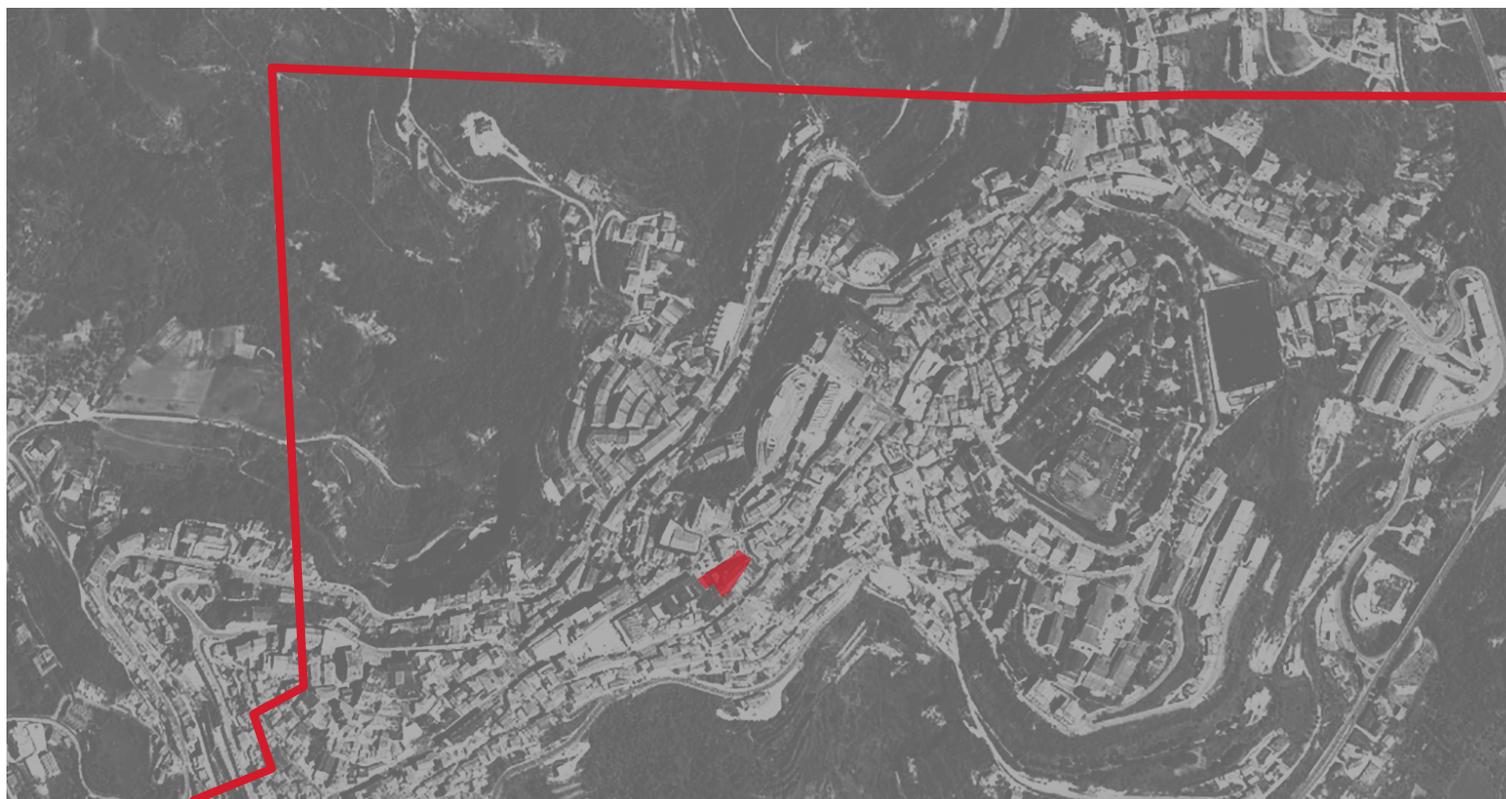




Concorso Internazionale di Progettazione
per la realizzazione del Polo Scolastico
di Eccellenza Alberghiero ed Agroalimentare



**CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE
IN DUE GRADI**

**Realizzazione del Polo Scolastico
di Eccellenza Alberghiero ed Agroalimentare**

**ALLEGATO 2
Documento di sintesi DPP**

UN CONCORSO DI:



Comune di
Ariano Irpino



Provincia
di Avellino

IN COLLABORAZIONE CON:



Università Iuav
di Venezia

www.arianoirpinoattraversolascuola.concorrimi.it

PROMOTORI

Provincia di Avellino
Comune di Ariano Irpino

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Giancarlo Corsano

DIRIGENTE AREA TECNICA DEL COMUNE DI ARIANO IRPINO

Fernando Capone

IN COLLABORAZIONE CON UNIVERSITÀ IUAV DI VENEZIA

Responsabile scientifico - Fernanda De Maio

HANNO COLLABORATO ALLA REDAZIONE DEL DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE E DEGLI ALLEGATI AL BANDO

Giancarlo Corsano
Giuseppe De Lia
Maria Teresa Cipriano
Monica Alterio - "Garanzia Giovani"
Fernanda De Maio
Magda Tritto

TRADUZIONI INGLESE

Ilaria Polito

FOTOGRAFIE E VIDEO

Foto Fantasy di Antonio Peluso
Mondo S.A.P.R. - Giulio Peluso
Giuseppe De Lia
Monica Alterio - "Garanzia Giovani"

COMUNICAZIONE

Magda Tritto - IUAV

INFORMAZIONI CONCORSO

www.arianoirpinoattraversolascuola.concorrimi.it
www.arianoirpinoattraversolascuola.comunediariano.it

PREMESSA

La Rigenerazione Urbana Sostenibile, il costruire sul costruito, la sostituzione edilizia del nostro patrimonio pubblico e privato, la messa in sicurezza del territorio e degli edifici sono temi di stretta attualità, divenuti non più eludibili da parte di amministratori, costruttori e progettisti. Temi strettamente legati all'uso consapevole delle risorse, alla resilienza del territorio ed al rispetto dell'Ambiente che orienteranno il modello di sviluppo dei prossimi anni, in Italia.

Il Concorso "Ariano Irpino Attraverso la scuola, concorso internazionale di progettazione per la realizzazione del polo scolastico di eccellenza alberghiero ed agroalimentare" vuole essere un esempio di buone pratiche che, partendo dal tema molto sensibile dell'edilizia scolastica, possa determinare una sperimentazione virtuosa che sappia cogliere aspetti innovativi in diversi campi, al fine di migliorare la qualità della città e della vita di coloro che vi abitano:

- quello pedagogico, portando a compimento i principi espressi nello studio di prefattibilità allegato al DPP in cui si sottolinea l'importanza delle attività rientranti nell'Alternanza Scuola

Lavoro a partire dalla storia dell'Istituto professionale Giuseppe de Gruttola, di cui l'istituto alberghiero ed agroalimentare attualmente fa parte, che già ha intrapreso, prima di altri, le strade dell'innovazione e rappresenta, senza dubbio, un sicuro punto di riferimento per la città;

- quello degli edifici a consumo quasi zero - NZEB - che dal 31 dicembre 2018 saranno obbligatori per il patrimonio pubblico di nuova costruzione, che dovranno coniugare, in un progetto integrato, architettura, tecnologie e materiali, che possano essere esempio replicabile.

- ed infine quello della procedura del Concorso in due gradi scelta dal Comune di Ariano Irpino, che intende richiedere alla comunità dei progettisti le risposte che essi sono in grado di fornire in termini di creatività, capacità, competenza ed efficienza, nella convinzione che la qualità del progetto possa nascere con maggiori possibilità iniziando dalla qualità del processo amministrativo che lo ha determinato.

OBIETTIVI

Il Comune di Ariano Irpino bandisce il “concorso internazionale di progettazione per la realizzazione del polo scolastico di eccellenza alberghiero ed agroalimentare”, con l'intento di rigenerare il proprio centro antico a partire da una area fragile del tessuto urbano, oggetto di vicende e di passaggi di proprietà articolati – dal clero ai privati e quindi al comune che acquista l'area nel maggio del 2003 – che si sono conclusi nel febbraio 2017 con la demolizione dell'edificio abbandonato dell'ex Hotel Terrazze Giorgione, per aprire ad una nuova fase in cui l'area diventa il sedime della nuova sede dell'istituto scolastico che verrà selezionato attraverso il concorso.

Il nuovo polo scolastico di eccellenza alberghiero ed agroalimentare ha l'obiettivo di risanare un'area altrimenti in stato di obsolescenza e di favorire il permanere della popolazione residente in questa parte della città.

Il tutto in linea con la visione strategica del Comune che detta come indirizzi progettuali, che sovrintendono la trasformazione urbana, in termini spaziali, relazionali e quantitativi, ipotesi di trasformazioni volte a riqualificare l'area nodale di Piazza San Francesco, con una energica presenza di spazi per la cultura, ritenuti fattori ineludibili per il rilancio della città nel suo più vasto contesto provinciale e regionale. Si dovrà, dunque, partire dalla consapevolezza che il progetto della nuova sede dell'istituto scolastico è un progetto urbano volto a costruire uno spazio pubblico sul quale fondare lo sviluppo della città.

I capisaldi di riferimento saranno quindi:

- il ridisegno dell'area, per connettere la piazza San Francesco alla quota alta e via D'Afflitto alla quota bassa, e la sua ridefinizione funzionale come polo di eccellenza per l'insegnamento professionale alberghiero e agroalimentare al fine di definire, in linea con le recenti indicazioni per l'edilizia scolastica del Ministero della Pubblica Istruzione, un nuovo spazio pubblico contemporaneo, luogo di incontro e di relazione;
- l'inserimento di nuovi volumi, di alto pregio architettonico, per definire un nuovo fondale della piazza San Francesco e per ricostruire relazioni morfologiche e visuali con il contesto paesistico ambientale, tra cui emergono i resti sistemati all'interno del parco pubblico del castello di Ariano Irpino.

