

## Il complesso ex S.M.O.M. di Pozzuoli

Il primo caso illustrato è quello del **complesso ex S.M.O.M. di Pozzuoli** che, oltre a rivestire una particolare importanza per la qualità del patrimonio e il suo valore posizionale, nonché per la suscettibilità di valorizzazione viste le caratteristiche intrinseche del bene ed il contesto in cui è inserito, ben si presta ad illustrare la praticabilità delle nuove procedure previste in materia di accelerazione e semplificazione amministrativa, anche ai fini della variazione degli strumenti urbanistici in accordo con i comuni interessati. Nel caso dello S.M.O.M. , infatti, è già in corso la procedura di concertazione istituzionale preliminare dell'Accordo di Programma, tra lo stesso Comune di Pozzuoli e l'Agenzia del Demanio, avente ad oggetto la dismissione del complesso, ormai non più in uso da parte del Ministero della Difesa, e la successiva valorizzazione attraverso la definizione di nuove e compatibili destinazioni d'uso: una struttura turistica ricettivo/alberghiera con attrezzature specifiche sia per il "wellness" che per convegni e meetings, con un ampio spazio a verde di pertinenza e annesso parco pubblico urbano, che non solo risponde a pieno alla vocazione paesistico-ambientale del luogo ma trova nella tipologia architettonica degli edifici un valido punto di partenza che consente alla nuova destinazione d'uso di insediarsi negli edifici stessi senza stravolgerne in alcun modo l'impianto preesistente.

anno di costruzione	1917
superficie scoperta	17.130 mq
superficie totale coperta	5.300 mq
importo complessivo dei lavori	€ 10.000.000,00
valore attuale dell'immobile	€ 5.000.000,00
valore futuro dell'immobile	€ 22.500.000,00



## L'ex Caserma Cesare Battisti a Nola

Il secondo caso riguarda l'ex **Caserma Cesare Battisti a Nola** che costituisce un compendio di rilevante valore, sia simbolico che patrimoniale, per l'intero territorio nolano in ragione della sua storia, delle sue caratteristiche tipologiche e pregio architettonico, della sua estensione, sia per quanto riguarda le superfici coperte che le aree esterne di pertinenza, infine per lo stesso valore posizionale, ubicata come è a ridosso del centro storico cittadino. Significativi passi avanti sono stati già compiuti nella direzione di una dismissione del bene e di una sua rifunzionalizzazione, atteso che si sta procedendo nel perfezionamento della Variante urbanistica che ne consenta il cambio di destinazione d'uso. È dunque in questo contesto, ed in quello parallelo della definizione della Città nolana come una delle nuove polarità che andranno a costituire la Città metropolitana napoletana, che hanno preso forma le ipotesi progettuali (sotto il profilo urbanistico-architettonico, funzionale e distributivo, di sostenibilità economico-finanziaria ed infine gestionale) alla base dello Studio di Fattibilità. L'idea su cui è articolata la proposta è stata quella di recuperare l'intero complesso ad una funzione pubblica, aprendolo alla città e al territorio, trasformando il suo cortile centrale in una nuova piazza urbana collegata, sia ad oriente che ad occidente, ad ulteriori spazi aperti pubblici, parchi e piazze della città. La connotazione dell'intero complesso è quella del **federal building**, concentrando nell'edificio una serie di uffici e servizi ora dispersi sul territorio cittadino. Poiché le dimensioni dell'ex Caserma sono rilevanti, alla parte pubblica è stata affiancata una quota di spazi e di possibili funzioni (da affidarsi a soggetti privati) quali il commercio, la ristorazione, l'artigianato, attività terziarie, culturali, formative, ricettive. Un ulteriore elemento, fortemente innovativo, che sostanzia la fattibilità della proposta, è quello relativo al modello di attuazione attraverso l'introduzione di un soggetto gestore, nell'ambito del **facility management**, che assicurerebbe nel tempo la manutenzione ed efficienza del bene, oltre la fase iniziale di valorizzazione. Per tutte queste ragioni si ritiene che il modello prefigurato per l'ex Caserma Battisti di Nola potrebbe aspirare a divenire, per tipologie analoghe di immobili del patrimonio pubblico, un modello da replicare.

anno di costruzione	1750
piazza d'Armi	20.000 mq
corte interna	8.000 mq
superficie totale	26.000 mq
ristorazione, commercio, etc	13.000 mq
federale building	13.000 mq
importo complessivo dei lavori	€ 30.000.000,00
risparmio per la PA	€ 900.000,00 annui di fitti passivi
valore attuale dell'immobile	€ 14.000.000,00
valore futuro dell'immobile	€ 59.000.000,00
canone concessorio	€ 370.000,00

