



# COMUNE di OTTAVIANO

Città Metropolitana di Napoli

Progetto:

**FATTIBILITA' TECNICO - ECONOMICA PER L' INTERVENTO DI  
RIGENERAZIONE URBANA FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI  
PARCHEGGIO, ATTREZZATURE SOCIALI, CULTURALI E SPORTIVE AL SERVIZIO  
DI PIAZZA SAN GENNARELLO**

Asse e Azione del Piano Strategico:

-----

Codice Progetto:

C.U.P. -----

C.I.G. -----

Livello di Progettazione:

## Fattibilità tecnico - economica

Tavola N.:

### REL.01

Elaborati:

Relazione tecnica e quadro economico

Rappr.:

Ente Appaltante:

**COMUNE di Ottaviano**

P.zza Municipio, 1  
80044 - Ottaviano (NA)

Supporto Tecnici Esterni:

Arch. Enrico DEL GIUDICE

Responsabile Unico del Procedimento:

Progettazione Architettonica:

Arch. Angelo NAPOLITANO

Arch. Natalina VANGONE

Arch. Giuseppe SCUDIARI

Visto/Timbro:

Il Responsabile del V Settore

Arch. Angelo NAPOLITANO



Data redazione:

NOVEMBRE\_2024

Data redazione:

REVISIONE

*A termine di legge ci riserviamo la proprietà di questo disegno con il divieto di riprodurlo e comunque renderlo noto a terzi senza la preventiva autorizzazione, salvo quanto previsto dagli art. 22-25 della Legge 241/90 e ss.mm.ii.*

# COMUNE DI OTTAVIANO

(PROVINCIA DI NAPOLI)

*INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO,  
ATTREZZATURE SOCIALI, CULTURALI E SPORTIVE AL SERVIZIO DI PIAZZA SAN GENNARELLO*

## PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO DESCRITTIVA

### RELAZIONE TECNICO ECONOMICA

#### PREMESSA

**Una città**, grande o piccola che sia, prima che un agglomerato fisico di edifici residenziali e non, **è un concetto sociologico**: la risposta a quel bisogno naturale di un centro dove avvenga lo scambio di idee, affari, riti ed altro e dove nascono e si strutturano l'identità di un luogo e l'appartenenza ad esso. **La socializzazione**, cioè, **è il principio base, la funzione prima di ogni città o paese che dir si voglia.**

**Fulcro e perno di tale socializzazione è la piazza. Non v'è città o paese, se non c'è una piazza. Non v'è democrazia, confronto, identità, appartenenza e qualità della vita sociale se non v'è una piazza. Non v'è comunità che sia sana se non v'è una piazza.**

Espressione della cultura classica esportata nel mondo, in quanto frutto maturo di quella democrazia di origine periclea, dall'agorà al foro, essa nasce con criteri ben precisi e sempre dietro profondi e articolati studi di interconnessione e proporzione con le aree circostanti, strade, edifici, paesaggi, monumenti, palazzi civici, etc.

Per capirci e dirla brutalmente, non basta una spianata di cemento a fare una piazza, come spesso avviene nei nostri tempi, in cui la progettazione urbanistica, spesso, specie nei centri di periferia, sembra tristemente rispondere ad altre logiche che quelle di un umanesimo civile improntato a cultura, valori, idee e funzioni. Pur senza pretendere che ogni politico e progettista possa ispirarsi ai modelli della città ideale di Vitruvio, o ai principi di Leon Battista Alberti e del Palladio; e pur accettando che gli spazi urbani e le loro funzioni possano, come inevitabilmente avviene, inserirsi nel fluire storico delle diverse epoche e quindi, in parte, cambiare nel tempo, forse oggi ci diremmo felici anche solo di sapere che la politica, i professionisti di settore, la classe intellettuale e la comunità in generale si pongano il problema, si sentano, nei diversi ruoli, chiamati in causa a ragionare sugli spazi pubblici, che non possono essere tenuti fuori da un più ampio dibattito sulla dialettica civile, sulla rigenerazione urbana e sulla qualità della vita in generale.

Nel corso degli anni, con l'aumento esponenziale dei mezzi di trasporto privati è aumentato a dismisura per cui si è posto sempre con maggiore forza l'esigenza di uno spazio al centro di San Gennarello che assumesse la funzione di "Agorà", momento di aggregazione per giovani ed

anziani, con spazi dedicati, parco giochi per bambini e posti auto da utilizzare, anche parzialmente, a pagamento.

Sulla base di queste premesse è stata individuata un'area nelle adiacenze della Piazza e della Chiesa di San Gennarello, precisamente all'intersezione fra Via Raffaele Pappalardo e Via Giuseppe Di Prisco, che permetta la creazione di un'area attrezzata a diretto servizio della piazza.