Piazza San Francesco, dovrà riprendere quindi una rinnovata funzione di centralità urbana, nel solco tracciato dalla sua storia e la nuova sede dell'Istituto Alberghiero dovrà contenere spazi pubblici in grado di intercettare la domanda di cultura e tempo libero di qualità, proveniente in primo luogo dai residenti presenti di Ariano Irpino e più in generale dalla popolazione del territorio limitrofo.

Il progetto dovrà dunque trasformare l'area in un polo di attrazione riconoscibile e imprimere un nuovo segno alla città.

AREA D'INTERVENTO

Il progetto oggetto del bando di concorso, interessa, dunque, l'intera area dell'ex Complesso Hotel Terrazze Giorgione e il suolo adiacente sito in Piazzale San Francesco. Il lotto sorge nel cuore del centro storico di Ariano Irpino e collega il sistema delle piazze che si snodano lungo i due assi viari principali del centro di Ariano Irpino, posti a quote differenti: Via D'Afflitto e Via Mancini.

L'ex complesso Giorgione confina, più precisamente, a sud con Via D'Afflitto, un tempo nota come Strada Regia, che sin dalla nascita è stata di vitale importanza per il commercio e lo sviluppo di Ariano essendo il più importante asse di penetrazione della città. A est il lotto è delimitato dalla rampa S. Biagio, che prende il nome dall'omonima chiesa, oggi andata distrutta, fatta erigere nei pressi dell'attigua piazzetta su cui si affaccia. Il lato ovest, invece, è confinante in parte con un altro immobile di diversa proprietà che si affaccia su Via D'Afflitto e in parte con un giardino privato, posto a quota superiore, caratterizzato da un muro di cinta che ne delimita il confine.

A nord si affaccia su una grande area libera, nota come Piazzale S. Francesco, mentre sul lato nord-ovest, su di un parcheggio a raso, con accesso da Via Mancini.

L'area di Piazzale San Francesco inclusa nell'area d'intervento è compresa tra il succitato complesso immobiliare, la proprietà degli eredi Giorgione e la proprietà della Chiesa di Sant'Anna. L'ex complesso Hotel Terrazze Giorgione è censito nel NCEU del Comune di Ariano Irpino, foglio 79 particelle n. 3965 sub1, sub2, sub3 e sub4, mentre l'area di pertinenza di circa 400 mq, sita in Piazzale San Francesco, compresa tra il succitato fabbricato, proprietà eredi di Giorgione, proprietà della Chiesa di Sant'Anna e la strada Via Mancini, è contraddistinta dalla particella n. 4570 dello stesso foglio di mappa.



(a sinistra) planimetria stato di fatto area intervento post demolizione, (a destra) foto aerea area intervento post-demolizione.

1

DESCRIZIONE STORICA DELL'AREA D'INTERVENTO

Nel centro storico della città, negli spazi tra la Piazza Grande e quella dell'Episcopio, dove un tempo risiedevano i centri del potere religioso (cattedrale, episcopio, tribunale ecclesiastico) e civile, furono costruiti importanti edifici di grande pregio architettonico quali il Complesso monumentale di San Francesco d' Assisi, risalente al XIII secolo d.C e Palazzo Bevere, edificato alla fine del '700.

Il Palazzo e il largo antistante rappresentano tuttora , un angolo di pregio del centro della città, nei pressi dei quali è stato edificato nel 1952, su parte dell'area occupata dal convento andato distrutto, un complesso turistico, noto come "Hotel Terrazze Giorgione", costituito da un Hotel, un cine-teatro, pizzeria, sale da gioco, sala da ballo e giardini pensili. La chiesa, invece, abbattuta a seguito del terremoto del 1980, ha lasciato il posto nei primi anni 2000 al Centro Pastorale della Gioventù.



Vista panoramica della città di Ariano Irpino

1.2 Palazzo Bevere: da palazzo signorile ad istituto scolastico



Il Palazzo Bevere, successivamente denominato anche 'Palazzo Gambacorta', dal nome della famiglia che lo acquistò dai precedenti proprietari, sorge nel centro storico della città, affacciandosi con il suo prospetto principale sulla piazza antistante, denominata "Largo Bevere", attigua alla "Piazza san Francesco".

L'attuale palazzo è il risultato di numerose trasformazioni che si sono succedute nei secoli, che ne hanno modificato in maniera significativa la struttura ed anche la vocazione d'uso da palazzo signorile a convitto e poi ad istituto scolastico ginnasiale e per le medie inferiori.

La prima minuziosa e preziosa descrizione riguardante Palazzo Bevere risale alla metà dell'Ottocento e ci viene offerta dalla lettera di Lorenzo Bevere, allora proprietario dell'immobile, scritta al Re il 19 Gennaio del 1844, che ha consentito di ipotizzare la sua costruzione tra gli anni 1795 e 1801.

Nel libro del 1888 "L'anagrafe della città di Ariano di Puglia" a cura di Felice Mazza sotto la voce stato delle vie, in corrispondenza di Vico Bevere, vi è la seguente annotazione: "Nelle vicinanze di questo vico è posta la Casa Bevere segnata sotto il numero 642 di Mappa – oggi Convitto P.P. Parzanese".

Lo storico della città Nicola Flammia nel volume "Città di Ariano dalla sua origine sino all'anno 1893" scrive, a riguardo del palazzo prospettante sulla piazza nota come Largo Bevere: "Come si è visto dal circuito delle mura le case più antiche erano fabbricate nel centro dove sono ancora. Tra queste vi è Casa Bevere, dove ora è il convitto Parzanese e il ginnasio. L'edifizio sorge isolato con camicia a mattoni e bellissime pitture nel salone, fatte due secoli fa dal P.Bevere, oggi il locale è stato un po' guastato."

Lo stesso, descrivendo il 'Convitto P.P. Parzanese', annota quanto segue:

"Fu aperto da Luparella Giuseppe, nel gennaio del 1883, nel palazzo Bevere. Per accrescerne il lustro ottenne dal municipio che le scuole ginnasiali dal Seminario passassero nello stesso locale a pian terreno, obbligandosi il Comune a pagargli un'annua pigione di L.450. Il Convitto sarebbe potuto divenire un centro di educazione e richiamo di giovani, se non fosse nato con lo scopo di essere uno strumento elettorale e di privato interesse".

Ma in altri documenti dell'epoca si rileva come "Dopo il '60, con la liberazione

Palazzo Bevere. e scorcio del
Complesso di San Francesco.
A destra, la scalinata di accesso e
l'arco del convento.



Ariano Puglia - R. Liceo Ginnasio e Chiesa S. Francesco

dell'Italia meridionale dal servaggio dell'abborrita dinastia borbonica, l'istruzione cominciava ad essere lo strumento per eccellenza dell'educazione intellettuale e civile, e l'insegnamento classico, come quello che rispecchiava le nostre migliori tradizioni, quelle tradizioni nelle quali i nostri padri avevano ritrovato il sentimento della libertà e dell'indipendenza, diventava il fondamento della cultura, dell'educazione nazionale".



Facciata principale del
Palazzo prospiciente
Largo Bevere
(1941, cartolina)

A quei primi anni di vita libera, tra il 1860 ed il 1870, si connette l'istituzione del Ginnasio ad Ariano di Puglia, dopo la soppressione dell'ordine degli Scolopi.

Il giorno 11 Marzo dell'anno 1866 fu aperto al pubblico nel locale dell' Ex Seminario, attiguo al palazzo vescovile, a spese del Comune, 'Ginnasio-Convitto governativo'. Il 16 dicembre dell' anno 1882, su proposta dell' avvocato Giuseppe Luparella, Assessore della Pubblica Istruzione di quell' anno, uomo dalle grandi idee, in gran parte attuate con la mira di fare di Ariano un centro industriale e di studi, l'Amministrazione Comunale deliberava il pareggiamento del Ginnasio.

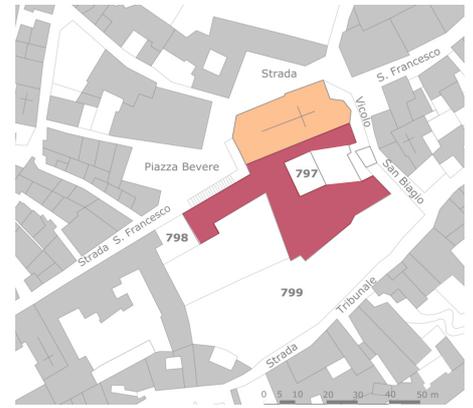
Nel gennaio del 1883 il Ginnasio fu trasferito nei nuovi locali del palazzo Bevere, nei quali fu fornito di una discreta quantità di materiale scolastico, di un piccolo gabinetto di storia naturale e di una palestra coperta.

In seguito ad ispezioni favorevoli, il 30 settembre 1907 venne firmato da S.Maestà il decreto che dichiarava "regio" il nostro Ginnasio pareggiato.

Nel 1915, in data 15 settembre, fu istituito il 'Corso Magistrale', che fiancheggiando e integrando il R.Ginnasio, iniziò il suo regolare funzionamento il primo ottobre dello stesso anno e trovò sede nel pian terreno del palazzo Bevere in sei aule comode e ben restaurate. Si accrebbe allora notevolmente la popolazione del Ginnasio, che raggiunse nell'anno del nuovo riordinamento scolastico oltre i duecentotrenta alunni, il quale è stato sempre decoro e vanto di questa città, considerata dopo Avellino, nella stessa provincia, il centro più importante centro di studi nell'Irpinia.

