



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

Programma di Rigenerazione Integrata Urbana Sostenibile (PRIUS) 2021/2027
INTERVENTO DI PREMIALITÀ PER IL
“RAMMAGLIO AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO”
(CUP H22J26000040002)

“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)

Responsabile Unico del Progetto

Ing. Giuseppe BARRELLA



Barrella Giuseppe
07.10.2026 12:48:13
GMT+02:00

Supporto al RUP

Arch. Anita CATALDO



Signed with  NamirialSign

ANITA CATALDO
09/10/2026 12:39:15 UTC+0200

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. <i>Analisi del contesto territoriale sociale.....</i>	<i>13</i>
2.1.2. <i>Analisi del contesto economico e occupazionale</i>	<i>15</i>
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.....	33
5.1. ANALISI STORICA EX FABBRICA PEZZULLO	33
5.2. ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI	37
5.3. STIMA DEI QUANTITATIVI DEI VOLUMI E DELLE AREE IMPERMEABILIZZATE	49
6. IDEA PROGETTO INTERVENTO PREMIALITÀ: “RAMMAGLIO AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO”	51
6.1. LIMITI FINANZIARI (D. Lgs. 36/2023, Allegato I.7, art. 3, c. 1, lett. g)	62
6.1.1. <i>Individuazione macrovoci di spesa</i>	<i>62</i>
6.1.2. <i>QUADRO ECONOMICO.....</i>	<i>64</i>
7. REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE	65
7.1. REQUISITI TECNICI DA RISPETTARE	65
7.1.1. <i>Quadro normativo di riferimento.....</i>	<i>65</i>
7.1.2. <i>Requisiti prestazionali dell'opera</i>	<i>65</i>
7.1.3. <i>Indagini e studi da sviluppare nel PFTE</i>	<i>66</i>
7.1.4. <i>Metodologia BIM.....</i>	<i>66</i>
7.2. IMPATTO SULL’AMBIENTE E CRITERI AMBIENTALI MINIMI	67
7.2.1. <i>Criteri Ambientali Minimi.....</i>	<i>67</i>
7.2.2. <i>Principio DNSH.....</i>	<i>67</i>
7.2.3. <i>Aspetti ambientali specifici del sito</i>	<i>68</i>
7.2.4. <i>Procedure ambientali.....</i>	<i>69</i>
8. DESCRIZIONE DELLE FASI DEL PROCEDIMENTO	69
9. LIVELLI DI PROGETTAZIONE E TEMPI DI SVOLGIMENTO.....	70
9.1. PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA (ART. 41 DEL D.LGS.36/2023 E ALLEGATO I.7 DEL NUOVO CODICE)	70
10. VERIFICA DELLA PROGETTAZIONE.....	72



11.	DIREZIONE LAVORI E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE	72
11.1.	TEMPISTICA PER DIREZIONE LAVORI E CSE	72
12.	COLLAUDO DELLE OPERE IN CORSO D'OPERA	72
13.	LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE, STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO E FONTI DI FINANZIAMENTO	72
14.	PRECISAZIONI DI NATURA PROCEDURALE	73
14.1.	TIPOLOGIA DI CONTRATTO PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA	73
14.2.	PROCEDURE DI APPALTO	73
14.3.	CONTRATTO	73
15.	CRONOPROGRAMMA	73



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 spinta oltre il mero dato demografico, che non è stato ritenuto sufficiente ad esprimere in maniera compiuta 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



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

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 – NUVAP. 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

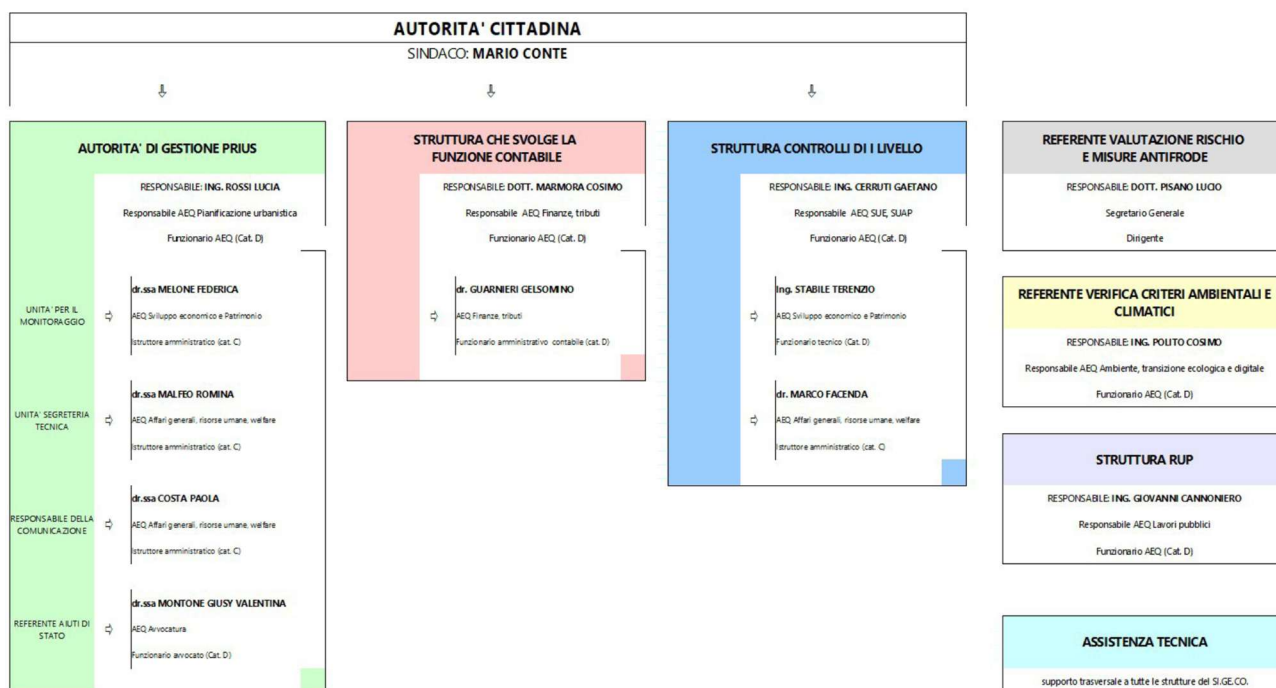
Per l'attuazione della strategia integrata di sviluppo urbano sostenibile, le Autorità Urbane, prima della sottoscrizione del Provvedimento di Delega, hanno l'obbligo di strutturare un **Si.Ge.Co.** (Sistema di Gestione e Controllo) con la costituzione di uno specifico Ufficio dedicato alla gestione 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.

Il **Sistema di Gestione e Controllo (Si.Ge.Co.)**, successivamente adeguato alle prescrizioni e riapprovato con Delibera di Giunta Comunale n. 01 del 15/01/2026, presenta 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 stato oggetto, quale **Organismo Intermedio**, del 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% sul 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 ogni intervento individuato è prevista la predisposizione di: *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;

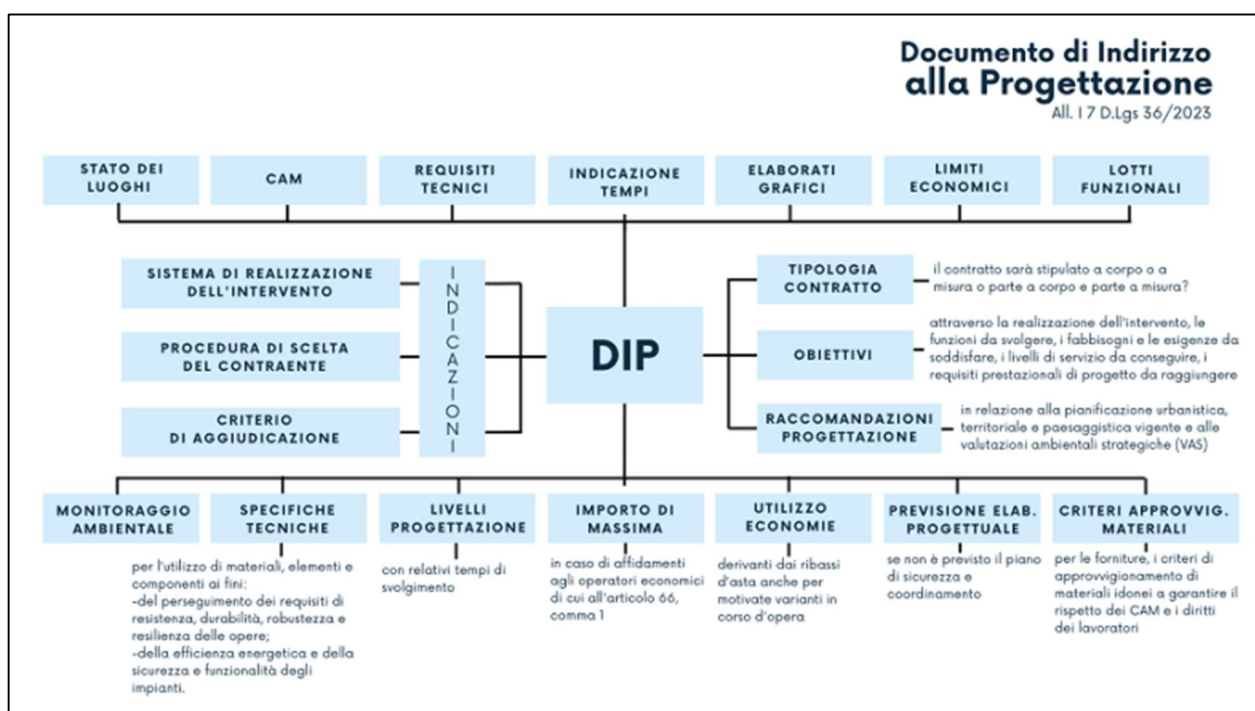
- che, in considerazione della complessità degli interventi, appaiono del tutto inverosimili e manifestamente incongrui le tempistiche attribuite alla predisposizione del DIP e del PFTE ed indicate nei cronoprogrammi trasmessi.

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 stato verificato, ai sensi dell'art. 37, commi 1 e 2, del D.Lgs. 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.

Il Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP), 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 dei progettisti interni.





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. 84/1274 del 01/09/2026** sono stati nominati per l'“**INTERVENTO DI PREMIALITÀ PER IL RAMMAGLIO AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO**” (CUP **H22J26000040002**) l'ing. Giuseppe BARRELLA quale **Responsabile Unico del Progetto (RUP)** e l'arch. Anita CATALDO 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 Integrata 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 trasporto 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** finalizzata 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 infrastrutture 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, sia 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 valorizzate, 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 da finanziare con il 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 e i 64 anni e 7.680 persone di 65 anni e oltre. 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 servizi 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, potenzino 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 condivisi (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 sottoutilizzo 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; viceversa, 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 residenti 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 attestamento 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, trasporto 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 rappresentano 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.

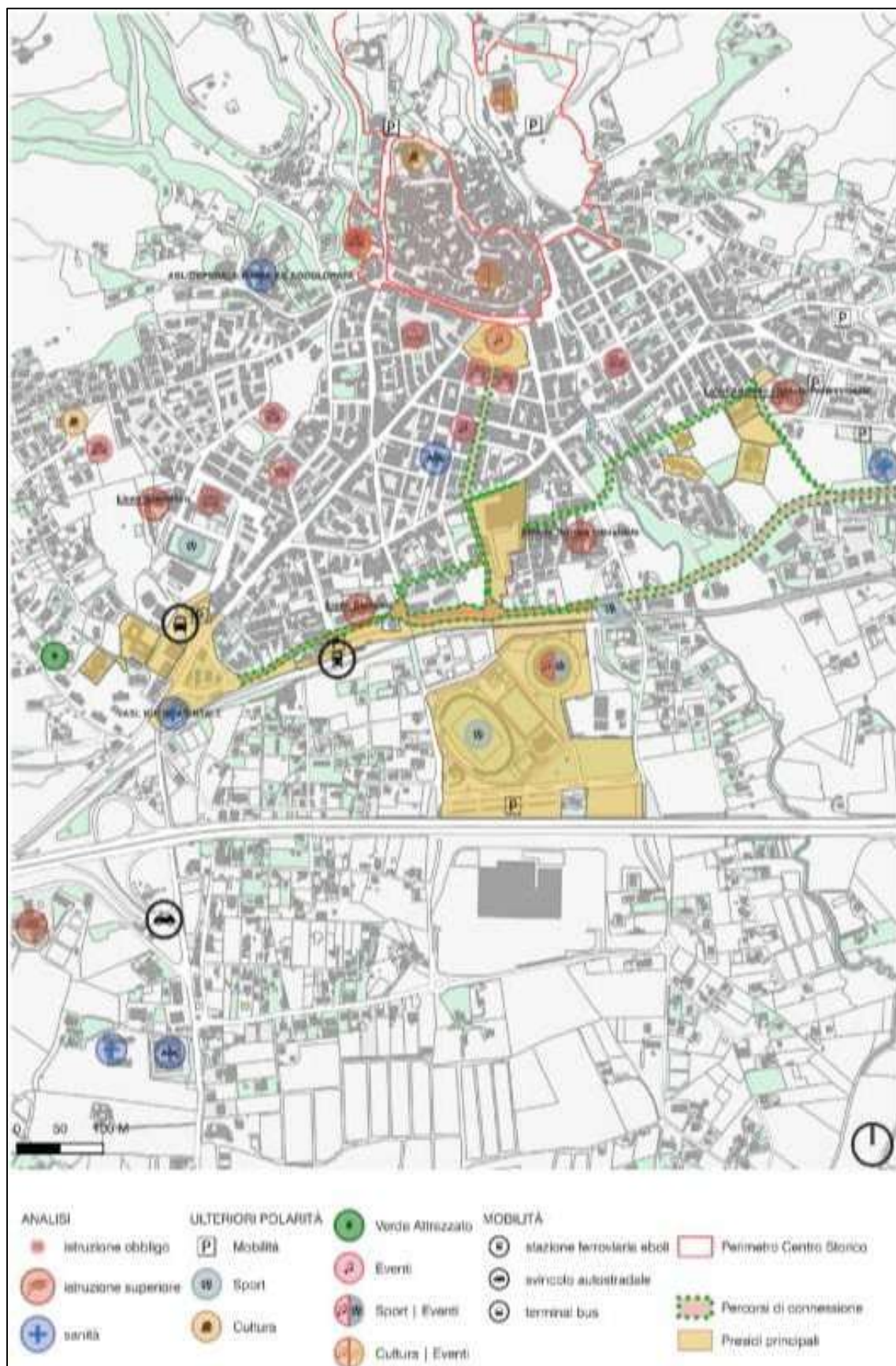
In tale ambito, assumono rilievo gli interventi di rigenerazione strutturale del litorale, le ipotesi di rafforzamento dell’accessibilità e dei collegamenti.

