

ALL.14_Linee guida per la redazione del Programma di valorizzazione dei complessi: ex Enaoli "ex Palazzina dirigenti" sito Mercogliano, Av (Lotto 1) ed ex Onpi sito in Torre del Greco, Na (Lotto 2)

Inquadramento territoriale

Torre del Greco

Le origini di **Torre del Greco** risalgono a circa 2000 anni fa, quando questa era probabilmente un sobborgo residenziale di **Ercolano**. Data la sua distanza di soli sei chilometri dal cratere del Vesuvio, fu più volte distrutta dalle eruzioni, ma risorse sempre dalle rovine, tanto che assunse come motto "Post fata resurgo". Il borgo/cittadina è passata nel corso dei secoli sotto diverse dominazioni. Federico II di Svevia vi fece costruire una torre che fu detta **turris octava**, secondo qualcuno perché era l'ottava torre di vedetta contro i Saraceni, andando da Napoli verso Castellammare di Stabia, secondo altri, perché in quei pressi sorgeva una villa di Ottaviano Augusto. Nel sec. XIV poi prese l'attuale denominazione di "Torre del Greco" dal nome del vino cosiddetto *greco* che si ricavava dai pingui vigneti del luogo. Tra il XVII e il XVIII secolo, in epoca borbonica, Torre del Greco ebbe un periodo di splendore con l'edificazione di diverse ville signorili, facenti parte delle cosiddette "ville del Miglio d'oro" e con l'implementazione dell'industria del corallo, nota in tutto il mondo.

Oggi Torre del Greco è un comune della provincia di Napoli (distanza 14 km.), situato, ai piedi del cono vesuviano, in un tratto di costa aperto e rettilineo del Golfo di Napoli. Il comune è attraversato dalla ferrovia Napoli-Salerno, dalla circumvesuviana e dall'autostrada.

Mercogliano

Il nome Mercogliano sembra derivare da *Mercurianum* che, secondo alcuni studiosi, indicherebbe la presenza in questi luoghi di possedimenti dei *magistri mercuriales*, i magistrati, prevalentemente liberti, che amministravano il culto di Mercurio. In questo luogo sorse infatti una colonia romana, che conservò il nome del sito dove si venerava il culto di Mercurio, e fino al medioevo fu conosciuta con la denominazione di "Castrum Mercuriani", conservando fino al XV l'immagine del dio Mercurio nello stemma civico. Di particolare importanza è una colonna militare romana ritrovata in località Alvanello che conferma la presenza di un'importante arteria viaria che conduceva (e conduce) a Napoli. Importanti testimonianze, iscrizioni e reperti archeologici, testimoniano la presenza nel territorio di Mercogliano di insediamenti romani risalenti al IV secolo e fatti risalire alla colonia romana di Abellinum. A questo periodo storico vanno ascritte le vicende della cristianizzazione dell'Irpinia, con i Santi Modestino (attuale patrono di Mercogliano e di Avellino) Fiorentino e Flaviano, che trovano la morte proprio nella zona di Mercogliano. La vera e propria fondazione di Mercogliano è riconducibile agli ultimi decenni del secolo VI, in concomitanza della calata dei Longobardi nel sud Italia. Una colonia di profughi della vicina Abellinum, proprio per sfuggire ai Longobardi, occupano la collina di Mercogliano ed in poco tempo viene costruito un centro abitato che lentamente si popola. Mercogliano, ancora casale di Avellino, viene citato per la prima volta in un documento del 982. Lo sviluppo del paese continua ancora nell'anno 1000 in seguito all'invasione dei Normanni nel Sud Italia, iniziata nel 1030. In quel periodo viene costruito il Castello. Tra il 1077 e il 1089, a testimonianza di un continuo sviluppo, l'antico casale viene elevato al rango di castello ed il paese acquisisce, così, finalmente autonomia amministrativa.