Nel 1922, a spese del Comune, fu istituito in detta struttura il Liceo Ginnasio "Parzanese". Nel 1958 il Liceo Ginnasio venne trasferito nella nuova sede in Via Pasteni (attualmente Via Matteotti), dove ancora oggi risiede, e, qualche anno dopo (anno scol. 1960-61), ottenne una sezione scientifica. Agli inizi del XX secolo la famiglia Gambacorta iniziò ad acquistare l'edificio dell'ex convitto, denominato poi 'Palazzo Gambacorta' che nel 1911 ospitò il "Teatro Gambacorta". Dal 1950 al 1963 il Palazzo ospiterà la Regia Scuola Media. Nel periodo fascista, fu sviluppato un "Progetto della nuova sede delle scuole medie nel palazzo Gambacorta", utilizzando i locali adibiti alla R. Scuola Media al pianterreno e al R. Liceo al primo e secondo piano (sottotetto).

1.3 Chiesa e Convento di San Francesco - dal complesso conventuale al centro pastorale per la gioventù e nuovo hotel Terrazze Giorgione



L'origine della chiesa di S. Francesco si fa risalire ad un viaggio del Santo da Benevento verso le Puglie con permanenza ad Ariano. Dopo la morte di S. Francesco, gli Arianesi, edificarono in suo onore la chiesa e il convento. Nel 1463, dai Conventuali veniva ceduto agli Osservanti della Provincia di Napoli e da questi nel 1640 ai Padri Riformati della Provincia di Puglia.

Nei documenti della fine del settecento si legge:

“ ben situato, capace di trenta e più religiosi; in esso vi è lo studio generale di sagra teologia con due o tre lettori e buon numero di studenti, oltre l'infermeria e spezieria che anni sono vi si stabili per i religiosi di molti conventi della Provincia ..”



Chiesa e Convento di San Francesco
- Cartolina, 1940

Il Flammia nella sua Storia scritta nel 1893, annota quanto segue:

“.. i Riformati di S. Angelo di Puglia lo hanno tenuto sino al 1867, quando ne furono espulsi per la legge di soppressione. Il Convento era casa provincializia, teneva lo studentato dei teologi e negli anni 1843-1844 ci furono pubbliche dispute dogmatiche dei giovani, segno che gli studi erano in fiore. Al tempo della soppressione si trovavano 24 frati, e tutti esularono. I due o tre cittadini dovettero sgomberare il convento, che passo ad essere caserma di soldati.

In quel frangente i buoni cittadini piansero per la perdita di una corporazione religiosa, che era stata sempre cara a tutti, per il servizio della chiesa, per lo studio, per il bene della popolazione che accorreva frequente alle funzioni di chiesa. Il tempio è posto in sito elevato, piccolo ma bello. Ha una sola navata, un grazioso organo, nove altari tutti di marmo, due bellissimi cori di noce intagliati, ampia sacrestia, un bel concerto di campane. Aveva pure un simpatico campanile colla cupola orientale a mattonelle verniciate, distrutto dal fulmine il 4 Novembre 1873 ...”.



Chiosstro del convento
(destinato a mercato della verdura)

Il complesso, distrutto da numerosi terremoti, che in varie epoche funestarono la città, fu ogni volta riedificato. L'area ospitante il complesso ha conservato la stessa configurazione fino al 1930 quando, a causa del terremoto, è stata demolita la canonica annessa alla chiesa e parte del convento dei Padri riformatori. Ingenti sono stati anche i danni causati al campanile con cupola orientale, che è stato demolito e successivamente ricostruito privato della forma originaria. Negli anni '70, in seguito al terremoto del 1962 la parte residuale del convento, con annesso chiosstro, venne demolita, dopo essere stata destinata dal Comune a mercato di frutta e verdura.

Chiesa durante la distruzione eseguita dalle ruspe subito dopo il terremoto dell'80 in una foto del 25 novembre 1980 (Archivio privato Prof. Ottaviano D'Antuono)



1.4 Centro pastorale per la gioventù

Nei primi anni 2000 la piazza san Francesco venne interessata da una consistente operazione di trasformazione: il vuoto lasciato dalla demolizione della chiesa omonima e dell'attiguo campanile, gravemente danneggiati dal sisma del 1980, è stato utilizzato per costruire l'attuale Centro Pastorale per la Gioventù di proprietà della Curia Vescovile di Ariano Irpino - Lacedonia, compreso tra Largo Bevere, via Mancini e l'attuale Piazzale san Francesco.



(a sinistra) Foto da Piazza San Francesco fatta prima della Demolizione dell'Hotel Terrazze Giorgione, (a destra) stralcio planimetria dello stato di fatto- in rosso evidenziato il Centro pastorale per la gioventù.

1.5 Complesso Hotel Terrazze Giorgione

Il complesso conventuale, invece, parzialmente distrutto, come detto alcune righe sopra, dal terremoto del 1930, fu oggetto di alcune proposte per riqualificare l'area. Risale al 1938 la redazione del primo progetto, da parte degli ingegneri Francesco Guarino e Andrea Cozzo, che prevedeva la realizzazione di un albergo composto da 40 stanze, il cinema da 600 posti, le sale giochi, il salone delle feste, la sala da musica, il bar e il ristorante.

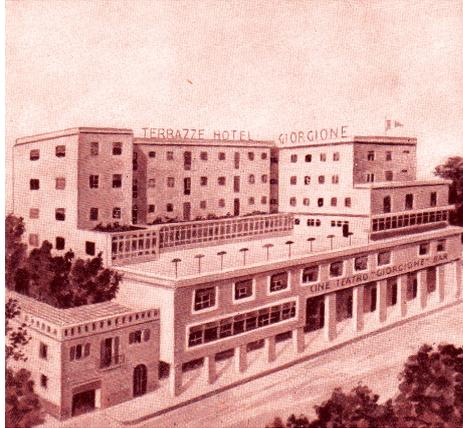
I progettisti nella relazione facevano riferimento all'intenso "traffico dei viaggiatori per ragioni di affari e di commercio" che durante tutto l'anno affluivano numerosi ad Ariano Irpino, sottolineando la mancanza di un'adeguata struttura adatta ad ospitare anche i "forestieri e villeggianti che preferiscono la montagna" nei mesi estivi. Si dovrà attendere qualche anno, affinché sia avanzata una nuova proposta per la realizzazione di una moderna struttura turistico-ricettiva, in grado di offrire ospitalità e comodità di soggiorno, adeguandosi alle mutate esigenze dei tempi, con l'obiettivo di dare un impulso determinante per lo sviluppo commerciale e turistico della città di Ariano.

Il 1° febbraio 1947 il Comune cedeva a titolo gratuito al sig. Michele Giorgione, un suolo di circa 1.200 mq per la realizzazione del complesso alberghiero, al fine di accrescere



Primo progetto redatto nel 1938 dagli Ing. F. Guarino e A. Cozzo

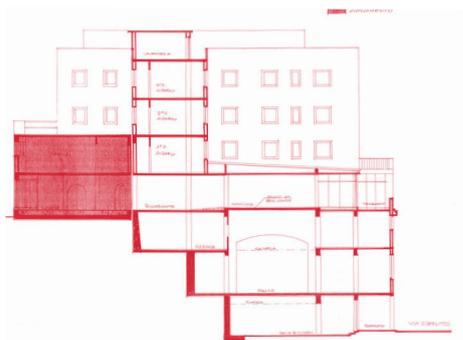
la propria attività commerciale essendo già proprietario di un'industria dolciaria e affini. Il 18 maggio 1952, alla presenza di numerose autorità, fu inaugurato il complesso "Hotel terrazze Giorgione" e l'Arch. Roberto Pane presentando l'opera, sottolineò le numerose difficoltà che l'imprenditore dovette affrontare per realizzare l'opera. I lavori di sterro iniziarono il 28 ottobre 1949, e sin da subito numerosi furono gli imprevisti riscontrati per la presenza di "ben sette gallerie scavate nel sasso tufaceo in tempi antichissimi", per il dispendio di denaro per il riempimento delle fondazioni e per erigere i muri di contenimento del terreno.



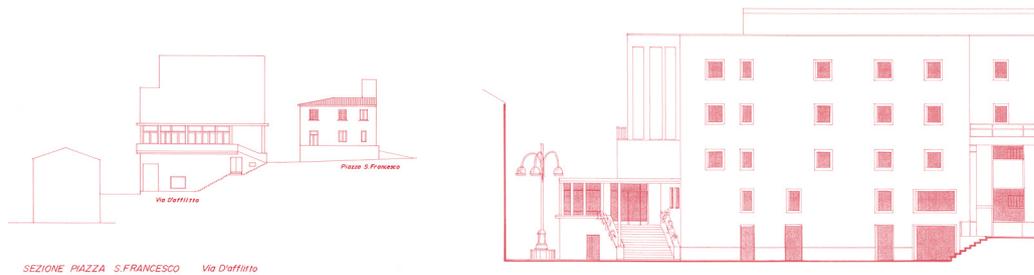
Suolo su cui è stato edificato il complesso Giorgione prospiciente Via D'Afflitto (ex giardino del convento)

La struttura al pianterreno ospitava un cinema-teatro con bar, sala giochi e sala biliardo che si affacciavano lungo i portici prospicienti Via D'Afflitto – il principale asse viario di Ariano Irpino fin dalla sua fondazione anche nota come la "Strada Regia" – oltre ad un' autorimessa. Il complesso ricettivo, inoltre, era composto da: l'albergo su quattro livelli dotato di opportuni servizi igienici; il ristorante con ingresso su Via Mancini, dotato di varie sale; le suggestive terrazze panoramiche; la pizzeria – un ampliamento degli anni '90 – con ingresso prospiciente il Piazzale San Francesco.

Il complesso ricettivo tra i più noti dell'intera Provincia, ha contribuito in modo determinante alla modernizzazione e allo sviluppo socio-economico dell'intera città, che dagli anni '50 agli anni '90 ha vissuto un momento di straordinario splendore proseguendo le proprie attività fino al 1999 quando, a causa di problemi economico-finanziari incontrati dai proprietari, ha cessato la propria funzione ricettiva, ed è stato chiuso.



