



**CoNISMa**  
Consorzio Nazionale  
Interuniversitario  
per le Scienze del Mare



## COMUNE DI NAPOLI



SOGGETTO PROPONENTE:



Consiglio Nazionale  
delle Ricerche

Institute of  
Applied Sciences  
and  
Intelligent Systems  
Science  
App



**INM** | ISTITUTO DI INGEGNERIA DEL MARE  
INSTITUTE OF MARINE ENGINEERING



**CNR-INO**  
ISTITUTO NAZIONALE DI OTTICA  
CONSIGLIO NAZIONALE DELLE RICERCHE

Consiglio Nazionale  
delle Ricerche | **SPC** | ISTITUTO DI  
SCIENZE DEL  
PATRIMONIO CULTURALE

TIPO:

E - ELABORATI GENERALI

LIVELLO PROGETTAZIONE:

PROGETTO DI FATTIBILITA'  
TECNICO-ECONOMICA

TITOLO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ELABORATO N°:

E.01

CODICE DOCUMENTO:

C - - - W G A F 0 1

FOGLIO:

1 di 27

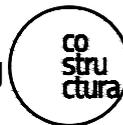
SCALA:

-

SERVIZI DI CONSULENZA, INGEGNERIA E ARCHITETTURA:

società cooperativa

**costructura consulting**



via ramiro marcone, 105  
83013 mercogliano avellino italy  
tel +39 0825787611  
fax +39 0825787611  
email contatti@costructura.it  
pec certificata@pec.costructura.it  
url www.costructura.it



REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	MAR 22	1ª EMISSIONE
1	MAR 22	2ª EMISSIONE

# INDICE

## **1. PREMESSA**

- 1.1. Concept del progetto
- 1.2. Il percorso del Bene Comune Lido Pola
- 1.3. La struttura laboratoriale
- 1.4. Inquadramento territoriale
- 1.5. Inquadramento Catastale

## **2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

## **3. STATO DI FATTO**

- 3.1. Descrizione

## **4. PROGETTO**

- 4.1. Descrizione degli interventi di riqualificazione
  - 4.1.1. Disponibilità del sito
  - 4.1.2. Maturità progettuale
  - 4.1.3. Caratteristiche ambientali dell'intervento edilizio
  - 4.1.4. Sostenibilità sociale dell'intervento
- 4.2. La distribuzione interna delle funzioni
- 4.3. Scheda riassuntiva attività e spazi

## **5. PREVISIONE SOMMARIA DELLA SPESA**

## **6. COLLAUDO**

## 1. PREMESSA

### 1.1. Concept del progetto

Il complesso edilizio che ospiterà le attività del centro di ricerca PoLARS è il Lido Pola, uno stabilimento balneare e ristorante storico della città di Napoli attivo tra gli anni '60 e '90, nel periodo di massima industrializzazione dell’Area Flegrea. L’edificio, la cui costruzione fu autorizzata nel 1956, fu ultimato e collaudato nel **1960** (rif. "**Allegato 1** - DOCUMENTI LIDO POLA", pag. 9). Dal maggio 2013, dopo oltre 20 anni di abbandono e di progressivo degrado, legato anche al processo di marginalizzazione dell’area dovuto alla dismissione industriale e bonifica del brownfield, è iniziato un percorso di riappropriazione da parte degli abitanti del quartiere, riconosciuti dal Comune di Napoli con delibera 446 del 2016 in quanto comunità di riferimento del Lido Pola - Bene Comune, che ha assunto un ruolo di gestione per la valorizzazione del bene e l’animazione territoriale e che ha aderito al progetto PoLARS attraverso tre associazioni di cittadini individuate con una consultazione territoriale.

I soggetti coinvolti costituiscono un partenariato formato interamente da enti pubblici e associativi. Proponente è il Consiglio Nazionale delle Ricerche (CNR) tramite i seguenti istituti:

- Istituto di Scienze Applicate e Sistemi Intelligenti "Eduardo Caianiello" (CNR-ISASI),
- Istituto di Ricerca su Innovazione e Servizi per lo Sviluppo (CNR-IRISS),
- Istituto di Scienze Marine (ISMAR),
- Istituto di Ingegneria del Mare (CNR-INM),
- Istituto di Bioscienze e Biorisorse (CNR-IBBR),
- Istituto di Scienze del Patrimonio Culturale (CNR-ISPC),
- Istituto Nazionale di Ottica (CNR-INO).

Partner del progetto sono:

- Comune di Napoli, proprietario del bene,
- Comunità del "Lido Pola - Bene Comune" in Uso Civico e Collettivo Urbano ai sensi delle Delibere 446/2017 e 424/2021, rappresentata dalle Associazioni: "Caracol", Cooperativa Sociale "Il Quadrifoglio", "Jolie Rouge" A.P.S.,
- Consorzio Nazionale Interuniversitario per le Scienze del Mare (CoNISMa), che racchiude le competenze di tre atenei campani (Università Vanvitelli, Università Parthenope e Università Federico II),
- Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (INGV),
- Fondazione Idis - Città della Scienza.

La posizione strategica di PoLARS ne fa una potenziale cerniera tra ambiente e società, e luogo ideale di creazione di un ecosistema per l’innovazione. PoLARS si configura quale avamposto di sperimentazione unico nel suo genere: per il modello organizzativo dell’attività di ricerca che si avvale della contaminazione tra scienze dure e scienze sociali; per l’inserimento in un contesto territoriale che presenta criticità e opportunità sia dal punto di vista ambientale sia socio-economico; per il modello di governance partecipato con le comunità locali. PoLARS nasce con una natura place-based che mette a sistema: la contiguità con il mare, le caratteristiche geo-morfologiche, le emergenze ambientali e sociali legate alla dismissione industriale, e le dinamiche di comunità insite nel sistema dei Beni Comuni. Al pari di una stazione di ricerca sull’ambiente polare in Antartide, PoLARS non potrebbe nascere in altro luogo o con altri attori.

La configurazione futura sarà quella di una "macchina intelligente che ospita intelligenze": l'edificio infatti oltre a contenere un centro di ricerca per lo studio di sistemi naturali complessi, come il mare e l'ambiente, sarà esso stesso, con le sue pertinenze litoranee, un laboratorio-macchina per la sperimentazione di tecnologie innovative in ambito energetico e un luogo di riferimento per le comunità locali finalizzato al *capacity building*. Con un continuo processo partecipato di co-progettazione con gli attori istituzionali, scientifici e della comunità, si creerà un 'edificio-laboratorio' dove ospitare attività di ricerca avanzata, sperimentare innovazione tecnologica, incubare idee di impresa e trasferire, in una logica di "circolarità" inclusiva e collaborativa, conoscenze, competenze e opportunità alla società.

Nell'arco dei tre anni previsti dal bando, l'edificio verrà riqualificato e rifunzionalizzato con una articolazione flessibile degli spazi interni tale da favorire le sinergie tra laboratori scientifici, sociali e culturali e con gli altri centri di ricerca e formazione distribuiti nel territorio. Per non interrompere il flusso continuo di animazione sociale e di community engagement tipico di un Bene Comune, la gestione del cantiere si avvarrà di un approccio che consente la parziale accessibilità in sicurezza all'area da parte delle comunità coinvolte nel progetto [con una serie di dispositivi ad uso temporaneo allestiti dalla comunità](#). In tutte le fasi di progettazione esecutiva e realizzazione dell'opera, un simulatore digitale informerà sui tempi, i contenuti e le prospettive di PoLARS, favorendo interazioni virtuose con il contesto e dissuadendo approcci NIMBY di diffidenza e sfiducia.

Come si è detto, il concept del progetto di riuso innova il tradizionale rapporto tra contenitore e contenuto. Infatti l'involucro stesso dell'edificio rappresenterà un laboratorio per la sperimentazione di tecnologie avanzate per la produzione di energia rinnovabile. Il progetto di rigenerazione PoLARS, infatti, propone la creazione di un "dimostratore pilota off grid" per sperimentare e validare soluzioni tecnologicamente avanzate, orientate sia alla riqualificazione e rifunzionalizzazione delle infrastrutture esistenti in aree di grande pregio ambientale, sia alla corretta progettazione di nuovi edifici eco-compatibili, per ottimizzarne l'efficienza energetica, ridurre l'impatto ambientale, integrare le potenzialità ecologiche e funzionali del territorio locale, razionalizzare le risorse naturali e idriche per raggiungere uno stato di equilibrio e autosufficienza.

Il centro di ricerca e innovazione sociale PoLARS sarà costituito da laboratori scientifici, descritti nel seguito, che interagiranno sinergicamente con le attività di sperimentazione sociale (Living Lab, Laboratorio di governance dell'uso civico e collettivo urbano del bene, Laboratorio di auto-valutazione della Reddittività Civica) e con quelle svolte dalla Comunità (Servizi educativi di animazione territoriale, Servizi di innovazione educativa, Attività per il benessere psico-fisico, Alimentazione e cucina eco-sostenibile, Laboratori di riciclo e autocostruzione, Organizzazione e gestione eventi di comunità, Produzione di contenuti audiovisivi, Co-working, Bar - Bistrò).

L'auto-sostenibilità economica del progetto sarà perseguita sia mediante la partecipazione a bandi competitivi per attività di ricerca e sociali, sia mediante la valorizzazione dei risultati scientifici, la sperimentazione di soluzioni tecnologiche innovative e la co-produzione di servizi per la collettività. È prevista anche attività divulgativa e formativa che combini gli strumenti delle scienze umane e delle scienze dure per diffondere conoscenza e consapevolezza delle sfide da affrontare in campo ambientale e sociale.

## 1.2 Il percorso del Bene Comune Lido Pola

La struttura è ubicata in via Nisida 24 a ridosso dell'area industriale dismessa di Bagnoli, a pochi passi dall'antico Borgo di Coroglio, ai piedi dei resti greco-romani della Grotta di Seiano e rivolto direttamente verso l'isolotto vulcanico di Nisida.

Originariamente di proprietà Demaniale, lo stabile è stato successivamente acquisito al patrimonio del Comune di Napoli e riconosciuto come "Bene Comune Emergente" in esito alla ricognizione degli Usi Civici e Collettivi Urbani, effettuata mediante la Delibera di Giunta Comunale n. 446/2016.

Questo è stato infine inserito all'interno della perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale (Comprensorio Bagnoli – Coroglio) e indicata la sua destinazione d'uso quale "**attrezzatura di quartiere**".

In seguito ad oltre dieci anni di abbandono, a partire dal 17 maggio 2013, è iniziato un percorso di riappropriazione dal basso da parte del collettivo Bancarotta 2.0, basato sui principi di anti-fascismo, anti-sessismo e anti-razzismo. L'iniziativa si è posta sin da subito l'obiettivo di impedire la svendita e la privatizzazione dell'edificio, per restituirlo alla cittadinanza attraverso interventi di auto-recupero e promozione sociale, mediante attività culturali, di divulgazione scientifica, di produzione artistica, oltre che di protagonismo e attivismo politico sui temi della tutela ambientale e del patrimonio pubblico, con iniziative di contrasto alle disuguaglianze sociali, al lavoro precario, alla povertà educativa e alle discriminazioni di genere.