Oggi Mercogliano è un comune che sorge ad ovest di Avellino, con cui è contiguo urbanisticamente grazie all'estensione della popolosa frazione di Torrette. Assieme con Atripalda, Aiello del Sabato, Moneforte Irpino e la stessa città di Avellino, costituisce il Sistema Urbano di Avellino (STSD2) come delineato dal Piano Territoriale Regionale.

Procedura aperta telematica n.XXXXX per l'affidamento in "concessione di valorizzazione" ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001, dei complessi: ex Enaoli "ex Palazzina dirigenti" sito Mercogliano, Av (Lotto 1) ed ex Onpi sito in Torre del Greco, Na (Lotto 2)

La cittadina è attraversata dalla strada statale 7 bis di Terra di Lavoro, a livello autostradale conta uno svincolo (Avellino Ovest a Torrette) dell'autostrada Napoli-Canosa ed è collegata ad Avellino con autolinee urbane.

Inquadramento storico

ENAOLI – Mercogliano

L'ENAOLI - Ente Nazionale per Assistenza agli Orfani dei Lavoratori Italiani, istituito con L. 27 giugno 1941 e riorganizzato con D. Lvo 23 marzo 1948, assisteva fino al compimento del diciottesimo anno di età gli orfani di padre o di madre, purché uno dei due genitori fosse soggetto alle assicurazioni sociali obbligatorie e ricorressero gravi motivi di ordine ambientale ed economico. L'assistenza veniva estesa anche ai figli dei grandi invalidi del lavoro, dei pensionati e dei titolari di rendite totalmente invalidi, quali i ciechi, i paralitici, i tubercolotici. L'assistenza morale e materiale agli orfani ed alle loro famiglie era attuata dall'Ente attraverso servizi sostitutivi della famiglia, servizi di assistenza economica in famiglia, servizi integrativi della famiglia, servizi di assistenza non economica. Le sue funzioni furono trasferite ai comuni competenti per territorio in applicazione della legge di soppressione del 21 ottobre 1978 n.641.

Il complesso ex Enaoli sito in Mercogliano fu costruito all'inizio degli anni Sessanta per opera dell'Ente Nazionale Assistenza Orfani Lavoratori Italiani, in seguito ad una donazione di un terreno da parte della Comunità Benedettina di Montevergine all'Ente al fine della realizzazione di un opera socio-umanitaria. Il complesso, una volta realizzato, fu destinato a collegio Pisco-Pedagogico.

A seguito soppressione dell'ENAOLI, in forza del D.L. 18 Agosto 1978 n. 481, convertito con modificazioni nella legge 21 ottobre n. 641 ed ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 18 Aprile 1979 (G.U. n. 131 del 15/05/1979), gli immobili siti in via Serroni nel Comune di Mercogliano (AV), tra i quali i locali facenti parte dell'ex Palazzina dei Dirigenti, furono trasferiti in favore della Regione Campania

La Regione Campania concesse nel 1992 il complesso "Palazzina dirigenti" in comodato d'uso ad un'associazione per finalità sociali. L'associazione, per il venir meno delle funzioni svolte, ha poi restituito il bene alla Regione Campania nell'anno 2014.

ONPI- Torre del Greco

L'ONPI - **Opera Nazionale per i Pensionati d'Italia**, istituito dal decreto legislativo 23 marzo 1948, n. 361, è stato un istituto pubblico che gestiva case di riposo, garantendo un alloggio agli anziani bisognosi. Nel 1972 risultavano istituite 37 case di riposo, denominate "Casa Serena", sull'intero territorio nazionale, tra le quali vi era appunto quella di Torre del Greco (fonte: Relazione della Corte dei Conti al Parlamento, *Atti Parlamentari IV legislatura*, 1965)

A seguito del grande trasferimento di deleghe e funzioni amministrative dello Stato agli enti locali del 1977, l'ONPI venne soppresso (decreto legge 18 agosto 1978 n. 481) e le case di cura da esso gestite divennero proprietà di regioni e comuni a partire dal 1° gennaio 1979.