(a sinistra) sezione trasversale Piazzale San Francesco - Via D'afflitto, (a destra) Prospetto su via D'Afflitto



(a sinistra) Prospetto Est, (a destra) Prospetto dell'hotel Terracce Giorgione su Via Mancini

Tra il febbraio 2002 e il maggio 2015, Il complesso immobiliare dell'ex Hotel terracce Giorgione, acquistato dal Comune che ne riconosceva il valore di *"richiamo per i turisti e visitatori oltre che elemento importante di incentivazione sotto l'aspetto economico e sociale del centro storico"*, è stato oggetto di numerosi tentativi di recupero e rilancio come struttura ricettiva, fino a quando la giunta comunale ha deciso di approvare lo studio di prefattibilità della professoressa Cipriano e di assumere ogni utile iniziativa *"atta a reperire le necessarie risorse finanziarie, attraverso il coinvolgimento di tutti gli Enti comunitari, nazionali, regionali, provinciali e/o quelli istituzionalmente preposti alle valorizzazioni immobiliari affinché si pervenga alla concretizzazione dell'idea progettuale di allocare un Istituto Professionale Alberghiero – Ristorativo nell'area in questione"*, concedendo a tale scopo il diritto di superficie novantanovenale dell'area a condizione di perseguire nell'attuazione dell'intervento un'alta qualità architettonica del complesso scolastico, con l'obiettivo di realizzare un polo di eccellenza.



vista aerea dell'area intervento post-demolizione

La stipula di un accordo tra la Provincia di Avellino e il Comune di Ariano Irpino ha consentito di reperire dodici milioni di euro (€12.000.000,00) per la realizzazione del polo scolastico di eccellenza alberghiero ed agroalimentare per la città dell'arianese, con i quali è stato possibile procedere alla demolizione del complesso immobiliare in stato di irreversibile obsolescenza – terminata a Febbraio 2017 – e di procedere ad istituire il concorso internazionale di progettazione in oggetto.

2

CONSISTENZA DELL'EX HOTEL TERRAZZE GIORGIONE – CRITICITÀ E POTENZIALITÀ.

L'immobile preesistente, demolito, per consentire la realizzazione del nuovo "Polo scolastico di eccellenza alberghiero ed agroalimentare", era articolato su 8 livelli, di cui 3 seminterrati e 5 fuori terra, per una superficie complessiva di circa 5378 mq e per una volumetria complessiva di circa 18865,20 mc.

Il complesso, dopo l'ampliamento intervenuto negli anni '90 per realizzare l'area adibita a pizzeria, non ha subito sostanziali modifiche nell'impianto plani volumetrico, e nella destinazione d'uso, occupando una superficie lorda coperta di circa 1400 mq. L'immobile che presentava gli ingressi su Via D'Afflitto e Via Mancini, le due arterie principali che attraversano la città, era caratterizzato da un lungo portico e terrazze panoramiche poste a diverse quote. Il complesso demolito, certamente fuori scala rispetto al contesto urbano esistente, costituiva un attrattore importante per la città in relazione alle funzioni che ospitava quali il cinema, il ristorante, la pizzeria, etc.

Si auspica che il nuovo intervento possa costruire, rispetto al complesso preesistente, relazioni diverse con gli edifici o con gli spazi aperti confinanti o su cui affaccia, mitigando le altezze dei fronti su piazza San Francesco e su via D'Afflitto con soluzioni che prevedano anche eventuali arretramenti di parte dei prospetti oltre una certa altezza.

La demolizione ha, inoltre, reso evidente che per circa 10 metri di altezza l'intero complesso ha solo l'affaccio su Via d'Afflitto, pertanto, anche in considerazione della "profondità" del lotto, le soluzioni progettuali dovranno mitigare l'effetto degli alti muri di confine anche mediante corpi di fabbrica con patii interni.



Cartolina con vista panoramica della città, che inquadra l'Hotel Terrazze Giorgione in rosso

3

USI REALI E SIGNIFICATI SIMBOLICI DELL' EX COMPLESSO ALBERGHIERO IN RELAZIONE ALLA CITTÀ

Le vicende dell'Hotel Terrazze Giorgione s'identificano con quelle di Ariano Irpino nel secondo Novecento e, nel corso degli anni, il degrado fisico e l'invecchiamento dell'edificio ha viaggiato di pari passo con l'inesorabile decadenza del centro storico e con il suo spopolamento.

In altre parole, l'Hotel Terrazze Giorgione, è stato per quasi mezzo secolo il perno dell'economia, della politica e della vita sociale del centro storico di Ariano, oltre che punto di attrazione per i paesi vicini. Tutto questo giustifica la profonda funzione simbolica e nostalgica che esso occupa all'interno della memoria collettiva dell'intera popolazione.

La scelta di realizzare un Polo di eccellenza alberghiero ed agroalimentare, seppur richiamando la tradizione, si configura quindi come intervento innovativo ed adeguato alle moderne esigenze, in grado di fungere da elemento catalizzatore per lo sviluppo economico e per la rigenerazione dell'intero tessuto urbano.

Tale progetto avrà il delicato compito, pertanto, di trasferire nella struttura nascente, l'eredità storica, culturale, pubblica e sociale del vecchio complesso, proponendola da un lato come importante polo formativo e dall'altro come rinnovato luogo di incontro comunitario, fra vecchie e nuove generazioni

4

ESTRATTI DELL'INQUADRAMENTO URBANISTICO IN RELAZIONE ALL'AREA D'INTERVENTO

Al fine di promuovere il rafforzamento dell'armatura urbana provinciale e la pianificazione coordinata a livello di più comuni confinanti, il PTCP della Provincia di Avellino individua i territori comunali dove favorire la pianificazione (denominati Sistemi di città) e tra questi figura il progetto "Città dell'Arianese" che si basa sulla costruzione di una visione comune di strategie per lo sviluppo e per l'assetto del territorio dei seguenti comuni: Ariano Irpino, Casalbore, Greci, Montaguto, Montecalvo Irpino, Savignano Irpino, Villanova del Battista e Zungoli.

Le strategie di sviluppo privilegiano il territorio del Comune di Ariano per la ospitalità di una offerta formativa altamente qualificata riconducibile nell'ambito del Polo di eccellenza turistico - alberghiero e agroalimentare, stante gli insediamenti produttivi diffusi nell'area di sviluppo del territorio comunale e dei Comuni contermini.

Il Comune di Ariano Irpino si pone, quindi, in maniera coerente ed adeguata ad ospitare riferimenti puntuali per l'attuazione del Polo di eccellenza alberghiero - agroalimentare in quanto, come è dato leggere dalla delibera provinciale in premessa menzionata, per l'area Arianese:

“L’economia del territorio non ha mai abbandonato la propria vocazione agricola, anzi negli ultimi anni imprime ad essa un nuovo impulso puntando sulle eccellenze in campo agroalimentare e sulle relative certificazioni che fanno della stessa filiera agroalimentare una risorsa per i territori di riferimento. Inoltre la ricerca in questo campo punta a generare un’offerta qualificata di innovazioni a sostegno di una maggiore crescita del settore e di un più equilibrato sviluppo rurale. Infine e non da ultimo, il turismo enogastronomico trova nell’ampia gamma di prodotti locali, agricoli e di trasformazione, supporto e sviluppo. In quest’ottica emerge la necessità di figure professionali che siano in grado di valorizzare e incentivare questa realtà.”

L’area oggetto di intervento ricade nel Piano di Recupero Piazza Plebiscito – Via Annunziata – Via d’Afflitto, adottato con delibera del Consiglio Comunale n.239 del 20 maggio del 1988 e approvato con Decreto del Presidente di Giunta Regionale il 3 agosto 1989 n.6088, ed è individuata dalle insule 11 UMI N e 12/A UMI A.

In virtù della variante urbanistica al suddetto Piano di recupero, approvata con Delibera di C.C. n.62 del 2 agosto 2008, per il complesso Hotel Terrazze Giorgione individuato all’ insula “11 UMI N” è stata modificata la categoria di intervento da manutenzione straordinaria a sostituzione edilizia. La città di Ariano è dotata di Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n. 01 del 22.03.2010 (pubblicato sul BURC n.34 del 03.05.2010). L’area oggetto dell’intervento è collocata in ZONA A1 (Centro storico).

Dalle Norme Tecniche di Attuazione, si evince che:

“tale zona comprende l’insediamento storico sviluppatosi a valle del centro antico, prevalentemente lungo Corso Vittorio Emanuele, ed è caratterizzata da particolare interesse storico-ambientale e dalla presenza di edifici e di elementi architettonici di pregio. Obiettivi del Piano sono: la riqualificazione dell’ambiente costruito, il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici degradati, la valorizzazione degli elementi storico-architettonici, il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, la qualificazione funzionale delle attività insediate.”

5

ASPETTI GEOLOGICI

“Il territorio del Comune di Ariano Irpino è caratterizzato da un elevato grado di sismicità ed è stato colpito da numerosi eventi sismici, con rilevanti danni al patrimonio edilizio. In particolare, l’Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell’8 maggio 2003, ha classificato il territorio comunale in zona 1 (zona più pericolosa dove possono verificarsi fortissimi terremoti).

Con successiva Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3519 del 28 aprile 2006 sono stati individuati i parametri di calcolo dell’azione sismica e dell’accelerazione del suolo.”

Per gli aspetti squisitamente geologici si precisa che sulla scorta di precedenti studi idrogeologici effettuati nelle vicinanze dell’area oggetto di intervento e delle indagini geologiche che si rendono disponibili nell’allegato documento “indagini geologiche e geognostiche” non risultano essere presenti falde idriche, sono assenti grosse discontinuità litologiche orizzontali e verticali, sono assenti indizi di faglie o altri accidenti tettonici, pertanto l’area non presentando fattori di rischio è da considerarsi stabile ai fini del rischio sismico. La categoria di suolo è ascrivibile al tipo B) – Rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa moto addensato o terreni a grana fina molto consistenti, con spessori superiori a 30 m.