Questa esperienza nasce da istanze storiche di una consistente e attiva comunità territoriale, riguardanti: il risanamento ambientale delle aree industriali, il ripristino della balneabilità del mare e della linea di costa, la conservazione della destinazione d'uso pubblico del litorale, oltre che il coinvolgimento attivo degli abitanti nei processi di riqualificazione urbana del territorio.

Questa collettività è stata partecipe delle mobilitazioni degli ultimi anni ed è parte dell'"Osservatorio Popolare per la Bonifica", organo consultivo riconosciuto dal soggetto attuatore Invitalia, che costantemente monitora lo svolgimento dei lavori di bonifica e svolge iniziative di sensibilizzazione sul territorio.

L'organizzazione delle iniziative e la gestione ordinaria dello spazio, vengono proposte, discusse e deliberate all'interno dell'assemblea della comunità di riferimento del Lido Pola – Bene Comune, sul modello dell'Uso Civico e Collettivo Urbano, attraverso un metodo decisionale basato sul consenso e mediante forme di lavoro cooperativo volontario.

Il materiale informativo riguardante le delibere, gli atti amministrativi, i verbali delle assemblee e i comunicati stampa sono raccolti e messi a disposizione dalla "Rete Dei Beni Comuni Napoletani" sul sito [www.commonsnapoli.org](http://www.commonsnapoli.org)

Nella nuova cornice rappresentata da PoLARS, la Comunità di riferimento condivide con i partner di progetto l'obiettivo di tutelare l'integrità dell'esperienza del "Lido Pola – Bene Comune" realizzando e proponendo un nuovo e virtuoso modello di gestione che sia di esempio per altre realtà presenti sul territorio cittadino, metropolitano e regionale.

### 1.3 La struttura laboratoriale

La proposta prevede la rifunzionalizzazione della struttura conservandone la destinazione d'uso di sito d'interesse collettivo e mediante la realizzazione di un polo scientifico multifunzionale. Favorito dalla sua peculiare collocazione, PoLARS includerà laboratori di scienze marine e ambientali, spazi attrezzati per la divulgazione e la socialità, aree destinate alla fruizione pubblica. L'infrastruttura sarà inoltre animata da un processo di governance partecipata tra comunità scientifica e territoriale, basato su metodi del living-lab e della ricerca-azione, e finalizzato alla gestione del Bene Comune. È inoltre prevista la sperimentazione di tecnologie per la produzione energetica rinnovabile finalizzata a rendere la struttura autosufficiente sul piano dei consumi.

Le attività di ricerca saranno improntate a una marcata interdisciplinarietà finalizzata a renderne il più efficaci possibile i risultati e necessaria per una piena comprensione del sistema mare-terra nella sua complessità. PoLARS si configurerà di fatto come un'unica facility aperta alla comunità scientifica, articolata nelle seguenti unità:

- Laboratorio di Biologia ed Ecologia Marina. Il laboratorio sarà provvisto di uno stabulario e di camere climatizzate per la crescita, il mantenimento e lo studio di organismi marini di particolare interesse ambientale. Parte del laboratorio sarà specificamente dedicata alla coltura di microalghe locali utilizzate come indicatori naturali dello stato di salute dell'ambiente marino prospiciente. L'allevamento su supporti artificiali di propaguli di organismi algali o animali verrà sfruttato anche per il re-impianto *in situ* finalizzato al restauro ambientale di aree costiere degradate.
- Laboratorio di caratterizzazione e *imaging*. Dotato di avanzate tecniche di microscopia e attrezzature per la caratterizzazione ottica di campioni biologici e materiali di interesse ambientale, sarà a disposizione di tutti i laboratori di PoLARS e ne rappresenterà il vero e proprio "occhio".
- Laboratorio di Biomeccanica e Bioispirazione, dotato di strumenti avanzati per la progettazione e sviluppo di sistemi di ripristino, barriere per la protezione delle linee di costa, sistemi per la produzione di energia pulita, dispositivi ottici e materiali innovativi ispirati a strutture biologiche e alle funzionalità adattative degli organismi marini.
- Laboratorio di Geofisica e Geochimica Ambientale. Il laboratorio assolverà a funzioni di monitoraggio terrestre e sismico (mediante rilevamento fotogrammetrico, laser scanner, radar, sensori in fibra ottica distribuita e reti di sensori geotecnici). Ospiterà inoltre attività di sedimentologia, micropaleontologia, petrofisica, biologia ambientale, geofisica, tefrocronologia e geochimica ambientale.
- Sala di calcolo avanzato. PoLARS ospiterà un computer quantistico dotato di un sistema di raffreddamento criogenico per la risoluzione di problemi numerici ad elevata complessità associati al "sistema mare", quali ad esempio il riconoscimento della presenza e della concentrazione di plancton fino a dimensioni micrometriche, l'elaborazione di immagini satellitari e in generale la modellazione di sistemi complessi attraverso l'uso di algoritmi non ottenibili per mezzo di computazioni classiche.
- Isola Energetica. Piattaforma marina galleggiante attrezzata per lo sfruttamento di energia ondosa, eolica e solare. L'isola ospiterà inoltre attrezzature per il monitoraggio oceanografico, biologico e archeologico dell'ambiente marino costiero e dei fondali, quali sistemi radar ad

elevata risoluzione, sonde multi-parametriche, boe satellitari e sistemi a traino a scansione laterale.

- Laboratorio Multisensory. La configurazione del Multisensory Lab prevede una duplice finalità: rendere accessibile la conoscenza scientifica attraverso esperienze narrative e di fruizione aumentata per comunicare la scienza, e testare e tracciare l'esperienza raccogliendo dati comportamentali e psico-fisiologici di utenti immersi in spazi di realtà virtuale e sottoposti a stimoli neuro-audio-visivi. Saranno allestiti scenari dimostrativi (ad esempio, ambiente marino, archeologia sommersa, ricerca scientifica prodotta) per valutare l'interazione multisensoriale ed esperienza naturale con l'ambiente sperimentale.
- Laboratorio Scienze Sociali (base organizzativa dei Living Labs). Tale laboratorio, avvalendosi di competenze in ambito urbanistico, economico, sociologico e giuridico rappresenterà la cerniera tra PoLARS ed il territorio, svolgendo attività di community engagement, local empowerment e pianificazione collaborativa ed inclusiva, finalizzate alla promozione di processi di rigenerazione urbana e innovazione sociale. Mediante toolkit disciplinari consolidati e sperimentando nuovi modelli integrati con le molteplici expertise presenti in PoLARS, il laboratorio rappresenterà una cerniera con le attività socio-culturali promosse dalla comunità in una sorta di "living lab engine".

L'insieme delle attività laboratoriali oltre a produrre conoscenza, alimenteranno il Multisensory lab, integrandosi in modo innovativo nel contesto regionale, nazionale e internazionale di riferimento, in linea con le principali strategie e linee guida individuate dalla Commissione Europea. Tale sinergia si inserisce tra le azioni promosse dal Ministero dell'Istruzione dell'Università e della Ricerca (MIUR) per sostenere il sistema della Ricerca nelle attività mirate alla promozione e valorizzazione dei molteplici aspetti della cultura scientifica, destinate ad un pubblico eterogeneo di non specialisti. Le pratiche dell'*open science* e *citizen science* promosse dalla Commissione Europea (2019) possono essere collegate alla condivisione della cultura scientifica attraverso la mediazione del Multisensory Lab e l'interfaccia dei laboratori di matrice sociale, con l'obiettivo di coinvolgere tutti nella ricerca e produzione della conoscenza e far sì che i dati siano accessibili a ogni livello di studio, dalla comunità agli scienziati, fino ai professionisti del settore. Il modello proposto risponde agli obiettivi delle azioni introdotte a partire dall'anno europeo del Patrimonio culturale 2018 individuati dalla Commissione europea: 1. patrimonio culturale per un'Europa inclusiva: partecipazione e accesso per tutti; 4. patrimonio culturale per un'Europa innovativa: mobilitazione di conoscenze e attività di ricerca. Oltre a promuovere la ricerca e l'innovazione nel patrimonio culturale, una delle azioni individuate a livello europeo riguarda l'utilizzo dei risultati della ricerca al fine di facilitare la loro diffusione a un pubblico più ampio (*Innovation in Cultural Heritage - For an integrated European Research Policy European Commission*). In questo contesto il Multisensory Lab permette l'attivazione di processi di visualizzazione delle informazioni "scientifiche" condivise dal sistema integrato dei laboratori attraverso uno spazio immersivo dedicato che rende accessibile la cultura scientifica e promuove la partecipazione del pubblico nel processo di creazione e condivisione di conoscenze.

#### 1.4 Inquadramento Territoriale

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in via Nuova Nisida in Napoli (NA).



#### 1.5 Inquadramento Catastale

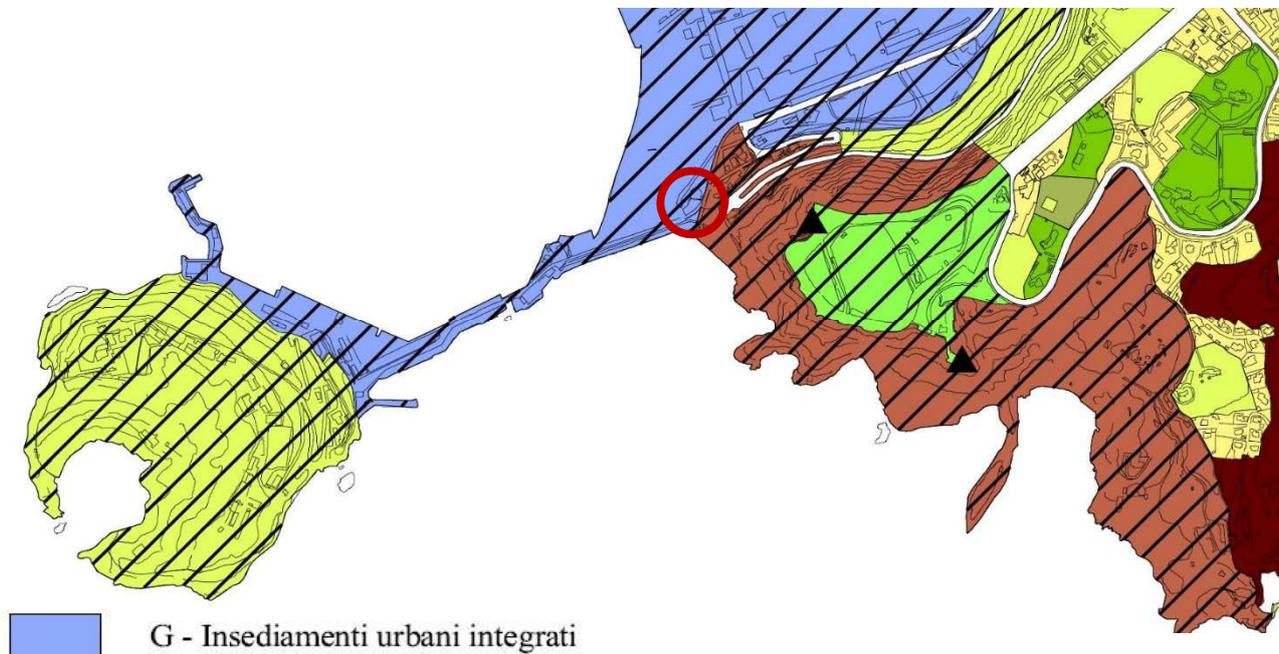
Al N.C.E.U. il fabbricato oggetto di intervento è identificato al Catasto Fabbricati Sezione Urbana CHI foglio 34 par. 118 sub 1-2-3).