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

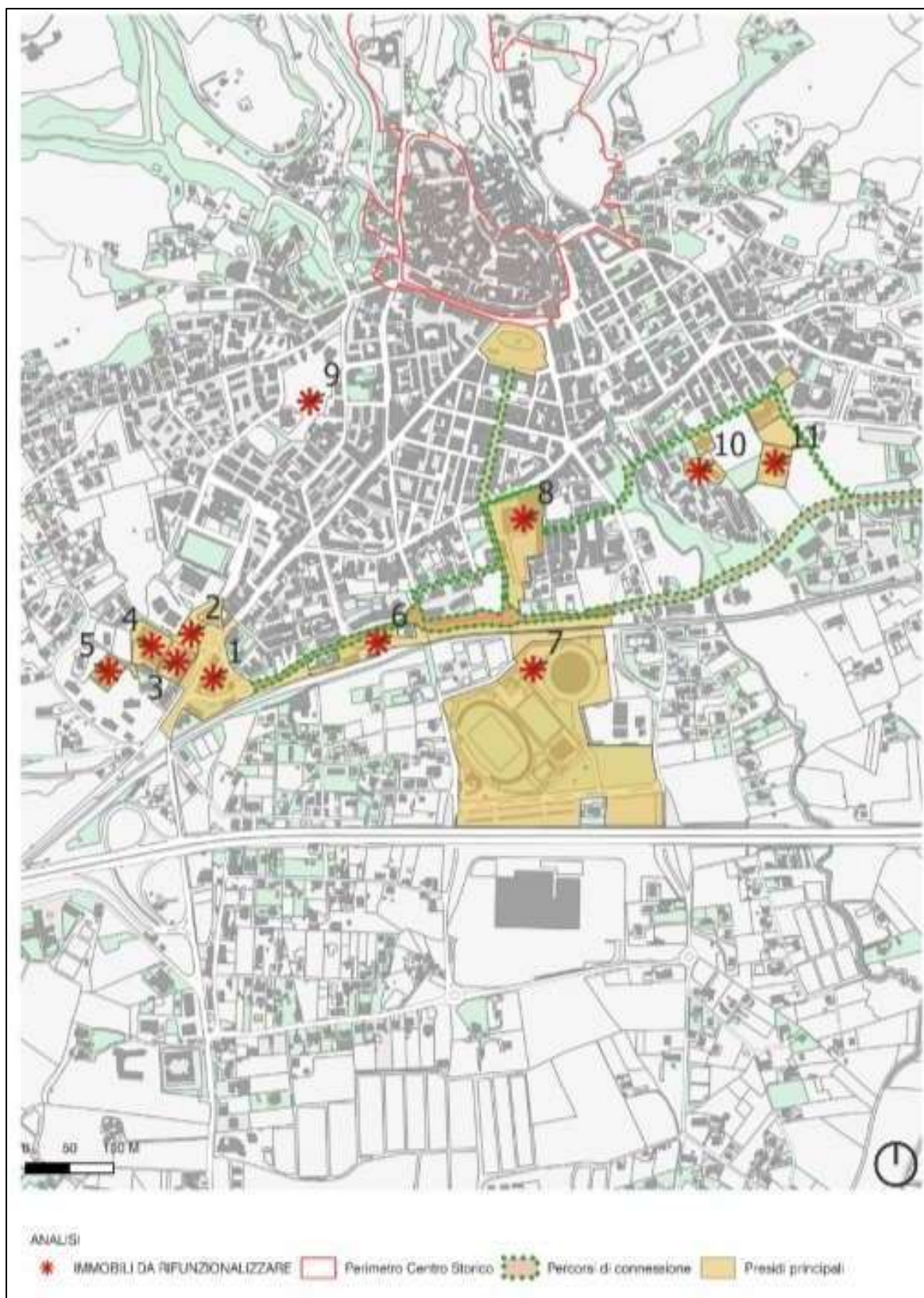


Inquadramento generale dei principali attrattori e presidi cittadini



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 destinata 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 va rammagliato e riqualificato l'attuale ingresso alla città, compreso 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.



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 servizi anonari ordinari esistenti in alternanza con attività espositive ed eventi, in un contenitore capace di caratterizzare architettonicamente l'ingresso della città.

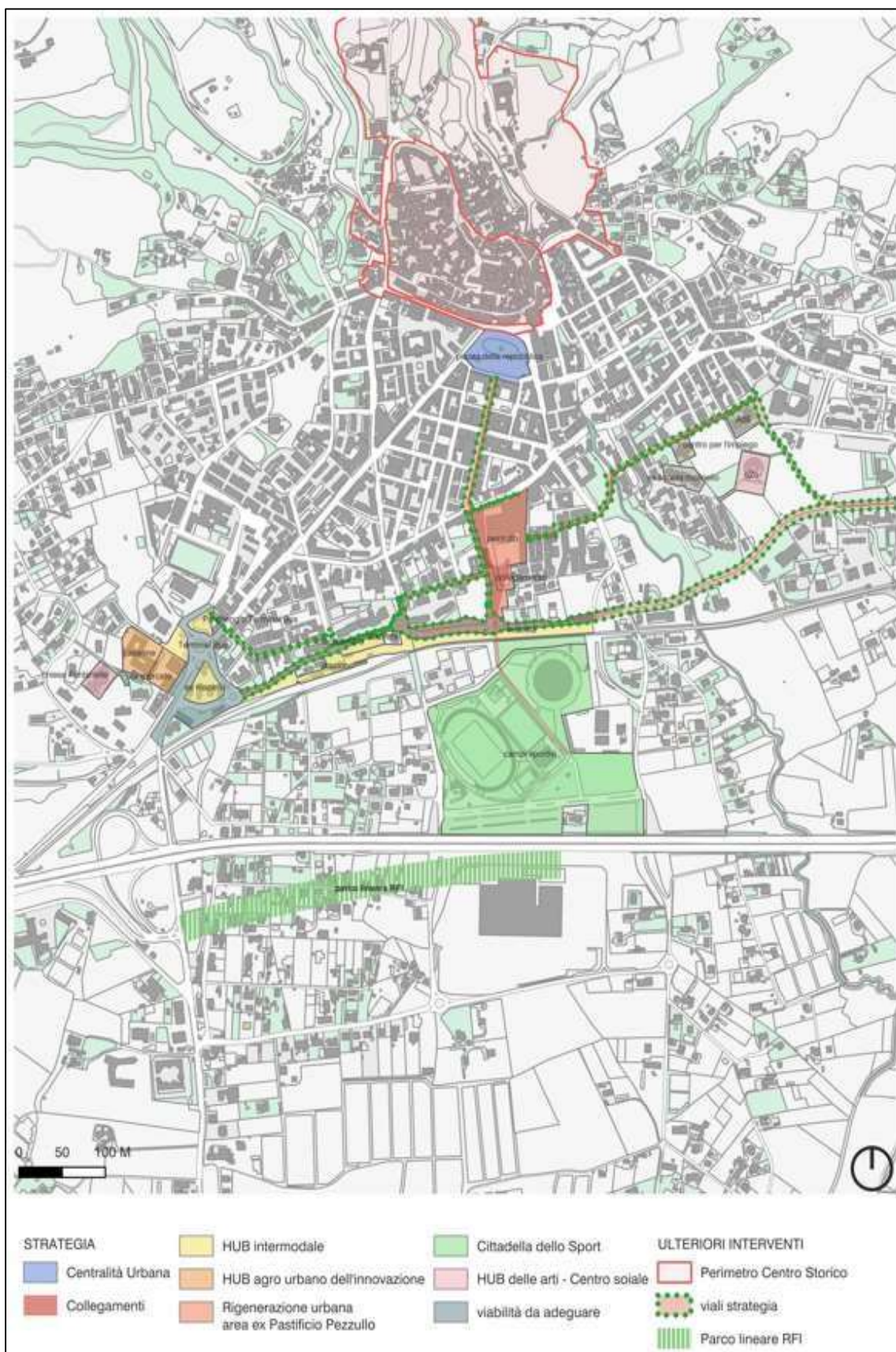
È inoltre prevista la realizzazione di un **Hub di cura, accoglienza e inclusione**, con particolare riferimento alla componente giovanile della comunità locale, in grado di offrire servizi residenziali e semiresidenziali alla persona, attività di riabilitazione somato-sensoriale, percorsi terapeutici 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 il 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.

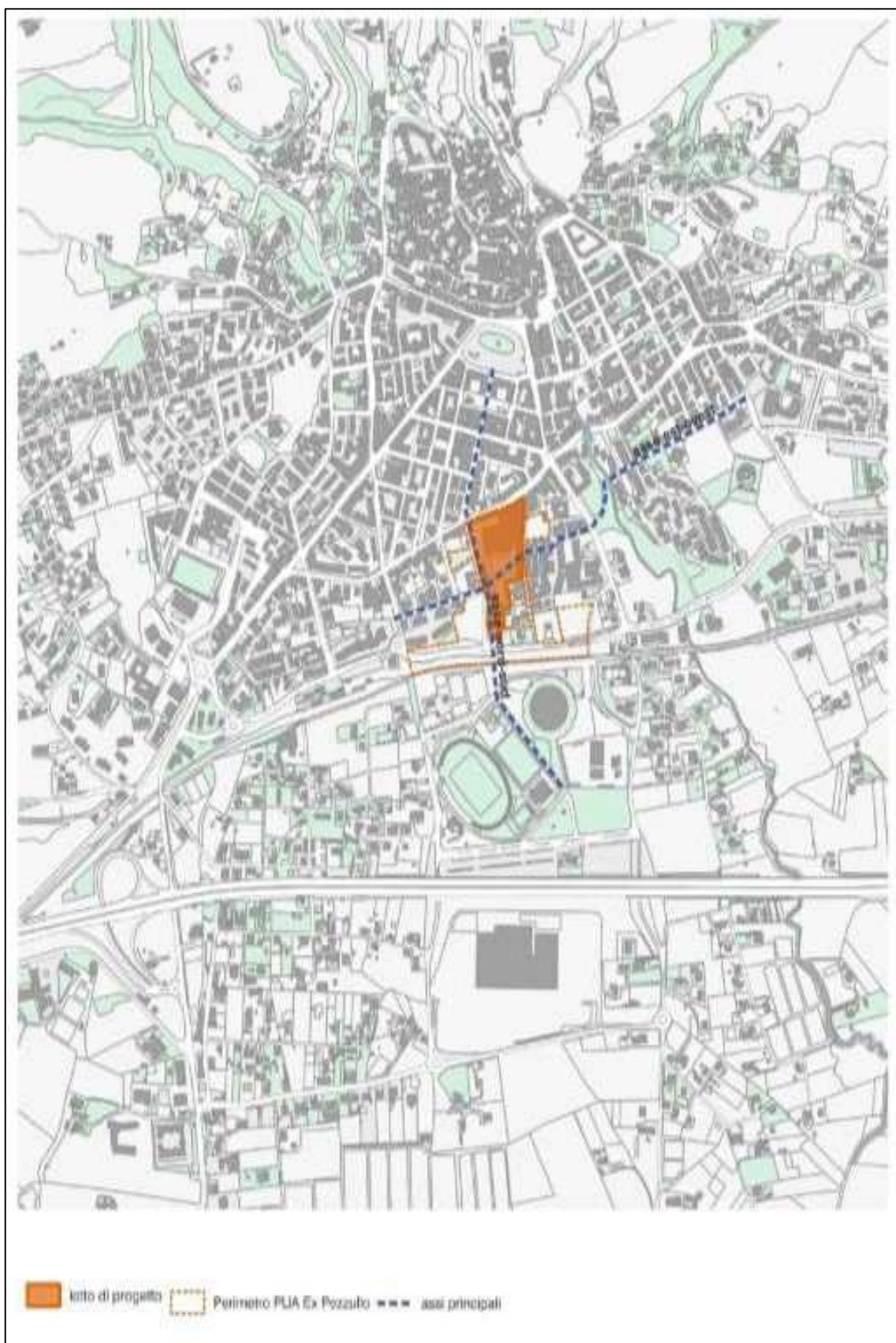
Il pastificio e mangimificio Pezzullo nasce storicamente nel 1938 quando il Comm. Luigi Pezzullo acquisisce il molino della famiglia Polito, il cui fabbricato storico è ancora presente ed inglobato nell'ampliamento dell'attuale corpo di fabbrica esistente. La produzione è rimasta in essere nella zona 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



