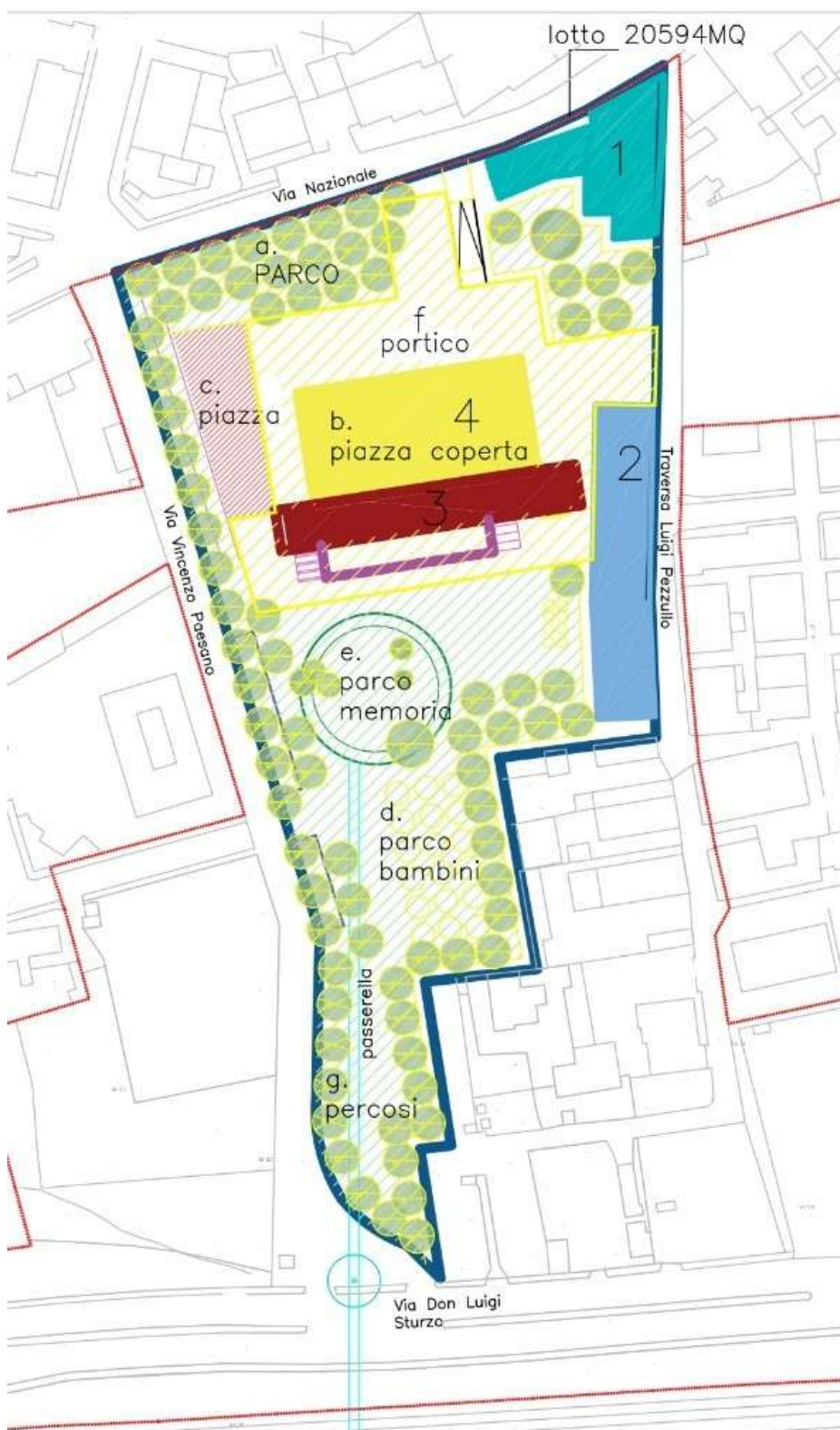
La planimetria degli interventi è la seguente:





Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



1. POLO CAPITALE UMANO E IMPRESE CON OSPITALITA' (1.898,44 mq)

2. POLO PER IMPRESE INNOVATIVE, START UP DIGITALI, AGRI-TECH, AI (1.446 mq)

3. SERVIZI PER I CITTADINI - UFFICI COMUNALI, SOCIALE, COWORKING, MEMORIA E RISTORO (2.652 mq)

4. SERVIZI PER I CITTADINI - CULTURA, EVENTI, FOOD HALL, LABORATORI, NEGOZI (1.500,00 mq)

a. PARCO - (circa 13.344,14 mq)

b. PIAZZA COPERTA - ARENA EVENTI (spazi di connessione) (600 mq esterno)

c. PIAZZA - SOCIALITA', INCONTRI E SPETTACOLI (spazi di connessione) (1.000 mq)

d. PARCO BAMBINI (1.000mq)

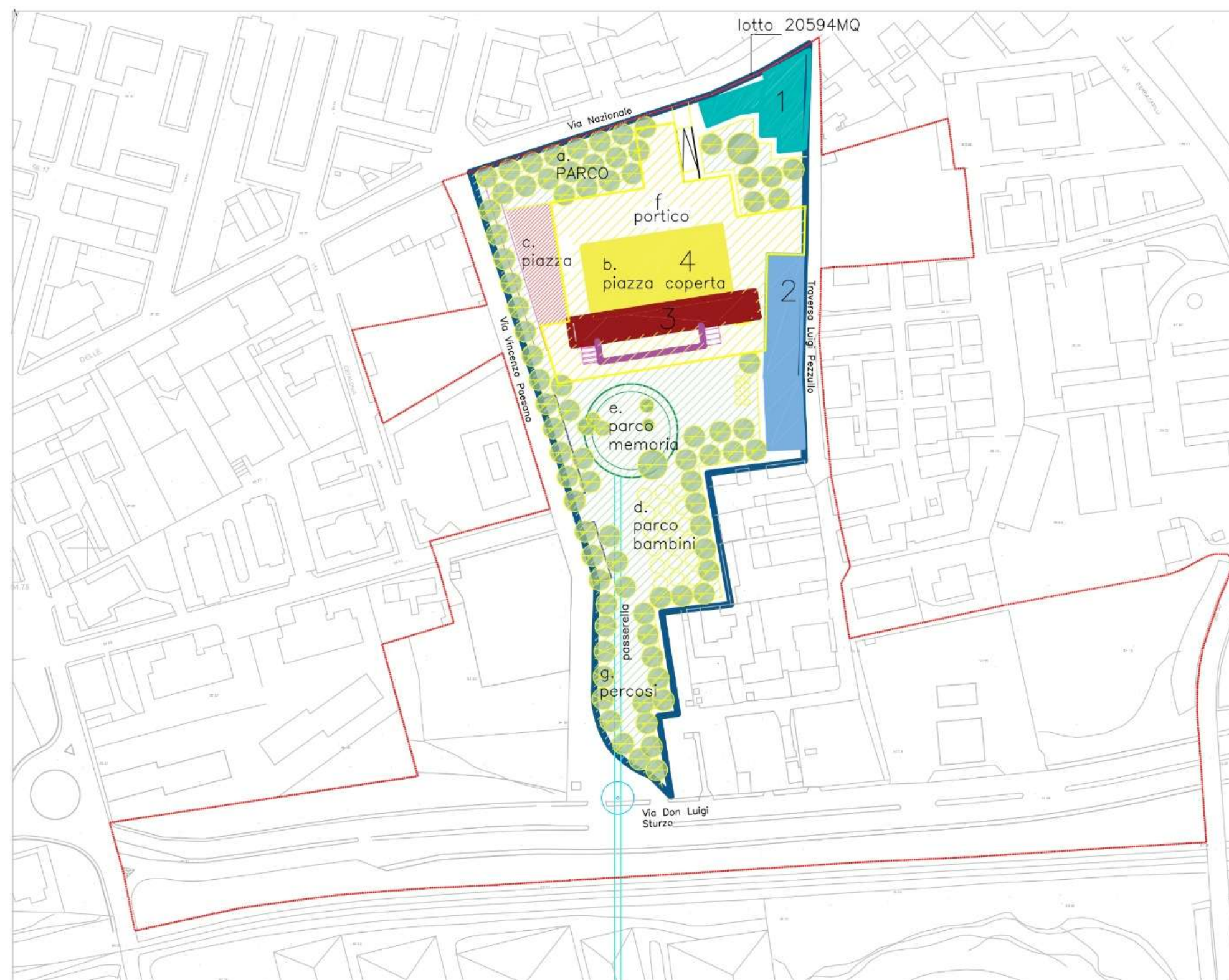
e. PARCO MEMORIA (300 mq)

f. PORTICATI/SPAZI DI CONNESSIONE (1.400 mq)

g. PERCORSI (500 mq)

Totale PARCO - SPORT AGGREGAZIONE, EVENTI, GIOCO E TEMPO LIBERO (18.144,14 mq)

Di seguito si analizzano nel dettaglio le componenti del progetto da sviluppare nel PFTE.





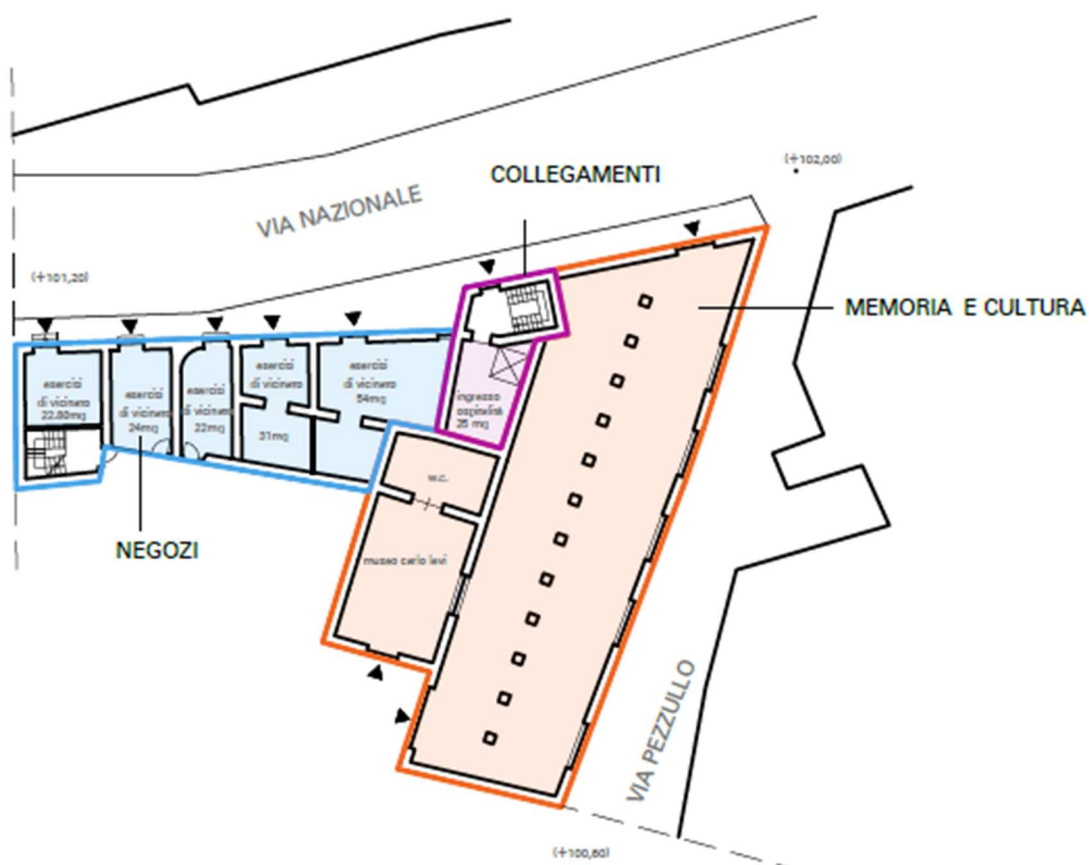
A) GLI EDIFICI - MIX FUNZIONALE E RACCONTO STORICO.

EDIFICIO 1) L'*edificio antico*, che si sviluppa su una superficie lorda complessiva di **1.898,44 mq**, posizionato ad angolo su via delle Calabrie viene liberato dalle sopraelevazioni industriali e restaurato per accogliere cinque negozi di comunità, spazi per la cultura e la memoria al piano terra, quattro grandi uffici e spazi comuni, cinque camere al primo livello e sei camere con balconi, pergolato e ampio terrazzo comunitario al terzo livello.

I due corpi dell'Edificio 1 sono ricompresi nella sottozona Ab del vigente PRG e sono afferenti ai tipi E1 ed H1. Le funzioni assegnate sono compatibili con le Norme tecniche di attuazione della vigente pianificazione.