## 2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

L'edificio in oggetto è assoggettato alla seguente normativa:

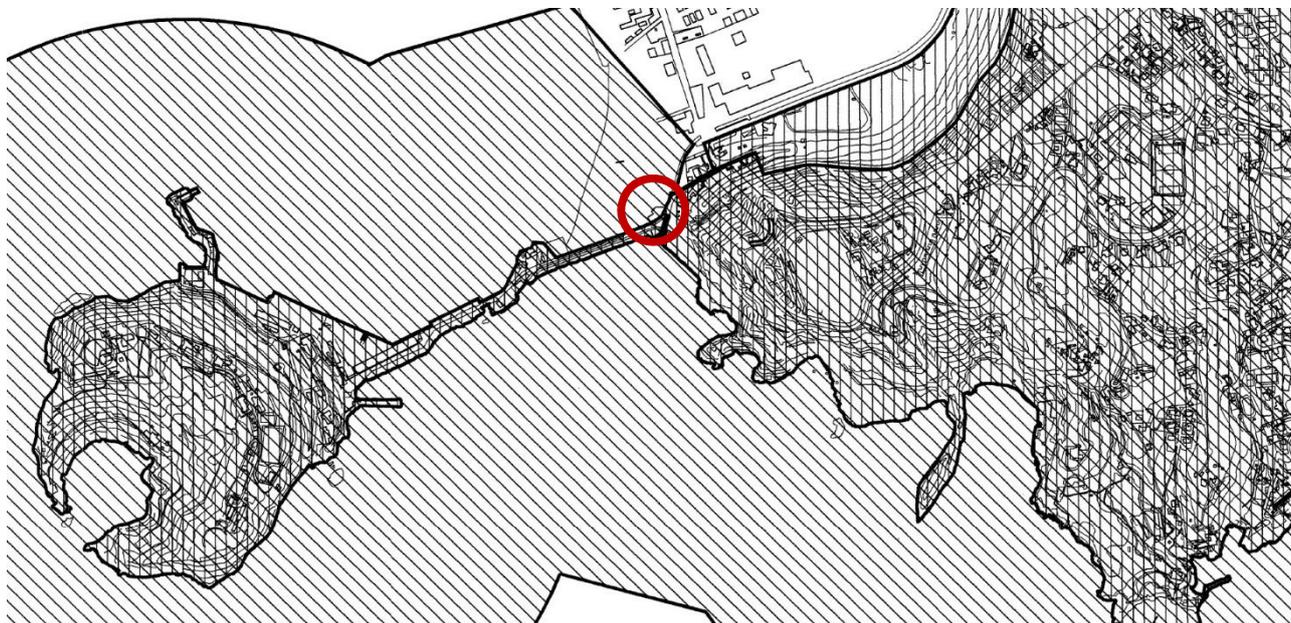
- Variante al P.R.G. – Delibera n. 35 del 19 febbraio 2001  
 tav. 5 - ZONIZZAZIONE – zona G – INSEDIAMENTI URBANI INTEGRATI



- Variante al P.R.G.  
 tav. 12 – VINCOLI GEOMORFOLOGICI – Area Stabile

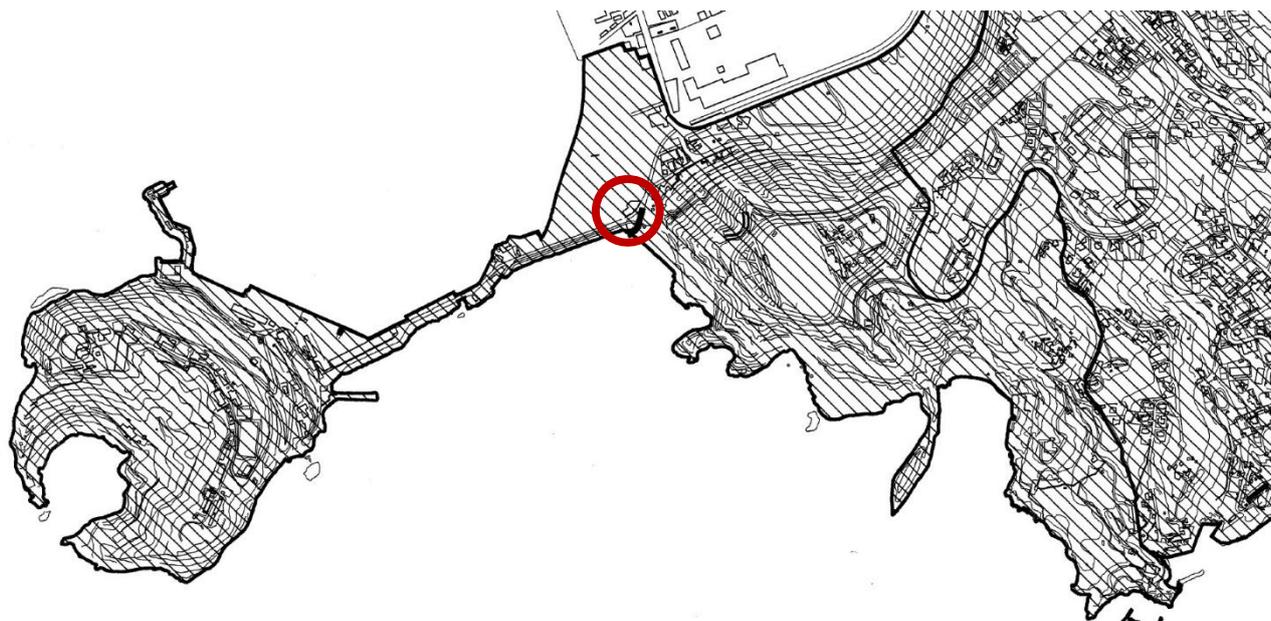


- Variante al P.R.G.  
tav. 13 – VINCOLI PAESAGGISTICI (ex. L.1497/39)



 aree assoggettate ai vincoli della L. 1497 del 29 giugno 1939

- Variante al P.R.G.  
tav. 14 – VINCOLI ED AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO



 aree di interesse archeologico

### 3. STATO DI FATTO

#### 3.1. Descrizione

Il Lido Pola è ubicato sul margine del sottile percorso che conduce all'isolotto di origine vulcanica di Nisida. La piccola infrastruttura, appena incurvata come la strada che sfiora e accompagna fino all'imboccatura dell'istmo, nonostante la presenza della fortissima industrializzazione dell'area Flegrea, resta per molti anni riferimento estivo sul mare per migliaia di famiglie di napoletani, nonché poi presenza iconica nei loro ricordi. Oggi il degrado e la fatiscenza hanno inesorabilmente preso il sopravvento. Denudato dell'intonaco che compare solo a macchie, privato in parte degli infissi, presenta una struttura a telaio di cemento armato a tratti scarnificata e con alcuni solai ormai senza più finiture d'intradosso. Il complesso si presenta ora ancora affascinante ma ormai evidentemente diruto e agibile solo in alcune parti dove la comunità continua a condurre attività di animazione sociale e community empowerment. La consistenza edilizia dell'area, interamente inclusa nella fascia litoranea e servita da un asse viario e da parcheggi, è articolata e comprende una superficie coperta con relative pertinenze in area demaniale che potrebbe essere oggetto di negoziazione futura. L'edificio esistente, nella configurazione attuale è composto da due piani fuori terra di forma allungata per una dimensione per piano di 11.50 x 36 m per una superficie complessiva totale di 840 mq. Esso è collegato, al piano terra, ad uno spazio di forma circolare che si innesta in esso per un ulteriore superficie di 150 mq; per un totale complessivo di 1.000 mq. Le altezze utili interne dei diversi livelli sono rispettivamente al piano terra di 3 metri e al primo piano di 4,5 metri. L'edificio presenta una struttura portante in calcestruzzo armato a pilastri e travi spesso emergenti dai solai e vari spessori di tamponamenti perimetrali in laterizio finiti a intonaco. Alcuni pilastri sulla copertura a terrazza del corpo principale, ben visibili in vecchie fotografie e oggi non più presenti, lasciano certo immaginare un programma mai realizzato per una parziale sopraelevazione di un piano.

Ad accurato sopralluogo, per ora non diagnostico, detta struttura in calcestruzzo presenta evidenti problemi di carattere statico e di aggiunte peggiorative, che vanno approfonditi e risolti in fase di progetto esecutivo. Internamente, lo spazio è articolato su due livelli: un primo piano, che nel tempo ha subito aggiunte e superfetazioni, viene attualmente utilizzato dalla Comunità di Lido Pola e dalle associazioni che vi si riconoscono per svolgere attività di natura sociale e culturale, come previsto dalla citata Delibera comunale. Il piano sottostante e la copertura versano in condizioni di degrado ed abbandono e risultano parzialmente inaccessibili. La manutenzione ordinaria fino ad oggi effettuata con azioni volontaristiche e auto sostenute dalle comunità affidatarie, ha solo parzialmente arginato il continuo e progressivo depauperamento del bene. Le parti fruibili e a loro modo anche ospitali al primo piano sono il frutto dell'impegno costante e organizzato delle sole associazioni di volontariato che da anni se ne prendono cura.

Del manufatto è margine perimetrale, oltre a via Nisida ove comincia l'istmo, uno scolmatore fatiscente in cemento armato sporgente alcuni metri dal suolo per 8 di larghezza. Lo scatolare, con la sua rettilinea e lunga giacitura in cemento e ferri ormai da anni a vista, è l'unica divisione fisica dell'area di progetto da un piazzale demaniale utilizzato a seconda delle stagioni come parcheggio o rimessaggio barche. Per maggiore dettaglio si rimanda all'elaborato **R.01** allegato.

## 4. PROGETTO

### 4.1. Descrizione degli interventi di riqualificazione

In armonia con gli indirizzi urbanistici, il contesto ambientale e le caratteristiche architettoniche del complesso, nonché con un continuo processo partecipato di co-progettazione con gli attori istituzionali, scientifici e della comunità, è stato disegnato un edificio-laboratorio dove ospitare ricerche avanzate in campo ambientale e marino, sperimentare innovazione tecnologica nel settore delle energie rinnovabili, svolgere attività sociali mirate al coinvolgimento dei cittadini nei processi di controllo e salvaguardia dei delicati e complessi ecosistemi mediterranei e della loro biodiversità, trasferire conoscenze alla società e fornire opportunità di ripresa al territorio.