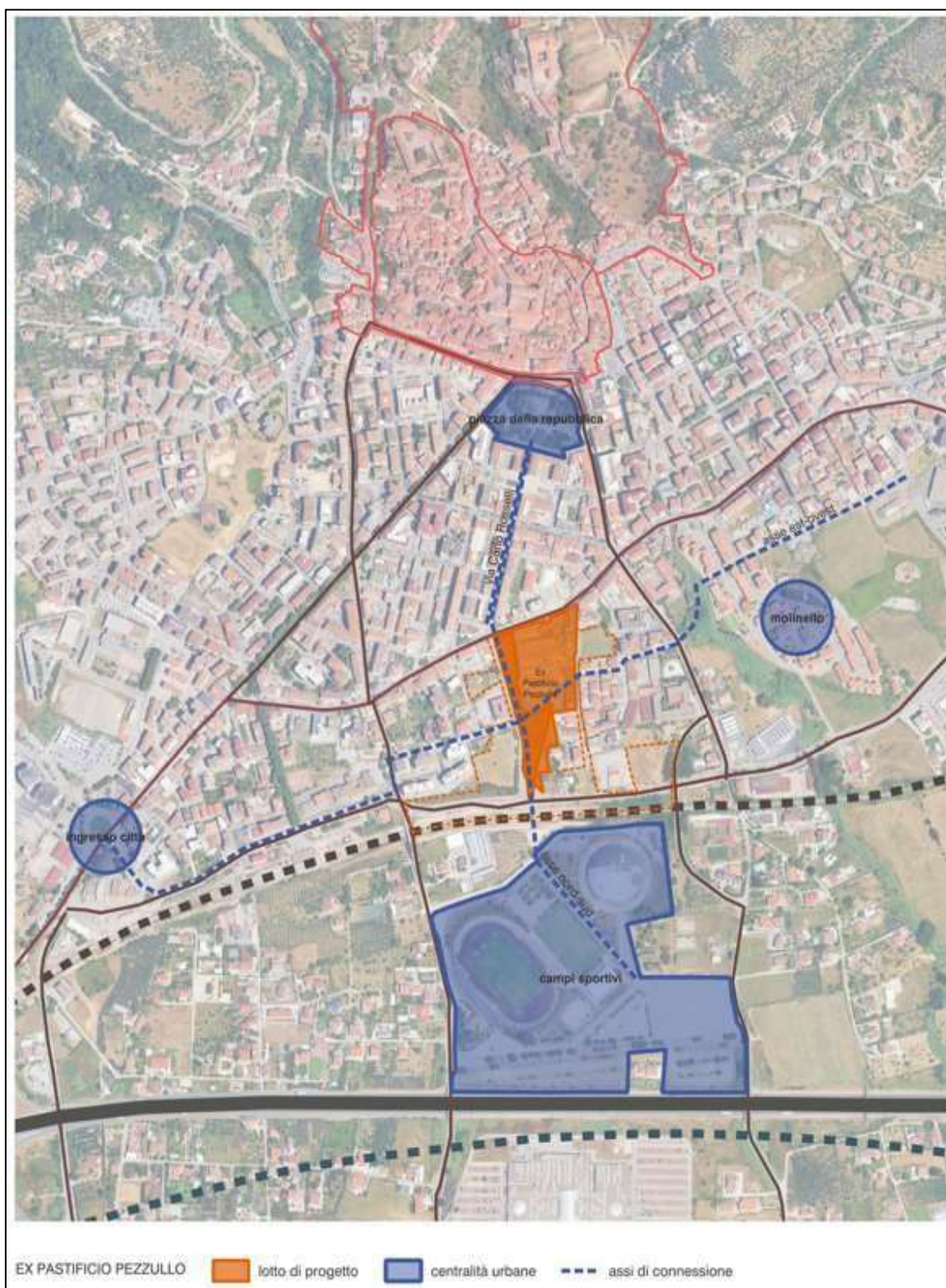
Localizzazione area di intervento e direttrici viarie principali



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

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



Inquadramento su ortofoto



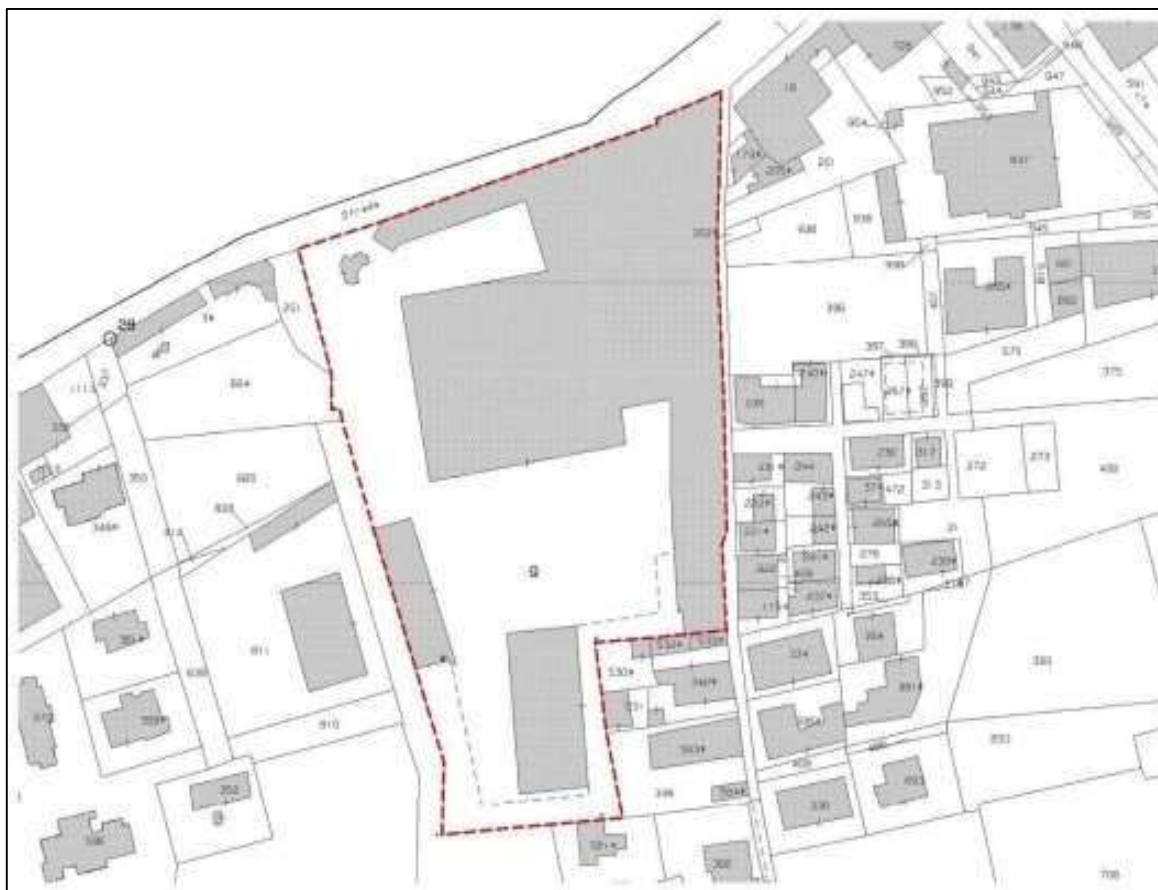
Comune di Eboli

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 un **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 locale, 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:

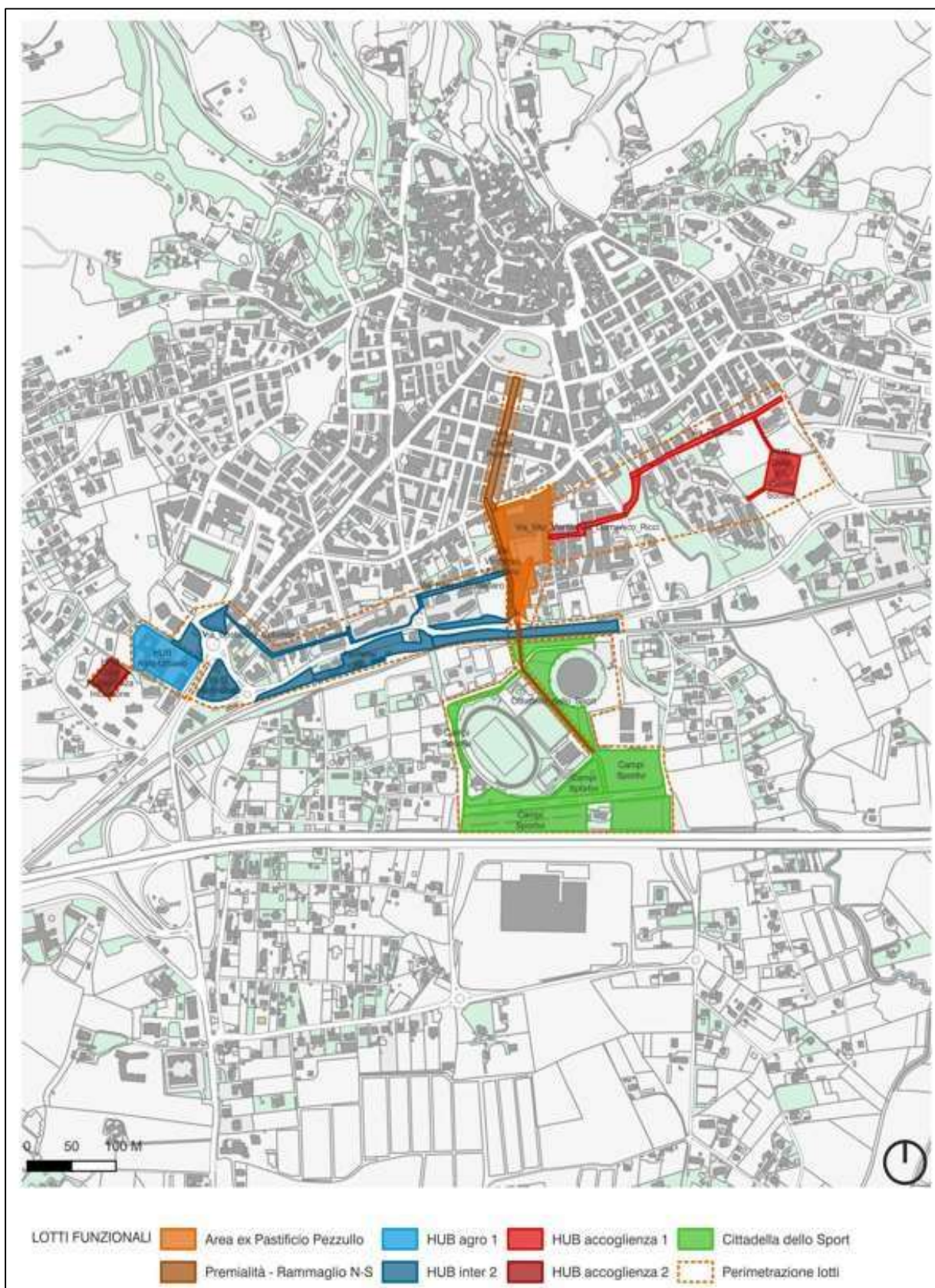
- **INTERVENTO PRINCIPALE**
 - **Rigenerazione urbana area ex Pastificio Pezzullo**
- **INTERVENTO PREMIALITA'**
 - **Rammaglio area ex Pastificio Pezzullo**
- **INTERVENTI IN OVERBOOKING**
 - **Hub agro-urbano dell'innovazione:**
 - *Lotto 1 Hub agro-urbano dell'innovazione*
 - *Lotto 2 Hub intermodale*
 - **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 prescindere 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 ciclopedonale 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 intenda includerle nell'intervento;
 - **Hub delle arti – centro sociale:** l'intervento riguarda il fabbricato C20, attualmente di proprietà della 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.

L'intervento di **Rammaglio area Ex Pastificio Pezzullo** si pone come principale obiettivo quello di **ricucire gli ambiti urbani** mediante un 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.



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 dell'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".

