

COMUNE DI CAMPOBASSO

PISU

“La Città allargata”

AREA DELLE POLITICHE STRUTTURALI URBANE

TERZA SEZIONE – SCHEDA N. 1

## **COMUNE DI MATRICE**

TITOLO INTERVENTO:

RECUPERO AMBIENTALE DEL CENTRO STORICO E RICOSTRUZIONE  
DI UN EDIFICIO

1. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO
2. ATTIVITA' PREVISTE
3. ANALISI DEI COSTI



## 1. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO

La presente programmazione di sviluppo locale si basa sull'idea base di recuperare l'ambiente del centro storico comunale e sulla ricostruzione di un edificio da destinare a servizio pubblico (ambulatorio medico).

In osservanza delle politiche strutturali urbane individuate dalla Regione Molise per l'attuazione dei progetti integrati si descrivono i seguenti obiettivi:

### RECUPERO CENTRO STORICO

Il motivo che ha mosso l'amministrazione a perseguire tale obiettivo è ispirato ad una programmazione globale, finalizzata al recupero e alla valorizzazione del territorio, in particolare del centro storico, per affermare il principio che la qualità urbana e abitativa costituisce un fattore determinante per il miglioramento della qualità della vita delle comunità locali e nel contempo, favorisce la messa a punto di fattori attrattori per supportare un reinserimento degli abitanti.

Queste direttive programmatiche hanno fatto proprio il principio che lo sviluppo eco-sostenibile del sistema territoriale sia una strada possibile per evitare lo spopolamento, l'impovertimento e la crescente disoccupazione che affliggono le aree interne.

Inoltre l'avvio di un intervento pubblico e l'eliminazione dei detrattori ambientali favorisce anche l'iniziativa privata tendente alla ristrutturazione e alla manutenzione degli immobili.

Le problematiche principali del centro storico sono:

- lo spopolamento pressoché totale del nucleo storico
- la presenza di edifici lesionati, diruti e comunque non agibili che rendono precario e pericoloso il passaggio
- la frammentazione della proprietà, la non residenza effettiva dei proprietari e la mancanza delle registrazioni delle eredità
- la tipologia edilizia a schiera chiusa su tre lati con il conseguente addensamento delle costruzioni e condizioni di antigienicità, degrado e abbandono
- la condizione economica dei residenti che sono per lo più pensionati

Gli assi principali di intervento del progetto sono:

- Recupero ambientale della zona degradata.
- Miglioramento delle opere al rete nelle zone interessate all'intervento
- Ricostruzione di un edificio per destinarlo a servizio pubblico. Tali ricostruzioni devono seguire i principi della eco sostenibilità
- Miglioramento dell'accessibilità per i diversamente abili .

## 2. OPERE / ATTIVITA' PREVISTE

Gli interventi previsti sono individuati nella via Montello, nucleo centrale del centro storico e sono:

- demolizione di edifici disabitati o diruti (p.lle 245, 255, 256, 257, 264°, 247, 248, 246)
- miglioramento delle opere a rete (idrica, fognaria e gas) nella zona interessata dall'intervento al fine di adattarle alla nuova configurazione urbanistica.
- realizzazione di un nuovo luogo urbano che avrà la duplice funzione: di piazza quale luogo pubblico di relazioni sociali nonché di risanamento igienico e sanitario, creando uno spazio necessario per la ventilazione e il soleggiamento. La piazza sarà pavimentata in pietra e laterizio secondo l'uso locale e arredata con un impianto di illuminazione, panchine e aiuole per inserire degli spazi verdi del tutto assenti all'interno del tessuto edilizio.
- ricostruzione di un piccolo edificio pubblico (circa 120mq) sul sedime degli edifici demoliti da destinarlo a servizio pubblico (ambulatorio medico o simile). L'edificio sarà realizzato con una tipologia edilizia conforme al centro storico.

Per la cantierabilità dell'opera non si individuano criticità rilevanti. Dal punto di vista ambientale - paesistico l'intervento si presta come un miglioramento di una situazione di forte degrado (si dovrà richiedere alla Regione Molise il parere di competenza art. 142 del DPR 42/2004); dal punto di vista urbanistico l'intervento è conforme ai regolamenti comunali.

Dal punto di vista amministrativo il problema da affrontare è l'acquisizione degli immobili degradati e in abbandono; si pensa o a cessioni bonarie oppure ad attivare le procedure previste dal D.L. n°112/2008 art. 26 se non si risale alla proprietà dell'immobile, tale attività sarà a carico del Comune. Il nucleo abitativo è fornito delle principali infrastrutture a rete.

Le sinergie principali dell'intervento con altre iniziative già avviata dal Comune per il centro storico sono: il Piano di Recupero del 2000; alcuni interventi da realizzarsi con i fondi della ricostruzione post-sisma e il progetto preliminare generale per la messa in sicurezza del centro storico nel settembre del 2009.

La sinergia da realizzare è con il PIR per lo sviluppo della zona industriale e lo sviluppo della metropolitana leggera che si configura come satellite di quella di Campobasso - Ripalimosani. Tale zona pip è stata di recente parzialmente industrializzata con la vendita di tutti i lotti realizzati.

Altra sinergia da attivare è l'investimento dei privati nella manutenzione e ristrutturazione degli immobili, a fini residenziali e turistici, oggi impossibile per il degrado diffuso di tutto il centro storico.

L'occupazione reale è da valutarsi positivamente nel comparto edile nella fase di realizzazione degli interventi;

Il probabile innesco di investimenti privati per la ristrutturazione e manutenzione degli immobili porterebbe alla creazione di un notevole indotto nel comparto edile, artigianale ed impiantistico.

L'impatto sociale auspicabile è il ripopolamento del centro storico e l'innesco di attività economiche che possano favorire un rilancio dell'area. E' da rilevare la vicinanza al Comune Capoluogo e la possibilità di attrarre residenti, anche non nati a Matrice, in cerca di abitazioni tradizionali, di qualità storico architettonica una volta ristrutturate, in un contesto ambientale antico ed economico.

### 3. ANALISI COSTI DI REALIZZAZIONE

Per la realizzazione delle opere strutturali si prevede un costo di € 480.000,00 stimato, in via preliminare, con costi parametrici desunti da analisi di mercato opportunamente calibrate alla realtà del sito.

Nella seguente tabella si riporta la stima del costo di realizzazione.

OPERE DI DEMOLIZIONE	MC	1600	€ 180,00	€ 288 000,00
OPERE DI URBANIZZAZIONE	MQ	450	€ 160,00	€ 72 000,00
RICOSTRUZIONE EDIFICIO	MQ	120	€ 1 000,00	€ 120 000,00
<b>TOTALE COSTI DI REALIZZAZIONE</b>				<b>€ 480 000,00</b>

Tutte le opere dovranno essere realizzate a regola d'arte e nel rispetto di tutte le norme tecniche vigenti, comprese quelle relative alla sicurezza dei cantieri

Nei costi parametrici sono comprese le spese tecniche e generali necessarie.