#### 4.1.1 Disponibilità del sito

L’edificio è oggi a disposizione del Comune di Napoli – proprietario dell’infrastruttura e partner del progetto – ed è completamente libero da vincoli alla realizzazione dell’intervento proposto. La Comunità del Lido Pola Bene Comune - anch’essa partner di progetto - è riconosciuta dal Comune di Napoli con delibera 446 del 2016 (rif. “**Allegato 2** – Delibera n. 446 del 2016”) per l’attività di gestione e di impulso per la valorizzazione del bene e l’animazione territoriale. Tutti i partner di progetto hanno attivamente contribuito alla complessa fase di co-progettazione che è partita dalle attività già in corso presso il sito a cura della Comunità. Nel modello di gestione del sito sono state previste attività affidate alla Comunità da svolgere nelle parti agibili dell’edificio. Il complesso edilizio è attualmente fruibile solo in parte per lo svolgimento delle attività sociali e culturali di cui alle Delibere comunali citate.

#### 4.1.2 Maturità progettuale

Il presente studio di fattibilità avanzata contempla sia gli aspetti edilizi sia quelli relativi alla sostenibilità ambientale dell’intera infrastruttura. La composizione interdisciplinare e le peculiarità di ciascun partner concorrono a delineare un prodotto in grado di rispettare la programmazione delle attività e i tempi attuativi. Alla maturità progettuale contribuiscono: il confronto continuo con i soggetti territoriali interessati, la predisposizione di studi approfonditi rispetto all’inquadramento storico, paesistico, ambientale dell’edificio, la messa a punto di soluzioni innovative eco-compatibili rispetto al tema energetico e la articolata definizione delle attività laboratoriali che coinvolgono una comunità scientifica di altissima qualificazione.

Il sistema costruttivo dell’ex Lido Pola è costituito da una struttura del tipo a “telaio” realizzato in cemento armato completata con chiusure perimetrali o tompagni realizzati in pietra di tufo, blocchi di cemento e laterizi, mentre i solai sono del tipo in laterocemento degli anni ’50.

L’intervento di rifunionalizzazione verrà eseguito innanzitutto attraverso la caratterizzazione dei materiali oggetto delle demolizioni per favorire il recupero degli scarti non nocivi recuperabili come

inerti e materiali di riempimento attraverso lavorazioni in cantiere di frantumazione e selezione. L'uso di malte cementizie ecocompatibili e di fibre naturali – fibre di canapa - consentirà il recupero degli scarti per la realizzazione di massi, riempimenti ed elementi costruttivi non portanti per la realizzazione delle chiusure perimetrali caratterizzate dalla necessaria inerzia termica per il contenimento dei consumi energetici. L'analisi delle caratteristiche dell'edificio e delle soluzioni costruttive adottate, oggetto delle demolizioni, consentirà il recupero dei materiali non pericolosi. Il materiale recuperato riguarderà almeno il 70 % dei materiali oggetto delle demolizioni. Le attività di recupero dei materiali demoliti saranno effettuate secondo approcci tradizionali nella logica dell'economia circolare e della gestione sostenibile e consapevole del cantiere edilizio. Il recupero degli scarti verrà eseguito attraverso tecniche a basso impatto ambientale.

Il completamento degli interni, i tramezzi, pavimenti, controsoffitti, intonaci e infissi saranno realizzati con materiali ecocompatibili a basso impatto ambientale con l'impiego di collanti e vernici monocomponenti. La scelta dei materiali e dei sistemi costruttivi considererà l'utilizzo di biomateriali e soluzioni scaturite dal riciclaggio dei materiali in generale e di quelli provenienti dal riuso degli scarti dell'industria agro-alimentare in particolare. Gli infissi in legno a taglio termico prevedono l'impiego di materiali stagionali completati con vernici ecologiche. Le soluzioni tecnologiche prevalentemente monomateriche dovranno in alternativa essere altamente reversibili nella logica del Design for Disassembly.

#### 4.1.3 Caratteristiche ambientali dell'intervento edilizio

L'involucro dell'edificio è da considerarsi un laboratorio a cielo aperto in cui sperimentare in tempo e condizioni reali la produzione di energie alternative rinnovabili mediante l'approccio tipico dell'economia circolare che informa i diversi cicli metabolici degli edifici. Il progetto di rigenerazione infatti propone anche la creazione di un "dimostratore pilota off grid" per sperimentare e validare soluzioni tecnologiche avanzate orientate alla riqualificazione e rifunzionalizzazione in chiave sostenibile delle infrastrutture esistenti e da progettare tra terra e mare. A tale scopo l'esterno dell'edificio sarà caratterizzato da un nuovo modello di facciata interattiva smontabile realizzata con sistemi di prefabbricazione evoluta che accoglierà l'installazione di soluzioni tecnologicamente avanzate ad alta efficienza e alimentate da fonti energetiche rinnovabili. Si tratta di un modello estremamente cosciente di Smart Urban Regeneration dove prevedere tecnologie interconnesse, sostenibili, confortevoli, attrattive, sicure e intelligenti, rivolte all'ambiente, alla sostenibilità e all'economia, per svolgere un'azione ecologica finalizzata al recupero multifunzionale e al restauro ambientale.

L'intervento di rifunzionalizzazione dell'edificio sarà eseguito sulla base dei principi della bioedilizia e particolare attenzione riguarderà la bioclimatica per consentire l'insieme delle attività previste garantendo adeguate condizioni di comfort, illuminazione naturale, condizionamento invernale ed estivo, qualità dell'aria, ecc. L'obiettivo principe sarà la definizione di un quadro d'interventi finalizzati a rendere l'edificio ad altissima prestazione energetica (energia quasi zero, NZEB), con fabbisogno

energetico coperto principalmente, se non del tutto, da energia prodotta in situ da fonti rinnovabili. L'intervento di riqualificazione prevede il recupero delle acque piovane attraverso l'impiego di apposite cisterne mentre per le acque di scarico si favorirà la dismissione controllata.

L'efficientamento energetico dell'edificio prevederà l'adozione di strategie passive integrate atte a garantire l'illuminazione naturale e la climatizzazione invernale ed estiva, e attraverso la realizzazione dell'involucro eco-orientato intelligente quale "terza pelle" in grado di garantire la necessaria protezione dalle condizioni climatiche estreme. I sistemi passivi coopereranno con i sistemi attivi altamente efficienti alimentati dall'energia ricavata dalle fonti rinnovabili attraverso i sistemi multifunzionali permanenti integrati nell'involucro dell'edificio come il fotovoltaico, pavimenti piezo-elettrici e il micro-eolico. Nella progettazione esecutiva potranno essere valutate le soluzioni che ricorrono al solare termico ed eventualmente, a valle di puntuali verifiche di fattibilità, alla geotermia a bassa entalpia anche come sperimentazione.

Le soluzioni passive invernali dovranno consentire i massimi guadagni termici attraverso l'involucro caratterizzato da elevata inerzia termica, infissi atti a favorire l'illuminazione naturale e l'ingresso dell'energia solare riducendo le dispersioni. Le soluzioni estive riguarderanno i sistemi di protezione dall'irraggiamento solare per evitare surriscaldamenti indesiderati, la ventilazione naturale diurna e notturna per favorire gli accumuli termici adottando il principio del camino solare e il raffrescamento passivo notturno. Le superfici orizzontali di copertura - pavimenti terrazzi - conterranno oltre alle soluzioni fotovoltaiche integrate le soluzioni adatte ad evitare i guadagni termici indesiderati per effetto dell'irraggiamento solare. Il sistema delle aperture o degli infissi dovrà comprendere le necessarie protezioni utili a garantire l'illuminazione naturale degli ambienti interni evitando l'irraggiamento solare e favorendo la ventilazione incrociata attraverso l'opportuna predisposizione delle aperture. Inoltre si individueranno soluzioni per risolvere i ponti termici significativamente presenti nell'involucro esistente.

Oltre alla struttura tecnologica temporanea prevista nell'involucro per sperimentare innovazione tecnologica e favorire l'autosufficienza energetica, PoLARS si doterà anche di una facility che prevede la raccolta della plastica dispersa in mare e sulla spiaggia e il riciclo tramite polverizzazione e produzione di oggetti di design con la stampante 3D. Tale attività di auto-costruzione e riuso dei materiali plastici è un'idea ispirata al progetto di "Recycling Business" open source chiamato "Precious Plastic", un sistema di riciclo alternativo globale con lo scopo di ridurre l'inquinamento. Nasce da una comunità internazionale di studiosi e appassionati che condividono liberamente, attraverso una piattaforma online, tutte le informazioni in proprio possesso: codici, disegni, progetti, materiali di partenza, tecniche per l'autocostruzione delle attrezzature necessarie, oltre che tutti i risultati delle loro ricerche e dei loro sviluppi. Mediante tecniche di "Shreding", "Extruding" e "Pressing", questi macchinari permettono di processare enormi quantità di plastica (dai 20 ai 50 kg all'ora) rappresentando un'opportunità di vita per i cittadini verso uno stile di vita senza sprechi. Tale facility si intreccia con le attività territoriali svolte dalla Comunità di riferimento del "Lido Pola – Bene comune" e da numerose associazioni cittadine. In particolare interviene sulla necessità di preservare le aree litoranee dal costante accumulo di rifiuti che

caratterizza la città, al fine di preservare la fruizione per gli abitanti e garantire una maggiore tutela della salute pubblica. Lo scopo di tale attività, oltre alla sensibilizzazione dei cittadini sull’emergenza della gestione dei rifiuti in plastica, vuole offrire un concreto contributo al riciclo dei materiali, attraverso l’uso di macchinari di alta tecnologia che siano di facile utilizzo per gli utenti, provando a garantire la migliore esperienza di collaborazione per i soggetti interessati.

Lo spazio esterno della terrazza, identificato come “Piazzetta Nisida” è un elemento fondamentale per il processo di rigenerazione proposto da PoLARS. Una piazza pubblica autosufficiente, che possa mantenere la sua funzione di punto di aggregazione del quartiere Coroglio e di attrazione panoramica per tutta la Città, dotata di sistemi di abbeveramento e di vaporizzazione dell’acqua, colonnine per la ricarica energetica di dispositivi elettrici per la mobilità alimentate da generatori ad energia solare, sedute, tavoli, attrezzature per la socialità all’aria aperta (in parte realizzati in situ mediante il riciclo dei materiali plastici dispersi nell’ambiente). Già dal suo utilizzo originario fino agli anni in cui la è stata lasciata all’abbandono, la terrazza - simbolo del Lido Pola - è stata sempre frequentata dalla cittadinanza, sia durante la stagione estiva che quella invernale, rappresentando un punto di interesse panoramico e ricreativo, unico nel suo genere. Infine, l’idea progettuale di questo ambiente è stata elaborata dalla comunità di riferimento grazie alle attività promosse dal Comune di Napoli, nell’ambito del progetto Europeo “Urbact – Civic Estate”, durante i corsi di formazione e laboratori di progettazione partecipata realizzati dalla “Scuola di Fundraising di Roma”, con la supervisione diretta del suo direttore scientifico.