PIANTA PIANO TERRA - superficie lorda 778,86 mq

- museo della memoria - 435 mq
- negozi di comunità - 158 mq
- collegamenti - 55 mq



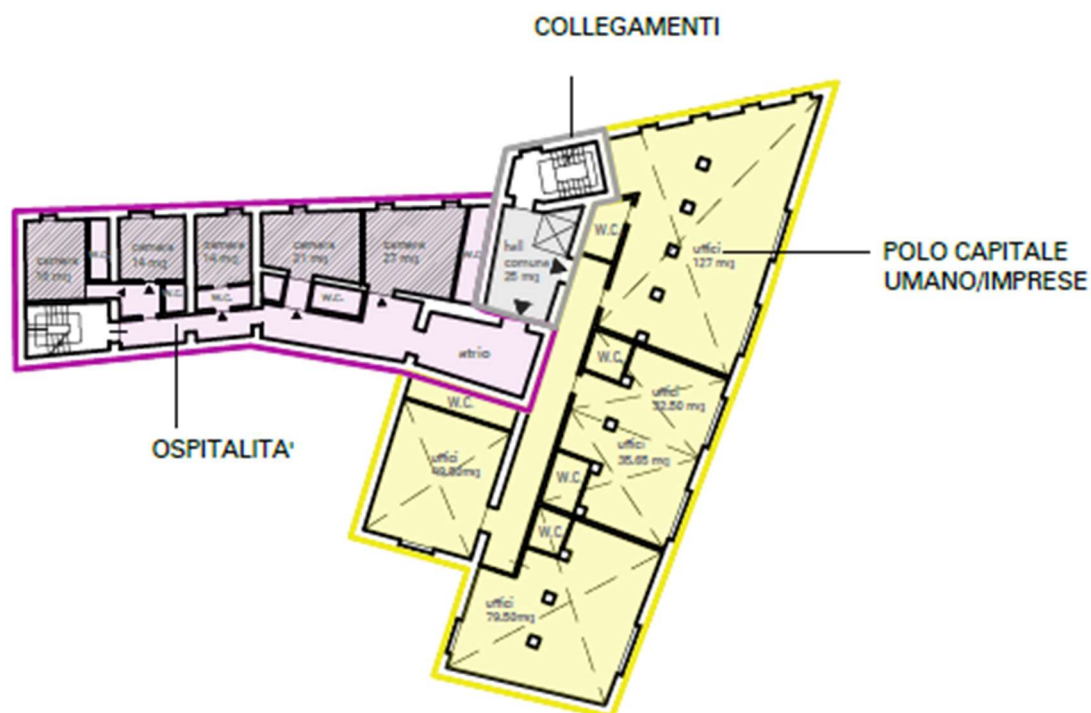


Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

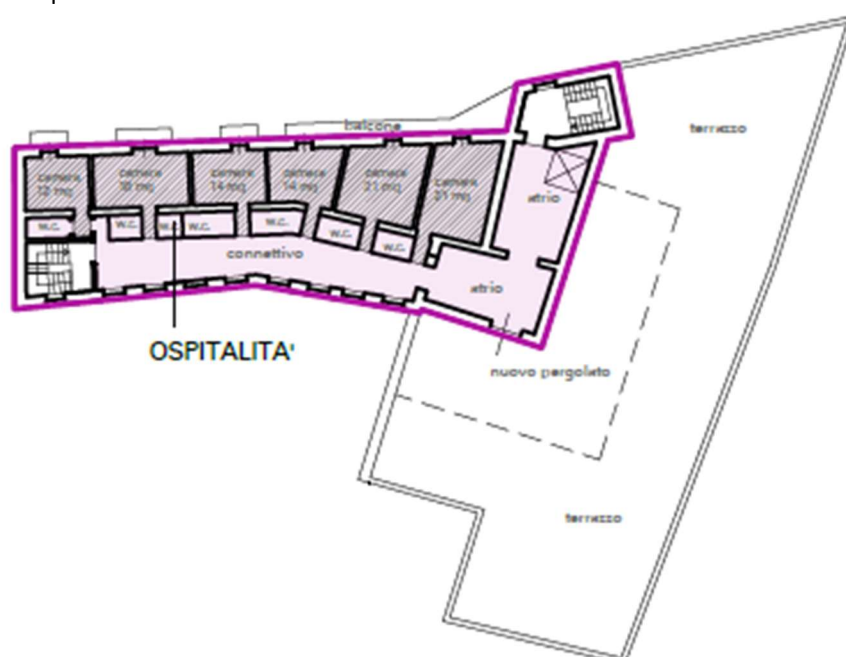
PIANTA PIANO PRIMO - superficie lorda 786,80 mq

- polo capitale umano/imprese - 395 mq
- ospitalità - 185 mq (5 camere)
- collegamenti - 55 mq



PIANTA PIANO SECONDO - superficie lorda 332,78 mq

- ospitalità 220mq (6 camere)
- pergolato 110 mq
- terrazzo 436 mq

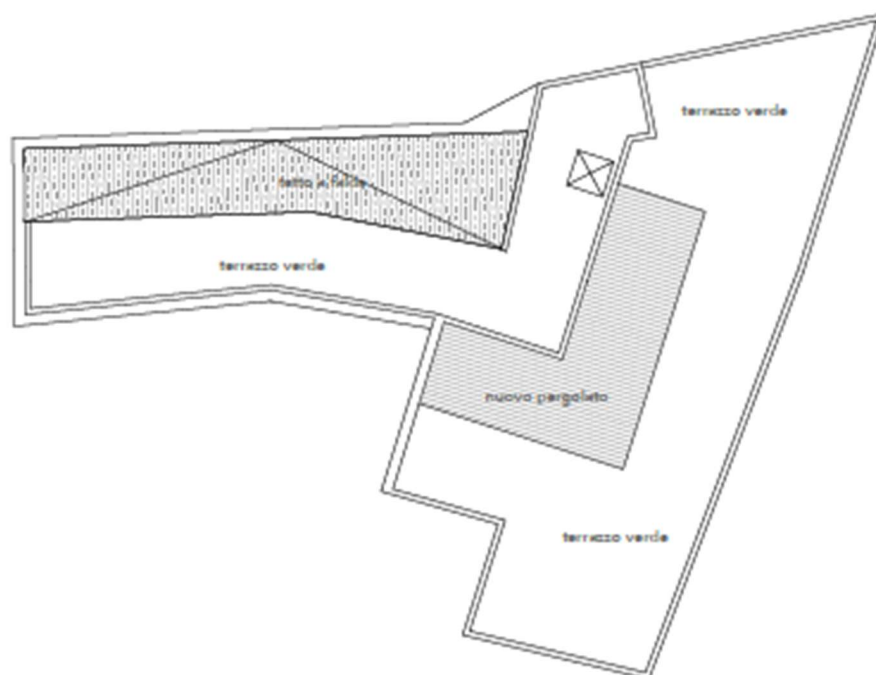




Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

PIANTA delle COPERTURE - superficie lorda totale 1.898,44 mq





Comune di Eboli

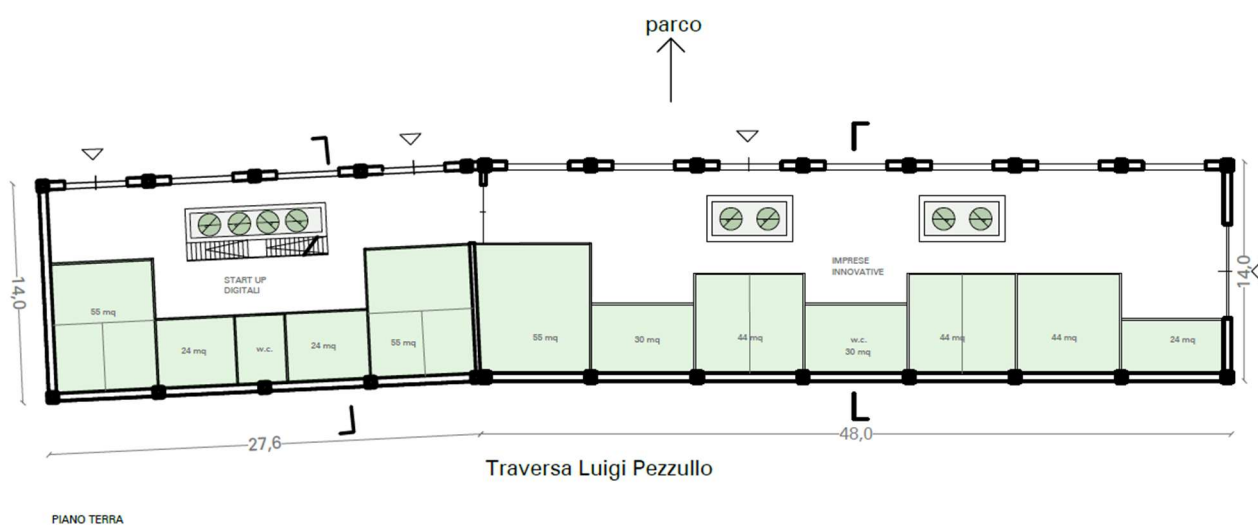
AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

EDIFICIO 2) L'*edificio storico* lineare, che si sviluppa su una superficie lorda complessiva di **1.446,00 mq**, **recuperato** chiude il fronte del parco sulla traversa Pezzullo e offre grandi spazi a tutt'altezza flessibili e adatti per ospitare per imprese innovative, startup, agritech, eventi e incontri direttamente affacciati sulle aree verdi alberate.

PIANTA PIANO TERRA

– superficie lorda 1.059 mq

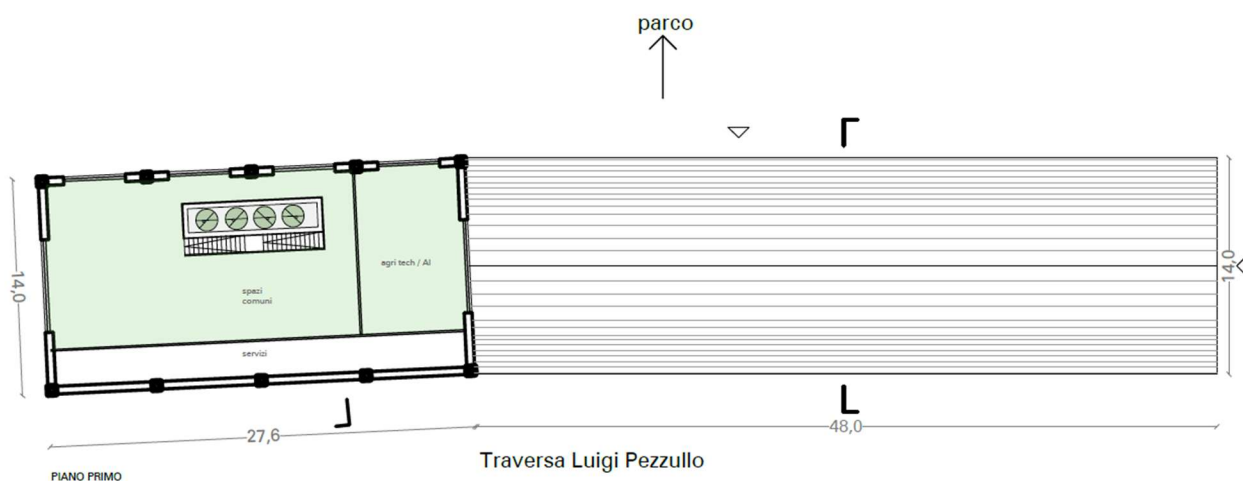
– Polo per imprese innovative, Start Up digitali, Agri-tech, AI



PIANTA PIANO PRIMO

– superficie lorda 387 mq

– Polo per imprese innovative, Start Up digitali, Agri-tech, AI





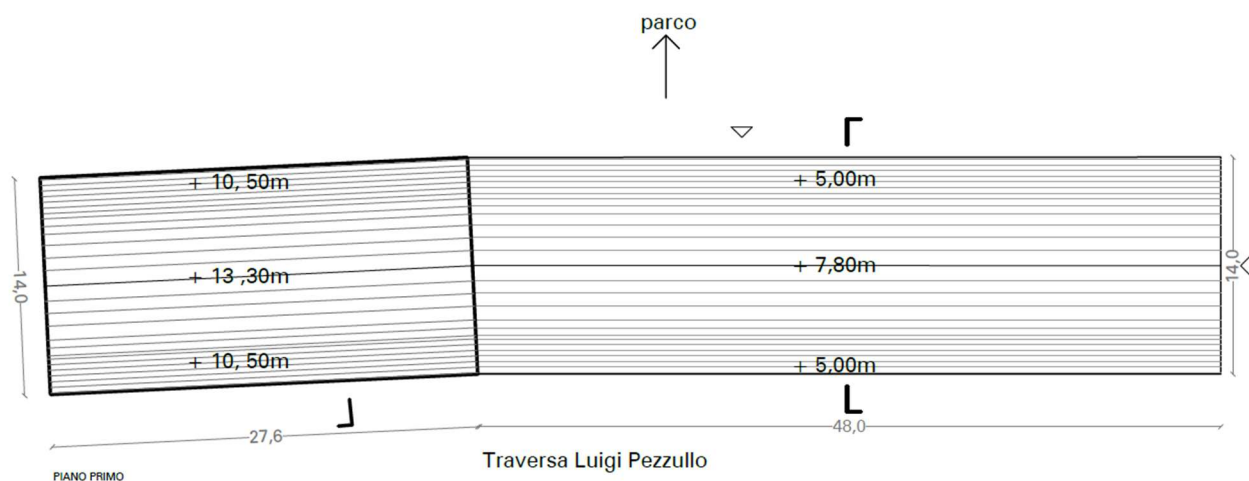
Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