La Regione Campania, trasferì le funzioni della Comunità socio-assistenziale "*Casa di Riposo ex ONPI*" sita in Torre del Greco al Comune di Torre del Greco, il quale, per il venir meno delle funzioni svolte ha poi restituito il bene alla Regione nel 2015.

Indirizzi per il Programma di valorizzazione

Non assolvendo, più, i complessi oggetto della presente procedura di gara, le funzioni originariamente previste ed essendo entrambi abbandonati e sotto utilizzati rispetto alle potenzialità, l'Amministrazione regionale ha ritenuto opportuno avviare un percorso di valorizzazione, inserendoli nel Piano delle

Procedura aperta telematica n.XXXXX per l'affidamento in "concessione di valorizzazione" ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001, dei complessi: ex Enaoli "ex Palazzina dirigenti" sito Mercogliano, Av (Lotto 1) ed ex Onpi sito in Torre del Greco, Na (Lotto 2)

Valorizzazioni approvato in allegato alla legge di bilancio.

L'obiettivo dell'Amministrazione è quello del recupero e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare e della sua **conservazione attiva**, mediante una collaborazione con soggetti terzi, che tenga conto delle peculiarità del territorio, del bene e della vincolistica presente.

Con nota prot. n. 0529536 del 02.08.2017 la Direzione alle risorse Strumentali – DG 15 – ha formulato richiesta di un parere all'Ufficio Speciale Avvocatura regionale, un parere in merito ai vincoli di destinazione afferenti il patrimonio proveniente dai soppressi enti ONPI ed ENAOLI.

Con nota PP-72_55_15_2017 l'Ufficio Speciale dell'Avvocatura ha reso il parere richiesto. Nel parere si legge che : ***“che il bando di valorizzazione dovrà essere indirizzato verso un utilizzo coerente con le finalità ex onpi ed ex enaoli e che i proventi derivanti dall'aggiudicazione dovranno essere destinati esclusivamente a a finalità coerenti con il vincolo di destinazione”***

Pertanto il Programma di valorizzazione di cui alla presente procedura di gara, dovrà essere redatto prioritariamente nel rispetto di tali vincoli di destinazione e poi sulla base delle caratteristiche del bene, del contesto, della normativa urbanistica del Comuni e dei vincoli presenti.

Le proposte di valorizzazione dovranno vertere – PENA ESCLUSIONE - sulle seguenti direttrici operative ed essere con esse coerenti:

- *RSA – residenze sanitarie assistenziali*
- *Case di cura*
- *Case di riposo*
- *Casa famiglia*
- *Servizi sociali*
- *Servizi sanitari*
- *Servizi socio-sanitari*

Tale coerenza dovrà essere esplicitata nell'Offerta Tecnica di cui all'art. 9 dell'Avviso. La mancata coerenza della Proposta progettuale con tali direttrici è motivo di esclusione.

Lo strumento attuativo - individuato nella concessione di valorizzazione - dovrà conseguire nel breve-medio-lungo periodo i seguenti obiettivi:

- riqualificazione funzionale del bene, mediante interventi di recupero, restauro, e messa in sicurezza;
- conservazione e salvaguardia del bene, mediante un adeguato Piano di manutenzione;
- fruizione pubblica e integrazione del complesso con il tessuto sociale locale;
- realizzazione delle attività di cui al Piano di gestione;
- valorizzazione del patrimonio regionale;
- contributo allo sviluppo locale;

Il recupero dovrà prevedere interventi di limitata entità, volti prevalentemente ad assicurare la continuità storica e la compiutezza morfologica del complesso, introducendo nel contempo elementi di forte innovazione tecnologica, funzionale ed ecosostenibile, capaci di creare un organismo vitale in cui far convivere anche diverse tipologie di servizi ed attività.