



La tua **Campania**
cresce in **Europa**



COMUNE DI SALERNO DOCUMENTO DI ORIENTAMENTO STRATEGICO PROGRAMMA PIU EUROPA

Allegato F.1

Scheda di Sintesi Intervento

SEZIONE I: IDENTIFICAZIONE DELL'INTERVENTO

TITOLO PROGETTO: INTERVENTO DI COMPLETAMENTO DELLA PIAZZA DELLA LIBERTÀ

Programma di riferimento:

PIU Europa	X
Altri Programmi o Fondi	

Tipologia dell'intervento :

Infrastruttura materiale	X
Infrastruttura immateriale	

Proponente dell'intervento: **Comune di Salerno**

Beneficiario finale dell'intervento: _____
(specificare solo se diverso dal Proponente)

Altri soggetti coinvolti: _____

SEZIONE II: DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Intervento completo	X
Lotto funzionale (nel caso specificare)	

Ampliamento intervento già esistente	
Completamento intervento già esistente	X
Lotto intermedio - funzionale	

Dati dimensionali di massima dell'intervento:

Superficie lotto	
Superficie coperta	
Volumetria (esistente)	
Volumetria di progetto	

Stato della progettazione

Studio di fattibilità	
Progetto preliminare	
Progetto definitivo	X
Progetto esecutivo	
In fase di realizzazione	

Costo dell'intervento

Il costo dell'intervento si intende onnicomprensivo, includendo spese tecniche, somme a disposizione, IVA etc.

Cofinanziamento pubblico FONDI UE	€ 1.804.200
Cofinanziamento pubblico altre fonti	€ 0,00
Cofinanziamento privato	€ 0,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO	€ 1.804.200

Stima di massima dei tempi di realizzazione

Indicare i tempi attesi di realizzazione in mesi

12 mesi

Ambito di impatto strategico sulle priorità dell'obiettivo operativo 6.1.

☒	- riqualificazione ambientale,
☐	- rigenerazione economica e sociale;
☒	- riqualificazione e valorizzazione dei "waterfront";
☒	- riorganizzazione e valorizzazione degli spazi urbani
☐	- potenziamento di sistemi di mobilità locale
☐	- diffusione della legalità e la sicurezza
☐	- diminuzione della disoccupazione
☐	- sviluppo economico
☐	- rafforzamento del sistema produttivo

Ambito di impatto strategico sulle priorità dell'obiettivo operativo 1.9 BENI E SITI CULTURALI

☒	- Valorizzare i beni e i siti culturali, attraverso azioni di restauro, conservazione, riqualificazione e sviluppo di servizi e attività connesse
☐	-
☐	-

Descrizione dell'intervento

Nel più complessivo ambito delle attività finalizzate alla riqualificazione del Fronte di Mare promosse dall'Amministrazione Comunale, particolare rilevanza assume quella dell'ambito di Santa Teresa, alla quale concorrono interventi di iniziativa sia pubblica che privata, allo stato in corso di realizzazione.

I primi contemplano la realizzazione di una grande piazza semicircolare aperta al mare, "Piazza della Libertà", di un parcheggio pubblico e delle opere di urbanizzazione al contorno. Relativamente alla piazza, in particolare, è prevista inoltre la realizzazione, già eseguita "al grezzo", di locali ad uso commerciale che, affacciati sulla "passeggiata" prospettante il mare, saranno fruiti come ulteriori poli di attrazione e punti di ritrovo per giovani, assicurando, quindi, la "vita" dell'ambito cittadino in corso di riqualificazione.

L'intervento proposto si configura, appunto, come completamento di quello in corso, ed è funzionale all'articolata e complessiva fruizione dell'area interessata.

In sintesi, esso si articola in due macro capitoli: la realizzazione delle facciate continue di chiusura dei locali sulla "passeggiata" ed innanzi richiamati; la fornitura, in opera, di elementi di arredo urbano e verde.

Il primo - *facciate continue* - comprende, appunto, la cortina di chiusura degli spazi prospettanti sulla passeggiata ed è funzionale alla fruibilità dei locali, assicurando il mantenimento della necessaria unità formale del progetto architettonico in corso di esecuzione. Si tratta, in particolare, di elementi continui in acciaio e vetro, con sopraluci fissi, dotati dei necessari organi di comando per l'apertura degli stessi, verso l'esterno dei locali. Detti moduli si ripetono, con analoga tipologia, in corrispondenza di tutti i locali ad uso pubblico. In corrispondenza di locali ad uso tecnologico, per esigenze di sicurezza, le schermature vetrate sono sostituite da pannelli in griglia metallica.