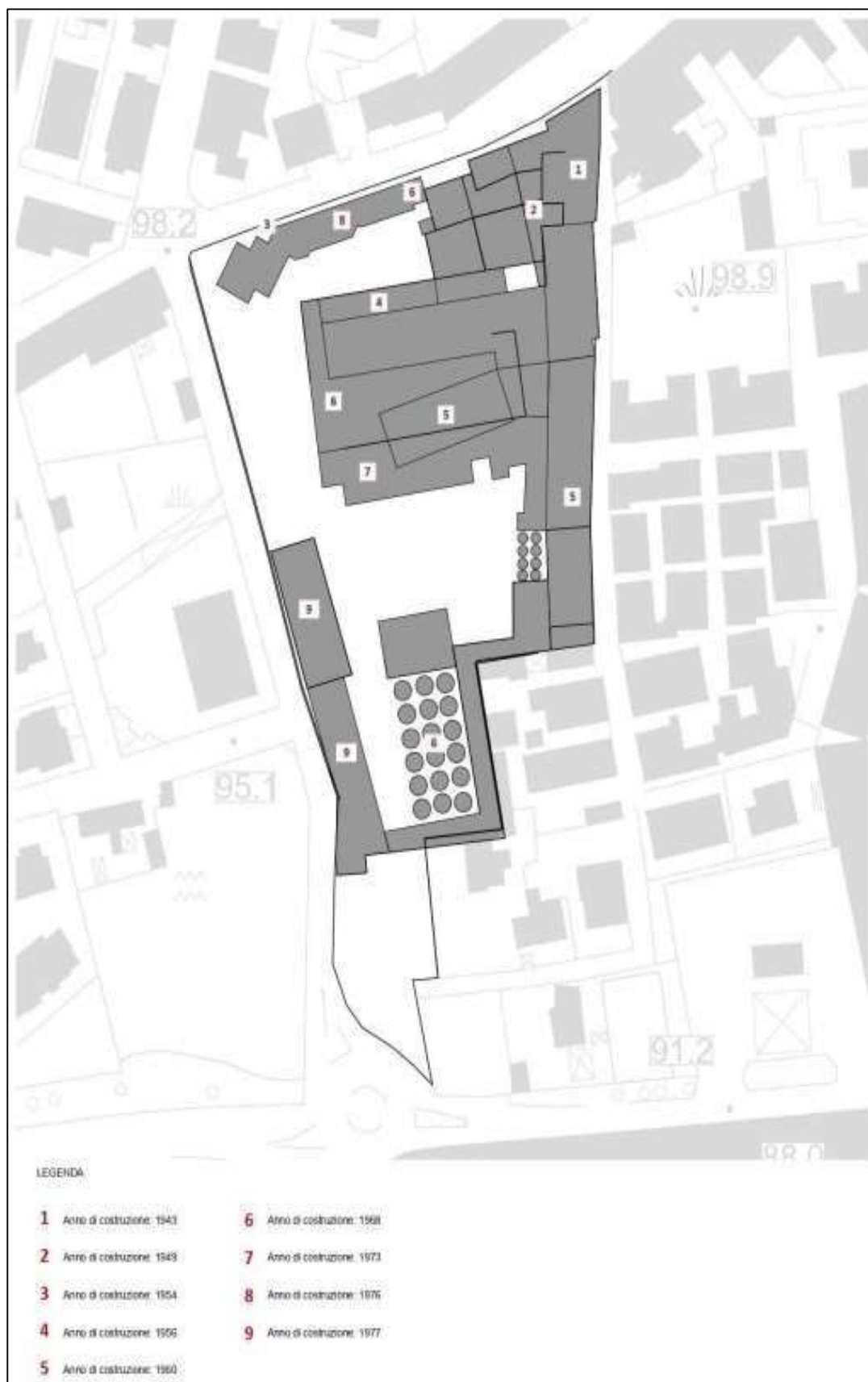
Dopo il terremoto dell'Irpinia del 1980 e la crescente esigenza di modernizzare gli impianti, nel 1987 l'azienda trasferì la produzione dal centro cittadino alla zona industriale di Pezza Grande di Eboli e lo storico stabilimento di via Nazionale venne progressivamente dismesso segnando il suo lento 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 essi versa in una condizione di degrado molto avanzato. Di seguito un confronto delle immagini, nella prima la rappresentazione allo stato odierno dell'area e successivamente una foto satellitare del 2003.



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



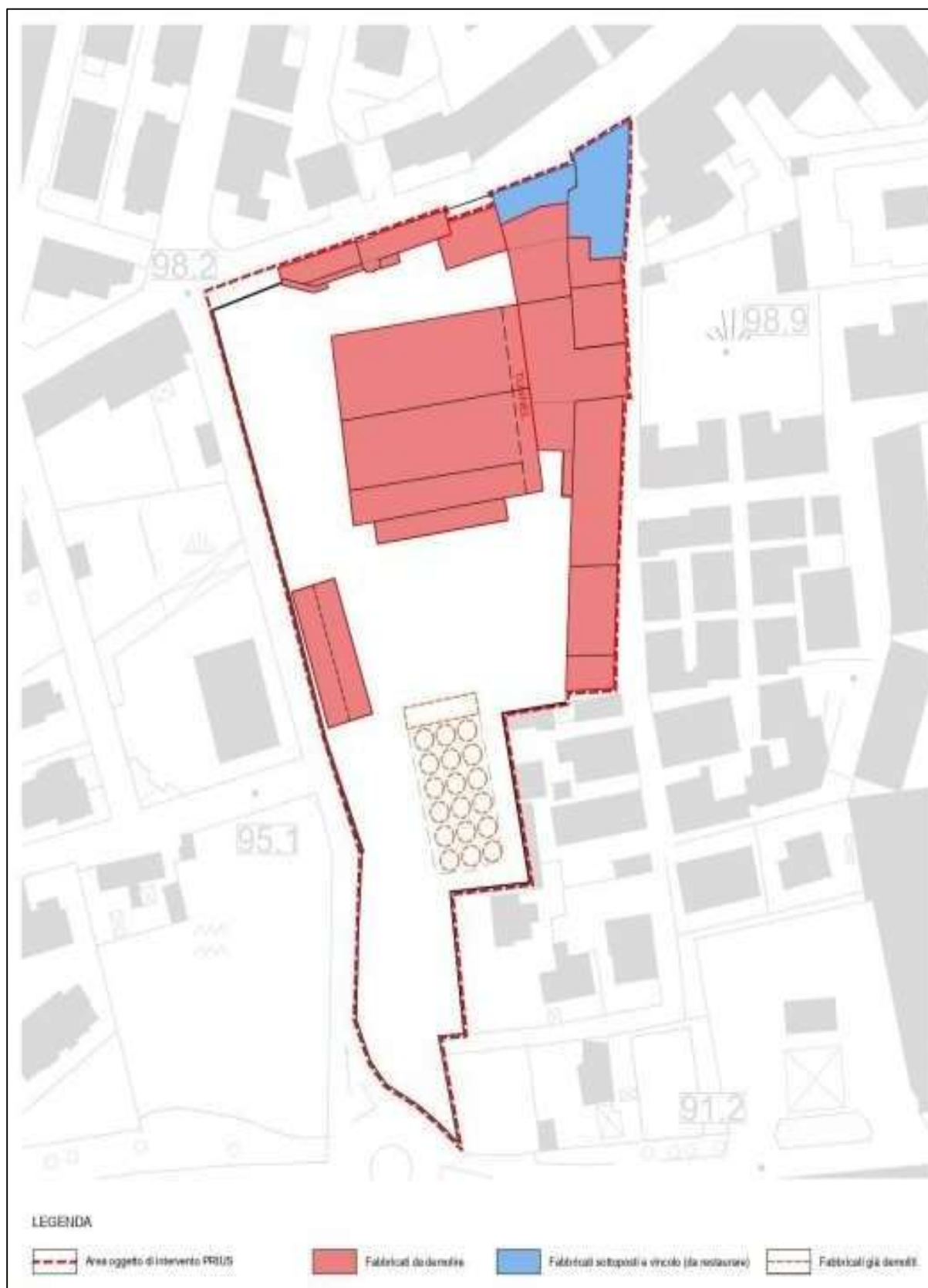
Vista dall'alto della zona di intervento "Ex Pezzullo" anno 2003 (fonte: Google Earth)

Dal confronto tra le due immagini satellitari si evince che 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

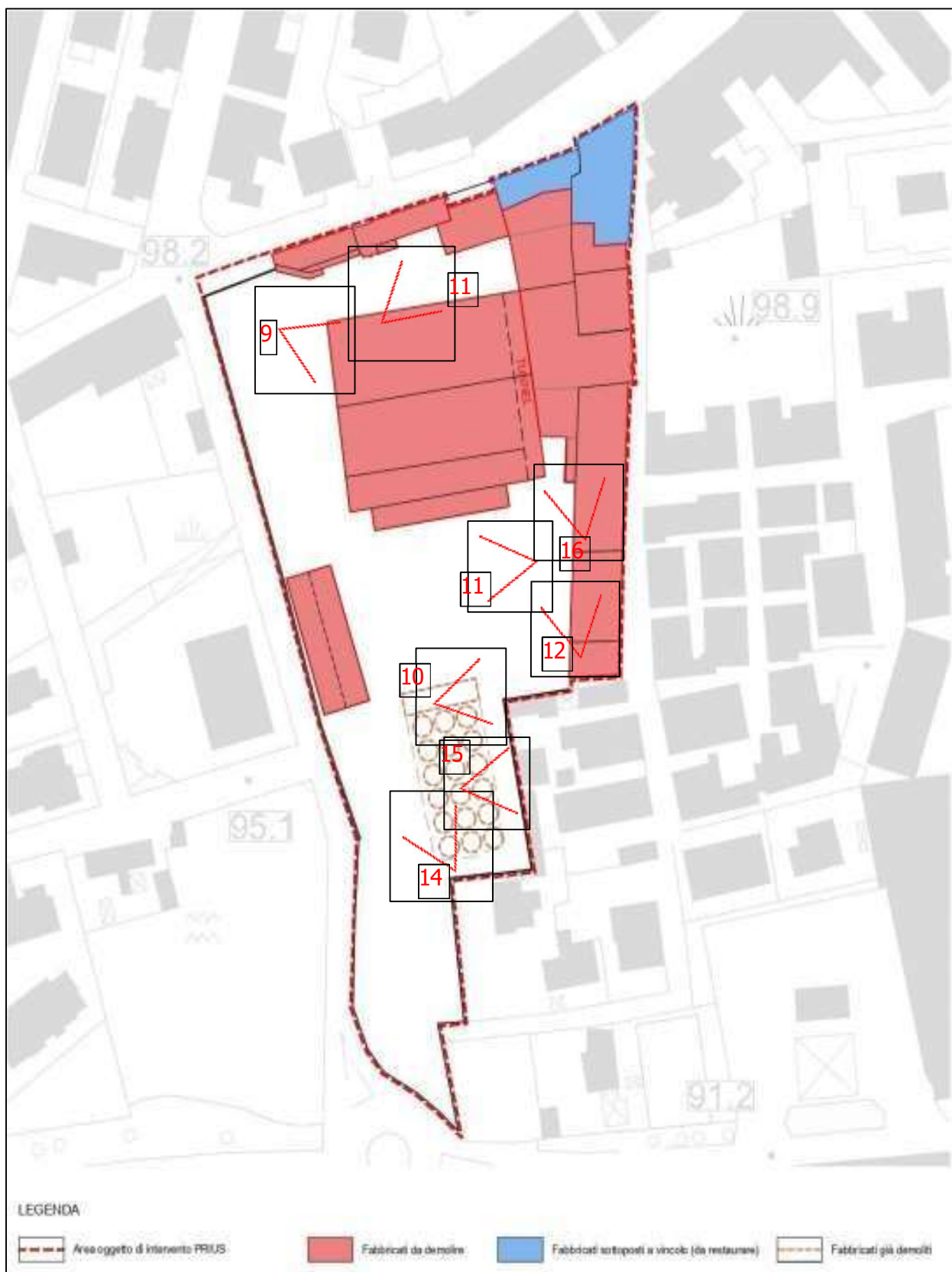


Foto 8



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)