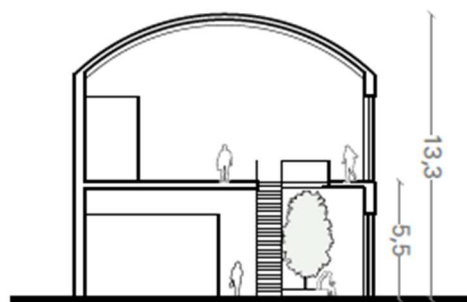
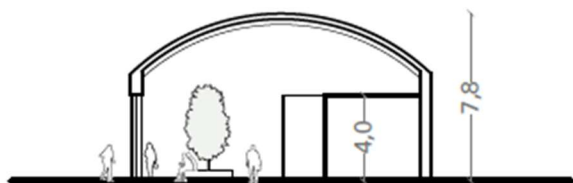
PIANTA DELLE COPERTURE

– superficie lorda totale 1446 mq

– Polo per imprese innovative, Start Up digitali, Agri-tech, AI



SEZIONI





Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

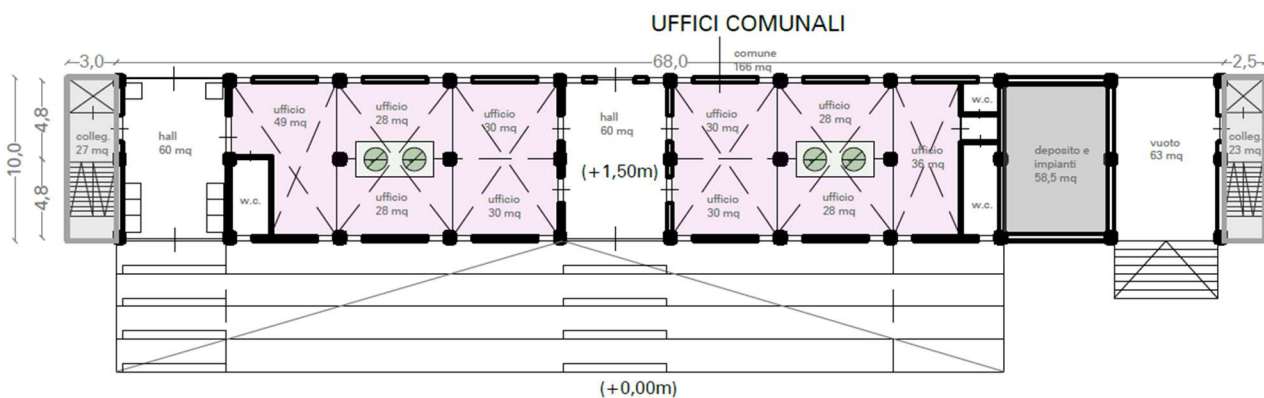
EDIFICIO 3) L'edificio moderno, che si sviluppa su una superficie lorda complessiva di **2.652,00 mq (250 utenti)**, con griglia esterna in cemento e tamponature in mattoni viene **recuperato** e integrato con nuovi collegamenti verticali per accogliere al piano terra alcuni uffici comunali aperti al pubblico, al primo e al secondo livello spazi dedicati al coworking, al sociale e all'incontro dei giovani, al terzo livello uno spazio culturale panoramico con vista sul parco e la città di Eboli.



PIANO TERRA

- superficie lorda - 612 mq
- collegamenti - 55 mq

- uffici comunali - 30 persone
- servizi - 32,6 mq





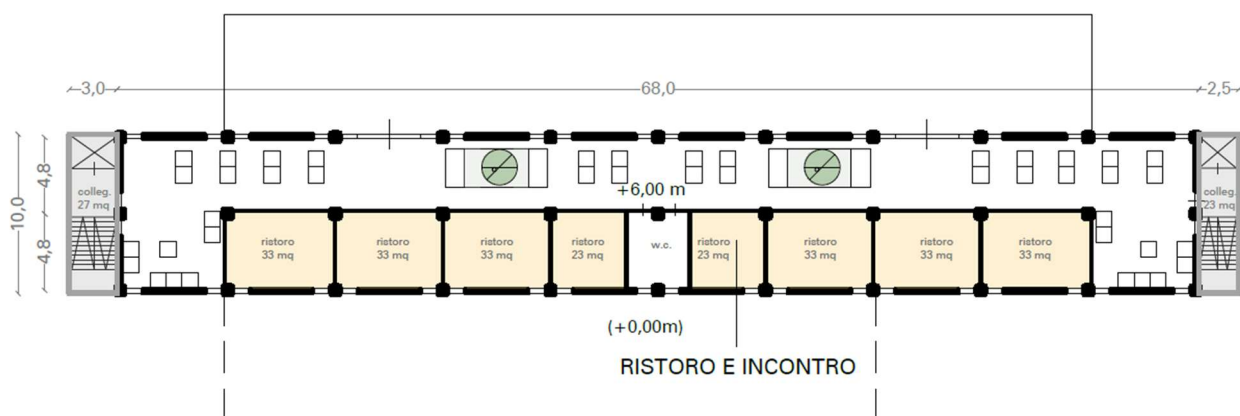
Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

PIANO PRIMO

- superficie lorda - 680 mq
- collegamenti - 55 mq

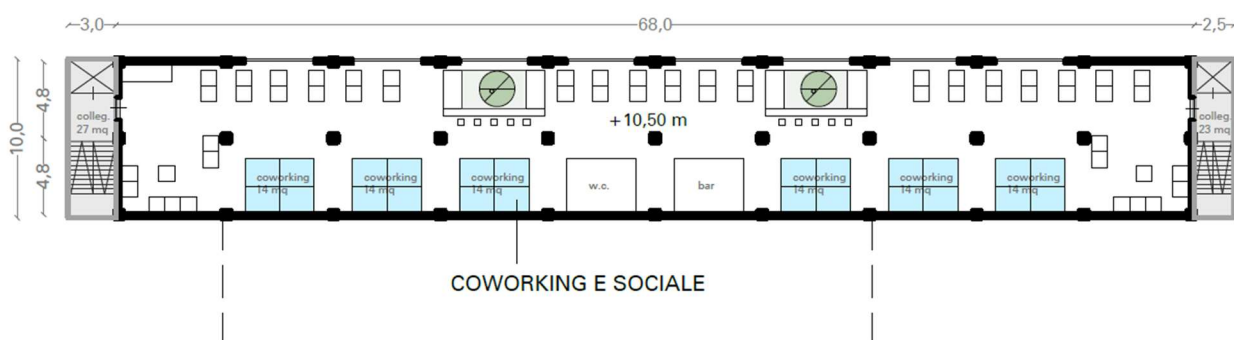
- ristoro - 78 posti
- servizi - 20 mq



PIANO SECONDO

- superficie lorda - 680 mq
- collegamenti - 55 mq

- servizi - 14 mq
- coworking - 72 posti



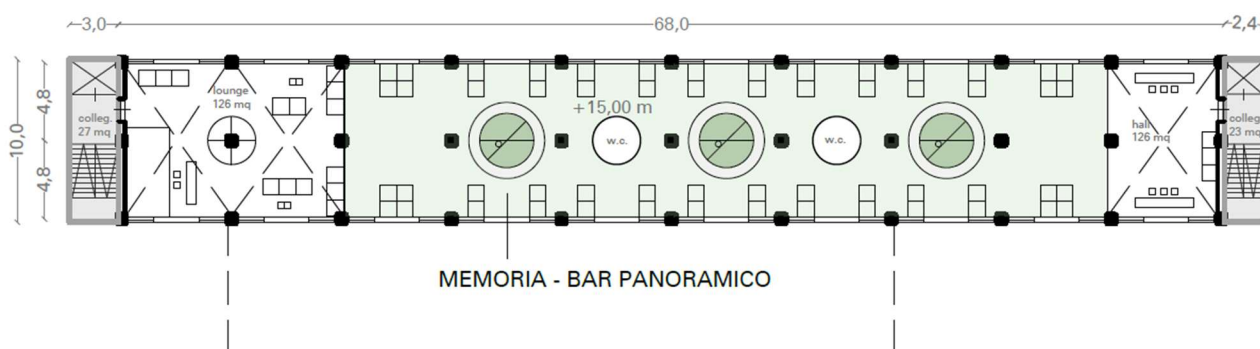


Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

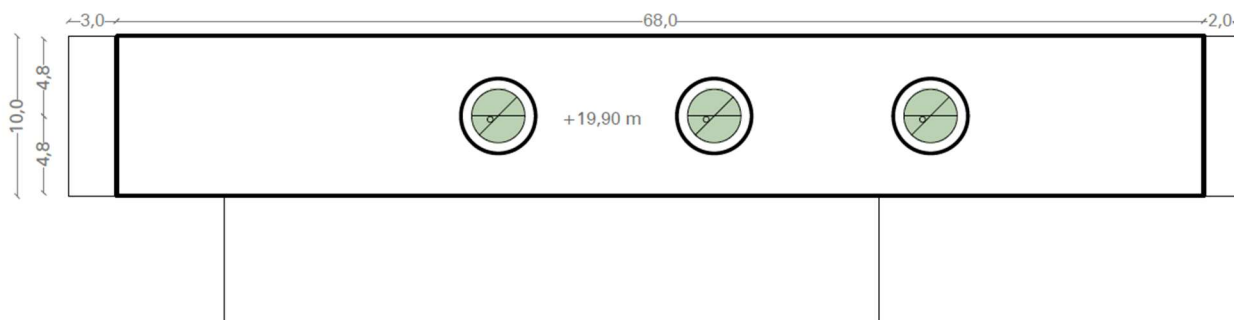
PIANO TERZO

- superficie lorda - 680 mq
- collegamenti - 55 mq
- servizi - 14 mq
- 56 posti



COPERTURE

- superficie lorda - 680 mq
- collegamenti - 55 mq





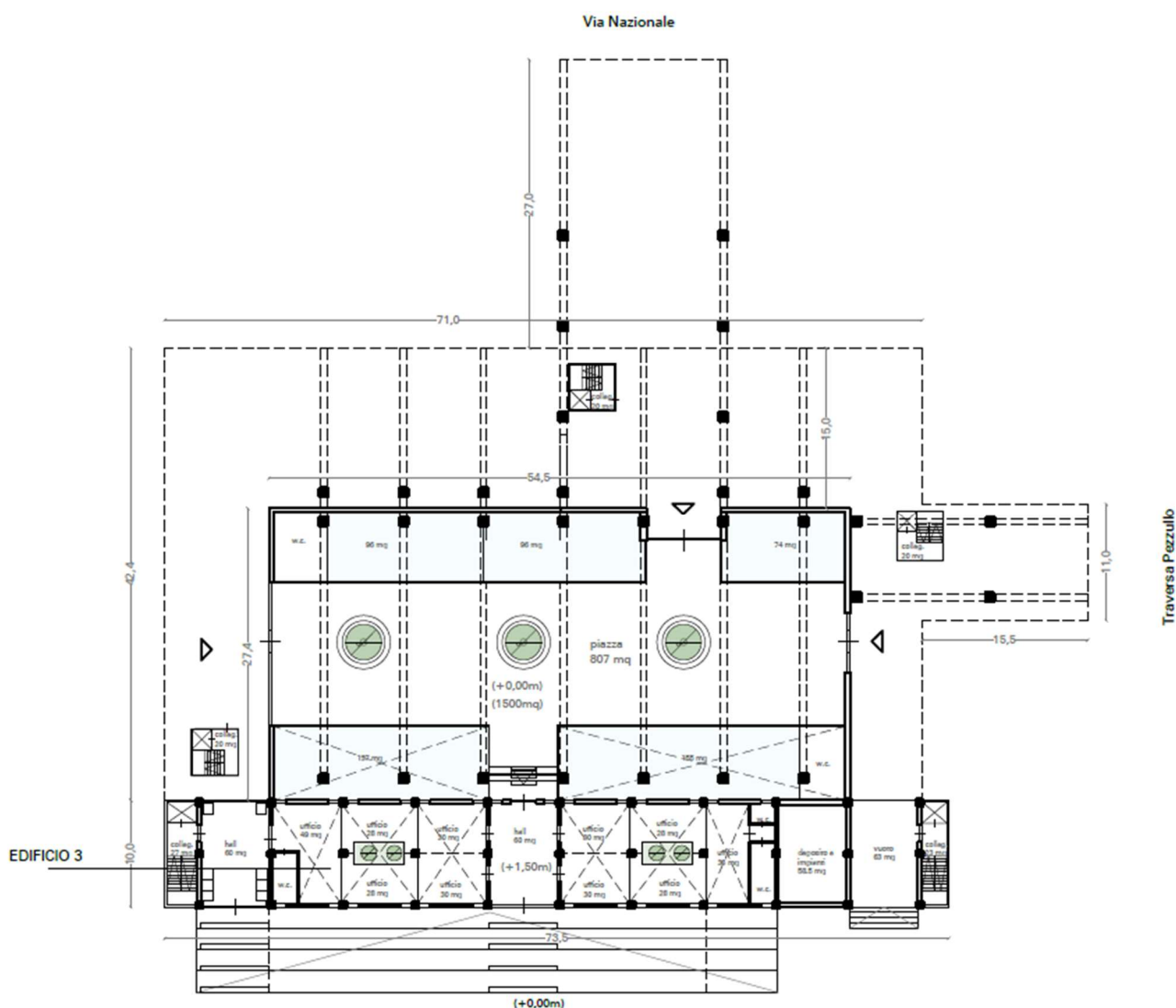
Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

EDIFICIO 4) La **nuova piazza-galleria contemporanea**, che si sviluppa su una superficie complessiva lorda di **1.500,00 mq** da realizzare con struttura in legno e metallo si affianca all'edificio moderno sostituendo due grandi volumi industriali, occupa circa la metà della superficie e circa un quarto del volume demolito, al piano interrato, sul sedime degli edifici, si ricava un parcheggio da 60 posti, con una superficie complessiva lorda **2.100,00 mq**, che consente di entrare al coperto nella galleria.