Il secondo - *elementi di arredo urbano e verde* - comprende le sistemazioni a verde che si inseriscono nel "costruito" delle opere in corso di realizzazione, sottolineando appunto con le piantumazioni, la graduale ed armonica transizione fra l'esistente lungomare, la nuova piazza e la sottostante passeggiata. È infine prevista la posa in opera di elementi di arredo urbano (sedute e finiture) che assicureranno la più agevole fruizione degli spazi di che trattasi.

È attualmente in corso la procedura per l'acquisizione dei pareri di natura paesaggistica, preventivi all'esecuzione delle opere, in considerazione della rilevanza dell'area interessata dalle opere sotto tale aspetto.

Coerenza dell'intervento con le azioni e l'impatto strategico del DOS

L'intervento si inquadra nell'ASSE 1 - rigenerazione, recupero e riconnessione del tessuto urbano. Infatti concorre ad incrementare la dotazione di infrastrutture ed attrezzature nell'area, considerate come presupposto fondamentale per innescare un processo di rivitalizzazione dei tessuti urbani interessati. In

particolare, alle infrastrutture è affidato il compito di riconnettere le aree ricadenti nel centro storico a quelle di successiva espansione, al fine di consentirne la reciproca interazione nei processi di sviluppo territoriale oltre che sociale, mentre alle attrezzature il compito di innalzare il livello della qualità urbana, nonché di creare le condizioni per favorire i processi d'integrazione socio-economici previsti dal piano e la valorizzazione delle risorse culturali ed ambientali presenti nel contesto di riferimento.

L'impatto strategico dell'intervento è misurabile attraverso i seguenti indicatori d'impatto strategico riportati nel DOS:

- attrezzature di interesse comune
- urbanizzazioni primarie

Coerenza dell'intervento con le azioni e l'ambito strategico del Programma PIU

L'intervento rientra nell'ambito del perimetro dell'area obiettivo del Programma PIU ed è riconducibile alle linee di intervento dell'Asse 1 del PIU: rigenerazione, recupero e riconnessione del tessuto urbano - Ob. 1. a - miglioramento dell'accessibilità e mobilità sostenibile

Interazione dell'intervento con altri programmi e strumenti

L'intervento è in continuità col PRUSST "Ospitalità da favola" promosso dalla Provincia di Salerno e dal Comune di Salerno, basato sull'incremento e la valorizzazione dell'offerta turistica, con particolare riferimento al potenziamento della dotazione infrastrutturale della città di Salerno (**MISURA 4.:** Ambiti di interesse del Comune di Salerno). Ha **una forte interazione con PIT "Salerno città dell'Eccellenza", POR 2000-2006 , in particolare con il settore di intervento : - rafforzamento e razionalizzazione delle strutture, delle infrastrutture e dei servizi.**

SEZIONE III: PIANO DI GESTIONE

Analisi della domanda attuale e potenziale

L'intervento si inquadra quale completamento del più complessivo programma di riqualificazione dell'ambito di Santa Teresa, in corso di realizzazione, finalizzato, in via prioritaria, a soddisfare una sua reale esigenza di operare azioni rivolte alla riqualificazione urbana di un'area di particolare valenza strategica, in stretta sinergia con la necessità di restituire alla Città la possibilità di fruire di ampi spazi, prima inibiti.

Il progetto di riqualificazione risponde a due importanti esigenze:

- 1) Recuperare, sul piano architettonico ed ambientale, uno storico fronte di mare attraverso la realizzazione un'importante luogo di aggregazione cittadina;
- 2) dotare la cittadinanza di un importante "elemento" distintivo della Città.

La piazza si candida a diventare un punto di riferimento per la cittadinanza, luogo d'incontro e aggregazione sociale, con funzioni di diversa natura che contribuiranno a conferirle la fisionomia non solo di polo dinamico e vitale durante l'arco dell'intera giornata – anche in virtù della prevista presenza di esercizi commerciali, favorita da parallele iniziative dell'Amministrazione Comunale – ma anche di futuro teatro per i più importanti eventi della città di Salerno.