Per quanto concerne le strategie adottate per garantire la qualità e la sostenibilità ambientale del sito si sono poste in essere una serie di attrezzature nell’impianto edilizio e ad esso collegate utili a migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del contesto in cui si inserisce. Tra queste, una piattaforma o Isola Attrezzata Galleggiante che ha come scopo quello di verificare in ambiente rilevante innovativi prototipi di dispositivi per lo sfruttamento delle energie rinnovabili marine. Nel presente progetto è prevista l’installazione di una piattaforma galleggiante di nuova concezione, completamente modulare. Questa sarà progettata per ospitare almeno una turbina eolica da 10 kW ed un pavimento fotovoltaico di circa 80-100 mq, per una potenza di 8-10 kWp. Un sistema di frangiflutti galleggianti sarà installato a protezione della piattaforma, con la doppia funzione di produrre energia dalle onde e di difesa, a seconda delle condizioni meteomarine, attraverso la variazione della stabilità statica e dinamica del galleggiante stesso. La piattaforma, opportunamente attrezzata con strumenti completamente alimentati on board con l’energia prodotta, consentirà il monitoraggio delle condizioni meteomarine (onde e correnti) e delle caratteristiche biochimiche della qualità dell’acqua (temperatura, salinità, ossigeno disciolto etc). I dati energetici e bio-climatici raccolti sono fondamentali per verificare l’efficienza dei dispositivi di produzione energetica marina e per valutare la qualità dell’ambiente marino costiero, tassello fondamentale per lo sviluppo locale di integrazione energetica e qualità ambientale del territorio.

#### 4.1.4 Sostenibilità sociale dell'intervento

Oltre alla dimensione ambientale della sostenibilità, il progetto persegue la sostenibilità sociale mediante un processo continuo di coinvolgimento e interazione tra tutti gli attori del progetto: ricercatori delle scienze dure e delle scienze sociali, professionisti, comunità formali e informali, e abitanti. Il processo di progettazione architettonica, teso a rendere il bene comune un luogo da co-abitare, sia dai suoi abitanti che dai ricercatori delle istituzioni scientifiche afferenti al partenariato, ha costituito un primo esercizio di condivisione e collaborazione tra le parti, i cui risultati rappresentano le basi di partenza per stabilire un modello di utilizzo e di governance del bene comune. Tale modello verrà sviluppato nel tempo attraverso una modalità laboratoriale, ragionamenti condivisi negli spazi di co-working, meccanismi per garantire l'efficacia della comunicazione interna e della diffusione verso le comunità scientifiche e sociali in senso ampio.

Il modello di governance, insieme alla definizione di ruoli e responsabilità, verrà costruito in modo condiviso e collaborativo e aggiornato mediante continui processi di autovalutazione e di discussione e confronto nell'ambito della rete. Al fine di informare e coinvolgere la comunità di riferimento e la cittadinanza in senso più ampio, la comunità del Lido Pola e il CNR hanno somministrato un questionario online e co-organizzato un focus group per raccogliere dati, informazioni, pareri e ostacoli, alleanze e conflittualità da parte dei potenziali beneficiari diretti e indiretti del progetto. I risultati del dibattito attivato a distanza - a causa delle restrizioni dovute alla pandemia ancora in atto - sono confluiti nel percorso progettuale e nella redazione dell'analisi costi benefici, in particolare per la fase di analisi della domanda e di valutazione degli scenari alternativi. Il processo di analisi della domanda è stato sviluppato per consentire di individuare i fabbisogni alla base di un investimento in funzione della domanda attuale e futura di servizi di RSI. Oltre ai metodi tradizionali, che prevedono di interrogare la letteratura scientifica, dati storici, database informati, esempi di RSI simili, è stato somministrato un questionario online attraverso cui sono stati esaminati i fattori specifici che influenzano il volume e l'andamento della domanda dei diversi gruppi target.

Lo strumento del Focus Group scelto per attivare il confronto ha consentito di giungere a valutazioni di orientamento strategico, infatti, l'organizzazione di discussioni di gruppo guidate, con momenti di discussione corale (plenarie) e tavoli tematici organizzati per target, suddivisi in base ai principali beneficiari individuati del progetto PoLARS: Imprese, Ricercatori, Comunità, hanno permesso agli abitanti di Lido Pola - Bene Comune e al gruppo di ricerca del CNR di raccogliere importanti informazioni che supportano la compagine proponente nella definizione di visioni integrate per la redazione finale della proposta progettuale. Il Focus Group, al quale hanno partecipato rappresentanti delle istituzioni, del partenariato, del mondo scientifico ed imprenditoriale cittadino e della comunità del quartiere ha permesso, inoltre, la produzione di pareri collettivi, la rilevazione di alleanze, ostacoli e conflitti, l'acquisizione di informazioni e saperi locali legati al contesto d'intervento e la sintesi di opzioni e preferenze. Attraverso questa attività si sono inoltre condivise le nuove opportunità per il territorio generate dal Polo e dato avvio al "processo di apprendimento reciproco" e partecipazione attiva che avrà seguito nell'ambito dell'azione del Living Lab del progetto PoLARS (con rif. all'elaborato E.07).

#### 4.2. La distribuzione interna delle funzioni

La nuova configurazione degli spazi interni, dopo i necessari interventi tecnologici innovativi indispensabili per il consolidamento strutturale, è improntata alla riqualificazione filologica dei profili esterni, al ripristino della corretta articolazione interna nonché all'individuazione del luogo del congiungimento verticale tra essi e della conferma degli accessi esterni. L'indispensabile confronto con la magia paesistica ed ecologica del mare è garantito dal ripristino degli scorsi visuali dell'organismo edilizio originario.

La avanzata definizione del portato tecnologico abbinata al rispetto delle suggestioni visive di un edificio dalla forte identità, racconta della fusione raggiunta tra le necessità della scienza (ricerca) e quelle della passione sociale (associazioni) durante i tavoli di lavoro che hanno costruito il percorso condiviso di questo programma sperimentale. Facce di una stessa medaglia che hanno trovato riscontro pieno (equilibrio di interessi e di prospettive applicative) nello schema distributivo binato che organizza il progetto.

La distribuzione delle funzioni sui due livelli in cui si articola il sistema è improntata alla massima flessibilità degli spazi al piano panoramico (primo piano), e al rigore organizzativo e dimensionale degli spazi al piano compreso tra lo scannafosso sulla strada esterna e lo spazio demaniale antistante il lato convesso dell'edificio e la terrazza circolare panoramica (piano terra). Il primo, raggiungibile dall'esterno da entrambi i lati lunghi, sia da via Nisida superando centralmente al corpo di fabbrica un minimo dislivello in salita con alcuni gradini paralleli all'edificio, sia dal corridoio che al primo piano si innesta sulla piazza circolare panoramica. Il secondo raggiungibile invece solo dallo spazio interno, sia scendendo dalla scalea che avvolge la piattaforma circolare da noi ribattezzata Piazza Nisida, sia direttamente dalla strada esterna, scendendo di quota lungo il piede circolare arretrato (già cabine del lido) della medesima piattaforma. All'intero sistema di spazi è comunque anche data la possibilità di accedere dall'esterno senza salti di quota e ciò accade in corrispondenza del lato corto dell'edificio che direttamente prospetta sull'isolotto di Nisida dove la strada che introduce all'istmo si raccorda quasi in piano con l'area pertinenziale all'edificio.

Per rispondere alle necessità e indicazioni venute dai partner, le varie e articolate modalità di utilizzo degli spazi ai due piani sono scaturite dall'ascolto delle richieste venute dalle riunioni di lavoro che hanno coinvolto le tante anime co-autrici del progetto; quindi dalle necessità della ricerca scientifica e dei suoi attori, dalle necessità dell'attivismo sociale e dalle sue modalità di diffusione.

Le più avanzate attività scientifiche consentite dall'immediata vicinanza del mare sono al centro dell'impegno dei ricercatori degli Istituti che hanno aderito al programma. La richiesta dei loro responsabili di spazi attrezzabili, non necessariamente illuminati naturalmente ma piuttosto abbinabili tra loro per sinergie già sperimentate da riproporre e allargare ad altre con interessi affini, ci ha orientati nella scelta di organizzare un'unica batteria di laboratori, con differenti profondità rispetto alle posizioni possibili, nell'unico grande spazio vuoto rappresentato dal piano terra dell'immobile, oggi solo punteggiato da pilastri, dove non occluso totalmente da detriti e materiali di scarto, e scandito dal ritmo

di alte travi in cemento armato ben visibili all'intradosso del solaio. Pilastri e travi sono diventati lo spunto e la regola per la distribuzione a raggiera regolare dei laboratori che hanno pertanto assunto di volta in volta le dimensioni delle campate strutturali, consentendoci di abbinare virtuosamente la storia tecnico/strutturale dell'edificio al funzionamento della schiera a campi regolari dei laboratori, caso per caso dimensionati sulle necessità dei ricercatori. Un fondo curvilineo opaco per i grandi impianti comuni tra loro unificati, e viceversa grandi aperture verso un sistema di percorsi coperti e aperti verso il mare che connette e distribuisce fino a culminare nello scenografico spazio circolare sottostante alla Piazza Nisida e nel suo acquario virtuale e laboratorio multisensoriale, per il racconto continuo e sempre aggiornato dei risultati delle ricerche in corso. Nodale e in comune per posizione col piano superiore, il nodo dei servizi con ascensore, scala, locali igienici e piccolo punto ristoro. Dai tre metri netti del piano laboratori si passa ai quattro e mezzo dell'unico piano superiore degli spazi variabili e integrabili per le attività sociali, che aperto verso prospettive marine e costiere inimmaginabili, offre il suo svolgimento longitudinale, inverso a quello trasversale dei laboratori, come immagine vivificante di continuità e leggerezza. Anche qui un nodo di funzioni dedicate alla ristorazione, ove necessario anche didattica, dal quale si aprono, rispettivamente, verso Nisida gli spazi dei living lab e del co-working, oltretutto delle attività multimediali e di scambio interpersonale con i ricercatori delle esperienze vissute dal Centro, e verso Posillipo il grande e unico spazio destinato ai concerti, agli spettacoli e alle conferenze. Immaginando macchine funzionali montabili e smontabili in grado di ospitare nella notevole altezza di piano, e a cura delle associazioni, piccoli e medi spazi di lavoro, il progetto si conclude con una grande attenzione per le magnifiche prospettive offerte dalle due terrazze, disponibili nella loro libera spazialità per le attività e le tecnologie più adatte agli obiettivi del programma PoLARS.

