

# **RELAZIONE DESCRITTIVA DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DELLE FINALITA', DELLE MODALITA' DI ATTUAZIONE E DELLE FORME DI PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI NELLA DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI**

- Art. 5 lettera "a" del Bando di gara regionale -

Con l'entrata in vigore della legge n. 21 del 08/02/2001 e la pubblicazione dei successivi decreti di attuazione DD.MM. 27/12/2001 (supplemento ordinario n. 142 alla G.U. del 12/07/2002 n. 162) e 30/12/2002 (G.U. 23/04/2003, n. 94), sono state individuate le risorse finanziarie e stabilite le procedure per l'attuazione dei programmi innovativi in ambito urbano denominati "Contratti di Quartiere II".

In particolare l'art. 4 del D.M. 30/12/2002 dispone che le regioni provvedano a predisporre ed approvare – sulla base dell'allegato bando che costituisce riferimento di massima- specifici bandi di gara regionali mediante i quali vengono fissate le modalità di partecipazione dei comuni, i contenuti delle proposte nonché specificati i criteri di valutazione delle stesse da assumere da parte della Commissione selezionatrice.

La Regione Abruzzo con deliberazione della Giunta Regionale n. 450 del 19/06/2003 ha aderito al programma innovativo in ambito urbano di cui al Decreto 27/12/2001, così come modificato dal successivo decreto 30/12/2002, impegnando la quota di risorse disponibili pari ad euro 11.773.497,35 nel modo che segue:

- euro 8.056.957,87 come da deliberazione CIPE n. 36/02 – nota 23/12/2002 n. 1174/PROG;
- euro 3.716.539,48 con prelievo sui limiti d'impegno dell'edilizia agevolata, che lo Stato trasferisce alla Regione in attuazione dell'accordo di programma relativo all'edilizia agevolata, sottoscritto con il rappresentante del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti il 26/10/2000.

Sulla base di quanto sopra, le risorse messe complessivamente a disposizione per i finanziamenti sono:

- euro 21.865.066,51 di provenienza statale
- euro 11.773.497,35 a valere sul bilancio regionale.

Con delibera della Giunta Regionale d'Abruzzo n. 815 in data 26/09/2003 , pubblicato sul B.U.R.A. n. 29 in data 10/10/2003, è stato approvato il bando di gara per la realizzazione dei programmi innovativi in ambito urbano denominati "Contratti di Quartiere II".

L'art. 3 del Bando regionale fissa i criteri per la ripartizione delle risorse complessive a disposizione della Regione Abruzzo, secondo le percentuali previste nella Legge regionale n. 10 del

26/01/1993, assicurando il finanziamento ad almeno un programma, se ammissibile, per ogni ambito territoriale individuato dal Q.R.R. (Quadro di Riferimento Regionale).

Inoltre, all'art. 4 fissa i limiti di contributo tra 1 e 2 milioni di euro, elevabile a 5 milioni per i capoluoghi di provincia.

Infine all'art. 1 individua nei comuni con popolazione superiore a 5.000 abitanti e nelle Comunità Montane i soggetti che possono presentare le proposte di finanziamento.

Viene fissata, altresì, la necessità che al Contratto di quartiere partecipi il soggetto privato con un investimento non inferiore al 5% dell'importo del contratto stesso.

## **Il Comune di Ortona**

Il Comune di Ortona si sviluppa a sud del Sistema metropolitano Chieti-Pescara, che concentra oltre il 35% della popolazione e delle attività industriali e terziarie dell'intera regione.

Il capoluogo di Ortona, localizzato a ridosso del porto commerciale più importante d'Abruzzo è strutturato con un nucleo storico originario che si estende fino al castello di cui restano vasti tratti e dalle espansioni ottocentesche e del primo novecento.

Ortona è una delle città che durante l'ultimo conflitto mondiale ha avuto la distruzione di buona parte del proprio patrimonio edilizio.

Città e porto sono state legate per secoli da uno stretto vincolo che ne ha condizionato il reciproco sviluppo. Tale rapporto, regolato da precisi equilibri, ha determinato le linee dell'assetto morfologico delle città costiere, influenzandone l'economia e l'organizzazione della vita sociale.