Considerando anche i risultati di un'indagine ISTAT multiscope sulle famiglie "i cittadini e il tempo libero" effettuata nel 2006 e pubblicata nel 2008, che evidenzia che più del 50% della popolazione delle città metropolitane con oltre 50.000 abitanti, in particolar modo giovani, ama incontrarsi nei luoghi pubblici all'aperto, come piazze, parchi, ecc., si stima una domanda di spazi urbani fruibili e di aggregazione, su base cittadina, di oltre 60.000 residenti.

L'ambito di intervento, inoltre, si situa a ridosso dell'area portuale, che registra l'arrivo di 43.980 passeggeri di navi da crociera e di 140.000 passeggeri delle "autostrade del mare"; tale dato è destinato ad incrementarsi con l'entrata in funzione della stazione marittima attualmente in costruzione.

Quindi la domanda è data dalla somma degli abitanti e del notevole flusso turistico sopra descritto.

Tavola 10.8 - Persone di 6 anni e più che vedono amici per momenti in cui incontrano gli amici, luogo di incontro, regione, ripartizione geografica e tipo di comune - Anno 2006 (per 100 persone di 6 anni e più della stessa zona che vedono amici)

TERRITORIO	Quando vede gli amici				Dove incontra gli amici			
	Nel giorni lavorativi	Nel fine settimana	Sia nei giorni lavorativi che nel fine settimana	Quando capita	A casa mia o a casa di amici	Bar, osteria, ristorante, trattoria, pizzeria, birreria, pub	In piazza, strada, parchi, giardini o altro luogo di ritrovo all'aperto	Mai
REGIONI								
Piemonte	13,8	40,4	46,7	63,6	69,8	43,7	48,9	6,1
Valle d'Aosta / Vallée d'Aoste	10,6	31,8	36,1	69,9	70,1	49,9	44,8	6,2
Lombardia	15,4	41,4	47,8	61,9	68,8	46,2	46,6	6,7
Trentino-Alto Adige	22,6	38,2	49,7	60,4	60,9	53,3	46,1	8,1
Bolzano / Bozen	26,6	40,2	53,3	67,6	66,7	62,9	43,6	7,6
Trento	19,6	36,3	46,3	63,2	64,9	47,0	46,6	6,3
Veneto	17,3	46,1	55,4	64,0	71,1	48,3	43,8	6,0
Friuli-Venezia Giulia	12,8	37,6	43,4	66,1	70,1	50,0	37,0	5,9
Liguria	13,2	37,5	42,1	65,6	65,9	41,8	51,3	7,1
Emilia-Romagna	17,3	45,1	51,2	59,8	67,3	51,5	43,1	7,6
Toscana	18,4	40,9	49,2	60,1	65,2	44,3	50,9	5,8
Umbria	13,1	37,2	42,1	70,0	71,6	43,8	52,7	4,0
Marche	16,4	45,6	51,5	62,6	63,8	46,1	53,0	5,6
Lazio	12,2	39,2	44,3	65,0	69,4	46,0	53,8	6,3
Abruzzo	12,6	33,1	38,3	71,6	66,7	43,4	57,5	4,4
Molise	11,7	23,7	30,5	78,9	59,9	36,3	67,6	3,4
Campania	14,0	33,7	39,4	70,7	70,2	36,1	58,2	3,8
Puglia	12,8	32,6	38,1	71,3	60,0	36,3	61,5	4,7
Basilicata	13,3	26,7	34,0	74,0	60,3	35,2	70,2	4,0
Calabria	10,5	24,8	30,6	77,5	61,6	33,8	66,0	4,3
Sicilia	10,9	25,9	32,0	75,8	63,3	36,7	54,9	5,6
Sardegna	12,4	30,2	35,4	74,9	66,3	42,6	58,3	4,9
Italia	14,4	37,7	43,8	65,7	67,1	43,1	51,8	6,8
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE								
Italia nord-occidentale	14,7	40,6	46,8	62,8	68,8	44,4	47,1	6,6
Italia nord-orientale	17,3	45,0	52,1	58,0	68,7	50,1	43,0	6,8
Italia centrale	14,8	40,5	46,7	63,5	67,5	46,2	52,7	5,9
Italia meridionale	12,9	31,5	37,2	72,3	65,0	36,5	60,8	4,2
Italia insulare	11,3	27,0	32,8	75,6	64,0	38,1	56,8	5,4
Italia	14,4	37,7	43,8	65,7	67,1	43,1	51,8	6,8
TIPICI DI COMUNE								
Comune centro dell'area metropolitana	15,6	38,5	44,9	66,1	72,3	43,1	47,9	7,4
Periferia dell'area metropolitana	14,5	42,5	48,5	60,7	67,6	41,3	53,7	6,0
Fino a 2.000 abitanti	13,7	31,9	38,8	69,9	62,2	46,7	54,1	5,1
Da 2.001 a 10.000 abitanti	14,1	37,5	43,5	66,5	65,8	43,9	51,2	4,9
Da 10.001 a 50.000 abitanti	14,6	36,9	43,2	66,2	66,3	41,7	51,7	5,1
50.001 abitanti e più	13,9	37,2	43,1	65,4	66,9	43,7	53,1	6,8
Italia	14,4	37,7	43,8	65,7	67,1	43,1	51,8	6,8