#### 4.3. Scheda riassuntiva attività e spazi

Da un punto di vista distributivo e funzionale l'edificio è stato organizzato su due livelli distinti proprio come i piani disponibili: uno dato al mondo scientifico e l'altro a quello sociale. Essi qui devono coesistere. È apparente la distinzione per piani. La loro differente natura favorisce la posizione delle molteplici funzioni, incentivando le interazioni fra i due ben distinti connotati spaziali dello storico corpo di fabbrica.

Il corpo di fabbrica sviluppa un'altezza di 9 metri così suddivisi:

- Piano terra 3.0 metri
- Solaio primo impalcato 0.25 metri
- Piano primo 4.5 metri
- Solaio secondo impalcato 0.25 metri (più impermeabilizzazione)
- Parapetto terrazzo 1.0 metri

Il piano terra del corpo di fabbrica principale, di altezza utile 3 metri, è dedicato ai laboratori scientifici. Essi osservano e studiano il mondo marino e quello terrestre articolandosi in questo modo:

- Laboratorio di biologia ed ecologia marina (comprensivo di stabulario e colture di microalghe), mq 81 (diviso in tre ambienti adiacenti);
- Laboratorio di oceanografia (mq 24), archeologia marina (mq 23) e geofisica ambientale (mq 22) diviso in tre ambienti adiacenti;
- Laboratorio di caratterizzazione e imaging, mq 30;
- Laboratorio di biomimetica e biomeccanica, mq 30;
- Sala di calcolo avanzato, con annesso locale sistemi di rete, mq 30;
- Sala controllo asservita a: i) sistemi sensoristici e di monitoraggio ambientale, marino e sismico; ii) piattaforma/isola attrezzata galleggiante; iii) sistemi di produzione/alimentazione energetica alternativa dell'edificio off-grid, mq 30;
- Laboratorio di riciclo e autocostruzione, mq 13;
- Laboratorio di stampa 3D, mq 8;
- Locale deposito e di servizio, mq 10.

Allo stesso piano, contiguo ed integrato con i laboratori è previsto il Multisensory Lab, un acquario/laboratorio multisensoriale virtuale, di grande fascino e suggestione, dove immergere i visitatori in scenari naturali riprodotti con le tecnologie digitali della realtà aumentata, e condividere i progressi della ricerca. Tale spazio viene ospitato dal corpo circolare (mq 160) posto al di sotto della terrazza denominata Piazza Nisida, con la quale si interfacerà virtualmente durante le attività divulgative ed educative poste in essere.

Il piano primo del corpo di fabbrica principale, di altezza utile 4.5 metri, ospita le funzioni più propriamente divulgative e sociali che si articolano nel seguente modo:

- ROOM 1 Area eventi di comunità (concerti, spettacoli e conferenze), mq 204
- ROOM 2 Connettivo Multimediale, Lab didattico, creativo e di benessere psico-fisico, mq 80
- ROOM 3 Laboratorio di Scienze Sociali (Living Lab engine), mq 40
- ROOM 4 Sala Riunioni-Coworking, mq 27
- ROOM 5 Piazza Nisida, mq 240

Un nucleo centrale al corpo di fabbrica è dedicato ad uno spazio buvette-ristoro che insieme ai servizi diventa il nodo da cui si dipartono nelle differenti direzioni le varie funzioni. Tale spazio risulta direttamente collegato sia con lo spazio esterno "piazza Nisida" allo stesso livello di mq 240, sia con il livello sottostante dedicato ai laboratori, grazie ad una scala e un ascensore interni al sistema.

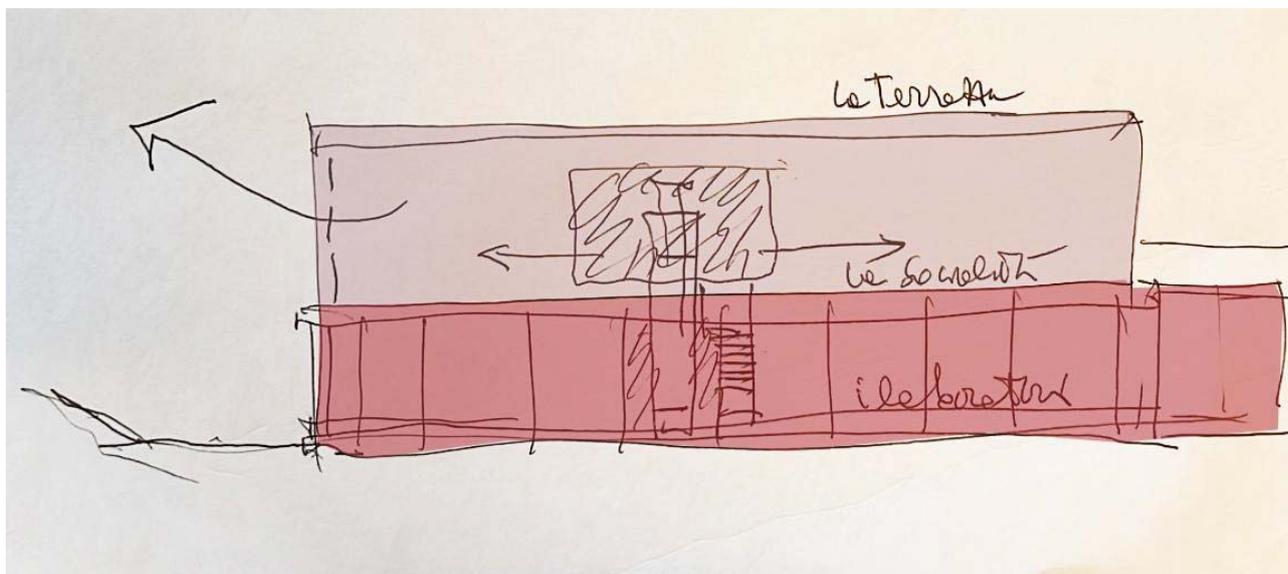
L'area conferenze ed eventi costituisce lo spazio centrale del piano dedicato alle attività socio-culturali e rappresenta un simbolo della funzione socio-aggregativa del Lido Pola - Bene Comune, che affonda le sue radici storiche nei primi anni di attività della struttura balneare e che ha alimentato il processo di riqualificazione e auto-recupero messo in campo dalla Comunità dal 2013. Per nove anni la sala ha ospitato eventi culturali e sociali di vario genere: concerti, spettacoli teatrali, performance, conferenze,

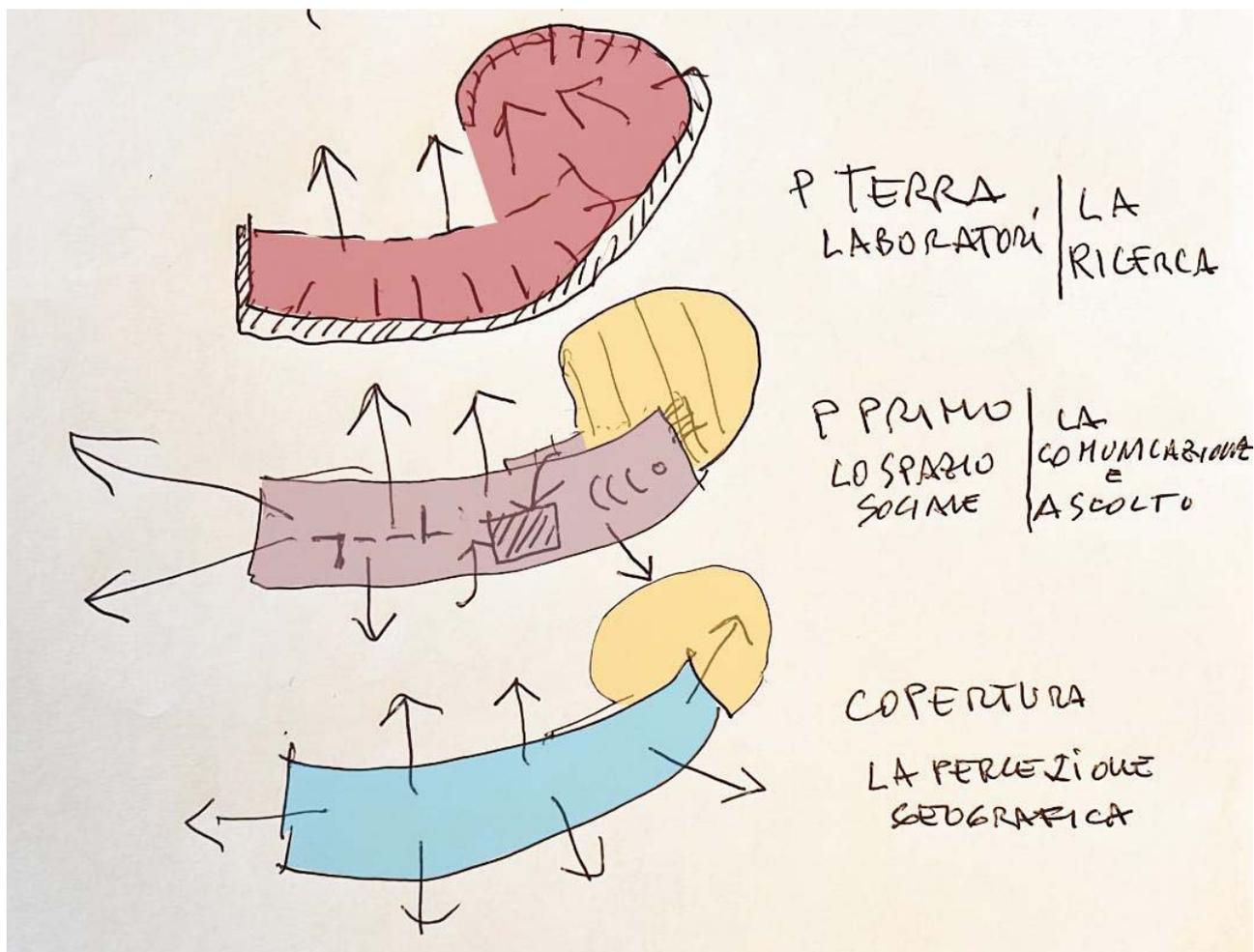
assemblee pubbliche, presentazioni di libri, proiezioni e cineforum o altri eventi legati al mondo dell'arte, della musica e del teatro.

L'ambiente è concepito in modo da offrire la massima fruibilità da parte degli artisti e degli utenti, con tecnologie di ultima generazione e una strumentazione adatta alla creazione e all'implementazione di progetti di co-produzione culturale e di forme di sperimentazione artistica.