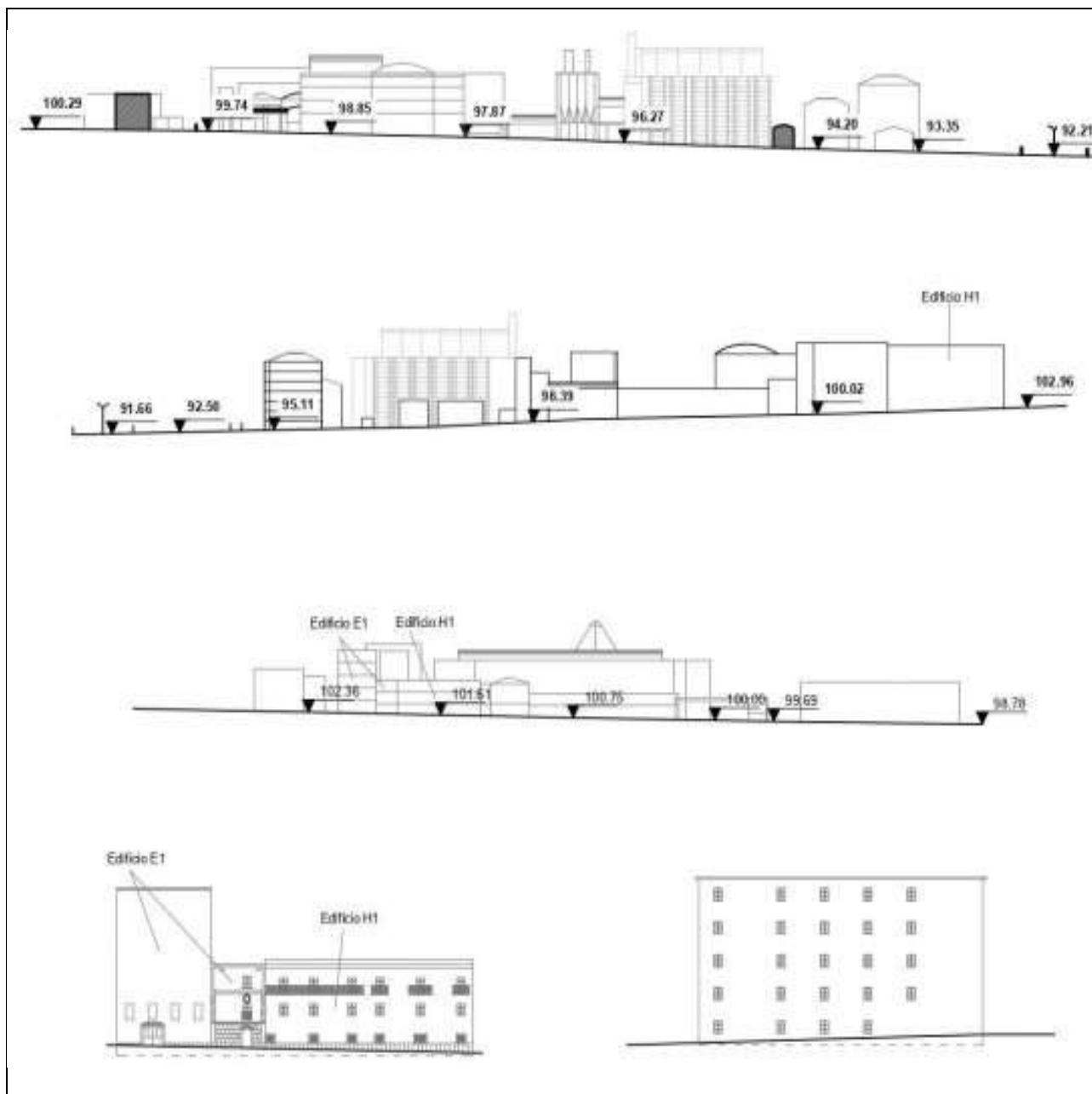
Prospetto edificio vincolato (da via Nazionale)



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 8,75 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 1,6 m.



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

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

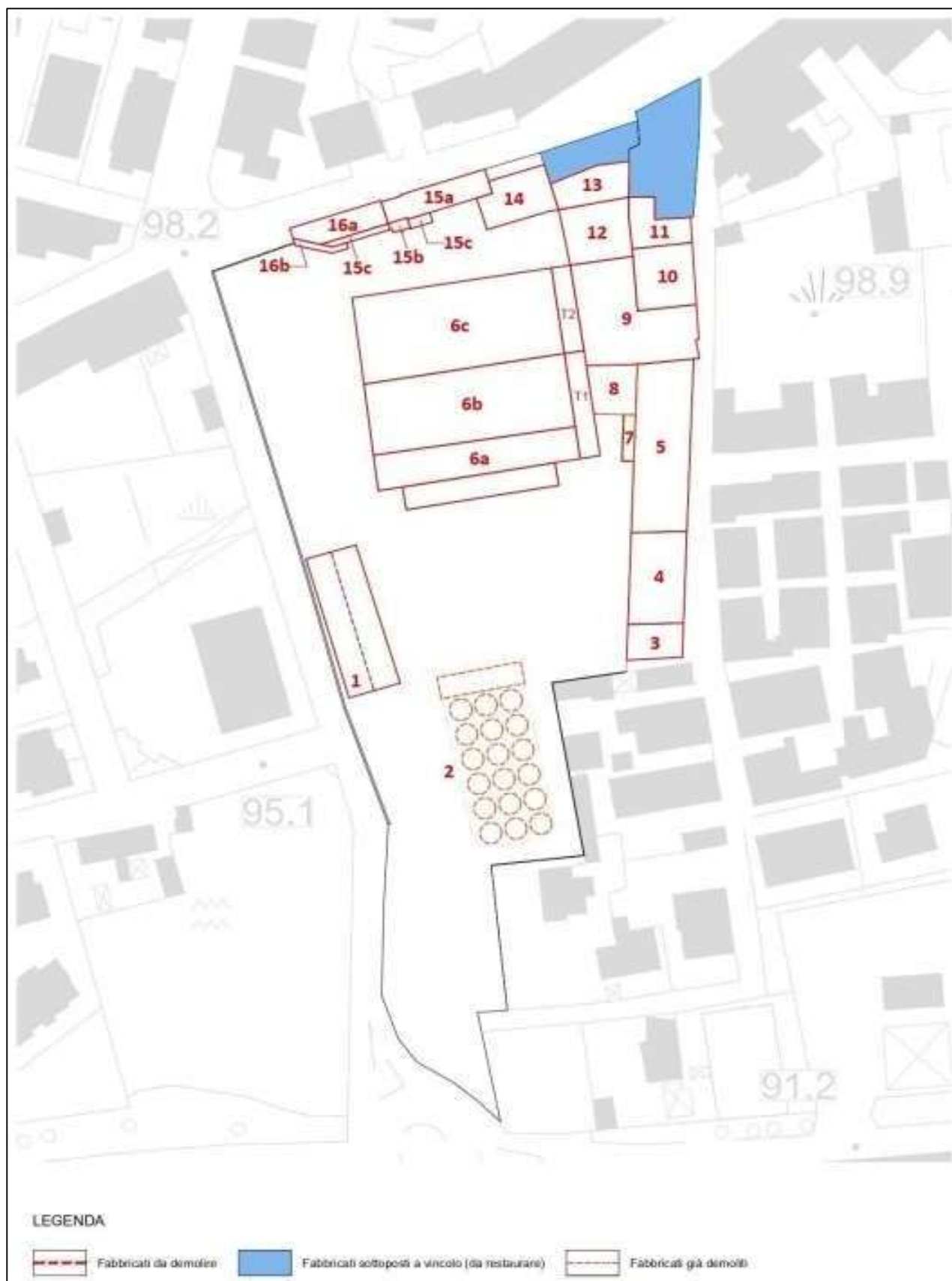
Di seguito una stima quantitativa dei volumi e delle superfici impermeabilizzate:

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
Aree 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 INTERVENTO PREMIALITÀ: “RAMMAGLIO 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 Integrata 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.

Il **DIP** dell’Intervento di Premialità viene redatto in piena **coerenza con il DOS approvato dal Consiglio Comunale**.

Si evidenzia che la Regione Campania può assegnare 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, a ciascuna Autorità Urbana quale premialità aggiuntiva alla iniziale dotazione riconosciuta in sede di Accordo di Programma.

In merito a tale premialità il Comune di Eboli nel perseguire il raggiungimento degli obiettivi previsti pone a finanziamento, quale completamento del progetto generale PRIUS, il collegamento tramite asse ciclopedonale sopraelevato dell’area d’intervento con gli impianti sportivi esistenti (Stadio Dirceu e Palasele), lungo l’asse nord-sud.

Tale scelta si rende necessaria e indispensabile per ricucire le polarità urbane del centro storico, di Piazza della Repubblica passando per l’ex Pastificio Pezzullo oggi non facilmente accessibili dagli impianti sportivi per la presenza di due barriere fisiche: l’asse viario di via Don Luigi Sturzo e la linea ferroviaria Battipaglia-Eboli-Potenza. Questa conformazione urbana determina una netta separazione in termini di percorribilità e visuale di comparti urbani molto importanti per la città.

Le linee guida caratterizzanti il progetto si sintetizzano in:

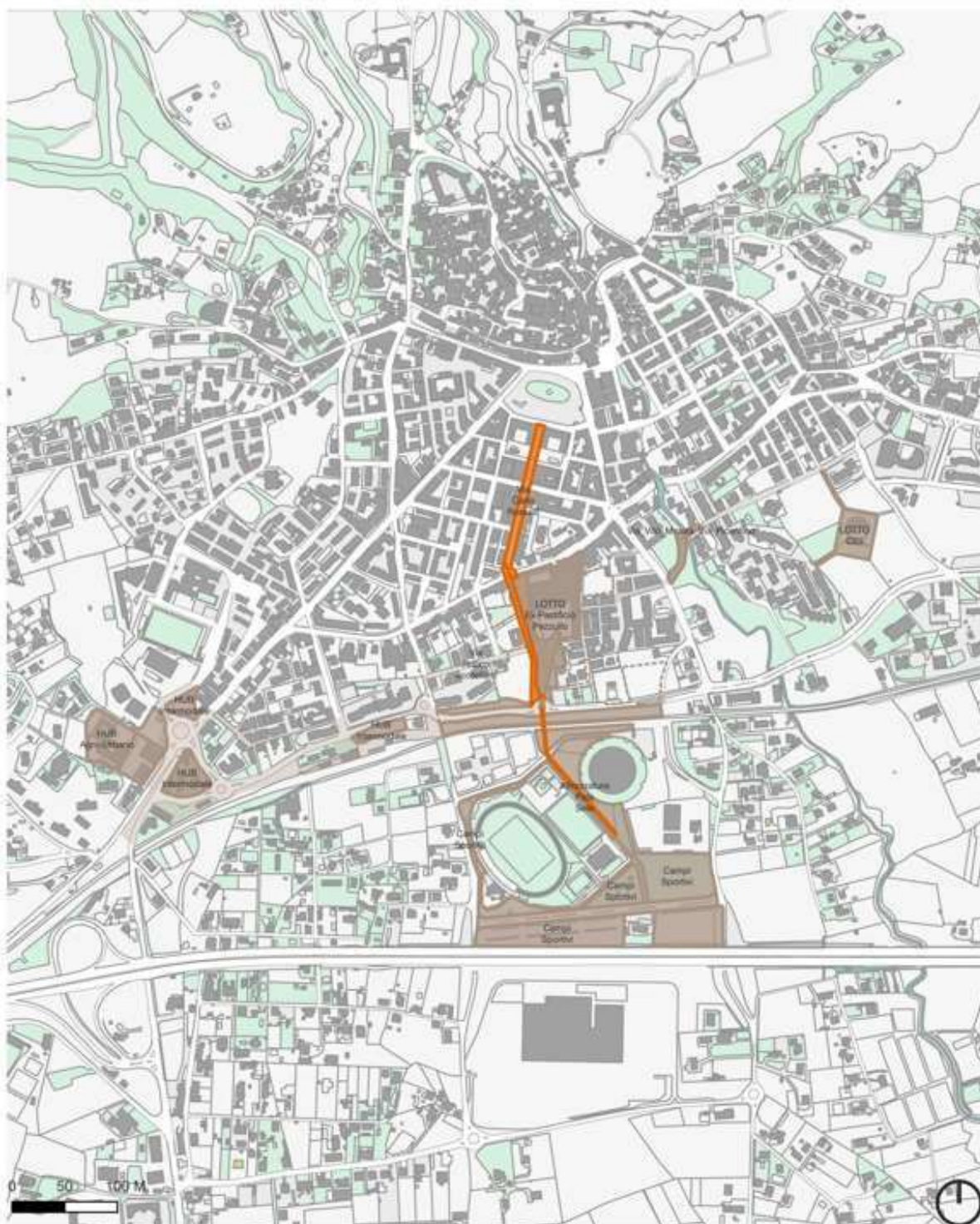
- ricongiungimento del versante urbano Nord-Sud ricreando un unico asse viario e visuale da Piazza della Repubblica agli impianti sportivi passando per via Carlo Rosselli e intercettando l’area di progetto quale nodo centrale urbano;
- realizzazione di una passerella ciclopedonale leggera in metallo e legno lamellare che consenta 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 e-bike, bicicletta, monopattino o a piedi verso il centro storico di Eboli.