Storicamente il fronte portuale ha rivestito un ruolo strategico nelle città-porto in virtù dell'importanza economica delle attività marinare, che aveva favorito la concentrazione delle principali attività sul waterfront.

Questa centralità, andata perduta in gran parte di tali città, ha provocato attualmente l'emarginazione del porto con la conseguente perdita della sua funzione di settore urbano primario. Anche nel caso di Ortona tale dicotomia risulta evidente.

Nel dopoguerra si è avuta la prima grande espansione soprattutto ad opera della costruzione di interi quartieri, come quello di San Giuseppe, dove l'intervento pubblico è stato determinante sia per le localizzazioni prescelte sia per la quantità di alloggi di edilizia residenziale pubblica realizzati.

Il processo di crescita e sviluppo di Ortona ha visto negli anni 70 e 80, come nella stragrande maggioranza delle città italiane una espansione all'esterno della città o nella immediata periferia con l'attuazione delle zone per l'edilizia economica e popolare come quella di Fontegrande.

Se nell'immediato dopoguerra si è avuta la necessità di dare comunque un "tetto" alle migliaia di famiglie rimaste senza, dagli anni 70 si è posta la necessità di riqualificare queste zone di edilizia residenziale pubblica sia dal punto di vista edilizio che mediante l'inserimento di servizi a livello di quartiere ed elementi di aggregazione sociale.

### **Il Quadro di Riferimento Regionale**

Il QRR individua l'ambito Chieti-Pescara quale area bipolare per definizione, in larga parte coincidente con il sistema metropolitano centrale della regione, concentra oltre il 35% sia della popolazione, sia delle attività industriali e terziarie (in termini di addetti), pur non potendo vantare livelli di reddito superiori alla media ed anzi riproducendo quella tendenza al consumo come possibile elemento frenante di uno sviluppo endogeno.

### **Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

In relazione al ruolo che Ortona svolge attraverso il porto nell'ambito del sistema metropolitano Chieti-Pescara, risulta necessario affrontare le problematiche di sviluppo del comune alla dimensione di area vasta, in una logica di sviluppo integrato del sistema metropolitano.

A tale riguardo il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), in relazione alla pregnanza della conurbazione della Val Pescara per consistenza strutturale, dimensione spaziale, intensità delle relazioni interne e dinamismo dei processi d'insediamento, ha definito uno specifico *progetto Speciale Territoriale del Sistema Metropolitano Chieti-Pescara*.

### **Il Piano Regolatore Generale**

Il P.R.G. vigente prevede una serie di interventi strutturali mirati al riassetto della città esistente ed alla regolamentazione dei processi di crescita urbana.

Nel PRG sono state individuate, nella parte relativa all'area urbana del capoluogo anche alcune aree per le quali, attraverso gli strumenti dei piani attuativi, si tende a riqualificare ampie zone del territorio.

La zona interessata dal quartiere San Giuseppe è disciplinata da un piano di recupero che è in fase di attuazione e che prevede sostanzialmente il recupero edilizio degli edifici per la stragrande maggioranza di proprietà dell'ATER di Chieti e per i quali ha in corso di esecuzione lavori di recupero finanziati per circa 5.000.000 di euro dalla Regione Abruzzo ai sensi della legge 135/97.

Inoltre, al fine di riqualificare ampi settori dell'area urbana, nel corso degli ultimi anni si è fatto ricorso a Programmi Integrati o a Programmi di Riqualificazione e recupero Urbano.

## **La S.T.U.**

Il programma fa riferimento alle ipotesi contenute nel PRUSST della regione Abruzzo “La città lineare della costa”, approvato dal consiglio comunale di Ortona con delibera n. 55 del 29/07/1999 e dalla Giunta Regionale con delibera n. 1870 del 13/08/1999 e finanziato dal Ministero dei LL.PP. con Decreto del 19/04/2000, n. 591.

La proposta del Comune di Ortona si articola su due tematiche: da una parte il potenziamento del porto, dall'altra la riqualificazione del waterfront.