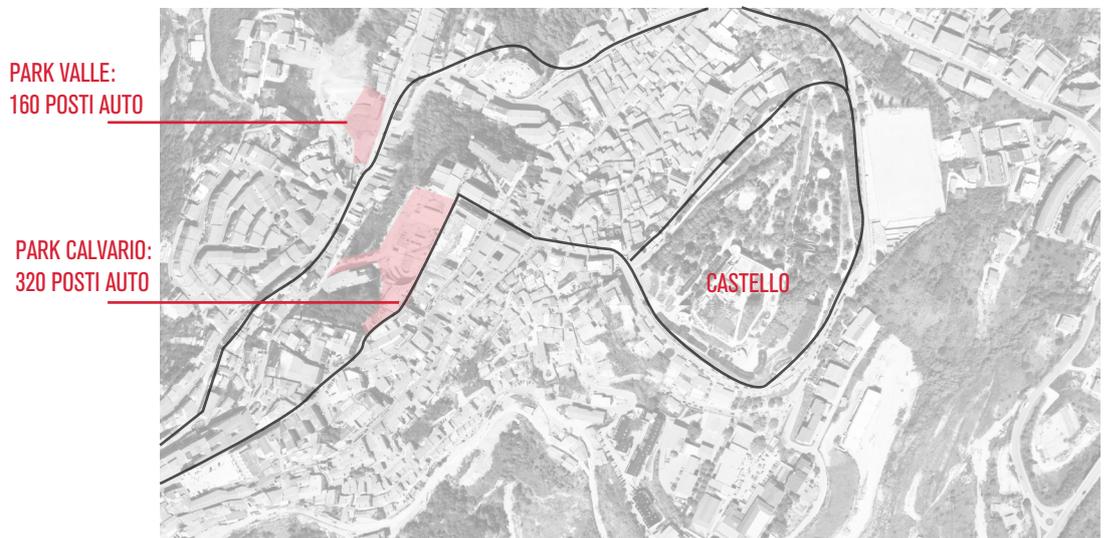
6

MOBILITÀ, VIABILITÀ, PARCHEGGI. CRITICITÀ E POTENZIALITÀ

Sotto il profilo della mobilità il lotto in oggetto presenta le seguenti criticità:

- Fruizione del Piazzale San Francesco fortemente ostacolata dai flussi di traffico di Via Mancini e consistente flusso di traffico veicolare lungo Via D'Afflitto;
- Scarsa fruibilità pedonale legata alle strette strade di percorrenza.

Il progetto dovrà prevedere un nuovo assetto viabilistico, sia in fase di esecuzione che di esercizio dell'immobile, che tenga conto della nuova distribuzione delle funzioni da insediarsi, ed in particolar modo alla previsione dell'area da adibirsi a parcheggi di pertinenza dell'edificio scolastico, che dalle stime desumibili dal DPP ammonta ad un fabbisogno di circa 1.000 mq. Tale dotazione standard può essere soddisfatta utilizzando le attuali aree di parcheggio a raso esistenti in prossimità del sito (Via Marconi, Via Calvario, Corso Europa) e di parte del parcheggio "Calvario" che risulta ampiamente sufficiente a tanto (ad esempio dedicando un piano del parcheggio di circa 1000 mq). In particolare il parcheggio Calvario risulta sottoutilizzato per effetto del diradamento delle funzioni extraterritoriali ubicate nell'area che, di fatto, hanno drasticamente diminuito il fabbisogno di aree a parcheggio.



E' inoltre da tenere in considerazione che nei pressi è presente un altro parcheggio pubblico (Valle) attualmente chiuso, per 160 posti auto che potrebbe essere utilizzato per eventuali fabbisogni aggiuntivi per l'area. La scelta di ubicare la struttura nel centro storico, quindi, non confligge con problemi di mobilità, anzi i benefici connessi alla realizzazione dell'opera non potrà che portare dei benefici anche in relazione all'utilizzo delle attuali strutture di parcheggio pubblico.

Inoltre la struttura si pone a circa 500 m dal Piazzale Pasteni che, di fatto, costituisce il terminal per gli autobus urbani ed extraurbani, la qual cosa soddisfa ampiamente i requisiti previsti nel D.M. del 1975 inerenti la localizzazione della scuola :

... "1.1.2. Per quanto riguarda i tempi e modi di percorrenza in relazione al tipo di scuola e all'età degli alunni, va considerato quanto segue: iv) la scuola secondaria di secondo grado può essere raggiunta con mezzi di trasporto scolastici o autonomi, pubblici o privati, e, appartenendo ad un ambito territoriale, deve essere localizzata in modo da permettere agli alunni, indipendentemente dalle loro condizioni economiche e sociali, la più ampia scelta tra i vari tipi che la differenziano...; quando gli alunni provengono da un più vasto ambito territoriale, l'ubicazione deve essere tale da garantire, nelle condizioni di massima sicurezza, un rapido collegamento tra la scuola e il territorio servito: si deve, pertanto, tener conto della vicinanza e della agevole raggiungibilità di linee di comunicazione.

7

ANALISI DEL FABBISOGNO, DIMENSIONAMENTO TEORICO E STIMA PARAMETRICA DEI COSTI

Dalla citata relazione di prefattibilità prodotta dalla Prof.ssa Maria Teresa Cipriano, sulla scorta delle statistiche afferenti e del trend delle dinamiche scolastiche emerge l'opportunità di ridurre la popolazione scolastica da ospitare è pari a 500 alunni.

Detta stima si ritiene consona al fabbisogno richiesto e nello stesso tempo coerente con gli obiettivi di riqualificazione urbana in relazione alla consistenza dell'area di sedime ed alla necessità di attenuare l'impatto visivo della precedente struttura che risultava, per tipologia ed altezza, decisamente fuori scala rispetto al contesto edilizio - urbanistico esistente.

Tutte le funzioni che dovranno essere ospitate all'interno dell'edificio, dovranno essere assegnati spazi di idonee superfici nel rispetto degli standard previsti dal DM del 18/12/1975 ma anche in relazione alle Norme tecniche-quadro, contenenti gli indici minimi e massimi di funzionalità urbanistica, edilizia, anche con riferimento alle tecnologie in materia di efficienza e risparmio energetico e produzione da fonti energetiche rinnovabili, e didattica indispensabili a garantire indirizzi progettuali di riferimento adeguati e omogenei sul territorio nazionale di cui al Decreto Interministeriale del 11 aprile 2013 -Linee guida per l'edilizia scolastica pubblicate dal MIUR ed alla Legge 107/2015 commi 153 - 158. Le aule normali potranno ospitare un massimo di 25/28 studenti con possibilità di essere partite con divisori mobili.

Le aule speciali dovranno uniformarsi alle caratteristiche didattiche della scuola (aule informatiche, laboratori di lingue, ecc..). Nel rispetto dei parametri di legge dovranno essere dimensionati gli atri e corridoi e gli spazi per attività collettive e di studio comune. Andranno inoltre previsti almeno due blocchi per ospitare le cucine, gli spogliatoi e le sale per la somministrazione dei cibi e delle bevande (bancone bar). Tenuto conto anche del ruolo di centralità urbana che la nuova struttura si prefigge di svolgere si ritiene necessario dotare il Polo di Eccellenza di un Aula Magna - Auditorium per almeno di almeno 500 mq e di locali dedicati in maniera esclusiva a Bar, Ristorante, Pizzeria didattica.

Le dotazioni funzionali e le descrizioni degli ambienti sono elencati a titolo esemplificativo e non esaustivo nella seguente tabella, che riporta in termini assoluti le superfici minime del Polo Scolastico di Eccellenza, che devono intendersi prescrittive per la redazione del progetto.

SUPERFICI MINIME PER IL NUOVO POLO SCOLASTICO DI ECCELLENZA				
DECRETO MINISTERIALE 18 dicembre 1975 (indicazioni ricavate per analogia con Istituto Tecnico per Geometri)				
SUPERFICIE LORDA MINIMA - Tabella 3/A DM 18.12.1975 - Alunni n. 500 - Classi n. 20				
Alunni	numero classi	Mq/alunno lordi	mq/classe lordi	Superficie totale lorda minima - mq
500	20	10,28	257,00	5140,00

SUPERFICIE NETTE MINIME RICHIESTE - Alunni n. 500 - Classi n. 20						
DM 18.12.1975 : Tabella 12 Istituto tecnico per geometri Decreto Interministeriale 11.04.2013 - Linee guida edilizia scolastica						
Alunni	500	Descrizione ambienti	Mq/alunno	mq	n. classi - ambienti	mq totali netti
ATTIVITA' DIDATTICHE	NORMALI	Aule	1,96	49	20	980,00
		SPECIALI	Laboratorio fisica	0,30	150	1
	Laboratorio chimica		0,30	150	1	150,00
	Laboratorio linguistico		0,20	100	1	100,00
	laboratorio enogastronomia		0,50	125	2	250,00
	Laboratorio di Sala		0,50	125	2	250,00
	Laboratorio di Bar		0,50	125	2	250,00
	Laboratorio accoglienza turistica		0,40	100	2	200,00
	Laboratorio simulazione aziendale		0,20	100	1	100,00
	Laboratorio analisi sensoriale		0,20	100	1	100,00
	Cucine		0,50	125	2	250,00
	Sala somministrazione		0,20	100	1	100,00
	Servizi accessori		0,20	100	1	100,00
			Sub totale attività speciali (*)	4,00		
Attività collettive		Aula magna	1,00	500	1	500,00
		Biblioteca	0,32	160	1	160,00
		Ristorante - Bar - Pizzeria didattica	0,60	300	1	300,00
		Sub totale attività collettive (*)	1,92			960,00
Attività Complementari		Atro	0,20	100	1	100,00
		seg/uffici/archivi	0,36	180	1	180,00
		Connettivi e servizi igienici (*)	1,10	550	Vari	550,00
		Sub totale attività complementari	1,66			830,00
Spazi educazione fisica		Palestra tipo A/2	1,26	630	1	630,00
TOTALE			10,80			5.400,00

(*) Nelle attività speciali nelle attività complementari è ricompresa anche una parte dell'indice di superficie dei connettivi e servizi, fermo restando che le superfici indicate si intendono minime.