PIANO TERRA

- superficie lorda - 1500 mq
- collegamenti - 60 mq
- food hall, cultura, eventi e laboratori





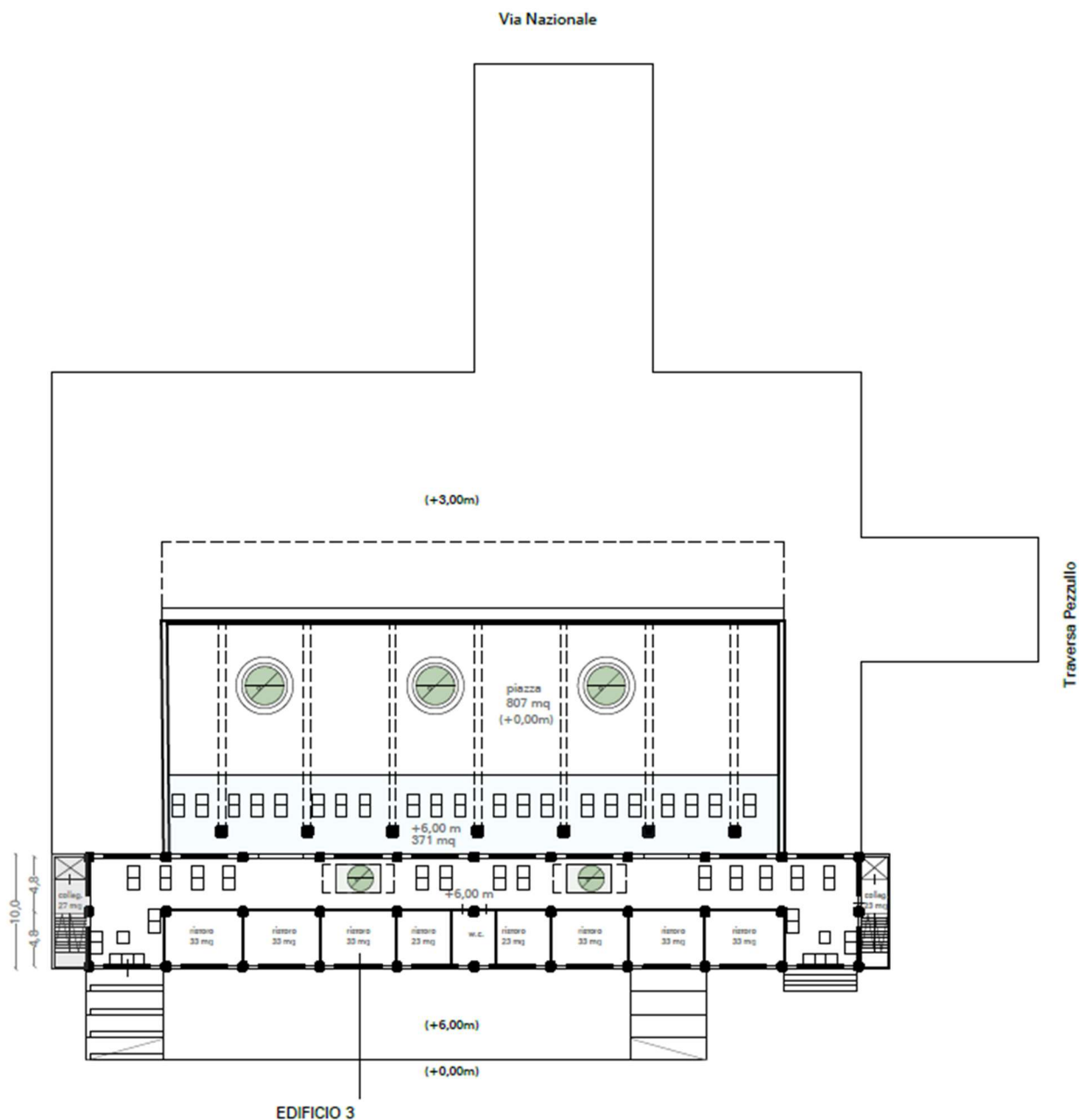
Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

PIANO PRIMO

– superficie lorda - 371 mq-

– food hall, cultura, eventi e laboratori





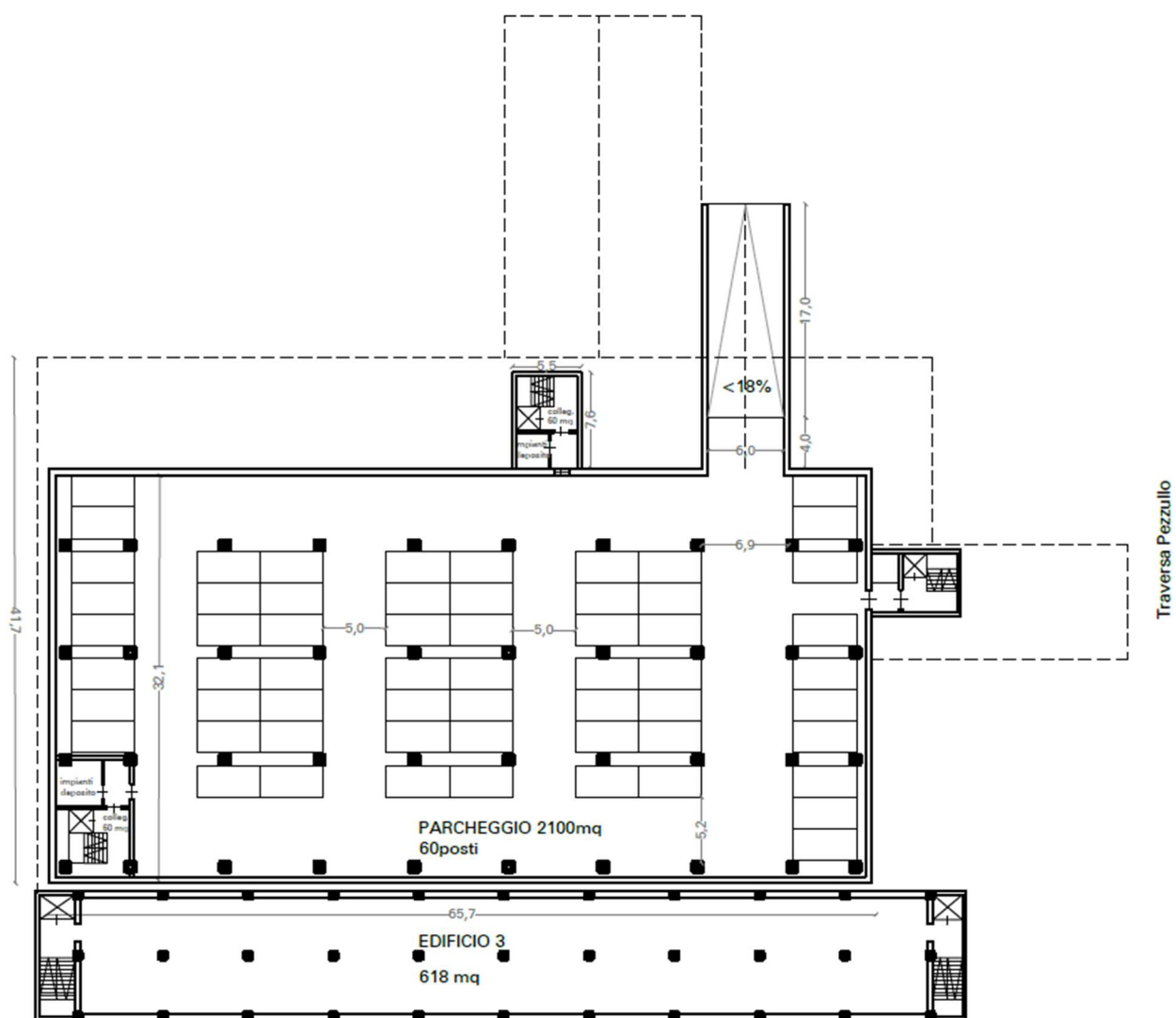
Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

PIANO INTERRATO

– superficie lorda - 2100 mq

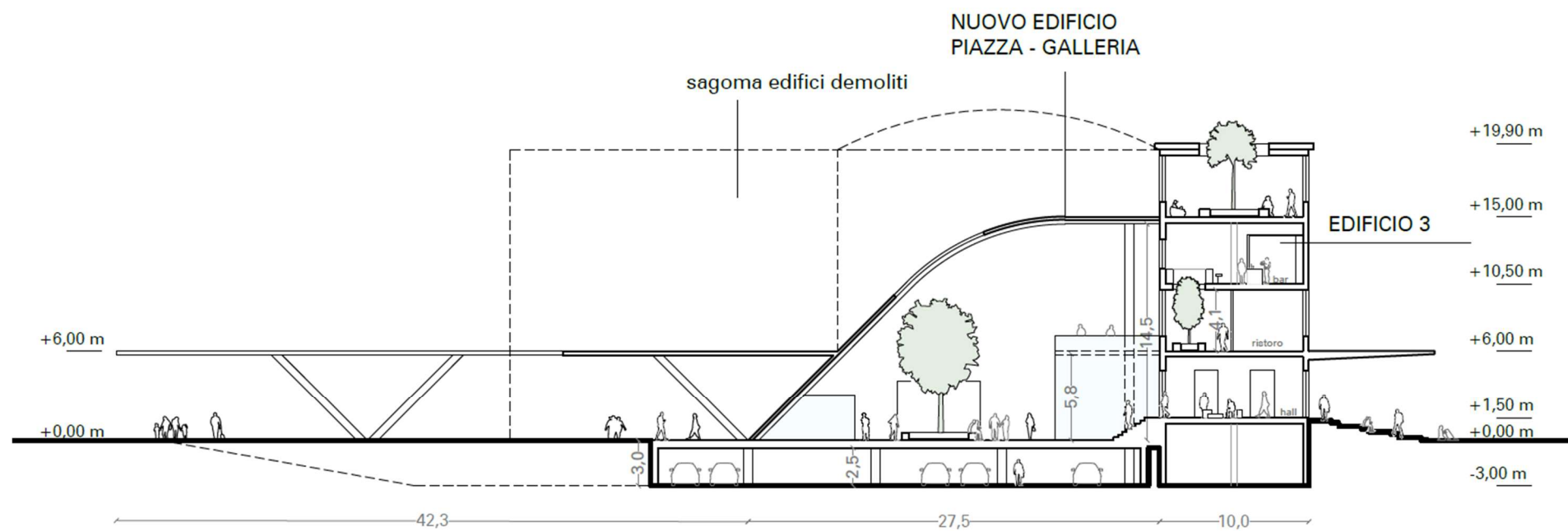
– parcheggio 60 posti





Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI





B) IL PARCO - AREE VERDI E PIAZZE DRENANTI

Il nuovo **polmone verde** (*Bosco urbano*) recupera alla natura e alla comunità ebolitana gran parte del sito industriale cementificato e asfaltato (circa il 65%) offrendo una serie di aree ombreggiate per la memoria, il tempo libero, il gioco e l'incontro per le famiglie, i ragazzi e i bambini.

Alberi autoctoni, arbusti della macchia mediterranea, pergolati ombreggianti, prato rustico e pavimentazioni naturali drenanti prendono il posto dell'asfalto (*Depaving*), dialogano e connettono i quattro edifici con il mix di funzioni, cittadini e visitatori che animeranno questa nuova parte di città e proteggono il parco e le aree attrezzate dal rumore dalle strade carrabili.

Si opera questa scelta al fine di adeguarsi alla legge sulla rinaturalizzazione delle aree urbane creando un **polmone verde-blu**, ad oggi assente in città, con isole d'acqua, pedane in legno per la sosta dei fruitori e la piantumazione di alberi ad alto fusto oltre che per la messa a dimora di vegetazione autoctona. realizzazione di un polmone verde, un filtro naturale che ha lo scopo di isolare acusticamente e visivamente, l'area di progetto dal traffico cittadino urbano.