L'immagine dell'Abruzzo come regione trasfrontaliera e come land bridge verso i paesi della costa orientale dell'Adriatico, auspica una notevole crescita del traffico marittimo. In questa prospettiva il porto di Ortona svolge un ruolo strategico all'interno del sistema urbano Chieti-Pescara, insieme al porto di Pescara, all'aeroporto d'Abruzzo “Liberi” e all'interporto di Manoppello.

Il ruolo di Ortona quale principale porto commerciale regionale è ribadito, inoltre, anche nel Q.R.R., nel P.T.C.P. della Provincia di Chieti e nelle linee di sviluppo indicate nel progetto del Corridoio Adriatico.

Per tali elementi è indispensabile migliorare la dotazione infrastrutturale dello scalo al fine di incrementare la competitività.

La riqualificazione del waterfront viene prevista attraverso un insieme sistematico di opere, finalizzate alla valorizzazione turistica ed al recupero del patrimonio edilizio e storico-architettonico.

Il Ministero dei LL.PP., a seguito di richiesta di finanziamento, ha concesso il contributo previsto dal Decreto 06/06/2001 pubblicato sulla G.U. n. 202 del 31/08/2001, per lo studio di fattibilità.

## **Altre iniziative in corso**

L'Amministrazione comunale di Ortona, inoltre, ha in corso altre iniziative tendenti alla riqualificazione della parte urbana del capoluogo mediante Programmi Integrati e Programmi di recupero Urbano e con concorsi di idee e progettazione di livello nazionale al fine di riconnettere un tessuto urbano da riqualificare ricreando le condizioni proprie della Città.

Pertanto, l'Amministrazione comunale, nel definire il bando comunale per le proposte private per la formazione del Contratto di Quartiere, oltre ad individuare la zona del “Capoluogo” e del PEEP di Fontegrande, dove sono ubicati gli edifici di edilizia residenziale pubblica, ha ritenuto di inserire anche una zona di espansione situata all'esterno del capoluogo e che è denominata “Caldari”.

## **Il Protocollo d'intesa con l'ATER di Chieti**

A seguito della approvazione da parte della Giunta Comunale di Ortona e del Consiglio di Amministrazione dell'ATER di Chieti, è stato stipulato un protocollo d'intesa di partenariato per un programma sperimentale innovativo in ambito urbano denominato "Contratto di Quartiere II" (**allegato n. 1**) al fine di partecipare al bando di concorso per il finanziamento dei contratti di quartiere di cui alla presente relazione.

## **La Perimetrazione delle aree d'intervento ed il bando comunale**

Con delibera della Giunta comunale n. 52 del 03/03/2004, (**allegato n. 2**) l'amministrazione comunale provvedeva ad approvare il bando comunale quale "Invito alla presentazione di candidature per progetti di investimento privato da includersi nel contratto di quartiere del comune di Ortona".

Entro il termine di scadenza, sono pervenute al comune di Ortona n. 16 proposte e precisamente:

1- Larcinese Raffaele	prot. 7190
2- Menna Tommaso Antonio	prot. 7191
3- Falcone Maria Cristina	prot. 7192
4- Buzzelli Raffaele	prot. 7193
5- Ferrari Silvano	prot. 7194
6- Ferrari Nicola	prot. 7195
7- Toso Edgardo	prot. 7196
8- Di Noro Maria Filomena	prot. 7197
9- Cespa Antonina	prot. 7199
10- Toso Edgardo	prot. 7200
11- Bianco Nicola	prot. 7201
12- Di Maio Nicola e Savignani Lillina	prot. 7202
13- Toso Edgardo & Di Battista Costruzioni	prot. 7203
14- Di Virgilio Antonio	prot. 7204
15- Ferrari Bruno	prot. 7205
16- Impresa edile Larcinese Raffaele	prot. 7206

L'ATER di Chieti, in accordo con l'Amministrazione comunale, ha predisposto anche i preliminari per n. 2 interventi sul proprio patrimonio di alloggi posto nel quartiere San Giuseppe e precisamente:

- 1) Recupero di n. 6 fabbricati per complessivi n. 36 alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata;
- 2) Realizzazione di due fabbricati di complessivi n. 15 alloggi di edilizia residenziale, con sperimentazione, da destinare ad affitto permanente ai sensi della legge 431/98 su area sulla quale insistono altri due edifici di proprietà dell'ATER che, per le loro condizioni statiche e di degrado edilizio e per la necessità di realizzare un intervento riqualificante l'intera zona, vengono demoliti e ricostruiti con l'inserimento di spazi commerciali e terziari oltre a

parcheggi pubblici e spazi di relazione (verde pubblico attrezzato, percorsi, piazzette, centro sociale, ecc.).