Indice superficie netta globale: 9,54 mq/alunno (escluso gli spazi per educazione fisica) risulta superiore a 8,26mq/ alunno previsto dal DM 18.12.1975

tabella superfici minime

FUNZIONI DA OSPITARE NEL POLO SCOLASTICO DI ECCELLENZA

DECRETO MINISTERIALE 18 Dicembre 1975 - "Norme tecniche edilizia scolastica"
DECRETO INTERMINISTERIALE 11 Aprile 2013 " Linee guida edilizia scolastica"

Alunni	500	Descrizione ambienti	n.classi - ambienti	Indice indicativo di mq/alunno (*)
ATTIVITA' DIDATTICHE	NORMALI	Aule	20	1,96
	SPECIALI	Laboratorio fisica	1	0,30
		Laboratorio chimica	1	0,30
		Laboratorio linguistico	1	0,30
		Laboratorio informatica	1	0,30
		Laboratorio simulazione aziendale	1	0,30
		Laboratorio analisi sensoriale	1	0,30
		Laboratorio enogastronomia	2	0,50
		Laboratorio di Sala	2	0,50
		Laboratorio di Bar	2	0,50
		Laboratorio accoglienza turistica	2	0,30
	Cucine	2	0,50	
	Attività collettive	Aula magna - Auditorium	1	1,00
Biblioteca		1	0,32	
Ristorante - Pizzeria - Bar - didattici		1	0,60	
Servizi		vari	0,20	
Attività Complementari	Atrio -Agorà	1	0,30	
	Uffici - Segreteria	vari	0,33	
	Connettivo e servizi igienici	vari	1,20	
Spazi educazione fisica			1	1,20
(*) L'Indice mq/alunno riportato nell'ultima colonna è indicativo e non prescrittivo				

tabella funzioni da ospitare

STIMA DEI COSTI						
SUPERFICIE LORDA MINIMA - Tabella 3/A DM 18.12.1975 - Alunni n. 500 - Classi n. 20						
Alunni	numero classi	Mq/alunno lordi	mq/classe lordi	Superficie totale lorda minima - mq		
500	20	10,28	257,00	5.140,00		
SUPERFICIE NETTA MINIMA - Tabella 12 - DM 18.12.1975 - Alunni n. 500 - Classi n. 20						
Alunni	500	Descrizione ambienti	Mq/alunno	Superficie media (classe, ambiente, etc.) Mq	Numero classi - ambienti	Mq totali netti
Attività didattiche	NORMALI	Aule	1,96	49,00	20	980,00
	SPECIALI	Attività di laboratorio	1,89	135,00	7	945,00
	Sub totale attività didattiche		3,85			1.925,00
Attività collettive	Attività integrative e parascolastiche		0,60	300,00	1	300,00
	Biblioteca		0,32	160,00	1	160,00
	Mensa e relativi servizi		0,60	300,00	1	300,00
	Sub totale attività collettive		1,52			760,00
Attività Complementari	Atrio		0,20			100,00
	Uffici		0,33			165,00
	Connettivo e servizi igienici		2,36			1.180,00
	Sub totale attività complementari		2,89			1.445,00
TOTALE			8,26			4.130,00
Spazi educazione fisica (*)		Palestra tipo A/2		630,00	1	630,00

(*) Gli spazi per l'educazione fisica sono obbligatori. La superficie indicata non è prescrittiva

STIMA COSTO COSTRUZIONE PARAMETRATO SULLA SUPERFICIE LORDA			
Costo parametrico derivante dal Prezzario 2014 per tipologie edilizia della Camera di Commercio di Napoli -Edilizia scolastica di nuova realizzazione in zona climatica C e zona sismica di 2° categoria	€/mq	1069,00	
Costo stimato incrementando il costo parametrico del Prezzario 2014 della Camera di Commercio di Napoli incrementato di circa il 40% in ragione dell'ubicazione e della peculiarità dell'intervento, della diversa zona climatica (Zona E) e della zona sismica di 1° categoria	€/mq	1500,00	€ 7.710.000,00
Costi stimato per le sistemazioni esterne delle aree pubbliche (Piazza San Francesco - Via D'Afflitto - Rampa San Biago - circa 1000 mq) e per ulteriori opere per innalzare il livello qualitativo dell'intervento	€/mq	390,00	€ 390.000,00
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE NETTO (in cifra tonda)			8.000.000,00

tabella stima dei costi

INDIRIZZI PROGETTUALI

Il nuovo polo scolastico di eccellenza sulla scorta delle linee guida del Miur dell'Aprile 2015 e della relazione di prefattibilità parte integrante del DPP, dovrà presentare spazi caratterizzati dalla presenza di nuovi ambienti di apprendimento e dall'apertura al territorio, attraverso innovazioni dal punto di vista architettonico, tecnologico, impiantistico, dell'efficienza energetica e della sicurezza strutturale antisismica. A nuovi criteri per la costruzione si affiancherà un nuovo sguardo verso gli spazi di apprendimento, coerenti con le innovazioni veicolate dalle tecnologie digitali e dalle evoluzioni della didattica.

A partire dalle linee guida per la nuova edilizia scolastica che delineano due concetti fondamentali:

- il superamento della tradizionale aula rettangolare;
- la scuola intesa come Community Center;

il polo scolastico di eccellenza dovrà configurarsi come un guscio aperto verso l'esterno, saldamente integrato con il contesto territoriale. Una struttura aperta, non solo durante il tradizionale orario scolastico del mattino, ma con un orario più lungo fino al tardo pomeriggio e/o di sera. Una sorta di scuola-centro civico, che diviene punto di riferimento per la comunità locale, uno spazio in grado di proporre attività culturali, sportive, di aggregazione e di formazione. Una scuola aperta e multifunzionale quindi aperta alla partecipazione di altri attori, come ad esempio, le province che potrebbero portare all'interno della scuola tutte quelle iniziative realizzate oggi in altri luoghi talvolta in maniera dispendiosa e dispersiva.

La scuola dovrà essere aperta anche all'interno: prevedere spazi aperti che siano, a seconda del momento e del piano educativo, luoghi di apprendimento, ma anche di socializzazione. Gli ambienti potranno essere flessibili e adattabili, anche nel corso della stessa giornata ad usi diversi per gruppi di docenti e studenti diversamente assortiti.

Per riformulare gli spazi serve un modello organizzativo assolutamente diverso da quello attuale, un progetto pedagogico per consentire alla scuola di formare i nuovi cittadini del domani. L'esplicitazione di un nuovo progetto pedagogico, passa, nella realizzazione per il nuovo polo scolastico, anche attraverso la coerenza delle risposte architettoniche ai seguenti obiettivi:

- obiettivi architettonici
- obiettivi funzionali, di gestione e manutenzione
- obiettivi socio urbanistici
- obiettivi di sostenibilità ambientale

8.1 Obiettivi architettonici

Il Comune con il concorso di progettazione intende valorizzare il sistema delle piazze di Ariano Irpino, attraverso l'opportunità di ridisegnare i volumi prospettanti su Piazza San Francesco come luoghi di aggregazione sociale da connettere con le altre piazze di Ariano, e potenziare su via D'Afflitto le funzioni pubbliche occasionali o che si svolgono prevalentemente in ore diurne anche nei giorni festivi, mediante la progettazione di uno spazio che amplia lo spazio aperto della strada anche se coperto o semi coperto. L'attuale differenza di quota tra Piazza San Francesco e Via D'Afflitto deve essere utilizzata come opportunità di riorganizzazione degli spazi pubblici, non trascurando la necessità di ricostruire un sistema di percorsi e collegamenti tra le due arterie stradali.

Nel progetto architettonico del nuovo polo scolastico riveste, in altre parole, particolare importanza la progettazione degli spazi esterni e polifunzionali al fine di ricucire il rapporto tra l'area e la città e riassegnarle il ruolo di centralità pubblica e sociale da sempre riconosciuta nell'immaginario collettivo.

L'organizzazione complessiva degli spazi dovrà adeguarsi agli standard minimi dimensionali funzionali previsti per gli istituti di II grado previsti dal DM del 18/12/1975, per insediare una popolazione scolastica di 500 studenti, come descritto nello studio di prefattibilità allegato.

Il progetto ha come obiettivo principale quello di realizzare un nuovo Polo di alta formazione professionale alberghiero ed agroalimentare di eccellenza, che oltre alle dotazioni scolastiche, quali biblioteca, palestra, auditorium, spazi comuni di condivisione, laboratori, ecc., dovrà garantire un'ampia apertura al pubblico e il coinvolgimento dell'intera cittadinanza.

La progettazione deve tenere conto che le diverse attività insediabili nella struttura dovranno interessare l'intera giornata, e la sera sino ad ora tarda quando necessario, e pertanto è necessario che le scelte architettoniche consentano l'organizzazione degli spazi altamente flessibile, integrabile e facilmente modificabile per adattarsi alla trasformazione degli usi nel tempo, anche nell'ambito della giornata stessa.

La configurazione degli organismi edilizi che comporranno la scuola, infine, dovrà tenere conto delle Linee guida per l'edilizia scolastica pubblicate dal MIUR nell'aprile 2013 e della Legge 107/2015 (Buona Scuola).