Il *Bosco urbano* verrà integrato con l'inserimento di infrastrutture blu di mitigazione e gestione delle acque meteoriche. A titolo esemplificativo e non esaustivo si citano laghetti artificiali, stagni e zone umide, canali e rogge, giardini della pioggia, giochi d'acqua, ecc;

La natura non solo recupera le aree esterne limitando il fenomeno dell'isola di calore e favorendo il drenaggio per evitare gli effetti delle bombe d'acqua dovute ai cambiamenti climatici in atto, ma entra anche all'interno delle architetture costituendo il trait d'union del progetto sostenibile e degli edifici che raccontano le varie epoche dell'ex pastificio.

Dall'idea-progetto preliminare al PRIUS, elaborata nell'ambito della Proposta di Interventi PRIUS, vengono recuperati i seguenti interventi progettuali, organici alla presente proposta.

Arena eventi: posta in posizione baricentrica, l'*arena eventi* si configura come un dispositivo di ricucitura urbana tra via Rocco Scotellaro ad ovest e via Vito Merola ad est.

Lo spazio adotta una geometria circo-lare basata sul concetto di vortice o vertigine (dal latino *vertere*, girare): una configurazione dinamica che attrae e convoglia i flussi pedonali provenienti dai diversi quadranti della città, fondendoli con il paesaggio naturale.

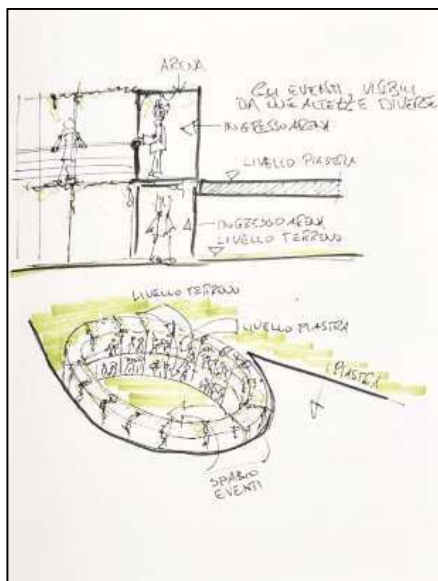
L'area è delimitata da *un'arena circolare in acciaio a due livelli*, interamente avvolta da specie autoctone rampicanti, che funge da tribuna per gli spettatori: il livello inferiore accoglie gli utenti del parco, mentre quello superiore si raccorda direttamente con la passerella pedonale di collegamento con il Palasele.

Un piccolo spicchio dell'arena è occupato da un bacino d'acqua che raccoglie il flusso di una fontana a pioggia, anch'esse a spicchio, alimentata dal livello superiore.



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

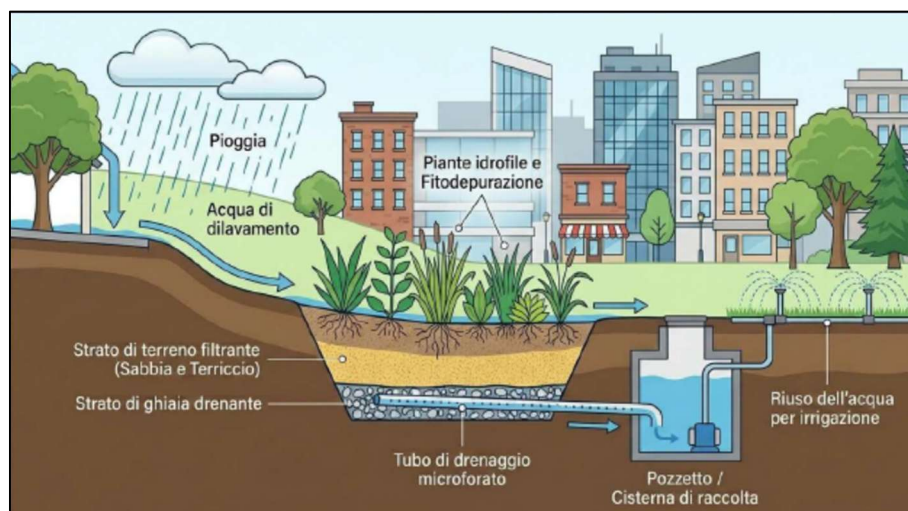


Area gioco: a nord dell'area eventi, dove oggi risiede uno dei fabbricati più imponenti dell'ex fabbrica, viene attrezzata un'area gioco per bambini sfruttando lo scavo delle fondazioni esistenti dell'edificio e di conseguenza il salto di quota. L'area gioco è organizzata tramite gradonate in pietra e terra poste lungo due lati della sua estensione e chiusa con muretti a secco lungo gli altri due lati.

Questa configurazione consentirà agli accompagnatori di "stare" mentre i bambini potranno giocare in totale autonomia e sicurezza. All'area giochi sarà possibile accedere, oltre che dalle gradonate, anche tramite una rampa in terra battuta per consentire la sua fruizione a tutti.

Nell'area troveranno spazio giostre accessibili, percorsi ludici per bambini, un mini-laghetto profondo circa 20 cm percorribile tramite un ponte in legno e dei tappeti elastici;

Gestione delle Acque Meteoriche: La transizione ecologica del sito di progetto si riflette nell'integrazione di sistemi tecnologici a base naturale (*Nature-Based Solutions - NBS*) volti all'autosufficienza idrica e alla promozione della biodiversità come i Giardini della Pioggia (Rain Garden) e la relativa gestione delle acque meteoriche.





Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

L'intero polmone verde-blu è modellato idraulicamente per funzionare come un sistema diffuso di *Rain Garden*, depressioni superficiali del terreno, strutturate con strati di suolo altamente permeabile (sabbia, compost e ghiaia) e vegetazione igrofila (che ama l'umidità).



Il sistema adempie a tre funzioni ingegneristiche e ambientali cruciali:

- laminazione e invaso: in caso di eventi meteorici intensi (bombe d'acqua), i *rain garden* intercettano le acque di ruscellamento superficiale, riducendo la portata di picco diretta alla rete fognaria comunale e prevenendo allagamenti urbani;
- fitodepurazione naturale: il passaggio dell'acqua attraverso l'apparato radicale delle piante e lo strato di suolo filtrante trattiene meccanicamente e digerisce biologicamente gli inquinanti tipici del run-off urbano (idrocarburi, metalli pesanti derivanti dal traffico veicolare, residui di gomma);
- riciclo idrico circolare: le acque meteoriche così filtrate vengono convogliate verso cisterne di accumulo interrate. Questa riserva idrica alimenta il sistema di fontane a pioggia, l'irrigazione automatica dei pergolati e le necessità idriche degli orti urbani, riducendo a zero l'utilizzo di acqua potabile per fini irrigui;

Biodiversità ed Ecosistema: La trasformazione dell'ex sito industriale in un biotopo urbano mira a massimizzare i servizi ecosistemici (i benefici che la natura offre spontanea-mente alla città) attraverso una rigorosa selezione floristica di sole specie autoctone che si sintetizzano in:

- Microclima e mitigazione dell'Isola di Calore Urbana (UHI): La massiccia piantumazione di alberature ad alto fusto e la presenza dei bacini d'acqua generano un raffrescamento evaporativo generalizzato. Il posizionamento ipogeo del parco e la densità fogliare creano un vero e proprio "effetto bosco", capace di abbassare la temperatura estiva locale di diversi gradi rispetto alle strade asfaltate circostanti, funzionando contemporaneamente come un efficiente filtro barriera acustico e visivo contro i rumori del traffico cittadino;
- Corridoio Ecologico e Rifugio faunistico: Sostituendo il cemento con un suolo vivo, l'ex pastificio Pezzullo si trasforma in un stepping stone (un'isola rifugio intermedia) che connette ecologicamente la piana a sud con l'area montana protetta a nord;
- Selezione Botanica Stratificata: La scelta di piante nettariifere e arbusti a bacca favorisce il



reinsediamento dell'avifauna urbana e degli insetti impollinatori (api, bombi, farfalle), fondamentali per la biodiversità dell'intero territorio comunale. La vegetazione del parco si articola su più strati:

- Arboreo (Alto Fusto): Ombreggiamento, cattura della CO₂ e del particolato atmosferico (PM10/PM2.5);
- Arbustivo: Nicchie di nidificazione per l'avifauna, barriera acustica e visiva perimetrale;
- Igrofilo: Fitodepurazione, consolidamento delle sponde umide ed estrazione biologica dei metalli pesanti;
- Rampicante: Schermatura solare delle strutture metalliche, riduzione dell'albedo e mitigazione dell'impatto visivo delle infrastrutture.

Connessioni e Mobilità dolce: L'intero complesso è cucito da una rete capillare di camminamenti in terra battuta stabilizzata (materiale drenante e naturale) che configurano percorsi vita, tracciati per il jogging e piste ciclabili protette. Questa rete interna non è isolata e si estende verso l'esterno lungo via Vito Merola ad est e via Rocco Scotellaro ad ovest. Anche queste ultime, ridisegnate secondo i criteri della rinaturalizzazione urbana (con l'inserimento di fasce drenanti alberate e percorsi ciclabili), collegano il nuovo distretto dell'ex Pezzullo direttamente ai poli scolastici, alle strutture sanitarie e al resto dei servizi pubblici comunali, promuovendo un modello definitivo di mobilità attiva e sostenibile.

Si fa, infine, riferimento al DM 24 11 2025 - CRITERI AMBIENTALI MINIMI PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI DI INTERVENTI EDILIZI E OPERE DI INGEGNERIA CIVILE, ESECUZIONE DI LAVORI, INCLUSI GLI INTERVENTI DI COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE, MANUTENZIONE E ADEGUAMENTO, predisposto in attuazione del Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della pubblica amministrazione, approvato con decreto 3 agosto 2023 del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, di concerto con i Ministri dell'economia e delle finanze e delle Imprese e del Made in Italy.

C) LA PASSERELLA - COLLEGAMENTO CON IL PALASELE

Una passerella ciclopedonale leggera in metallo e legno lamellare che consente di scavalcare in sicurezza la strada carrabile per raggiungere l'area del Palasele e gli impianti sportivi.

Dall'area del Palasele con gli ampi parcheggi a disposizione si potrà raggiungere l'ex pastificio Pezzullo e proseguire in ebike, bicicletta, monopattino o a piedi verso il centro storico di Eboli.

Tale intervento è oggetto del DIP predisposto per l'**INTERVENTO PREMIALITÀ PRIUS denominato "RAMMAGLIO AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO"**.