Analisi dell'offerta attuale e potenziale

L'analisi di contesto effettuata dal CENSIS per la redazione dello studio specialistico "Salerno città europea" (giugno 2000), propedeutico alla redazione del nuovo PRG, ha permesso di verificare le priorità assegnate ai bisogni socio-economici nell'area interessata. I giudizi di insufficienza delle dotazioni di quartiere, rilevati attraverso le interviste ad un vasto campione di popolazione locale, riguardano in modo più frequente (oltre ai parcheggi) proprio l'offerta di servizi a carattere socio-culturale: biblioteche e librerie, impianti sportivi, luoghi di incontro per i giovani, cinema e teatri.

A fronte delle esigenze manifestate dalla collettività, l'Amministrazione ha attuato e sta attuando un complesso programma volto a trasformare radicalmente la città, intervenendo sulle criticità e consolidando i punti di forza, in primo luogo la "risorsa mare".

Il concorso per il ridisegno del fronte del mare: dalla spiaggia di Santa Teresa a Piazza della Concordia, vinto dall'architetto catalano Ricardo Bofill e dallo studio Lotti ha messo le basi per l'avvio di un programma di lavoro, allo stato in fase di attuazione, destinato a mutare profondamente il profilo urbanistico e funzionale dell'area interessata con la costruzione della grande Piazza della Libertà, il rinascimento del litorale, la creazione di parcheggi, la strada sotterranea per l'attraversamento veicolare di piazza della Concordia, strutture ricettive e per il diporto nautico.

L'intervento, nello specifico, trasformerà l'area in un luogo pubblico "meta" della passeggiata marittima, un balcone sul Mediterraneo, dove saranno presenti funzioni di diversa natura che contribuiranno a conferirle la fisionomia di un polo dinamico e vitale durante l'arco dell'intera giornata, fungendo anche da attrattore immediato ed area di 'accoglienza' per i flussi in entrata ed in uscita generati dalla contigua Stazione Marittima.

L'insieme delle opere avrà la finalità di rendere usufruibile la nuova area urbana ponendola come centro di sviluppo di primaria importanza della città.

Descrizione del modello di gestione prescelto

Si prevedono interventi di urbanizzazioni destinati a rendere fruibile l'intera area d'intervento. La gestione dell'opera richiede la programmazione di un piano di manutenzione che verrà attuato dal servizio comunale competente.

1) Descrizione delle modalità di attuazione del modello di gestione prescelto *(indicare anche le modalità di copertura dei costi di gestione ed evidenziare le criticità)*

I costi di gestione, coincidenti con gli oneri per la manutenzione ordinaria e programmata saranno imputati all'apposito capitolo di bilancio comunale, e risulteranno a carico del Comune. Pertanto, non si evidenziano particolari criticità di gestione

2) Descrizione metodologia analisi finanziaria

Lo scopo dell'analisi finanziaria del progetto è quello di prevedere i flussi di cassa in entrata (rientri tariffari e non tariffari) ed in uscita (costi di investimento e costi di gestione) connessi alla realizzazione dell'infrastruttura ed alla successiva fase di esercizio, per verificarne la sostenibilità finanziaria attraverso la valutazione degli indicatori di redditività.