Il progetto di fattibilità prevede l'abbattimento del complesso immobiliare su Via Pappalardo, il suo spostamento verso il fondo dell'area, lasciando libero il fronte e realizzando venti posti auto da utilizzare anche a pagamento, la costruzione lungo Via Di Prisco di un muretto basso di delimitazione la realizzazione di un parco gioco per i bambini, due aree , contigue, a cui si accede anche da Via Di Prisco mediante una pavimentazione in legno/gomma antitrauma, divise da alberatura con essenze tipiche mediterranee, adeguatamente illuminate ed in fondo la ricostruzione di una palazzina su due piani da destinare ad attività di ristorazione e bar con affaccio sull'area attrezzata.

L'area individuata a ridosso di piazza San Gennarello è composta da un terreno, seminativo arborato, che si sviluppa lungo Via Di Prisco e alcuni immobili posti sul fronte di Via Pappalardo, riportati nel N.C.T. e nel N.C.E.U., come in seguito riportato;

**COMUNE DI OTTAVIANO:**

Catasto dei Terreni, **foglio 9, particella 228**, are 24.00;

Catasto Fabbricati **foglio 13:**

- **particella 8, sub 1**, Cat. A5 – Classe 2 – vani 2 – Via Prisco di Prisco, 1-3 – Piano T-1;
- **particella. 8, sub 3**, Cat. A5 – Classe 6 - Piazza San Gennarello, 19 – Piano T-1;
- **particella. 8, sub 4**, Cat. C/1 – Classe 6 - Piazza San Gennarello, 19 – Piano T;
- **particella 9, sub 1**, Cat. C/1 – Classe 2 – mq.42 – Piazza San Gennarello, 17-18 – PianoT,
- **particella 9, sub 2**, Cat. A2 - Classe 4 - vani 6 - Piazza San Gennarello, 19 - Piano T-1;
- **particella 9, sub 3**, Cat. C/2 – Classe 3 – mq. 23 – Piazza San Gennarello, 19 – Piano S1;

ritenuta rispondente alle esigenze del presente intervento di Rigenerazione urbana finalizzato alla realizzazione di parcheggio, attrezzature sociali, culturali e sportive al servizio di Piazza San Gennarello, viene dettagliatamente, descritta nel Piano Particellare finalizzato all'acquisizione mediante l'istituto dell'Esproprio per Pubblica Utilità.

Il progetto può essere realizzato in due momenti:

Primo Lotto Funzionale, con l'abbattimento degli immobili, la realizzazione del parcheggio, dell'area giochi per i bambini e la costruzione del muretto su via Di Prisco, nonché le alberature e i sottoservizi compresa la pubblica illuminazione, ed il costo presunto dell'opera è quello riportato nel seguente quadro economico:

		<b>Voci di Spesa</b>			<b>Importi</b>
<b>A</b>		<b>Costo dell'Esproprio</b>			
		<b>Immobili da Espropriare</b>	<b>Mq</b>	<b>Valore stimato di Esproprio a Valore di Mercato</b>	
1.1	N.C.E.U.	Fg.13 -Part.IIa 8 Sub.1/3- Cat.A.5	88,17	€	96.000,00
1.1.1		Fg.13 -Part.IIa 8 Sub.4- Cat.- C.1	71,00	€	80.000,00
1.2		Fg.13 -Part.IIa 9 Sub.1- Cat. C.1	61,00	€	70.000,00
1.2.1		Fg.13 -Part.IIa 9(Sub.2 - Cat. A.2) e (Sub.3- Cat.Cat.C.2)	200,88	€	220.000,00
1.3	N.C.T.	Fg.18 Part. 228	2400,00	€	84.000,00
		<b>Totale A</b>			<b>€ 550.000,00</b>
<b>B</b>		<b>Lavori di Realizzazione del progetto</b>			
				<b>Importo</b>	
2.1		Abbattimento e Realizzazione area attrezzata		€	625.815,57
		<b>Totale B</b>			<b>€ 625.815,57</b>
<b>C</b>		<b>Somme a disposizione</b>			
3.0		I.V.A su Lavori	10%	€	62.581,56
3.1		Spese Tecniche (Progettazione+Direzione Lavori+Coord.Sic.+Collaudatore)	12%	€	75.097,87
3.1.1		Cassa Previdenziale su spese Tecniche	4%	€	3.003,91
3.1.2		I.V.A. su Spese Tecniche	22%	€	17.182,39
3.2		Spese Tecniche Accatastamenti, compreso cassa e IVA		€	5.000,00
3.3		Incentivo per spese Tecniche- Art.45 Dlgs.36/2023	2%	€	23.516,31
3.4		Spese Legali di trascrizione espropri+pubblicità	1%	€	11.758,16
3.5		Allacci + Pareri + Espletamento GARE	1,5%	€	17.637,23
3.6		Oneri di Discarica		€	49.616,22
3.7		Imprevisti	5%	€	58.790,78
		<b>Totale Lavori</b>			<b>€ 324.184,43</b>
		<b>Totale A+B+C</b>			<b>€ 1.500.000,00</b>

A completamento dell'Intervento di rigenerazione, si potrà realizzare la ristrutturazione dell'Immobile di cui alla particella 9, sub. 1, 2, e 3 con destinazione socio culturale con un costo presunto di € 300.000,00.

Il Progettista