7.4.1. Ex ante-ex post e rendering



PRIMA

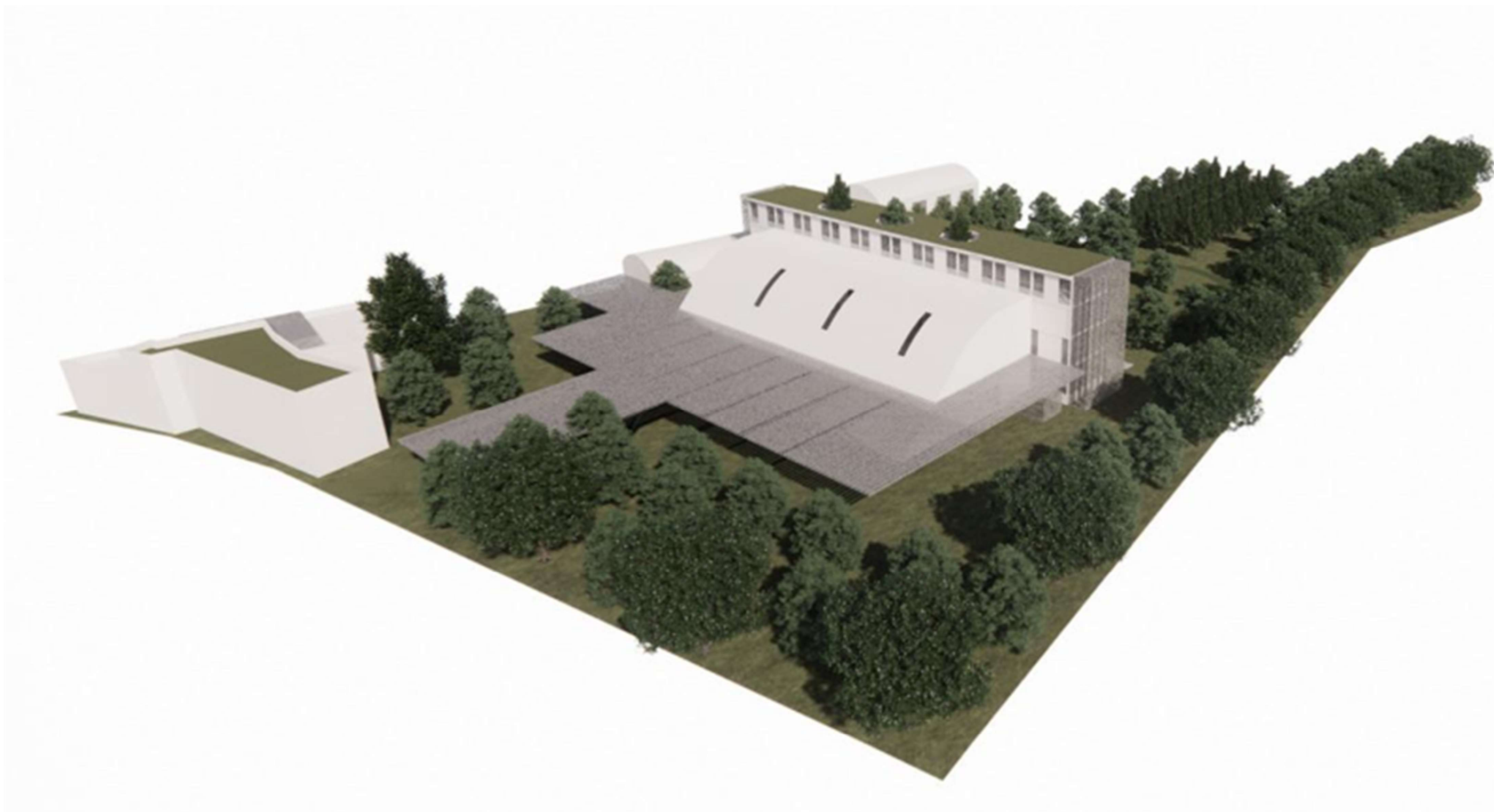


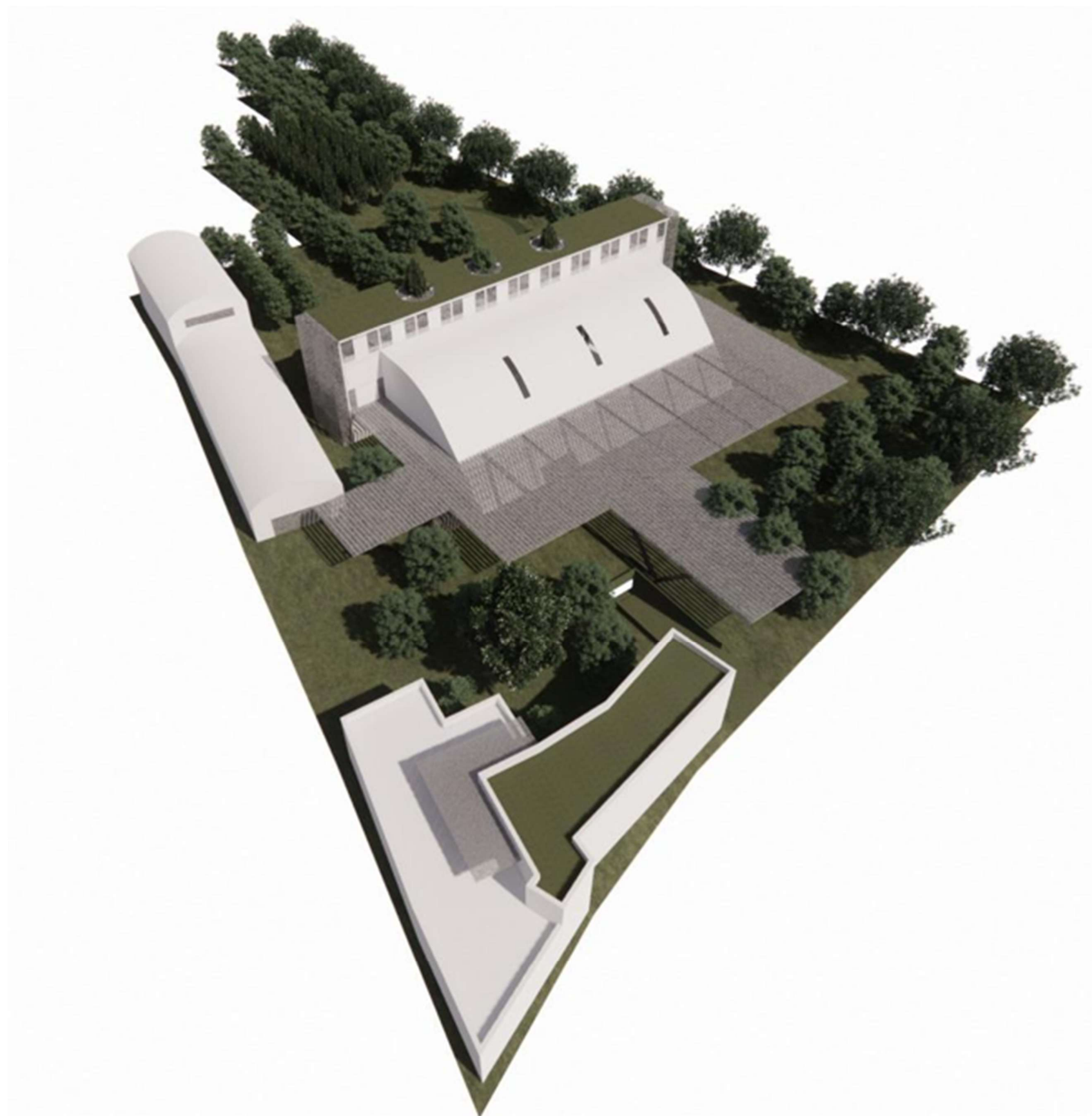
DOPO



come meglio rappresentato nei rendering seguenti:









7.5. LIMITI FINANZIARI (D. Lgs. 36/2023, Allegato I.7, art. 3, c. 1, l.g)

7.5.1. Individuazione macrovoci di spesa

Riguardo al calcolo della spesa, il finanziamento destinato a questo intervento è pari a **€11.391.939,38**.

Il costo sommario della spesa è stato operato secondo le indicazioni fornite dall'art. 41, c.13, del D.Lgs 36/2023 e dal prezzario regionale LL.PP.

Per quanto attiene alla individuazione degli interventi sono individuabili le seguenti macrocategorie di lavorazioni:

- Demolizioni (edifici);
- Opere edili per edifici di nuova realizzazione;
- Opere edili per recupero edifici esistenti;
- Opere edili per restauro edifici esistenti
- Urbanizzazioni (illuminazione pubblica, sistemi fognari e di recupero acque piovane, arredo urbano, opere a verde e irrigazione, laghetti e lame d'acqua)
- Parcheggio;
- Parco (Arena eventi, Area gioco);
- Opere forestali (Bosco urbano);
- Depaving (piazze impermeabilizzate).

Le caratteristiche quantitative dell'intervento e le relative quantificazioni economiche su base parametrica, sono riportate nella tabella che segue:

N.	Tipo di intervento	Quantità	Costo parametrico	Costo totale
1.	Demolizioni (mc)	75.000	€ 30,00	€ 2.250.000,00
2.	Nuovo edificio 4 (mq)	1.500	€ 1.200,00	€ 1.800.000,00
3.	Parcheggio interrato	2.100	€ 350,00	€ 735.000,00
4.	Parco			€ 375.730,00
5.	Recupero edificio 2(mq)	1.446	€ 500,00	€ 723.000,00
6.	Recupero edificio 3(mq)	2.652	€ 650,00	€ 1.723.800,00
7.	Restauro edificio 1 (mq)	1.898,5	€ 1.000,00	€ 1.898.440,00
TOTALE LAVORI				€ 9.505.970,00

In attuazione di quanto disposto dal D.Lgs 36/2023, il calcolo sommario della spesa è stato effettuato "per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici dedotti dai costi parametrici desunti da interventi analoghi e dal prezzario regionale (art. 41, c. 13, D.Lgs. 36/2023). In assenza, applicando parametri desunti da interventi similari realizzati, ovvero redigendo un computo metrico estimativo di massima."



Pertanto, rispetto alle alternative delineate dall'art. 22, si è optato per:

- **criterio della stima sintetica su base parametrica**, perché risulta più consono all'attuale livello di approfondimento progettuale e alla tipologia di interventi edilizi previsti dal progetto
- **computo metrico estimativo di massima**.

Per la definizione del costo parametrico si sono utilizzati come riferimento i limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, approvato con Decreto dirigenziale n. 473 del 26/06/2023 della Regione Campania (rif. 1), parametri tecnici e i limiti di costo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e Edilizia Residenziale Sociale (ERS), oltre il prezzario regionale e considerando interventi analoghi.

L'intervento di **demolizione** (volumi e superfici piazzali) è stato determinato mediante la redazione di un computo metrico estimativo di massima che prevede una spesa di € 2.250.000,00. Al fine di rendere parametrato anche questo costo, si è calcolata l'incidenza a mc del computo complessivo, giungendo ad un valore di **€ 30/mc** vuoto per pieno.

Per l'intervento di **depaving** si è assunto un costo di 5 €/mq per la scarifica e di 25 €/mq per lo smaltimento (ipotizzando una profondità di intervento di circa 20cm), per un totale unitario di **€ 30/mq**.

Gli importi dei compensi sono riportati nel quadro economico dell'intervento precisando che sono stati determinati sulla scorta degli importi presunti delle macrocategorie individuate e con l'ausilio dei parametri di cui al D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13, in vigore dal 1 luglio 2023.



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

7.5.2. QUADRO ECONOMICO

Lavori di: INTERVENTO PRINCIPALE: Rigenerazione urbana area ex pastificio Pezzullo CUP: H22J2600030002				
A – LAVORI A BASE DI GARA				
A.1	Importo dei Lavori provenienti da Computo metrico (a corpo) compreso oneri di sicurezza			€ 9.505.970,00
a.1.1	lavori soggetti a ribasso		€ 9.125.731,20	
a.1.2	di cui oneri della sic. Interna	1%	€ 95.059,70	
a.1.3	di cui mano d'opera soggetta a ribasso	22,8%	€ 2.091.313,40	
a.1.4	oneri della sicurezza esterna per l'attuazione del PSC	3%	€ 285.179,10	
A.2	Oneri sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta (a.1.2 + a.1.4)		€ 380.238,80	
A.3	Attuazione misure prevenzione e repressione criminalità		€ -	€ 0,00
A.4	Mitigazione - compensazione impatto ambientale e sociale		€ -	€ 0,00
	Importo non soggetto a ribasso d'asta [a.1.2 + a.1.4]		€ 380.238,80	
	Importo soggetto a ribasso d'asta [A.1- a.1.2]		€ 9.125.731,20	
TOTALE APPALTO				€ 9.505.970,00
B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE				
B.12	Forniture			€ -
B.1	Lavori in amministrazione diretta – Rimborsi su fattura			€ 67.489,16
b.1.1	lavori amministrazione diretta – economia		€ -	
b.1.2	Rimborsi su fattura [Oneri discarica]		€ 67.489,16	
B.2	Rilievi, accertamenti ed indagini a cura della SA			€ -
B.3	Rilievi, accertamenti ed indagini a cura del PRO			€ -
B.3.1	Allacciamenti ai pubblici servizi – Interferenze			€ 15.000,00
B.4	Imprevisti	0,53%	di A	€ 50.000,00
B.5	Accantonamenti per revisione prezzi e varianti	0,53%	di A	€ 50.000,00
B.5	Acquisizione aree o immobili – Indennizzi			€ -
B.7	Spese tecniche [Interne – Esterne]		€ 127.528,42	€ 426.217,03
b.7.1	Incentivi art.45 comma 3 del D.Lgs. 36/2023			
b.7.2	Ufficio del Responsabile Unico del Progetto			
b.7.3	Responsabile unico del procedimento e collaboratori	Interna	€ 46.638,97	
b.7.4	Programmazione della spesa per investimenti	Interna	€ 2.914,94	
b.7.5	Predisposizione dei documenti di gara	Interna	€ 7.287,34	
b.7.6	Verifica della progettazione ex art. 42 del Codice	Esterna	€ -	€ 64.874,93
b.7.7	Ufficio di Progettazione			
b.7.8	Redazione del documento di fattibilità delle alternative progettuali	Interna	€ 728,73	
b.7.9	Redazione FTE + consulenze specialistiche + relaz. Geologica	Esterna	€ -	€ 227.062,24
b.7.10	Redazione del progetto esecutivo	Esterna	€ -	€ 84.836,44
b.7.11	relazione geologica	Esterna	€ -	€ 33.181,32
b.7.12	Ufficio Direzione			
b.7.13	Direzione dei lavori	Interna	€ 32.064,29	€ -
b.7.14	Assistenti del Direttore dei lavori (direttore/i operativo/i, ispettore)	Interna	€ 10.202,27	€ -
b.7.15	Coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione	Interna	€ 11.659,74	€ -
b.7.16	Ufficio di Collaudo e Verifica			
b.7.17	Collaudo tecnico-amministrativo / Regolare esecuzione	Interna	€ 5.829,87	€ -
b.7.18	Collaudo statico	Interna	€ 5.829,87	€ -
b.7.19	Attestato di certificazione energetica	Esterna	€ -	€ 16.262,10
b.7.20	Coordinamento dei flussi informativi	Interna	€ 4.372,40	€ -
B.8	Attività tecnico amministrativa – supporto al Rup - assicurazioni			€ -
B.7.21	Fondo Innovazione art.45 commi 6 - 7 del D.Lgs. 36/2023	0,00 €		€ -
B.9	Spese per commissioni giudicatrici			€ 4.000,00
B.8.1	Spese per Centrale Unica di Committenza (da Convenzione)			€ 27.977,87
B.11	Spese per prove di laboratorio, verifiche tecniche, monitoraggi			€ 7.500,00
B.11.1	Spese Collaudo tecnico amm. / statico/ special.	Esterna	€ -	€ -
B.11.2	Spesa per verifica preventiva interesse archeologico			€ -
B.11.3	Spese per i rimedi alternativi tutela giurisdizionale			€ -
B.12.1	Spese per opere artistiche			€ -
B.11.4	Iva e altre imposte:			€ 1.110.256,90
b.11.4.1	IVA su lavori – Imprevisti e accantonamenti (A+B5+B6)	€ 9.605.969,99	10%	€ 960.597,00
b.11.4.2	casse previdenziali	€ 426.217,03	4%	€ 17.048,68
b.11.4.3	IVA su spese tecniche interne ed esterne	€ 443.265,71	22%	€ 97.518,46
b.11.4.4	IVA sul resto delle voci B	€ 121.967,04	22%	€ 26.832,75
b.11.4.5	Aliquota IRAP incentivi Tecnici	€ 97.176,66	8,5%	€ 8.260,02
b.11.4.6	IVA su forniture	€ 0,00	22%	€ -
Totale somme a disposizione				€ 1.885.969,38
TOTALE QUADRO ECONOMICO: A + B				€ 11.391.939,38
C VERIFICA LIMITE				
C.1	SPESE GENERALI	€ 544.184,07	5,72%	di A1 max 12%
C.2	Spese incentivi funzioni tecniche =	€ 127.528,42	1,34%	di A1 max 1,6%
C.3	Spese pubblicità	€ 27.977,87	0,29%	di A1 max 0,5%
C.4	Imprevisti	€ 50.000,00	0,53%	di A1 max 5%
C.5	Altre voci QE	€ 179.467,03	1,89%	di A1 max 5%
TOTALE QUADRO ECONOMICO A BASE DI GARA				€ 11.391.939,38



8. REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE

L'intervento in oggetto dovrà essere progettato tenendo conto delle prescrizioni dettate dalle norme indicate nel Capitolato Tecnico Prestazionale, nonché dei seguenti requisiti tecnici:

8.1. REQUISITI TECNICI DA RISPETTARE

La progettazione dovrà essere sviluppata nel rispetto della normativa vigente alla data di affidamento del servizio, delle prescrizioni del presente DIP, del Capitolato Informativo (CI) allegato (**Allegato A**). Si riportano di seguito, a titolo non esaustivo, i principali riferimenti normativi e i requisiti tecnici e ambientali che il progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) dovrà garantire e documentare.

8.1.1. Quadro normativo di riferimento

- **Contratti pubblici:** D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. (correttivo D.Lgs. 209/2024), in particolare art. 41 e All. I.7 (livelli e contenuti della progettazione), art. 42 (verifica della progettazione), art. 43 e All. I.9 (gestione informativa digitale), art. 57 (criteri ambientali minimi) e All. I.8 (verifica preventiva dell'interesse archeologico).
- **Fondi europei:** Reg. (UE) 2021/1060 e 2021/1058; Reg. (UE) 2020/852 e Reg. delegato (UE) 2021/2139 (principio DNSH); PR FESR Campania 2021-2027 e relativo Manuale di attuazione; DGR Campania n. 259 del 30/05/2024 e Linee guida PRIUS.
- **Urbanistica ed edilizia:** DPR 380/2001; L.R. Campania 16/2004 e Regolamento regionale n. 5/2011; PRG vigente (NTA Parte III, scheda n. 17 "Ex Pezzullo") e PUA "Ex Pezzullo" (2006).
- **Beni culturali e paesaggio:** D.Lgs. 42/2004, con particolare riferimento all'edificio storico sottoposto a tutela (autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art. 21) e, ove l'area ricada in ambiti vincolati, all'autorizzazione paesaggistica.
- **Strutture:** Norme tecniche per le costruzioni (DM 17/01/2018) e Circolare n. 7 del 21/01/2019; per gli edifici esistenti il capitolo 8 delle NTC; per l'edificio tutelato le Linee guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale (Direttiva P.C.M. 9/02/2011).
- **Energia:** D.Lgs. 192/2005 e DM 26/06/2015 (requisiti minimi ed edifici a energia quasi zero – NZEB); D.Lgs. 199/2021 (obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici pubblici).
- **Prevenzione incendi:** DPR 151/2011 e DM 3/08/2015 (Codice di prevenzione incendi) con le regole tecniche verticali applicabili alle attività previste (autorimessa interrata, locali per eventi e pubblico spettacolo, uffici, attività ricettive).
- **Accessibilità:** L. 13/1989, DM 236/1989 e DPR 503/1996, da applicare secondo i principi dell'Universal Design.
- **Acustica:** L. 447/1995, DPCM 5/12/1997 (requisiti acustici passivi degli edifici) e piano di classificazione acustica comunale.
- **Sicurezza:** D.Lgs. 81/2008, Titolo IV (coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, PSC e fascicolo dell'opera) e Titolo IX, Capo III (protezione dai rischi connessi all'esposizione all'amianto).
- **Ambiente:** D.Lgs. 152/2006 (Parte III per gli scarichi delle acque meteoriche; Parte IV per i rifiuti e, al Titolo V, per la bonifica dei siti contaminati); DPR 120/2017 (terre e rocce da scavo); L. 257/1992 e DM 6/09/1994 (amianto); L.R. Campania 12/2002 (contenimento dell'inquinamento luminoso).



- **Interferenze ferroviarie:** DPR 753/1980, ove ricorrano le fasce di rispetto della linea Battipaglia–Potenza, in coordinamento con il progetto della passerella ciclopedonale dell'intervento di premialità.

8.1.2. Requisiti prestazionali dell'opera

Il PFTE dovrà sviluppare la soluzione individuata nel presente DIP (Alternativa 3 – recupero parziale) garantendo i seguenti requisiti:

- **Edifici esistenti:** valutazione della sicurezza strutturale sulla base di rilievo e indagini diagnostiche, con definizione del livello di conoscenza; intervento di adeguamento sismico nei casi previsti dal par. 8.4.3 delle NTC (tra cui il cambio di classe d'uso per affollamenti significativi) e di miglioramento sismico per l'edificio tutelato, compatibile con le prescrizioni della Soprintendenza.
- **Nuova galleria-piazza e parcheggio interrato:** edificio a energia quasi zero (NZEB), impianti non alimentati da combustibili fossili (pompe di calore) e produzione da fonti rinnovabili; per il parcheggio, ventilazione, prevenzione incendi e accessi coordinati con la viabilità esistente.
- **Efficienza energetica degli edifici recuperati:** miglioramento delle prestazioni dell'involucro e degli impianti compatibilmente con i vincoli di tutela, con impianti a pompa di calore e fotovoltaico integrato ove ammissibile.
- **Accessibilità e fruizione:** percorsi privi di barriere, sistema di orientamento (wayfinding), fruibilità dell'area in tutte le ore e le stagioni, illuminazione pubblica a LED che garantisca sicurezza e comfort visivo.
- **Acque meteoriche:** sistema di drenaggio sostenibile (rain garden, aree di laminazione, recupero e riuso per l'irrigazione) dimensionato con apposito studio idrologico-idraulico; la scelta tra infiltrazione nel suolo e raccolta con recapito in fognatura sarà subordinata all'esito delle indagini ambientali.
- **Verde e alberature:** censimento sistematico degli alberi esistenti e loro integrazione nel progetto; impiego di specie autoctone; misure di protezione degli esemplari conservati durante il cantiere.
- **Lotti funzionali:** l'intervento dovrà costituire un'opera funzionale e fruibile anche indipendentemente dalla realizzazione della passerella (intervento di premialità), con possibile articolazione in lotti funzionali ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. 36/2023.
- **Durabilità e manutenzione:** scelta di materiali e soluzioni tecniche durevoli e di facile manutenzione, documentate nel piano preliminare di manutenzione e compatibili con il piano di gestione dell'opera.

8.1.3. Indagini e studi da sviluppare nel PFTE

Per la natura del sito (ex area industriale con edifici esistenti di epoche diverse, uno dei quali sottoposto a tutela) il PFTE dovrà essere supportato almeno dai seguenti rilievi, indagini e studi:

- rilievo plano-altimetrico e architettonico dell'area e degli edifici da recuperare (laser scanner o fotogrammetria), dei sottoservizi e delle interferenze;
- indagini diagnostiche sui materiali e sulle strutture degli edifici da recuperare, finalizzate alla valutazione della vulnerabilità sismica;
- indagini geologiche, geotecniche e sismiche, con aggiornamento della relazione geologica del PUA;
- eventuali indagini ambientali preliminari su suoli e materiali, con campionamenti e confronto con le concentrazioni soglia di contaminazione (All. 5, Titolo V, Parte IV, D.Lgs. 152/2006) riferite alla



destinazione a verde pubblico e ad uso pubblico; in caso di superamento, attivazione delle procedure previste dal Titolo V;

- censimento e caratterizzazione dei materiali contenenti amianto residui e degli altri materiali pericolosi, propedeutici al piano di demolizione selettiva;
- censimento arboreo con valutazione dello stato fitosanitario e di stabilità degli esemplari;
- verifica preventiva dell'interesse archeologico (All. I.8 del D.Lgs. 36/2023);
- studio idrologico-idraulico per il dimensionamento dei sistemi di gestione delle acque meteoriche.

8.1.4. Metodologia BIM

L'importo dei lavori è superiore a 2 milioni di euro: la progettazione dovrà quindi essere sviluppata con metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni ai sensi dell'art. 43 e dell'All. I.9 del D.Lgs. 36/2023, in coerenza con le Linee guida MIT per la gestione informativa digitale del 20/02/2026 e con l'Atto Organizzativo BIM del Comune di Eboli approvato con DGC n. 56 del 19/03/2026 e relativi allegati.

I requisiti informativi sono definiti nel Capitolato Informativo allegato al presente DIP, che costituisce parte integrante della documentazione di gara. In particolare, il Comune richiede:

- lo sviluppo del PFTE e del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione mediante modelli informativi disciplinari e federati, con livelli di sviluppo coerenti con quelli indicati nel CI;
- la modellazione dello stato di fatto a partire dal rilievo, compresi gli edifici da recuperare (con approccio HBIM per l'edificio tutelato) e i volumi da demolire;
- l'estrazione dal modello delle quantità per il computo, il controllo delle interferenze (clash detection) e la verifica delle regole normative (code checking);
- la consegna dei modelli in formato aperto IFC, oltre al formato nativo, per garantire l'interoperabilità;
- la gestione di tutti i contenuti informativi in un Ambiente di Condivisione dei Dati (ACDat) conforme alla UNI EN ISO 19650, con trasferimento finale nell'ACDat del Comune per l'uso nelle fasi successive (progettazione esecutiva in appalto integrato, esecuzione, collaudo e gestione);
- la presentazione in gara di un'Offerta di Gestione Informativa (oGI) e, dopo l'aggiudicazione, di un Piano di Gestione Informativa (pGI) approvato dal RUP.

Gli elaborati grafici del PFTE, il computo estimativo e il piano di sicurezza e coordinamento dovranno essere coerenti con i modelli informativi. Il progettista redige la relazione specialistica sulla modellazione informativa prevista tra gli elaborati del PFTE dall'All. I.7.

8.2. IMPATTO SULL'AMBIENTE E CRITERI AMBIENTALI MINIMI

8.2.1. Criteri Ambientali Minimi

Ai sensi dell'art. 57 del D.Lgs. 36/2023, il progetto dovrà rispettare le specifiche tecniche e le clausole contrattuali dei Criteri Ambientali Minimi vigenti. Per l'intervento si applicano in particolare:

- **CAM Edilizia:** DM 24 novembre 2025 "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione e direzione lavori di interventi edilizi e opere di ingegneria civile, esecuzione di lavori, inclusi gli interventi di costruzione, ristrutturazione, manutenzione e adeguamento", pubblicato in G.U. il 3/12/2025 e applicabile dal 2/02/2026, che sostituisce il DM 23/06/2022 n. 256;



- **altri CAM pertinenti:** illuminazione pubblica, arredo urbano e gestione del verde pubblico, per le rispettive componenti del progetto, nelle versioni vigenti alla data di affidamento.

Il progettista dovrà redigere una relazione CAM che, per ciascun criterio, descriva le soluzioni adottate e i mezzi di prova, indichi gli elaborati di progetto in cui il criterio è recepito e motivi puntualmente l'eventuale inapplicabilità di singoli criteri. I criteri relativi all'esecuzione andranno trasferiti nel capitolato speciale d'appalto a base della successiva gara di appalto integrato.

Il riferimento generale è il Piano d'azione nazionale per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della pubblica amministrazione (PAN GPP), approvato con decreto del 3 agosto 2023.