L'analisi finanziaria è elaborata in funzione delle seguenti assunzioni di base:

- vita utile dell'infrastruttura: La vita utile del progetto, che rappresenta il periodo di tempo alla fine del quale avviene il deprezzamento completo dell'opera o delle opere che si sono realizzate è un problema di difficile risoluzione, in cui entrano in gioco una varietà di fattori (manufatti, forniture, impianti, ecc.), per i quali, a rigore, i cicli di consumo del capitale investito dovrebbero essere considerati assai diversi. Nella fattispecie la vita economica dell'opera è stimata in 30 anni così come suggerito dal DOCUMENTO DI LAVORO N. 4 - Orientamenti metodologici per la realizzazione delle analisi costi-benefici - 08/2006 edito dalla COMMISSIONE EUROPEA DIREZIONE GENERALE POLITICA REGIONALE.
- le componenti economico/finanziarie sono valutate a prezzi costanti;

- costi e ricavi sono computati dal 2° anno di piano, terminata la fase di cantiere, in base agli effettivi esborsi ed agli effettivi introiti, a qualunque titolo, rispettivamente sostenuti e percepiti dal progetto;
- il costo di investimento e' computato nell'esercizio finanziario in cui beni e servizi vengono acquistati, pertanto non si computano i costi di ammortamento che rappresentano il deprezzamento degli impianti, ma non riducono le entrate di cassa;
- la redditività finanziaria si basa sui flussi di cassa netti per tutti gli anni della vita economica del progetto;

Costi finanziari di investimento

Il progetto proposto prevede, per la sua integrale realizzazione e per il raggiungimento degli obiettivi prefissati, differenti tipologie di intervento di cui sono stati stimati i costi di investimento pari a € 1.804.200

Le caratteristiche tecniche degli interventi proposti, nonché l'autonomia funzionale delle fasi di realizzazione delle opere programmate, consentono di stimare la fase di cantiere in circa 12 mesi.

Costi finanziari di esercizio e di manutenzione ordinaria

I costi di esercizio a regime sono stati computati in funzione della quantità e dell'organizzazione dei fattori produttivi finalizzati all'avviamento e al funzionamento a regime delle attività programmate dal progetto proposto.

La valutazione dei costi di esercizio è stata stimata in considerazione delle attività di manutenzione ordinaria e sono state stimate pari allo 0.5% dei lavori.

Rientri finanziari

La gestione di tali interventi non prevede rientri tariffari e di conseguenza i costi d'esercizio saranno coperti con fondi a valere su bilancio comunale.

Non è stato computato il valore residuo in quanto l'investimento non è generatore d'entrate, così come invece previsto nel "Documento per la determinazione per la partecipazione dei Fondi strutturali negli investimenti generatori di entrate", prodotto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento delle Politiche di Sviluppo e Coesione, che prevede un valore residuo rapportato al valore dell'investimento.

Costi d'investimento

Tipologia di Costo	1	2	3	4	5	30	Totale
Importo lavori	1.261.000,00						1.261.000,00
Spese generali e tecniche	151.186,25						151.186,25
Espropri	0,00						0,00
IVA	310.534,92						310.534,92
Altri costi (imprevisti, allacciamenti)	81.478,83						81.478,83
TOTALE	1.804.200,00						1.804.200,00

Costi d'esercizio

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Calcolo del VAN e del TIR

(La compilazione non è effettuata per i progetti il cui costo totale dell'intervento è minore di 5 M €)

Tasso di attualizzazione: _____

Motivazione della scelta del tasso di attualizzazione

Max 1/2 pag.

VAN finanziario	
TIR	

Piano di copertura finanziaria

[illegible]

[illegible][illegible]

Copertura costi di investimento

Altre risorse finanziarie pubbliche:

Totale fabbisogno di esercizio

Uscite connesse ai
osti di gestione

Copertura fabbisogno di esercizio															
Entrate connesse ai ricavi di gestione/fondi pubblici	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305
Valore residuo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo finanziario															
Totale fabbisogno	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305
Totale copertura	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305	6.305
Saldo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

SEZIONE IV FATTIBILITA' ECONOMICA
(solo per i progetti il cui costo supera €10.000.000)

Sezione non annessa in quanto l'intervento è inferiore a €10.000.000