La creazione di uno spazio ampio, multifunzionale e tecnologicamente avanzato persegue diversi obiettivi: innanzitutto mira ad offrire a tutte le realtà che animano il Bene Comune la possibilità di organizzare eventi culturali di medie dimensioni, per svolgere l'attività di aggregazione e di divulgazione culturale che è al centro del progetto PoLARS; in secondo luogo si pone come punto di riferimento per tutta la Città, come potenziale cornice di importanti meeting in ambito scientifico, culturale, artistico e sociale nel prossimo decennio. Inoltre, la predisposizione di un retropalco consente di creare una sala di incisione discografica e cabina di regia audio insonorizzate, che offriranno una resa di altissima qualità per lo svolgimento dei singoli eventi e per la produzione di prodotti audio/visivi di vario genere.

Per maggiore dettaglio si rimanda all'elaborato di progetto **A.01** allegato.







## 5. PREVISIONE SOMMARIA DELLA SPESA

Con lo sviluppo della progettazione preliminare si è determinata la previsione sommaria della spesa riassunta nella tabella che si riporta di seguito. La programmazione della spesa si articola in due macro aree integrate:

- 1) intervento di riqualificazione edilizia e adeguamento ai requisiti tecnologici e ambientali
- 2) realizzazione degli spazi laboratoriali e relativa attrezzatura e arredi

<b>LAVORI</b>	
<b>OPERE EDILI</b>	<b>3.250.000,00 €</b>
<b>FINITURE ED OPERE COMPLEMENTARI</b>	<b>€ 1.826.290,00</b>
allestimento cantiere ed opere propedeutiche	€ 136.980,00
demolizioni rimozioni trasporti e smaltimenti	€ 84.560,00
opere murarie	€ 274.250,00
orto pensile	€ 140.620,00
infissi esterni ed interni	€ 148.850,00
opere architettoniche e di finitura	€ 794.190,00
forniture di materiali	€ 246.840,00
<b>RISANAMENTO STRUTTURALE</b>	<b>€ 1.239.460,00</b>
ripristino monolitico dei copriferrì	€ 92.718,00
placcaggio di confinamento pilastri	€ 31.065,00
rinforzo dei nodi trave pilastro	€ 138.799,00
rinforzo a flessione di solai	€ 79.313,00
interventi anti sfondellamento solai	€ 198.284,00
irrigidimento estradossale solai	€ 330.473,00
rinforzo a flessione delle travi	€ 297.426,00
antiribaltamento tompagni	€ 71.382,00
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE</b>	<b>€ 184.250,00</b>
<b>IMPIANTI</b>	<b>€ 2.450.000,00</b>
<b>IMPIANTI ELETTRICI</b>	<b>€ 600.000,00</b>
Corpi illuminanti interni	€ 180.000,00
Sistemi di gestione della luce	€ 60.000,00
Illuminazione esterna	€ 40.000,00
Quadri elettrici	€ 60.000,00
Distribuzione elettrica	€ 80.000,00
Apparechiature di comando	€ 30.000,00

Comune di Napoli  
Po.L.A.R.S. – Polo Litoraneo di Innovazione per l'Ambiente Marino e la Resilienza Sociale  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Rete di terra e protezione scariche atmosferiche	€ 50.000,00
Impianto di supervisione e controllo quadri elettrici e fotovoltaico	€ 100.000,00
<b>IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO</b>	<b>€ 1.200.000,00</b>
Centrale Termofrigorifera con impianti geotermici a bassa entalpia alimentati da acque profonde/superficiali	€ 750.000,00
Terminali interni climatizzazione	€ 120.000,00
Distribuzione fluidi	€ 80.000,00
Sistemi di trattamento aria	€ 160.000,00
Distribuzione aeraulica	€ 90.000,00
<b>IMPIANTO FOTOVOLTAICO 20kWp CON ACCUMULO</b>	<b>€ 50.000,00</b>
Pannelli fotovoltaici	€ 30.000,00
Inveter ed accumulo	€ 15.000,00
Strutture di sostegno	€ 5.000,00
<b>IMPIANTI SPECIALI</b>	<b>€ 360.000,00</b>
Rete dati ed apparati	€ 150.000,00
Rivelazione incendi	€ 60.000,00
Videosorveglianza ed antintrusione	€ 50.000,00
Impianto di supervisione e controllo impianti con applicativo gestione energia	€ 100.000,00
<b>IMPIANTI IDRICI</b>	<b>€ 240.000,00</b>
Centrale idrico sanitaria con doppi sistemi potabili / non potabili, produttori di acqua calda sanitaria a pompa di calore ed impianti solari termici	€ 80.000,00
Distribuzione idraulica	€ 40.000,00
Impianti antincendio	€ 60.000,00
Sistemi di recupero acque meteoriche	€ 60.000,00

<b>TOTALE LAVORI</b>	<b>5.700.000,00 €</b>
----------------------	-----------------------

<b>ARREDI E ATTREZZATURE</b>
------------------------------

Isola attrezzata galleggiante	655.738,00 €
sala multisensoriale	528.683,74 €
proprietà intellettuale (software, licenze, brevetti e accesso a infrastrutture e piattaforme europee	462.384,00 €
tecnologie rinnovabili per edifici off - grid	410.000,00 €

<b>ARREDI E ATTREZZATURE PER SPAZI PER LA RICERCA</b>	<b>2.910.429,00 €</b>
---	-----------------------

Comune di Napoli  
Po.L.A.R.S. – Polo Litoraneo di Innovazione per l'Ambiente Marino e la Resilienza Sociale  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

<b>Biologia / Ecologia Marina</b>	<b>298.624,00 €</b>
arredi	8.395,00 €
attrezzature	290.229,00 €
<b>caratterizzazione - 1</b>	<b>425.930,00 €</b>
arredi	1.230,00 €
attrezzature	424.700,00 €
<b>caratterizzazione - 2</b>	<b>345.630,00 €</b>
arredi	1.230,00 €
attrezzature	344.400,00 €
<b>geofisica e geochimica ambientale</b>	<b>268.635,00 €</b>
attrezzature	268.635,00 €
<b>calcolo avanzato</b>	<b>391.840,00 €</b>
arredi	3.240,00 €
attrezzature	388.600,00 €
<b>oceanografia e archeologia marina</b>	<b>1.179.770,00 €</b>
attrezzature	1.179.770,00 €
<b>ARREDI E ATTREZZATURE PER SPAZI SOCIALI</b>	<b>629.887,26 €</b>
<b>area concerti e spettacoli</b>	<b>298.952,90 €</b>
arredi	40.800,00 €
attrezzature	258.152,90 €
<b>punto ristoro</b>	<b>86.700,00 €</b>
arredi	62.550,00 €
attrezzature	24.150,00 €
<b>living LAB</b>	<b>29.050,00 €</b>
arredi	6.700,00 €
attrezzature	22.350,00 €
<b>coworking / sala riunioni</b>	<b>14.340,00 €</b>
arredi	7.450,00 €
attrezzature	6.890,00 €
<b>connettivo multimediale</b>	<b>90.160,00 €</b>
arredi	5.350,00 €
attrezzature	84.810,00 €
<b>laboratorio materiali autocostruzioni</b>	<b>40.034,36 €</b>
arredi	2.300,00 €
attrezzature	37.734,36 €
<b>piazzetta nisida</b>	<b>70.650,00 €</b>
arredi	20.200,00 €
attrezzature	50.450,00 €
<b>TOTALE ARREDI E ATTREZZATURE</b>	<b>5.597.122,00 €</b>
<b>TOTALE LAVORI, ARREDI E ATTREZZATURE</b>	<b>11.297.122,00 €</b>

Con i successivi approfondimenti progettuali già in itinere si approfondiranno le indagini e i rilievi sull'esistente per definire nel dettaglio le modalità di intervento dei risanamenti strutturali e della realizzazione delle opere di finiture compatibili con le destinazioni d'uso dei diversi ambienti e definite in accordo con i soggetti competenti.

## 6. CRONOPROGRAMMA

Il percorso che condurrà alla realizzazione di PoLARS è stato accuratamente predisposto dal partenariato di progetto in modo da garantire il conseguimento in tempi adeguati delle milestone identificate.

Nella fase di messa a punto del presente studio di fattibilità, un ampio e articolato dialogo con tutti i soggetti territoriali preposti al processo autorizzativo è stato avviato. La comunità scientifica e sociale coinvolta direttamente nel progetto ha attivato intorno alla proposta progettuale energie e sinergie dal territorio, mettendo in rete e condividendo background e idee che garantiranno una rete di supporto durante la complessa fase attuativa e massimizzeranno gli impatti del centro di ricerca quando sarà realizzato.

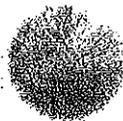
Già durante la fase di costruzione di questo studio di fattibilità sono state predisposte le attività che condurranno con un calendario serrato alla cantierabilità dell'intervento. Le relazioni allegate al progetto illustrano lo stato avanzato degli studi mirati ad accelerare l'iter della progettazione esecutiva e della esecuzione del cantiere. In particolare si è curato l'inserimento paesistico e la riqualificazione edilizia in una modalità rispettosa delle preesistenze (Elaborato **E.03**) e sono state esplorate le potenzialità energetiche mediante un approccio off grid che garantirà l'autosufficienza rispetto ai consumi ordinari e la sperimentazione di soluzioni innovative per la gestione dei picchi richiesti dalle tecnologie avanzate sviluppate da PoLARS (Elaborato **PE.01**).

L'intervento di riqualificazione verrà completato con le predisposizioni tecnologiche innestate nell'involucro intelligente per la configurazione del "dimostratore tecnologico permanente", nel rispetto delle prescrizioni progettuali finalizzate a garantire la qualità architettonica e paesaggistica per sperimentare ed effettuare la validazione di sistemi e componenti innovativi per l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, ecocompatibili e a basso impatto ambientale. La validazione delle soluzioni riguarderà sistemi e componenti innovativi per l'involucro intelligente, infissi innovativi, brise soleil multifunzionali, sistemi eolici e attrezzature per esterni dal carattere mediterraneo. Le soluzioni da installare per le verifiche funzionali e per la compatibilità ambientale e paesaggistica dovranno essere compatibili con gli strumenti urbanistici ed il quadro normativo vigente e avranno carattere esclusivamente temporaneo.