L’idea progetto, elaborata sviluppando quanto prodotto nell’ambito della Proposta di Interventi PRIUS, relativa all’INTERVENTO DI PREMIALITÀ: RAMMAGLIO AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO si configura quale completamento dell’intervento ammesso a finanziamento PRIUS denominato “RIGENERAZIONE URBANA DELL’AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO”



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

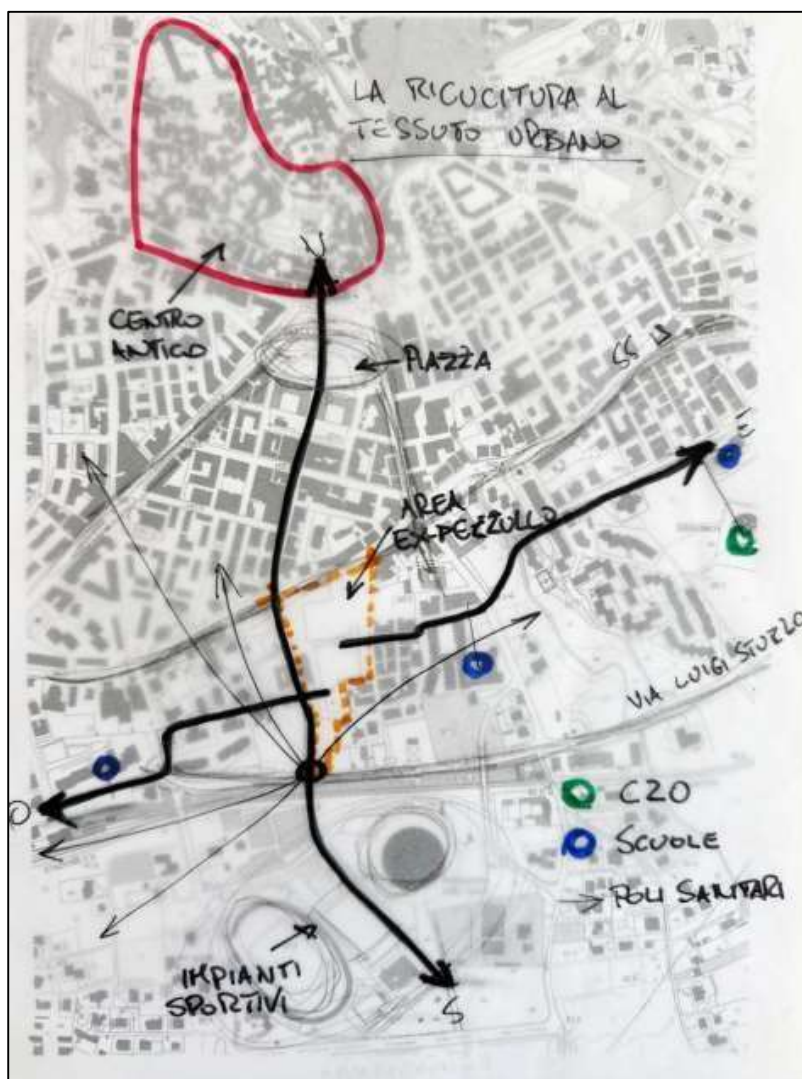


PREMIALITÀ assi di intervento connessioni Altri Lotti

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.



Il presente intervento, candidato alla premialità, ha l'obiettivo di rammagliare il tessuto urbano lungo gli assi Nord-Sud ed Est-Ovest che si incontrano nell'area dell'ex Pastificio, creando delle direttrici di sviluppo attrezzate per l'implementazione dei successivi interventi previsti nella Strategia del DOS, rafforzando la coesione sociale e culturale, guidando una crescita inclusiva dell'intero polo urbano.



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

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



Comune di Eboli

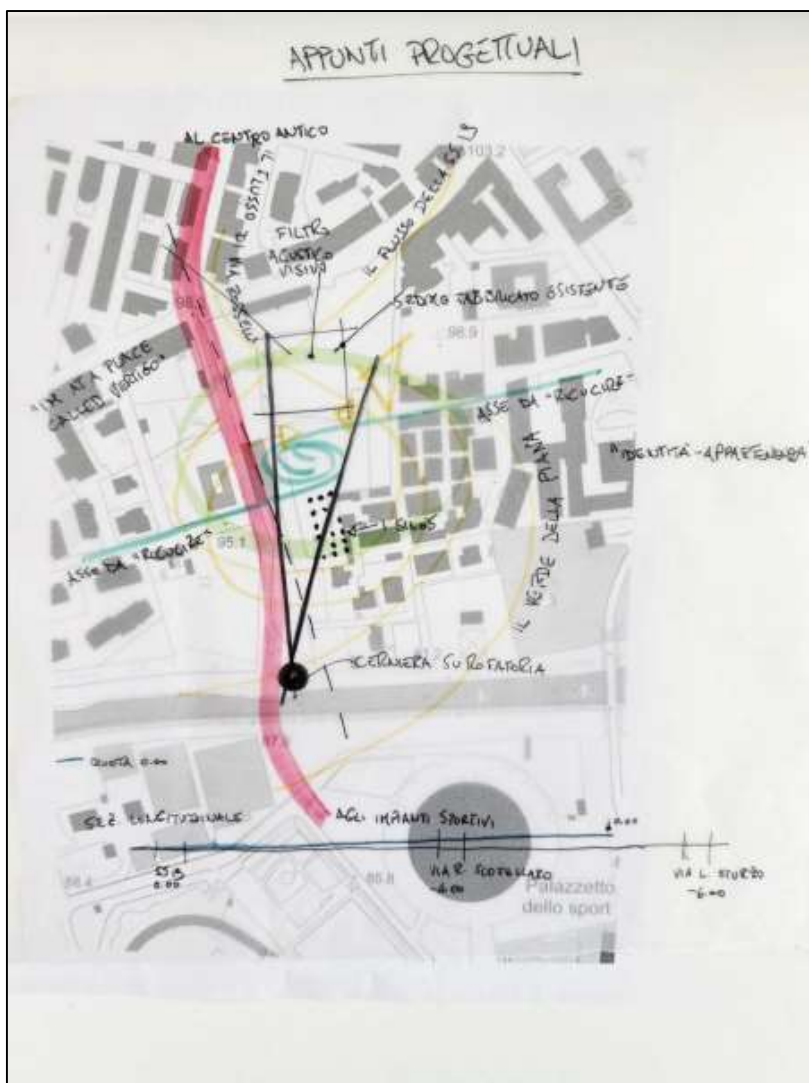
AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

“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.

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 Don 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



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

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.

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 scavalcando, a mo' di **passerella**, 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 ai caduti in Piazza della Repubblica
(fonte: EBAD)*



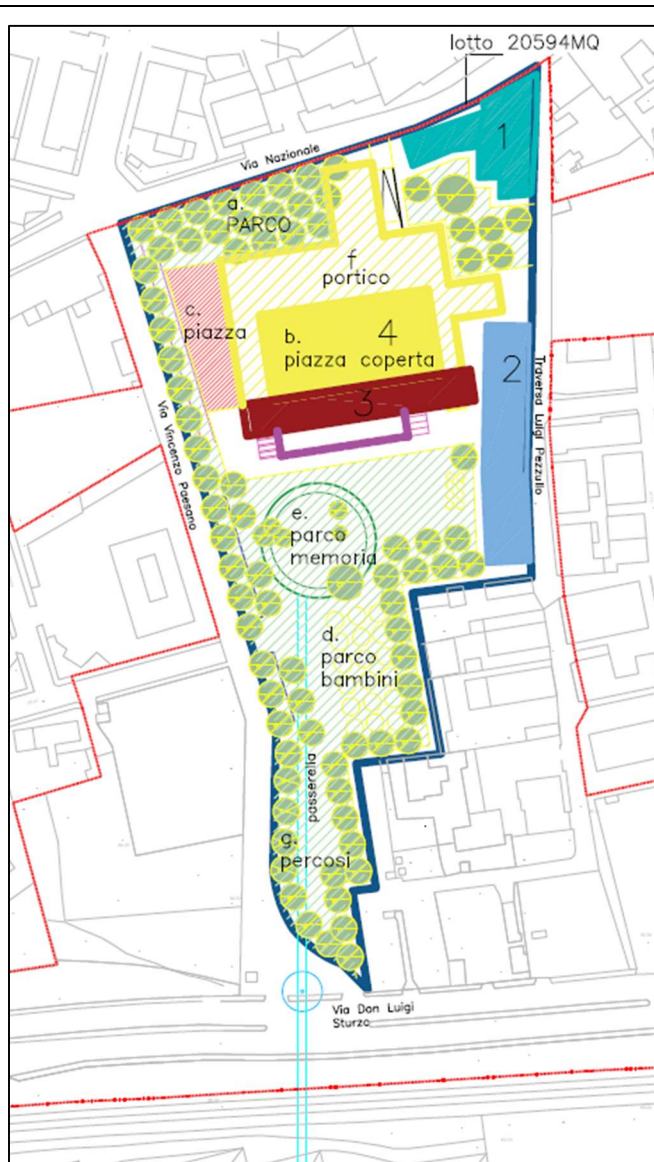
Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

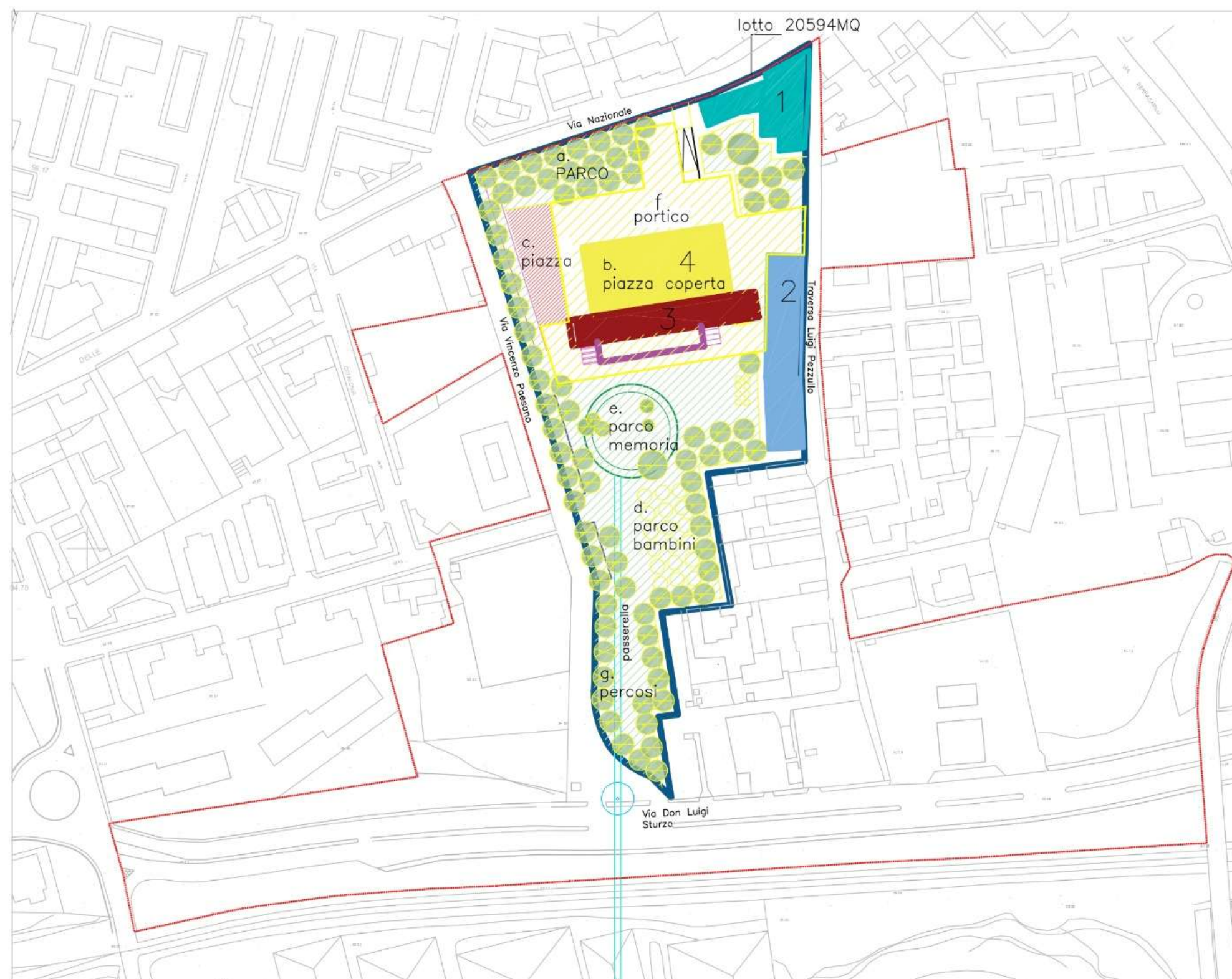
Come anticipato, l'intervento prevede la **realizzazione di un sovrappasso** destinato allo scavalco dell'asse viario (Don Luigi Sturzo) e della linea ferroviaria esistente (Battipaglia – Eboli – Potenza), finalizzato a garantire la continuità della viabilità ciclo-pedonale in condizioni di sicurezza, collegando l'area d'intervento PRIUS con gli impianti sportivi cittadini.



Estratto Programma degli interventi



Estratto Intervento Principale

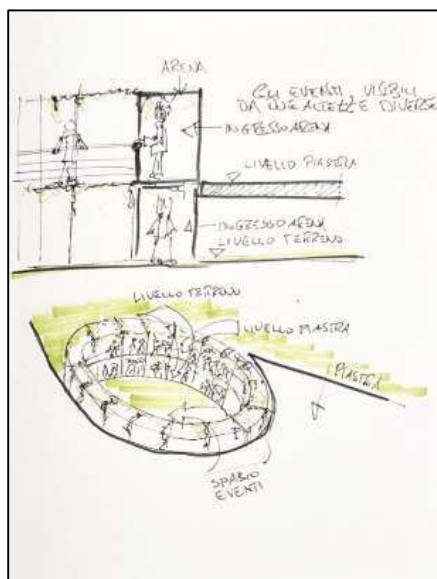




Comune di Eboli

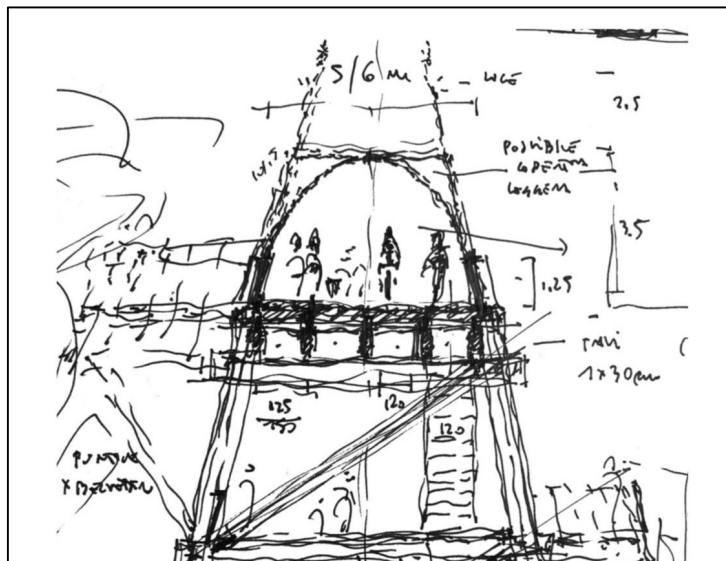
AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

Il **sovrappasso** sarà direttamente collegato alla *passerella* realizzata nell'area dell'intervento PRIUS denominato "RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA EX PASTIFICIO PEZZULLO" e permetterà di garantire la continuità del percorso ciclo-pedonale progettato. Con questa scelta il sovrappasso intercetta sia la barriera viaria che la barriera ferroviaria ad una quota di circa +7 m rispetto al piano di sedime su cui insistono le due infrastrutture.