8.2.2. Principio DNSH

L'intervento è finanziato dal PR FESR Campania 2021-2027 e deve rispettare il principio di "*non arrecare un danno significativo*" (DNSH) ai sei obiettivi ambientali dell'art. 9 del Reg. (UE) 2020/852, secondo i criteri di vaglio tecnico del Reg. delegato (UE) 2021/2139. Le attività dell'intervento sono riconducibili a: costruzione di nuovi edifici (7.1); ristrutturazione di edifici esistenti (7.2); infrastrutture per la mobilità personale (6.13); demolizioni, rimozione delle pavimentazioni e parco urbano.

Il PFTE dovrà garantire in particolare:

- **Mitigazione:** fabbisogno di energia primaria dei nuovi volumi conforme ai requisiti NZEB e assenza di impianti alimentati da combustibili fossili;
- **Adattamento:** valutazione del rischio climatico e della vulnerabilità dell'opera (Appendice A del Reg. 2021/2139) e adozione delle soluzioni di adattamento individuate;
- **Acque:** dispositivi idrici conformi all'Appendice E; gestione sostenibile delle acque meteoriche e riuso a fini irrigui;
- **Economia circolare:** avvio a recupero di almeno il 70% in peso dei rifiuti da costruzione e demolizione non pericolosi (escluso il codice EER 17 05 04), demolizione selettiva preceduta da audit pre-demolizione, progettazione orientata alla circolarità e al disassemblaggio;
- **Inquinamento:** indagine sui potenziali contaminanti del sito, rimozione dei materiali contenenti amianto prima dei lavori, materiali conformi all'Appendice C (sostanze pericolose, emissioni di formaldeide e COV), misure di contenimento di rumore, polveri ed emissioni in cantiere;
- **Biodiversità:** impiego di sole specie autoctone, esclusione delle specie esotiche invasive (Reg. (UE) 1143/2014), tutela degli alberi esistenti.

Il PFTE comprenderà una relazione DNSH con le schede di verifica ex ante per ciascuna attività, coerente con le dichiarazioni rese negli Allegati DNSH 4 e DNSH 5 (**Allegato B**) della scheda progettuale, salvo modifiche da parte del ROS. Le condizioni da verificare in fase di esecuzione (ex post) andranno inserite nel capitolato speciale d'appalto.

8.2.3. Aspetti ambientali specifici del sito

L'area è un ex sito produttivo (pastificio e mangimificio attivo fino al 1987), oggi dismesso e impermeabilizzato per circa 18.360 mq, già oggetto in passato della rimozione delle coperture in amianto. Il progetto dovrà quindi affrontare in modo specifico:



- la gestione dei rifiuti da demolizione (circa 75.000 mc di volumi da demolire), con piano di demolizione selettiva, riutilizzo in sito degli inerti idonei e tracciabilità dei conferimenti;
- la gestione delle terre e rocce da scavo, in particolare per il parcheggio interrato, ai sensi del DPR 120/2017 e sulla base dell'esito delle indagini ambientali preliminari;
- la compatibilità tra la de-impermeabilizzazione, l'infiltrazione delle acque meteoriche e lo stato qualitativo dei suoli;
- il contenimento degli impatti del cantiere (rumore, polveri, traffico) su un contesto residenziale e scolastico circostante.

8.2.4. Procedure ambientali

Sulla base dei dati disponibili, l'intervento non raggiunge le soglie previste dall'All. IV alla Parte II del D.Lgs. 152/2006 per i progetti di riassetto di aree urbane (10 ettari) e per i parcheggi di uso pubblico (500 posti auto) ai fini della verifica di assoggettabilità a VIA. Il PFTE dovrà confermare tale valutazione e verificare l'assenza di interferenze con siti della Rete Natura 2000 ai fini dell'esclusione della valutazione di incidenza.

9. DESCRIZIONE DELLE FASI DEL PROCEDIMENTO

Per l'attuazione del predetto intervento si prevedono le seguenti principali macro-fasi:

- I. Affidamento della Progettazione di Fattibilità Tecnico ed Economica e Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione;
- II. Progettazione del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica (PFTE) e Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione (CSP);
- III. Verifica e validazione del progetto ai sensi dell'art. 42 del Codice degli appalti pubblici;
- IV. Affidamento congiunto della progettazione esecutiva ed esecuzione lavori (c.d. *appalto integrato*);.

La Direzione dei Lavori, Coordinamento della Sicurezza in fase di esecuzione ed il Collaudo si prevede di effettuarli con personale interno, salvo diverse previsioni in corso di esecuzione dell'appalto.

10. LIVELLI DI PROGETTAZIONE E TEMPI DI SVOLGIMENTO

In rapporto alla specifica tipologia dell'intervento, a norma dell'art. 41 del Codice dei contratti pubblici, al fine di assicurare la speditezza ed efficacia dell'intervento complessivo sull'immobile in argomento, la presente procedura riguarda l'affidamento del servizio inerente il progetto di fattibilità tecnica ed economica ed il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, da redigersi in modalità BIM.

Gli elaborati sviluppati per il PFTE dovranno costituire la documentazione necessaria alla predisposizione delle pratiche per l'ottenimento dei pareri nell'ambito della Conferenza dei Servizi e/o da ogni altro Ente preposto al rilascio del competente parere.

Il progetto da porre a base di gara dei lavori dovrà contenere tutti gli elementi necessari alla salvaguardia della qualità del progetto.



10.1. PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ED ECONOMICA (ART. 41 DEL D.LGS.36/2023 E ALLEGATO I.7 DEL NUOVO CODICE)

Il progetto di fattibilità tecnico-economica:

- a) individua, tra più soluzioni possibili, quella che esprime il rapporto migliore tra costi e benefici per la collettività in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e alle prestazioni da fornire;
- b) contiene i necessari richiami all'eventuale uso di metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni;
- c) sviluppa, nel rispetto del quadro delle necessità, tutte le indagini e gli studi necessari per la definizione degli aspetti progettuali;
- d) individua le caratteristiche dimensionali, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare, compresa la scelta in merito alla possibile suddivisione in lotti funzionali;
- e) consente, ove necessario, l'avvio della procedura espropriativa;
- f) contiene tutti gli elementi necessari per il rilascio delle autorizzazioni e approvazioni prescritte;
- g) contiene il piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti.

Il PFTE, in relazione alle dimensioni, alla tipologia e alla categoria dell'intervento è, in linea generale, fatta salva diversa disposizione motivata dal RUP in sede di DIP, composto dai seguenti elaborati:

- relazione generale;
- relazione tecnica, corredata di rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici;
- relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico (ai sensi dell'art. 41, c. 4, e dell'All. I.8 del D.Lgs. 36/2023, ed eventuali indagini dirette sul terreno, anche digitalmente supportate);
- studio di impatto ambientale, per le opere soggette a valutazione di impatto ambientale, di seguito «VIA»;
- relazione di sostenibilità dell'opera;
- rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare;
- modelli informativi e relativa relazione specialistica, nei casi previsti dall'articolo 43 del codice;
- elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate, integrati e coerenti con i contenuti dei modelli informativi, quando presenti;
- computo estimativo dell'opera;
- quadro economico di progetto;
- piano economico e finanziario di massima, per le opere da realizzarsi mediante partenariato pubblico-privato;
- cronoprogramma;
- piano di sicurezza e di coordinamento, finalizzato alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri, ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, nonché in applicazione dei vigenti accordi sindacali in materia. Stima dei costi della sicurezza. Il piano di sicurezza e di coordinamento può essere supportato da modelli informativi;
- capitolato informativo nei casi previsti dall'articolo 43 del codice. Il capitolato informativo conterrà al proprio interno le specifiche relative alla equivalenza dei contenuti informativi presenti nei documenti nei confronti dei livelli di fabbisogno informativo richiesti per i modelli informativi;
- piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti. Il piano di manutenzione può essere supportato da modelli informativi;



- piano preliminare di monitoraggio geotecnico e strutturale;
- per le opere soggette a VIA, e comunque ove richiesto, piano preliminare di monitoraggio ambientale;
- piano particellare delle aree espropriande o da acquisire, ove pertinente;
- relazione DNSH, relazione CAM e la quantificazione degli indicatori del PR Campania FESR.

La durata massima prevista per l'esecuzione del servizio è di 90 giorni naturali e consecutivi, salvo miglioramento:

Fase	Descrizione delle Prestazioni	Durata (giorni)
UNICA	Rilievo architettonico/strutturale/materico, verifica di vulnerabilità sismica, progetto di fattibilità tecnica ed economica da redigersi in modalità BIM e coordinamento della sicurezza e in fase di progettazione.	90 <i>(esclusi tempi per autorizzazioni ed approvazioni)</i>

Tabella indicazione della durata della fase delle prestazioni da affidare

Nell'ambito del project monitoring, per la fase di progettazione di fattibilità tecnico economica è prevista entro 20 giorni dalla data di avvio del servizio la consegna del concept progettuale.

Relativamente ai termini indicati nella precedente tabella, si specifica che:

- il DEC procederà a comunicare l'avvio della prestazione mediante invito formale, dal quale decorrono i termini sopra indicati;
- è opportuno precisare che i termini contrattuali potranno essere sospesi quando ricorrano i presupposti di cui all'art. 121 e all'Allegato II.14 del D.Lgs 36/2023, ovvero in presenza di eventuali autorizzazioni ovvero pareri necessari, che dovranno essere resi dagli Enti competenti non direttamente coinvolti nella presente procedura, nonché per attività di verifica disposte dal RUP. Non appena siano venute a cessare le cause della sospensione i medesimi termini decorreranno nuovamente con la ripresa dell'esecuzione;
- le tempistiche indicate sono al netto dei tempi per il rilascio di pareri/nulla osta da parte delle Amministrazioni competenti e di quelle usuarie;
- per ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi contrattuali è applicabile una penale secondo le modalità descritte nel Capitolato tecnico prestazionale al capitolo 12.

La durata decorre:

- dal verbale di avvio dell'esecuzione delle prestazioni da parte del DEC/Direttore dei Lavori.

11. VERIFICA DELLA PROGETTAZIONE

La verifica preventiva della progettazione avverrà nei termini e nelle condizioni dell'art. 42 del D.Lgs 36/2023.

12. DIREZIONE LAVORI E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE

L'attività dell'ufficio di direzione lavori è disciplinata all'art. 114 e dall'All. II.14 del D.Lgs. 36/2023.

12.1. TEMPISTICA PER DIREZIONE LAVORI E CSE

La durata prevista per l'esecuzione della Direzione Lavori e del CSE è stimata in funzione della durata presunta dei lavori definita a seguito delle fasi di progettazione.



13. COLLAUDO DELLE OPERE IN CORSO D'OPERA

Ai sensi dell'art.116 del Codice, in considerazione della tipologia dei lavori, il collaudo statico avverrà in corso d'opera mentre il collaudo tecnico-amministrativo a fine lavori, entrambi mediante affidamento a dipendenti della stazione appaltante o di altre amministrazioni; sarà affidato a professionista esterno solo in caso di carenza di organico accertata e motivata. Per il collaudo statico si richiama l'art. 67 del DPR 380/2001.

14. LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE, STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO E FONTI DI FINANZIAMENTO

La valutazione complessiva dell'intervento è pari a € 11.391.939,38.

L'intervento sarà realizzato con fondi a valere su PR Campania FESR 2021-2027, Priorità 5, OS 5.1, Azione 5.1.1 (PRIUS Eboli), CUP H22J26000030002, con richiamo alla delibera commissariale n. 207/2026 e all'approvazione del PRIUS in Cabina di Regia/Accordo di Programma.

15. PRECISAZIONI DI NATURA PROCEDURALE

15.1. TIPOLOGIA DI CONTRATTO PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

L'importo per lo svolgimento dei servizi a base di gara ammonta a € 227.062,24 (euro *duecentomilaventisettemilasessantadue/24*) oltre IVA e cassa.

15.2. PROCEDURE DI APPALTO

La procedura di affidamento dei servizi in oggetto avverrà attraverso una procedura aperta (art. 71 del D.Lgs 36/2023) o ristretta (art. 72 del D.Lgs 36/2023), con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, nel rispetto dell'art. 108, comma 2, lett. b) del D.Lgs 36/2023.

15.3. CONTRATTO

Il contratto relativo al progetto di fattibilità tecnico economica ed al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione sarà stipulato "a corpo".

16. CRONOPROGRAMMA

Si allega il Cronoprogramma redatto come da All. 8a del Manuale di attuazione del PR Campania FESR 21-27.



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI



**Cofinanziato
dall'Unione europea**



Schema di cronoprogramma Lavori pubblici

BENEFICIARIO: Comune di Eboli **INTERVENTO PRINCIPALE:** Rigenerazione urbana area ex pastificio Pezzullo **CUP:** H22.I26000030002

[illegible]

Informazioni per la compilazione

Campi obbligatori SURF

(*) Indicare le date presunte di inizio e fine attività per ciascuna procedura riguardante l'intervento