### **I caratteri del contesto urbano prescelto**

La zona sulla quale si è posta l'attenzione da parte dell'Amministrazione comunale, in accordo con l'ATER di Chieti, anche in relazione alle proposte pervenute, è quella relativa alla zona del Quartiere San Giuseppe dove è maggiormente presente l'edilizia residenziale pubblica, che è disciplinata da un piano di recupero vigente.

L'area oggetto della proposta progettuale è classificata dal PRG vigente come zona di recupero del "Quartiere San Giuseppe".

La finalità pertanto, è relativa principalmente alla crescita economica ed occupazionale (non solo quella derivante dalla realizzazione degli interventi edilizi) con incremento dei servizi finalizzati ad una migliore condizione di vivibilità della popolazione in uno sviluppo sostenibile e rispettoso delle condizioni ambientali.

Infatti, l'area prescelta, nonostante fosse a ridosso della parte centrale della città, appare isolata dalla città stessa e denota i caratteri della città dormitorio proprio per l'assenza delle funzioni proprie della città e per la mancanza di spazi di relazione.

Inoltre la scelta è ricaduta su tale area in quanto, sulla base degli indicatori di punteggi fissati dal bando regionale, è quella che meglio risponde alle esigenze poste da bando stesso.

Infine il contratto è stato localizzato nel quartiere San Giuseppe, in quanto l'ambito è in effetti caratterizzato da una certa marginalità rispetto alla città, con un degrado edilizio forte, con l'assenza di servizi e soprattutto da scarsa coesione sociale e da un marcato disagio abitativo che solo in parte è stato alleviato nel corso degli ultimi anni in quanto l'ATER di Chieti, attraverso il finanziamento della Regione ai sensi della legge 135/97 di circa 5.000.000 di euro, ha iniziato un processo di ristrutturazione e risanamento igienico dei primi 105 alloggi ed i cui lavori sono in fase di completamento.

Gli altri elementi che hanno contribuito alla scelta dell'area sono, la individuazione di un programma complessivo con la compresenza di capitali pubblici e privati (pari almeno al 5% del programma) per la realizzazione di un sistema composito di funzioni (nuove costruzioni con alloggi di edilizia libera ed attività commerciali, direzionali e di servizio, 2° fase del recupero edilizio ed igienico di n. 36 alloggi di edilizia sovvenzionata con cofinanziamento da parte dell'ATER con fondi di cui alla legge 560/93, ristrutturazione, mediante demolizione e ricostruzione di due edifici (di cui 1 sgomberato in quanto pericolante) con la realizzazione di alloggi da destinare ad affitto permanente ai sensi della legge 431/98 con un cofinanziamento dell'ATER di Chieti per il 60%

della spesa, con la realizzazione di parcheggi, attività commerciali, attività terziarie e sociali e di ricostituzione di un rapporto di “apertura” alla città ed infine dalla presenza, negli edifici privati, di parti al piano seminterrato e terraneo destinate ad attività sociali con finanziamento proprio del privato e cessione gratuita al pubblico.

Completano, anche in rapporto alle indicazioni di punteggio poste dal bando regionale, la scelta dell'area oggetto del programma i seguenti elementi:

- a) presenza di un intervento di riqualificazione edilizia rientrante nel PRUSST “La città lineare della costa”, approvato dalla Regione Abruzzo e finanziato dallo Stato (vedi le tavole di analisi);
- b) la proposta si pone come strumento di valorizzazione, in quanto aderente alle necessità poste dal Ministero delle Infrastrutture e trasporti e dalla Regione Abruzzo, sulla base delle indicazioni poste a fondamento del finanziamento concesso per lo studio di fattibilità (che è in fase di avvio del procedimento) per la costituzione di una S.T.U. e per le “ricadute” che ha il porto regionale di Ortona con il waterfront residenziale della zona oggetto del Contratto, sulla base della programmazione regionale (rete infrastrutturale, corridoio Adriatico, ecc.)
- c) la possibilità concreta che i soggetti interessati al programma (Imprenditori e soggetti privati, il Comune di Ortona e l'ATER di Chieti – questi ultimi hanno già sottoscritto un protocollo d'intesa e di partenariato-) di attivare risorse per la predisposizione di un programma di marketing urbano e territoriale atte a creare le precondizioni di ottimizzazione delle ricadute sull'area dell'intervento ma anche sulla intera città di Ortona. E' evidente che queste attività saranno definite attraverso ulteriori protocolli d'intesa con altri soggetti pubblici (la Provincia di Chieti, il Consorzio industriale Chieti Pescara, il Porto, la Ferrovia Sangritana ecc.) e le organizzazioni dei commercianti, degli artigiani e degli imprenditori locali e con le più grosse Aziende dell'area che utilizzano il Porto di Ortona quale la Chicco, il pastificio De Cecco ecc.)
- d) L'area oggetto dell'intervento individua delle rotture con il resto della struttura urbana come la presenza della ferrovia a margine del quartiere, la mancanza di “aperture” alla parte di città con la quale il quartiere stesso ha bisogno di relazionarsi e che crea una frattura nella struttura urbana. Il Sistema del contratto di quartiere oggetto della presente relazione, si propone anche come strumento di ricomposizione del tessuto urbano.

## **La proposta di Contratto di Quartiere**

Sulla base del contenuto delle finalità e localizzazione poste dal Bando regionale, l'area prescelta è quella dove maggiore è il disagio abitativo a causa, soprattutto, della presenza di fabbricati di edilizia residenziale pubblica costruiti nell'immediato dopoguerra e che si trovano in pessime condizioni igienico-sanitarie e statiche.

La proposta è sostanzialmente riferita ad una attività che attraverso rapporti sinergici, di collaborazione e di finanziamenti specifici porta avanti da oltre 15 anni la Regione Abruzzo, il Comune di Ortona e l'ATER di Chieti, con la fondamentale partecipazione degli abitanti alle scelte progettuali e metodi di recupero.

La proposta del contratto di quartiere riguarda un intervento complesso che si può riassumere come segue:

### **a) parte pubblica di proprietà comunale**

- 1) Opere di urbanizzazione di parte del quartiere San Giuseppe mediante la riqualificazione della Piazza San Giuseppe, di alcuni percorsi stradali e delle reti tecnologiche e l'inserimento di isole ecologiche;
- 2) Recupero di n. 6 edifici di edilizia sovvenzionata i cui elementi di valutazione sono meglio individuati nella relazione e quadro economico riportati nel progetto preliminare (Opere di proprietà dell'ATER di Chieti)
- 3) Realizzazione di un intervento complesso di demolizione e ricostruzione di n. 2 fabbricati di edilizia residenziale pubblica da destinare ad alloggi ad affitto permanente, oltre ad una parte destinata ad attività commerciali, autorimesse, parcheggi pubblici, ecc. (Opere di proprietà dell'ATER di Chieti tranne la parte di parcheggio pubblico che viene ceduta al Comune di Ortona)

### **b) parte di proprietà dell'ATER di Chieti**

- 4) Recupero di n. 6 fabbricati per complessivi 36 alloggi di edilizia residenziale pubblica di tipo sovvenzionato. Il costo complessivo è pari ad € 2.440.603,12 di cui 1.850.135,92 a carico dell'ATER di Chieti;
- 5) Realizzazione mediante demolizione e ricostruzione di n. 2 edifici per complessivi 15 alloggi da concedere ad affitto permanente, ai sensi della legge 431/98, parcheggio pubblico interrato, autorimessa, locali per attività commerciali, di servizio e sociali. Il costo complessivo è pari a 2.372.665,95 di cui € 1.763.133,15 a carico dell'ATER.