La configurazione geometrica del sovrappasso dovrà essere definita tenendo conto delle caratteristiche plano-altimetriche della linea ferroviaria, della viabilità esistente e delle condizioni morfologiche del sito. Particolare attenzione, già in sede di PFTE e successivamente in fase di progettazione esecutiva, dovrà essere posta alla definizione della luce dell'impalcato, al fine di evitare l'inserimento di pile all'interno della sede stradale e ferroviaria e di annullare le interferenze con l'esercizio delle stesse.



Qualora la configurazione dell'opera renda necessario l'inserimento di sostegni in prossimità della linea, la loro ubicazione deve rispettare le distanze minime previste dai Manuali di Progettazione RFI, dalle prescrizioni impartite dal gestore dell'infrastruttura e dalla normativa di settore vigente.

L'impalcato dovrà essere posizionato ad una quota tale da garantire il rispetto della sagoma limite ferroviaria, delle distanze di sicurezza dalla linea di contatto elettrica (nelle linee elettrificate) e degli spazi necessari alle operazioni di manutenzione e di esercizio.

Le rampe di accesso e di arrivo dovranno essere progettate nel rispetto delle pendenze ammissibili (DM 236/1989 e DM 557/1999), assicurando adeguati raccordi altimetrici e livelli di comfort e sicurezza per gli utenti.

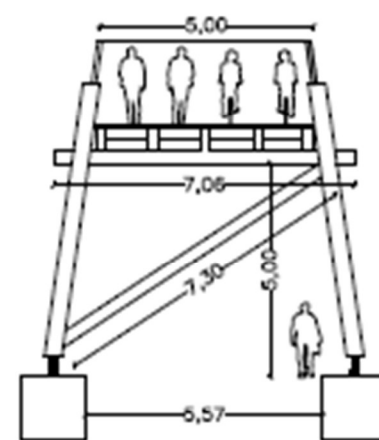
Particolare attenzione sarà posta alle quote dell'attraversamento anche in corrispondenza della strada di servizio che conduce alla parte retrostante del Palasele, interessata, in occasione degli eventi, dai mezzi pesanti dell'organizzazione dei concerti, al fine di assicurarne il transito in sicurezza.

Dopo il superamento della linea ferroviaria, e assicurando le quote sulla strada di servizio come innanzi descritto, il percorso inizierà la discesa per raggiungere la quota dell'ingresso del Palasele. Questo percorso si svilupperà sopra gli spazi attualmente a verde intorno al Palasele, parallelamente a via dell'Atletica, andando ad armonizzarsi con le alberature presenti e di progetto. Le aree a verde si configureranno quale verde attrezzato per lo sport e lo svago. Via dell'Atletica e l'ingresso al Palasele saranno liberati dall'asfalto in favore di pavimentazioni drenanti ecosostenibili.

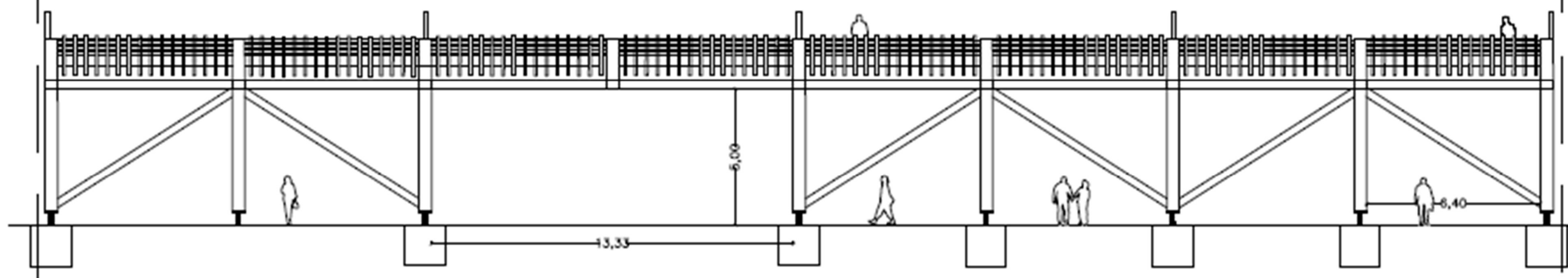
L'area a parcheggio a Nord del Palasele prevede la ripavimentazione con materiali drenanti.

Infine, via Carlo Rosselli verrà riqualificata per valorizzare la connessione tra l'area ex Pastificio Pezzullo e Piazza della Repubblica, prevedendo la creazione di un asse attrezzato con verde e corredato da elementi per la sosta, la ricarica di dispositivi mobili ecc.

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



Sezione



Prospetto



come meglio rappresentato nei rendering seguenti:





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

6.1.1. Individuazione macrovoci di spesa

Riguardo al calcolo della spesa, il finanziamento destinato a questo intervento è pari a € 2.847.984,85.

Il calcolo sommario della spesa è stato effettuato secondo le indicazioni dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023.

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

- Opere edili
- Riqualificazione assi di connessione.

La stima dei costi per la realizzazione della passerella è la seguente:

Stima dei costi PASSERELLA					
pilastrini HEA 400	KG/ML	125			
prezzo listino campania EXC3	€/kg	4,76			
pilastrini	n=60	L=6,40			
	n	L	KG	€	tot
calcolo	60	6,4	125	4,76	228.480,00 €
travi HEA 300	KG/ML	88,25			
prezzo listino campania	€/kg	4,76			
travi HEA 300 inclinate	n=30	L=7,30			
	n	L	KG	€	tot
calcolo	30	7,3	88,25	4,76	91.995,33 €
travi HEA 300	KG/ML	88,25			
prezzo listino campania	€/kg	4,76			
travi HEA 300 inclinata	n= 29	L=7,60			
	n	L	KG	€	tot
calcolo	29	7,6	88,25	4,76	92.583,43 €
travi HEA 300	KG/ML	88,25			
prezzo listino campania	€/kg	4,76			
travi HEA 300 orizzontali	ml=192	L=7,06			
	n		KG	€	tot
calcolo	2	192	88,25	4,76	161.306,88 €
travi HEA 180	KG/ML	35,5			
prezzo listino campania	€/kg	4,76 €			
travi HEA 180 orizzontali	ml=200	L=7,06			
	n		KG	€	tot
calcolo	5	200	35,5	4,76	168.980,00 €
piastra	kg/mq	141,3	1,8cm		
prezzo listino campania	€/kg	5,36 €			
piastra	mq=1000				
			KG	€	tot
calcolo	1	1000	141,3	5,36	757.368,00 €
calcestruzzo	m3	€ 3,38			
plinti					
prezzo listino campania	€/m3	183,02 €			
n	60				
	n	m3	€		tot
calcolo	60	3,38	183,02		37.116,46 €
acciaio a barre	kg				
prezzo listino campania	kg	2,55 €			
	100kg a m3				
	kg	m3	kg tot	€	tot



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

calcolo	100	202,5	20250	2,55	51.637,50 €
casseforme	m2				
prezzo listino campania	mq	29,60 €			
facce plinto	1,50*1,5*4				
	n	mq	tot mq	€	tot
calcolo	60	9	540	29,60	15.984,00 €
			totale		1.605.451,59 €

Le caratteristiche quantitative complessive dell'intervento sono riportate nella tabella che segue:

INTERVENTO	COSTI		IMPORTO
Passerella ciclopedonale nuova	<i>da stima dei costi</i>		€ 1.605.451,59
Recupero assi di connessione	2304,84 mq	€ 320/mq	€ 737.548,41
	Tot.		€ 2.343.000,00

In attuazione di quanto disposto dal D.Lgs 36/2023, il calcolo sommario della spesa è stato effettuato applicando costi parametrici desunti da interventi analoghi e dal prezzo regionale (art. 41, c. 13, D.Lgs. 36/2023), coerenti con il livello di definizione del DIP (All. I.7).

Pertanto, rispetto alle alternative delineate dall'Allegato I.7, 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 gli interventi di recupero degli assi di connessione si tiene conto che il “*recupero di aree pertinenziali quali strade residenziali alberate, parcheggi pertinenziali esterni alberati o interrati, spazi di verde attrezzato e aree destinate allo svago di uso comune (bambini e anziani), ammodernamento della rete idrica (recupero dell'acqua piovana), pubblica illuminazione a risparmio energetico, “stazioni ecologiche” per la raccolta differenziata adeguatamente schermate con siepi*” vengono valutati in misura pari al 30% del CBN (1.065 €/mq), ossia circa 320 €/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 all'Allegato I.13 al D.Lgs. 36/2023 (che recepisce il D.M. 17 giugno 2016), in vigore dal 1° luglio 2023.



Comune di Eboli

AREA E.Q. LAVORI PUBBLICI

6.1.2. QUADRO ECONOMICO

Lavori di:		INTERVENTO DI PREMIALITA': Riammaglio dell'area ex pastificio Pezzullo CUP: H22J26000040002			
A – LAVORI A BASE DI GARA					
A.1	Importo dei Lavori provenienti da Computo metrico (a corpo) compreso oneri di sicurezza				€ 2.343.000,00
a.1.1	lavori soggetti a ribasso				€ 2.249.280,00
a.1.2	di cui oneri della sic. Interna				1% € 23.430,00
a.1.3	di cui mano d'opera soggetta a ribasso				22,9% € 515.460,00
a.1.4	oneri della sicurezza esterna per l'attuazione del PSC				3% € 70.290,00
A.2	Oneri sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta (a.1.2 + a.1.4)				€ 93.720,00
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]				€ 93.720,00
	Importo soggetto a ribasso d'asta [A.1- a.1.2]				€ 2.249.280,00
	TOTALE APPALTO				€ 2.343.000,00
B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE					
B.12	Forniture				€ -
B.1	Lavori in amministrazione diretta – Rimborsi su fattura				€ 30.372,00
b.1.1	lavori amministrazione diretta – economia				€ -
b.1.2	Rimborsi su fattura [Oneri discarica]				€ 30.372,00
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				€ 5.000,00
B.4	Imprevisti				0,85% di A € 20.000,00
B.6	Accantonamenti per revisione prezzi e varianti				0,85% di A € 20.000,00
B.5	Acquisizione aree o immobili – Indennizzi				€ -
B.7	Spese tecniche [Interne – Esterne]				€ 32.802,00 € 97.858,08 € 130.660,03
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 € 11.996,16
b.7.4	Programmazione della spesa per investimenti				Interna € 749,76
b.7.5	Predisposizione dei documenti di gara				Interna € 1.874,40
b.7.6	Verifica della progettazione ex art. 42 del Codice				Esterna € - € 15.944,64
b.7.7	Ufficio di Progettazione				
b.7.8	Redazione del documento di fattibilità delle alternative progettuali				Interna € 187,44
b.7.9	Redazione FTE e consulenze specialistiche e relaz. Geologica				Esterna € - € 50.286,98
b.7.10	Redazione del progetto esecutivo				Esterna € - € 12.878,37
b.7.11	relazione geologica				Esterna € - € 18.748,04
b.7.12	Ufficio Direzione				
b.7.13	Direzione dei lavori				Interna € 8.247,36 € -
b.7.14	Assistenti del Direttore dei lavori (direttore/i operativo/i, ispettori)				Interna € 2.624,16 € -
b.7.15	Coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione				Interna € 2.999,04 € -
b.7.16	Ufficio di Collaudo e Verifica				
b.7.17	Collaudo tecnico-amministrativo / Regolare esecuzione				Interna € 1.499,52 € -
b.7.18	Collaudo statico				Interna € 1.499,52 € -
b.7.19	Attestato di certificazione energetica				Interna € -
b.7.20	Coordinamento dei flussi informativi				Interna € 1.124,64 € -
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.0	Spese per commissioni giudicatrici				€ 4.000,00
B.8.1	Spese per Centrale Unica di Committenza (da Convenzione)				€ 12.372,00
B.11	Spese per prove di laboratorio, verifiche tecniche, monitoraggi				€ 3.662,55
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:				€ 278.918,27
b.18.1	IVA su lavori – Imprevisti e accantonamenti (A+B5+B6)				€ 2.383.000,00 10% € 238.300,00
b.18.2	casce previdenziali				€ 97.858,08 4% € 3.914,32
b.18.3	IVA su spese tecniche interne ed esterne				€ 101.772,35 22% € 22.389,92
b.18.4	IVA sul resto delle voci B				€ 55.406,55 22% € 12.189,44
b.18.5	Aliquota IRAP incentivi Tecnici				€ 24.895,12 8,5% € 2.124,59
b.18.6	IVA su forniture				€ 0,00 22% € -
	Totale somme a disposizione				€ 504.984,85
	TOTALE QUADRO ECONOMICO: A + B				€ 2.847.984,85
C VERIFICA LIMITE					
C.1	Spese progettazione – Verifica progetti – Collaudo				€ 149.264,58 6,37% di A1 max 12%
C.2	Spese incentivi funzioni tecniche =				€ 32.802,00 1,40% di A1 max 1,6%
C.3	Spese pubblicità				€ 12.372,00 0,53% di A1 max 0,5%
C.4	Imprevisti				€ 20.000,00 0,85% di A1 max 5%
C.5	Altre voci QE				€ 79.069,11 3,37% di A1 max 5%
	TOTALE QUADRO ECONOMICO A BASE DI GARA				€ 2.847.984,85



7. 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:

7.1. 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 e 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.