8.2 Obiettivi funzionali, di gestione e manutenzione

Gli spazi progettati dovranno risultare totalmente e facilmente accessibili e fruibili oltre che dagli alunni, docenti, personale scolastico e famiglie, anche dal pubblico che può usufruire della struttura negli orari di chiusura della scuola, per attività aperte all'intera collettività.

Gli ambienti dovranno essere concepiti secondo criteri di semplicità e razionalità dell'uso, con immediata identificabilità delle funzioni e dei percorsi. Il progetto deve prevedere idonee soluzioni al superamento delle barriere architettoniche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie e le fasce di utenza deboli quali gli anziani.

Le caratteristiche prestazionali degli ambienti didattici dal punto di acustico, illuminotecnico e igrotermico dovranno uniformarsi alla normativa di settore. L'impianto progettuale, dovrà garantire a tutte le aule adeguato soleggiamento diretto, nonché prevedere l'uso di materiali e tecnologie innovative che prevedano, il contenimento dei costi energetici e l'uso diffuso delle fonti di energia rinnovabili. Particolare attenzione sarà posta all'utilizzo di materiali di coibentazione naturali e all'abbattimento acustico degli elementi di separazione tra gli ambienti interni, soprattutto i solai di interpiano.

Le finiture ed i materiali utilizzati dovranno assicurare notevoli prestazioni di resistenza e durabilità, in modo da ridurre al minimo gli interventi di manutenzione straordinaria anche in occasione di eventi accidentali o atti vandalici.

L'intervento dovrà garantire la sicurezza degli utenti con riferimento alla normativa attualmente vigente. In particolare bisognerà soddisfare: la sicurezza strutturale, intesa come resistenza ai carichi ed alle azioni sismiche; la sicurezza antincendio, rispetto alla normativa sulla prevenzione di incendi e individuazione dei percorsi di esodo; sicurezza igienico-sanitaria, intesa come rispetto alle prescrizioni in materia igienicosanitaria come stabilite dai regolamenti e dalla normativa vigente; sicurezza esterna dell'edificio, intesa come definizione dei percorsi in modo da garantire la sicurezza sia in entrata che in uscita dell'edificio e percorsi di accesso dallo spazio esterno circostante; sicurezza impiantistica, intesa come realizzazione degli impianti secondo le prescrizioni delle normative tecniche di riferimento.

La soluzione progettuale dovrà perseguire i principi di durabilità, facilità ed economicità della manutenzione.

8.3 Obiettivi socio urbanistici

L'importanza del nuovo edificio scolastico, non è da ricercarsi esclusivamente nella configurazione architettonica dello stesso, ma deve derivare anche dal suo rapporto con il contesto urbano e il sito geografico in cui sorge, essendo il risultato di una stratificazione storica di valori culturali e sociali.

La redazione del nuovo progetto non può prescindere dal considerare il contesto urbano in cui va ad inserirsi e dalla storia che il luogo evoca, soprattutto per il legame e i ricordi che legano i cittadini arianesi al vecchio complesso.

La progettazione del nuovo edificio, dovrà pertanto tener conto dei valori storici, culturali che il complesso ha rappresentato e tuttora rappresenta per l'intera collettività, raggiungendo l'obiettivo di trasferire nella struttura nascente, tale eredità acquisita e consolidata.

La stessa scelta di realizzare un Polo di eccellenza alberghiero ed agroalimentare, scaturisce infatti dal richiamo alla tradizione e alla storia dei luoghi, ospitanti nei secoli attività pubbliche, culturali, formative, ricreative e ricettive e così nella continuità di questa tradizione dei luoghi si auspica che l'introduzione di funzioni di eccellenza e di qualità urbana indirizzino anche nuovi investimenti nel patrimonio immobiliare delle zone limitrofe, oggi di scarsa rilevanza, offrendo l'opportunità di poter ridisegnare la fisionomia urbana della città.

8.4 Obiettivi di sostenibilità ambientale

Nella progettazione dell'intervento si dovrà tenere conto degli aspetti di sostenibilità ambientale sia "estrinseci" (ricadute della realizzazione dell'intervento nei confronti dell'area circostante) che "intrinseci" (scelta dei materiali e modalità costruttive del complesso).

La pianificazione e la progettazione dell'intervento di costruzione, deve essere affrontata con un approccio che consenta di valutare gli effetti e minimizzare gli impatti sull'area e sulle attività che si svolgono all'interno dell'area cittadina circostante, data la posizione strategica dell'immobile.

Pertanto nella fase di realizzazione dell'intervento è importante tener conto in maniera puntuale delle metodologie costruttive nonché individuare le misure di mitigazione più appropriate al fine di evitare ripercussioni sugli equilibri ambientali in contesto urbano sensibile.

Le misure di mitigazione e i controlli in corso d'opera risultano determinanti per verificare la correttezza delle scelte iniziali e per valutare l'adozione di ulteriori accorgimenti anche in relazione alle disposizioni legislative vigenti (D.Lgs. 81/2008) sulla sicurezza sul lavoro.

Le scelte progettuali devono rispondere all'esigenza di non alterare i caratteri peculiari dell'area consolidati nel tempo ma nello stesso tempo coniugare le esigenze di innovazione legate alla specifica funzione del complesso, come meglio esplicitato nel paragrafo della mobilità e viabilità, nonché negli obiettivi generali.

Relativamente alla sostenibilità ambientale "intrinseca" della struttura, il nuovo Polo dovrà raggiungere obiettivi di "eccellenza" consoni al ruolo che dovrà interpretare nel rilancio economico, sociale e culturale dell'intero tessuto urbano. Tali obiettivi dovranno essere esplicitati nella qualità dei materiali utilizzati, nonché nella scelta di tecnologie e soluzioni innovative degli impianti anche in relazione alla gestione e manutenzione dell'opera.

COSTO DELL'INTERVENTO

QUADRO ECONOMICO				
A	Importo a base d'appalto			
	A1	lavori di ricostruzione		€ 8.000.000,00
		di cui oneri sicurezza non soggetti a ribasso	€ 300.000,00	
Totale Lavori A				€ 8.000.000,00
B	Somme a disposizione			
	B.1	Lavori in economia (iva compresa)		€ 24.000,00
	B.2	Rilievi, accertamenti e indagini (iva compresa)		€ 10.000,00
	B.3	Allacciamenti a pubblici servizi (iva compresa)		€ 10.000,00
	B.4	Imprevisti (max 5% di A)		€ 280.000,00
	B.5	Arredi (iva compresa)		€ 100.000,00
	B.6	Acquisizione aree ed immobili		€ -
	B.7	Accantonamento di cui all'art. 12 del DPR 207/2010	3%	€ 240.000,00
	B.8	Spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, nonché al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, assistenza giornaliera e contabilità, assicurazione dei dipendenti		
	B.8.1	- Incentivi art.113 Dlgs 50/2016 (RUP - Gestione ufficio)		€ 120.000,00
	B.8.2	- Progetto di fattibilità tecnico-economica, progettazione definitiva e progettazione esecutiva		€ 710.000,00
	B.8.3	- Direzione dei lavori e coordinamento sicurezza		€ 470.000,00
	B.8.4	- Attività di consulenza o di supporto		€ 30.000,00
	B.8.5	- Premi concorso di idee		€ 45.000,00
			sommano	€ 1.375.000,00
	B.9	Spese per accertamenti di laboratorio; collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici		€ 125.000,00
	B.10	Spese per commissioni giudicatrici		€ 30.000,00
	B.11	Spese per pubblicità		€ 9.344,26
	B.12	I.V.A.		
	B.12.1	IVA SUI LAVORI (10%)		€ 828.000,00
	B.12.2	IVA SU SPESE TECNICHE (22%)		€ 312.255,74
			TOTALE IVA (B.12)	€ 1.140.255,74
	B.13	ONERI PREVIDENZIALI (4%)		€ 56.400,00
Totale somme a disposizione B				€ 3.400.000,00
TOTALE RICOSTRUZIONE				€ 11.400.000,00
Oneri per la demolizione del complesso come da Quadro Economico del progetto preliminare approvato con delibera di Giunta Comunale n. 330 del 30.12.2015				€ 600.000,00
TOTALE COMPLESSIVO				€ 12.000.000,00

tabella quadro economico

PROGETTAZIONE E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La progettazione dell'intervento è prevista attraverso un concorso di progettazione in due gradi ai sensi dell'art. 154 comma 4 del D.lgs. 50/2016 con possibilità di affidare al vincitore, la progettazione fino al livello esecutivo degli interventi descritti per permettere l'appaltabilità delle opere.

Il bando del concorso di progettazione è predisposto sulle base del bando di concorso di progettazione tipo predisposto e adottato dall'Ordine degli Architetti delle Provincia di Milano per l'utilizzo delle Piattaforma Concorrimi integrato, ove necessario, dalla ulteriori indicazioni derivanti della guida del marzo 2017, predisposta dal Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori (CNAPPC), per la redazione dei bandi di progettazione, nonché dalle indicazioni del bando per la realizzazione di scuole innovative pubblicato dal MIUR prot. n. 7746 del 12.05.2016.

La demolizione del fabbricato esistente è stata completata in data 24.02.2017 e sono state effettuate le indagini geognostiche e di rilievi del caso per consentire di predisporre la progettazione in assenza di "sorprese" geologiche e criticità.

I criteri di aggiudicazione si baseranno sulla valutazione della soluzione estetica, della funzionalità, della pertinenza delle scelte relativamente agli indirizzi progettuali ed esigenze dell'Ente definite nel bando di concorso e sono indicativamente i seguenti :

- Qualità architettonica;
- Qualità dell'inserimento della proposta ideativa nel contesto urbano e ambientale; -Qualità e novità delle soluzioni architettoniche in riferimento alla didattica ; -Funzionalità e flessibilità nella definizione e distribuzione degli spazi scolastici; -Accessibilità, fruibilità e sicurezza della struttura e dei suoi diversi ambienti;
- Qualità delle soluzioni tecniche e tecnologiche e scelta dei materiali in riferimento alla sostenibilità ambientale e alla manutenibilità;
- Qualità delle soluzioni tecniche e tecnologiche e scelta dei materiali in riferimento al benessere degli occupanti;
- Sostenibilità economica.