### **c) edilizia privata**

- 6) Realizzazione di un fabbricato di 9 alloggi e superfici e locali di uso pubblico per istruzione (l'intervento è a ridosso del "Polo scolastico" di San Giuseppe), attività sociali di quartiere,

attività commerciali, verde attrezzato ecc., così come riportato nella proposta della ditta Edgardo TOSO di Ortona. Il costo complessivo è pari ad € 939.505,25 ed è tutto a carico della ditta proponente;

- 7) Realizzazione di un edificio per complessivi 12 alloggi e superfici e locali di uso pubblico per istruzione (l'intervento è a ridosso del "Polo scolastico" di San Giuseppe), attività sociali di quartiere, attività commerciali, verde attrezzato ecc., così come riportato nella proposta della ditta Edgardo TOSO di Ortona. Il costo complessivo è pari ad € 1.156.418,10 ed è tutto a carico della ditta proponente.

### **Aspetti Urbanistici e modalità di attuazione degli interventi**

Tranne gli interventi di recupero proposti dall'ATER di Chieti (edilizia sovvenzionata), gli interventi della ditta TOSO Edgardo e quelli di demolizione e ricostruzione di 2 fabbricati da parte dell'ATER destinati ad affitto permanente, sono proposti in variante al PRG vigente mediante lo strumento del Programma di Recupero Urbano da attuarsi anche mediante comparto e con la sottoscrizione finale dell'accordo di programma a seguito del finanziamento del contratto di quartiere.

Pertanto tutti gli interventi relativi alle nuove costruzioni sono conformi al PRU che verrà adottato dal consiglio comunale con l'approvazione del presente Programma "Contratto di Quartiere".

Gli interventi saranno attuati:

- a) dalla ditta TOSO Edgardo per quanto concerne la realizzazione degli interventi di nuova costruzione, come sopra individuati;
- b) dall'ATER di Chieti per tutti gli altri interventi dei quali (le opere di urbanizzazione) saranno riconsegnate al Comune ad ultimazione dei lavori come da protocollo d'intesa sopra richiamato.

### **Programma "Solare Termico"**

A seguito di richiesta, l'ATER di Chieti ha ottenuto, per gli alloggi in fase di ristrutturazione, il contributo nella misura di 45.505,90 euro di cui 10.800,00 per il monitoraggio, nell'ambito del Programma "Solare Termico" di cui al D.D. 100/2000/SIAR e successivo bando di attuazione, da parte del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio.

Il sistema utilizzato di integrazione mediante pannelli solari per il riscaldamento ed acqua calda, oltre al sistema di riscaldamento centralizzato con modusat negli alloggi e pannelli radianti a pavimento, anche a seguito dello studio effettuato circa l'esposizione, le finestrate, le alberature, ecc..

Gli interventi di recupero oggetto della presente relazione saranno studiati, progettati e realizzati con le medesime metodologie già accolte e finanziate dal citato Ministero dell' Ambiente.

### **Forme di partecipazione degli abitanti nella definizione degli obiettivi**

Oltre naturalmente, agli incontri con gli Amministratori comunali, prima della individuazione dell'area d'intervento è stata convocata una assemblea pubblica che si è tenuta presso la il Palazzo Farnese che ha visto la partecipazione di molti cittadini, (soprattutto gli assegnatari di edilizia residenziale pubblica del quartiere San Giuseppe) continuando (gli incontri pubblici di partecipazione alle scelte di progetto risalgono al 1998) in tal modo un proficuo confronto con i cittadini stessi, gli imprenditori locali e le forze sociali. All'incontro erano presenti i rappresentanti dell'Amministrazione comunale e dell'ATER di Chieti

Sono state recepite le indicazioni dell'assemblea.

Il bando pubblico comunale, inoltre, è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Ortona, all'Albo dell'ATER, sul sito internet del Comune e vi è stata data diffusione mediante manifesti.

### **QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO**

Il quadro complessivo della spesa ammonta ad **€ 7.709.192,42** di cui:

- a carico del Contratto di quartiere	€ 2.000.000,00
- a carico dell'ATER di Chieti	€ 3.613.269,07
- a carico di soggetti privati	€ 2.095.923,35

come meglio riportato nel seguente prospetto.