7.1.1. 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 e DPR 31/2017; ove l'area ricada in ambiti vincolati, il progetto è soggetto ad autorizzazione paesaggistica.
- **Strutture:** Norme tecniche per le costruzioni (DM 17/01/2018) e Circolare n. 7 del 21/01/2019.
- **Mobilità:** DM 557/1999 (piste ciclabili); L. 2/2018 (mobilità ciclistica); DM 5/11/2001 (norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade); DPR 753/1980 e Manuali RFI.
- **Accessibilità:** L. 13/1989, DM 236/1989 e DPR 503/1996, da applicare secondo i principi dell'Universal Design.
- **Sicurezza:** D.Lgs. 81/2008, Titolo IV (coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, PSC e fascicolo dell'opera).
- **Ambiente:** D.Lgs. 152/2006 (Parte III per gli scarichi delle acque meteoriche; Parte IV per i rifiuti); DPR 120/2017 (terre e rocce da scavo); L. 257/1992; 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 la passerella ciclopedonale prevista nell'intervento principale.

7.1.2. Requisiti prestazionali dell'opera

Il PFTE dovrà sviluppare la soluzione individuata nel presente DIP garantendo i seguenti requisiti:

- **Requisiti del sovrappasso e degli assi:** vita nominale e classe d'uso (NTC 2018), franchi stradali e ferroviari, pendenze e larghezze utili, protezioni anti-caduta e anti-lancio, illuminazione, durabilità e manutenzione dell'acciaio, continuità con la pista ciclabile e con la passerella dell'intervento principale.



- **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; il PFTE dovrà motivare la scelta tra infiltrazione nel suolo e raccolta con recapito in fognatura.
- **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.
- **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.

7.1.3. Indagini e studi da sviluppare nel PFTE

Il PFTE dovrà essere supportato almeno dai seguenti rilievi, indagini e studi:

- rilievo plano-altimetrico della linea, della strada e delle aree di sbarco;
- indagini geotecniche (sondaggi, prove in sito) per pile e spalle;
- censimento dei sottoservizi;
- rilievo delle interferenze con la trazione elettrica (TE) e gli impianti RFI;
- verifica preventiva dell'interesse archeologico;
- indagini ambientali sulle aree di scavo, per gli scavi delle fondazioni in prossimità della ferrovia (DPR 120/2017).

7.1.4. 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, comprese le infrastrutture interferenti (sede stradale, linea ferroviaria e impianti RFI), le alberature e i sottoservizi esistenti;
- 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.

7.2. IMPATTO SULL'AMBIENTE E CRITERI AMBIENTALI MINIMI

7.2.1. 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.

7.2.2. 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: 6.13 (infrastrutture per la mobilità personale e la ciclologistica) per il sovrappasso e la pista ciclabile, "Altro" per la ripavimentazione del parcheggio e il verde.

Il PFTE dovrà garantire in particolare:

- **Mitigazione:** infrastruttura dedicata alla mobilità personale;
- **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, 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.

7.2.3. Aspetti ambientali specifici del sito

L'intervento di premialità parte dal lotto dell'ex Pastificio Pezzullo e si sviluppa in un sistema di aree lineari e puntuali che lo collegano al polo sportivo e al centro: (a) il sedime del sovrappasso ciclopedonale su via Don Luigi Sturzo e sulla linea ferroviaria Battipaglia – Eboli – Potenza, in parte di proprietà RFI; (b) il percorso in discesa verso il Palasele lungo via dell'Atletica, sulle attuali aree a verde; (c) il parcheggio a nord del Palasele e l'area di ingresso, da ripavimentare con materiali drenanti; (d) via Carlo Rosselli, da riqualificare come asse attrezzato verso Piazza della Repubblica. Gli assi di connessione interessano circa 2.305 mq.

Non sono previste demolizioni di edifici. Le lavorazioni con maggiore rilevanza ambientale sono gli scavi per le fondazioni di spalle e pile, il varo e il montaggio della struttura metallica in prossimità della linea elettrificata, la rimozione delle pavimentazioni bituminose e il loro rifacimento con pavimentazioni drenanti, le opere a verde e l'illuminazione. Il PFTE dovrà quindi affrontare in modo specifico:

- l'interferenza con l'esercizio ferroviario: montaggio dell'impalcato in regime di interruzione programmata della circolazione e di disalimentazione della linea di contatto, concordato con RFI; schermi di protezione e reti anti-lancio sopra la linea; protezione delle strutture metalliche dalle tensioni di contatto e dalle correnti vaganti; rispetto delle fasce di cui al DPR 753/1980;
- la gestione delle terre e rocce da scavo prodotte dalle fondazioni in prossimità del sedime ferroviario e della viabilità, aree potenzialmente interessate da riporti e da contaminanti tipici (idrocarburi, IPA, metalli): caratterizzazione preliminare ai sensi del DPR 120/2017 e, per gli eventuali materiali di riporto, test di cessione ai sensi dell'art. 3 del D.L. 2/2012 (L. 28/2012);
- la gestione dei rifiuti da rimozione delle pavimentazioni: verifica dell'assenza di catrame (EER 17 03 01*), avvio a recupero del conglomerato bituminoso (EER 17 03 02) secondo il DM 69/2018 e, in generale, recupero di almeno il 70% in peso dei rifiuti da costruzione e demolizione non pericolosi;
- la permeabilità dei suoli e le acque meteoriche: de-impermeabilizzazione di via dell'Atletica, dell'ingresso al Palasele e del parcheggio, con verifica della capacità di infiltrazione del sottosuolo; trattamento delle acque di prima pioggia del parcheggio, ove necessario (art. 113 D.Lgs. 152/2006 e disciplina regionale); raccolta e smaltimento delle acque dell'impalcato senza scarico sulla sede ferroviaria e stradale;
- la tutela del verde: censimento e valutazione di stabilità delle alberature intorno al Palasele e lungo via Rosselli, protezione degli apparati radicali durante gli scavi, impiego di sole specie autoctone e rispetto dei CAM per il verde pubblico (DM 10/03/2020);
- l'illuminazione del sovrappasso e degli assi con apparecchi LED a ridotta dispersione verso l'alto, conformi ai CAM per l'illuminazione pubblica e alla L.R. Campania n. 12/2002 sull'inquinamento luminoso;



- la durabilità e la circolarità dei materiali: acciaio con contenuto di riciclato secondo i CAM edilizia, cicli di protezione anticorrosiva a basso contenuto di COV e progettazione dei collegamenti in modo da consentire manutenzione e smontaggio;
- il contenimento degli impatti del cantiere (rumore, polveri, traffico dei mezzi di sollevamento) in un contesto con residenze, scuole e il Palasele: lavorazioni notturne legate alle interruzioni di linea, coordinamento con il calendario degli eventi e con la viabilità di servizio usata dai mezzi pesanti.

7.2.4. Procedure ambientali

Sulla base dei dati disponibili, l'intervento, che consiste in un sovrappasso ciclopodonale e nella riqualificazione di viabilità e spazi pubblici esistenti, non rientra nelle tipologie progettuali degli Allegati III e IV alla Parte II del D.Lgs. 152/2006 e non è quindi soggetto a VIA né a verifica di assoggettabilità. Il PFTE dovrà confermare tale valutazione e individuare le procedure e gli atti di assenso da acquisire, in particolare:

- valutazione di incidenza: verifica dell'assenza di interferenze con i siti della Rete Natura 2000 più prossimi (sistema fluviale del Sele), ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997 e delle Linee guida nazionali per la VINCA (2019), ai fini dello screening o dell'esclusione;
- tutela paesaggistica e archeologica: verifica dei vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 sulle aree interessate e, ove presenti, autorizzazione paesaggistica (eventualmente semplificata ai sensi del DPR 31/2017); verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi dell'art. 41, c. 4, e dell'All. I.8 del D.Lgs. 36/2023, per gli scavi di fondazione;
- interferenze ferroviarie: autorizzazione del gestore RFI per le opere nella fascia di rispetto (artt. 49 e 60 del DPR 753/1980) e convenzione con RFI per l'esame del progetto, la sorveglianza dei lavori e la programmazione delle interruzioni di linea, con assenso all'uso delle aree di proprietà;
- terre e rocce da scavo: per i cantieri di piccole dimensioni (fino a 6.000 mc), dichiarazione di utilizzo ai sensi dell'art. 21 del DPR 120/2017 almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori oppure riutilizzo nel sito di produzione ai sensi dell'art. 24 del DPR 120/2017 e dell'art. 185, c. 1, lett. c), del D.Lgs. 152/2006, previo accertamento della non contaminazione;
- rumore: autorizzazione comunale in deroga ai limiti per le attività temporanee di cantiere, in particolare per le lavorazioni notturne (art. 6, c. 1, lett. h, L. 447/1995);
- acque meteoriche: autorizzazione allo scarico (art. 124 D.Lgs. 152/2006), ove le acque di prima pioggia del parcheggio non siano totalmente infiltrate o recapitate in pubblica fognatura nel rispetto del regolamento del gestore.

Gli atti di assenso saranno acquisiti, di norma, mediante conferenza di servizi sul PFTE (artt. 14 e seguenti della L. 241/1990), unitamente all'autorizzazione sismica o al deposito delle strutture (artt. 93-94 DPR 380/2001 e normativa regionale) e agli altri pareri tecnici necessari.

8. DESCRIZIONE DELLE FASI DEL PROCEDIMENTO

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

- I. Affidamento della Progettazione di Fattibilità Tecnica ed Economica e Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione;



- II. Redazione del Progetto di Fattibilità Tecnica 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 dei contratti pubblici;
- IV. Affidamento congiunto della progettazione esecutiva ed esecuzione lavori (c.d. *appalto integrato*), ai sensi dell'art. 44 del D.Lgs. 36/2023.

La Direzione dei Lavori, il Coordinamento della Sicurezza in fase di esecuzione e il Collaudo saranno svolti, di norma, da personale interno, salvo diverse previsioni in corso di esecuzione dell'appalto.

9. 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 sulle aree 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.

9.1. PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA 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	Rilievi plano-altimetrici e delle interferenze, indagini e studi specialistici, progetto di fattibilità tecnica ed economica da redigersi in modalità BIM e coordinamento della sicurezza 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.

10. VERIFICA DELLA PROGETTAZIONE

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

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

L'attività dell'ufficio di direzione lavori è disciplinata dall'art. 114 e dall'All. II.14 del D.Lgs. 36/2023; le funzioni del CSE sono disciplinate dall'art. 92 del D.Lgs. 81/2008.

11.1. 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.

12. 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.

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

La valutazione complessiva dell'intervento è pari a € 2.847.984,85.

L'intervento è subordinato all'assegnazione della premialità (DGR 259/2024); sarà realizzato con fondi a valere su PR Campania FESR 2021-2027, Priorità 5, OS 5.1, Azione 5.1.1 (PRIUS Eboli), CUP H22J26000040002.



14. PRECISAZIONI DI NATURA PROCEDURALE

14.1. TIPOLOGIA DI CONTRATTO PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

L'importo per lo svolgimento dei servizi a base di gara ammonta a € **50.286,98** (euro *cinquantamila duecentottantasei/98*), oltre IVA e cassa.

Per la relazione geologica l'importo stimato è di € **18.748,04**, oltre cassa ed IVA se prevista.

14.2. 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.

Con importo dei servizi inferiore a € 140.000 la procedura può essere anche l'affidamento diretto (art. 50, c. 1, lett. b, D.Lgs. 36/2023), anche senza consultazione di più operatori, con verifica dei requisiti.

14.3. CONTRATTO

Il contratto relativo alla redazione del progetto di fattibilità tecnico economica, comprensivo del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, sarà stipulato "a corpo".

15. CRONOPROGRAMMA

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



BENEFICIARIO: Comune di Eboli **INTERVENTO DI PREMIAI.TA':** Riammaglio dell'area ex pastificio Pezzullo **CUP:** H22.J26000040002

[illegible]

Campi obbligatori SURF

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