CRONOPROGRAMMA			
A)	PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA	GG	TOT
	Concorso <i>Progettazione in due fasi</i> – acquisizione proposte e aggiudicazione	150	
	Validazione progetto	10	
	Approvazione di fattibilità tecnica ed economica	20	180
B)	PROGETTO DEFINITIVO		
	Predisposizione progetto definitivo	30	
	Acquisizione pareri e validazione	20	
	Approvazione progetto definitivo	10	60
B)	PROGETTO ESECUTIVO		
	Predisposizione progetto esecutivo	20	
	Acquisizione pareri e validazione	20	
	Approvazione progetto esecutivo	10	50
C)	ESECUZIONE LAVORI		
	Demolizione fabbricato esistente (nel corso della progettazione)	180	neutro
	Gara appalto lavori	80	
	Esecuzione lavori	450	530
D)	COLLAUDO		
	Collaudo	50	50
TOTALE			870

11

ELABORATI DI PROGETTO DA PRESENTARE AL CONCORSO DI PROGETTAZIONE

Il concorso di progettazione in due fasi si svolgerà con la procedura aperta di cui all' art. 154 comma 4 del D.lgs. n.50/2016 e s.m.i. e del D.P.R. 05.10.2010 n.207 e s.m.i. La partecipazione al Concorso è consentita a tutti i soggetti di cui all'articolo 46 del decreto legislativo n. 50 del 2016 e che non incorrano nei motivi di esclusione di cui all'articolo 80 del medesimo decreto legislativo.

I partecipanti presenteranno le idee progettuali mediante documentazione ed elaborati tecnici, specificati in maniera puntuale nel bando, gli elaborati dovranno contenere le motivazioni delle scelte urbanistiche e architettoniche del progetto ed illustrare i criteri progettuali più significativi.

La documentazione progettuale da presentare, è precisata nel bando di concorso.

12

COMMISSIONE GIUDICATRICE DEL CONCORSO DI PROGETTAZIONE

La Commissione Giudicatrice del concorso di progettazione, costituita ai sensi degli articoli 77, 78 e 155 del D.Lgs. 50/2006 e s.m.i., sarà composta da un numero di 5 membri scelti tra esperti di comprovata esperienza curriculare, professionisti con almeno dieci anni di iscrizione nei rispettivi albi professionali e eventualmente anche da tecnici dipendenti dell'Ente. Il giudizio della Commissione è vincolante ai fini dell'aggiudicazione.

La Commissione sarà nominata con determinazione dirigenziale e dovrà attenersi nella valutazione ai criteri fissati dal bando e sulla base degli indirizzi dall'organo esecutivo dell'Ente fissati con l'approvazione del Documento Preliminare alla Progettazione.

13

ARTICOLAZIONE DEI PREMI E DEI COMPENSI

Complessivamente la Commissione Giudicatrice dispone di un somma di € 95.000,00 (IVA esclusa) da assegnare come premi ai primi tre classificati per un importo di € 67.000,00 ed altri € 28.000,00 da riconoscere come rimborso spese ai concorrenti ammessi al II grado, come è riportato nella seguente tabella riepilogativa :

IMPORTO PREMI E COMPENSI Concorso di progettazione in due gradi

II fase

1° concorrente vincitore classificato € 50.000,00

2° concorrente vincitore classificato € 10.000,00

3° concorrente vincitore classificato € 7.000,00

a ciascuno degli altri 7 concorrenti ammessi alla seconda fase sarà riconosciuto un rimborso spese di € 4.000,00

L'ammontare dei premi è al netto dell'iva e degli oneri previdenziali così come i compensi previsti per le successive fasi di progettazione da affidarsi al concorrente vincitore del concorso.

L'ammontare dei compensi è stato calcolato in base alla tariffa professionale di cui al Decreto Ministeriale del 17 Giugno 2016 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 174 del 27 luglio 2016, secondo le categorie determinate in base alle incidenze delle macro categorie dei lavori in relazione alla complessità del progetto da realizzarsi (vedere allegato 4 al DPP). Il premio corrisposto al vincitore, affidatario della progettazione esecutiva, vale come acconto ed è ricompreso nei compensi ed onorari delle prestazioni progettuali affidate.

14

ESECUZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI

La gara d'appalto per la realizzazione dell'intervento sarà aggiudicata sulla base del progetto esecutivo e secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia al momento dell'approvazione del progetto esecutivo da porre a base di gara.

Gli incarichi relativi alla Direzione Lavori ed al Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione per la realizzazione dell'intervento, qualora non venisse affidato a tecnici interni del l'Ente o dell'Amministrazione Provinciale di Avellino, potrà essere affidato con procedura negoziata ai professionisti incaricati della progettazione esecutiva qualora in possesso dei requisiti previsti per legge.

15

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Tutte le opere nonché gli impianti devono essere inoltre progettate e realizzate conformemente a tutte le Leggi, Decreti, Norme e Regolamenti ivi applicabili ed in ottemperanza alle prescrizioni riportate dalle seguenti leggi e normative se non derogate, secondo la destinazione d'uso degli Edifici Scolastici:

- Codice Civile: libro IV, titolo III, capo VII "Dell'appalto", artt. 1655 - 1677;
- Codice dei contratti pubblici di cui al D.lgs. n. 50 del 18 aprile 2016;
- Regolamento di attuazione del D.lgs. n. 163 del 22 aprile 2006 recante "Codice dei Contratti Pubblici" approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 05 ottobre 2010, n. 207 per la parte in vigore;
- Capitolato Generale di Appalto dei LL.PP. approvato con D.M. LL.PP. 19 aprile 2000 n. 145 e s.m.i.;
- Decreto legislativo n. 81/2008 , 106/2009 e s.m.i.;
- Decreto Ministeriale 18 dicembre 1975 relativo alle norme tecniche di edilizia scolastica;
- Decreto Ministeriale n.37/2008 relativo agli impianti a servizio degli edifici;
- le leggi, i decreti, i regolamenti e le circolari vigenti nella Regione Campania, nella Provincia di Avellino e nel Comune di Ariano Irpino;
- le norme emanate da enti ufficiali quali CNR, UNI, CEI, ecc, e tutte le norme modificative e/o sostitutive delle disposizioni precedenti, che venissero eventualmente emanate nel corso della esecuzione dei lavori;
- Legge 5 novembre 1971 n. 1086 "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato

cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica”;

- Legge 2 febbraio 1974 n. 64 “Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche”;
- Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 14 gennaio 2008 “Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni” (in seguito NTC 2008) di cui alla Gazzetta Ufficiale del 04/02/2008;
- Circolare n. 617 del 02.02.2009 “Istruzioni per l’applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008” (in seguito NTC 2008 - Istruzioni), considerando che le opere da realizzare rientrano tra le costruzioni di classe d’uso IV (2.4.2. NTC 2008).
- Consiglio Superiore dei lavori Pubblici – istruzioni per l’applicazione delle “Norme tecniche per le costruzioni” di cui al D.M. 14 gennaio 2008 nonché secondo tutte norme UNI EN relative ai vari materiali impiegati nella realizzazione degli edifici;
- Ordinanza DPCM 3274 del 20 marzo 2003 così come integrata dalle ordinanze 3379 del 5 novembre 2004 e 3431 del 3 maggio 2005, relativa ai criteri per la classificazione sismica del territorio nazionale e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica;
- Decreto Ministeriale del 26 agosto 1992, “norme di prevenzione incendi per l’edilizia scolastica”;
- Decreto del Ministro dell’Interno del 26 giugno del 1984 e s.m.i. “omologazione dei materiali ai fini della prevenzione incendi”;
- D.P.R. n. 151 del 1 agosto 2011, “regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell’Art. 49, comma 4 quater, del D.L. n.78 del 31 maggio 2010 convertito con modificazioni dalla L. n. 122 del 30 luglio 2010;
- Decreto Ministeriale 10 marzo 1998 Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell’emergenza nei luoghi di lavoro;
- Regio Decreto n.773 del 18 giugno 1931 “Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza”;
- EUROCODICE 5 “Progettazione delle strutture in legno” parte 1.1.: regole generali e per gli edifici;
- EUROCODICE 8 “Design of structures for earthquake resistance General rules, seismic actions and rules for buildings”;
- le leggi, i decreti, le norme ed i regolamenti inerenti la prestazione energetica agli edifici, in particolare le norme vigenti in Regione Campania;
- Norme per l’attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell’energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia (Legge 10/1991 e s.m.i.)
- Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del D.Lgs.192/2005;
- DPCM del 5.12.97 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”;
- le leggi, i decreti, le norme ed i regolamenti inerenti l’eliminazione ed il superamento delle barriere architettoniche (DPR 503/96 e DM 236/89), comprese quelle per i non/ipo vedenti;
- Decreto Legge 21 giugno 2013 n.69 convertito con modificazioni dalla Legge n.98 del 09/08/2013 di cui alla Gazzetta Ufficiale n. 194 del 20/08/2013 in vigore da 21/08/2013;
- Norme tecniche-quadro, contenenti gli indici minimi e massimi di funzionalità urbanistica, edilizia, anche con riferimento alle tecnologie in materia di efficienza e risparmio energetico e produzione da fonti energetiche rinnovabili, e didattica indispensabili a garantire indirizzi progettuali di riferimento adeguati e omogenei sul territorio nazionale. Linee guida pubblicate dal MIUR - aprile 2013.
- Legge 107/2015 commi 153 – 158.
- Ministero della Giustizia - Decreto Ministeriale del 17 Giugno 2016 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 174 del 27 luglio 2016.