Riguardo alla individuazione dei benefici sociali o indiretti del Progetto, un processo di valutazione, con implicazioni innovative rispetto alla prassi corrente, è stato articolato seguendo le linee guida offerte dalla CE in materia di Analisi Economica nell'ambito dell'analisi Costi Benefici dei progetti di investimento nell'ambito delle iniziative di Cohesion Policy (2014-2020). Seguendo tali indicazioni, si

sono considerati, quali benefici indiretti o sociali, quelli arrecati dalle attività del Progetto all’Ambiente in senso ampio (esternalità) e indirettamente allo stato di salute psico-fisica degli utenti/abitanti del luogo rigenerato ma anche degli attori che vivono in prossimità, alle maggiori capacità di apprendimento degli stessi attori, sviluppate sia nei riguardi della natura delle attività di Ricerca di base portate avanti dal Progetto, e anche delle potenzialità di realizzazione produttiva delle scoperte scientifiche. A questi si deve aggiungere il miglioramento dell’efficacia dell’azione organizzativa della comunità, che, non dovendo più impegnarsi su base volontaria per la manutenzione ordinaria dello spazio, potrà dedicarsi più efficacemente alle attività sociali di sua vocazione, quali organizzazione di eventi musicali, allestimento di sportelli informativi per i cittadini, laboratori per l’infanzia, e infine ad iniziative culturali e informative sulla storia del quartiere, quali convegni, presentazione di libri, incontri per la narrazione collettiva delle storie di Bagnoli, dibattiti politici. Per non rischiare di disperdere le energie profuse dalla comunità in tali iniziative socio-culturali, sarà posta in essere una gestione partecipata del cantiere di PoLARS che consentirà, da un lato, un controllo costante e collettivo dei tempi della realizzazione e, dall’altro, offrirà la possibilità di proseguire le attività di community engagement che sono nella vocazione del Bene Comune e integrarle con attività informative e divulgative da parte della comunità scientifica. I centri di ricerca CNR e il consorzio universitario promotori del progetto metteranno a disposizione le proprie attrezzature mobili, tra le quali un container attrezzato, per eventi divulgativi e per avviare la data collection per le ricerche di PoLARS. Sarà inoltre montato il pannello digitale provvisorio per la condivisione dei tempi e delle fasi del progetto che, una volta terminato il cantiere sarà riposizionato per “raccontare” gli eventi ospitati dalla struttura. Nel rispetto dei requisiti della sicurezza di cui alla normativa vigente per la gestione del cantiere (Elaborato **E.04**), si svolgeranno attività nelle parti non interessate dai lavori mediante installazioni temporanee e si aggiorneranno i cittadini sulle fasi di realizzazione dell’opera e sulle attività in corso mediante il pannello digitale in situ e il collegamento con i social ed altri media costruiti ad hoc dal gruppo di progettazione.

La compagine di progetto - che si arricchisce di competenze poliedriche e vanta l’esperienza del CNR in tale ambito - continuerà a lavorare alla redazione del progetto in modo tale da essere pronti, in una eventuale aggiudicazione del finanziamento, a conferire l’incarico per il progetto esecutivo e parallelamente a completare l’iter autorizzativo già intrapreso.

  
 A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O  
 Direzione Regionale Campania  
 Servizi Territoriali Napoli 1 (Napoli Comune)

**Verbale di immissione in possesso - Complesso immobiliare demaniale denominato "ex Lido Pola" - sito in Napoli**

Premesso che:

- l'art 56 bis del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni con legge 9 agosto 2013, n. 98 che disciplina il trasferimento in proprietà, a titolo non oneroso, a comuni, province, città metropolitane e regioni dei beni immobili di cui all'art. 5, comma 1, lettera e), e comma 4, del d.lgs. 28 maggio 2010, n. 85;
- il comma 2 del citato art. 56 bis che prevede che l'Agenzia del demanio, verificata la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della richiesta di trasferimento, procede a detto trasferimento con un proprio provvedimento;
- con istanza inoltrata all'Agenzia del demanio in data 26.11.2013 – pratica n. 7850, il Comune di Napoli ha richiesto il trasferimento a titolo gratuito, ai sensi dell'art 56 bis del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni con legge 9 agosto 2013, n. 98, dell'immobile denominato "ex Lido Pola", ubicato nel Comune di Napoli in Via Nisida di proprietà del patrimonio dello Stato, al fine di destinare lo stesso a "valorizzazione in ottica di mercato ai fini della messa a reddito o dell'alienazione, anche mediante il conferimento a fondi immobiliari, nell'interesse diretto o indiretto della collettività (all. A);
- con nota prot. n. 7409 dell'13.03.2014 la Direzione Centrale Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato dell'Agenzia del demanio, verificata la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della richiesta di trasferimento in proprietà del compendio in esame, ha rilasciato parere favorevole al trasferimento a titolo non oneroso, ai sensi del citato art. 56 bis, al Comune di <sup>NAPOLI</sup> ~~Capua~~ del compendio sopra descritto (All. B);
- con provvedimento consiliare n. 52 del Comune di Napoli emesso in data 19.11.2015, divenuto esecutivo ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, 267, è stata deliberata la richiesta di attribuzione a titolo non oneroso del compendio sopra descritto (all. C).

Tanto premesso e considerato, l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Campania, con il presente verbale provvede all'immissione nel possesso giuridico da parte del Comune di Napoli del compendio ed al subentro nel medesimo in tutti i rapporti attivi e passivi relativi al bene oggetto di trasferimento.

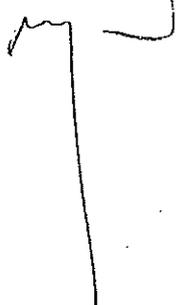
Il presente verbale, redatto in duplice copia viene letto, sottoscritto e firmato dalle parti.





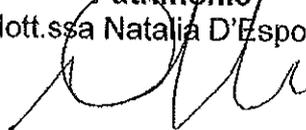
**Agenzia del Demanio**  
**Direzione Regionale della Campania**

**IL DIRETTORE**  
(dott. ing. Dario Di Girolamo)



**Comune di Napoli**

**Il Dirigente dell'Ufficio Demanio e**  
**Patrimonio**  
(dott.ssa Natalia D'Esposito)



  
 A G E N Z I A D E L D E M A N I O  
 Direzione Regionale Campania  
 Servizi Territoriali Napoli 1 (Napoli Comune)

**Verbale di immissione in possesso - Complesso immobiliare demaniale denominato "ex Lido Pola" - sito in Napoli**

Premesso che:

- l'art 56 bis del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni con legge 9 agosto 2013, n. 98 che disciplina il trasferimento in proprietà, a titolo non oneroso, a comuni, province, città metropolitane e regioni dei beni immobili di cui all'art. 5, comma 1, lettera e), e comma 4, del d.lgs. 28 maggio 2010, n. 85;
- il comma 2 del citato art. 56 bis che prevede che l'Agenzia del demanio, verificata la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della richiesta di trasferimento, procede a detto trasferimento con un proprio provvedimento;
- con istanza inoltrata all'Agenzia del demanio in data 26.11.2013 – pratica n. 7850, il Comune di Napoli ha richiesto il trasferimento a titolo gratuito, ai sensi dell'art 56 bis del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni con legge 9 agosto 2013, n. 98, dell'immobile denominato "ex Lido Pola", ubicato nel Comune di Napoli in Via Nisida di proprietà del patrimonio dello Stato, al fine di destinare lo stesso a "valorizzazione in ottica di mercato ai fini della messa a reddito o dell'alienazione, anche mediante il conferimento a fondi immobiliari, nell'interesse diretto o indiretto della collettività (all. A);
- con nota prot. n. 7409 dell'13.03.2014 la Direzione Centrale Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato dell'Agenzia del demanio, verificata la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della richiesta di trasferimento in proprietà del compendio in esame, ha rilasciato parere favorevole al trasferimento a titolo non oneroso, ai sensi del citato art. 56 bis, al Comune di <sup>NAPOLI</sup> ~~Capua~~ del compendio sopra descritto (All. B);
- con provvedimento consiliare n. 52 del Comune di Napoli emesso in data 19.11.2015, divenuto esecutivo ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, 267, è stata deliberata la richiesta di attribuzione a titolo non oneroso del compendio sopra descritto (all. C).

Tanto premesso e considerato, l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Campania, con il presente verbale provvede all'immissione nel possesso giuridico da parte del Comune di Napoli del compendio ed al subentro nel medesimo in tutti i rapporti attivi e passivi relativi al bene oggetto di trasferimento.

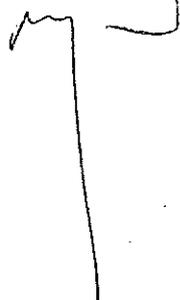
Il presente verbale, redatto in duplice copia viene letto, sottoscritto e firmato dalle parti.



7

**Agenzia del Demanio**  
**Direzione Regionale della Campania**

**IL DIRETTORE**  
(dott. ing. Dario Di Girolamo)



**Comune di Napoli**

**Il Dirigente dell'Ufficio Demanio e**  
**Patrimonio**  
(dott.ssa Natalia D'Esposito)





A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Campania

Napoli, 26.11.2015

Prot. n. 2015/15483

IL DIRETTORE REGIONALE

- VISTO l'art 56 bis del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni con legge 9 agosto 2013, n. 98 che disciplina il trasferimento in proprietà, a titolo non oneroso, a comuni, province, città metropolitane e regioni dei beni immobili di cui all'art. 5, comma 1, lettera e), e comma 4, del d.lgs. 28 maggio 2010, n. 85;
- VISTO in particolare il comma 2 del citato art. 56 bis che prevede che l'Agenzia del demanio, verificata la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della richiesta di trasferimento, procede a detto trasferimento con un proprio provvedimento;
- VISTA l'istanza inoltrata all'Agenzia del demanio in data 26.11.2013 – pratica n. 7850, con la quale il Comune di Napoli ha richiesto il trasferimento a titolo gratuito, ai sensi dell'art 56 bis del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni con legge 9 agosto 2013, n. 98, dell'immobile denominato "Ex Lido Pola", ubicato nel Comune di Napoli in Via Nisida di proprietà del patrimonio dello Stato, al fine di destinare lo stesso a "valorizzazione in ottica di mercato ai fini della messa a reddito o dell'alienazione, anche mediante il conferimento a fondi immobiliari, nell'interesse diretto o indiretto della collettività;
- VISTA la nota prot. n. 7409 dell'12.03.2014 con la quale la Direzione Centrale Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato dell'Agenzia del demanio, verificata la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della richiesta di trasferimento in proprietà del compendio in esame, ha rilasciato parere favorevole al trasferimento a titolo non oneroso, ai sensi del citato art. 56 bis, al Comune di Napoli del compendio sopra descritto;
- VISTO il provvedimento consiliare n. 52 del Comune di Napoli emesso in data 19.11.2015, divenuto esecutivo ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, 267, con il quale è stata deliberata la richiesta di attribuzione a titolo non oneroso del compendio sopra descritto;

## DECRETA

## ART. 1

(Oggetto del trasferimento)

A decorrere dalla data del presente provvedimento l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto dello Stato (C.F. 80207790587 - Ministero dell'Economia e delle Finanze) trasferisce, a titolo gratuito, al Comune di Napoli C.F. 80014890638, ai sensi dell'art 56 bis del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni con legge 9 agosto 2013, n. 98, la piena e assoluta proprietà del compendio immobiliare denominato "Ex Lido Pola", ubicato nel Comune di Napoli alla Via Nisida.

L'immobile – di seguito denominato semplicemente "compendio"– risulta distinto nel vigente catasto come segue:

Comune di Napoli

CATASTO FABBRICATI: fg. CHI/34 – p.lla 118, sub 1, 2 e 3 identificato dalle visure che si allegano con la lettera **A**);

Il suddetto immobile, iscritto alla scheda patrimoniale n. NAB0840 – NAB0841 e NAB0842, è pervenuto in proprietà allo Stato per decreto interministeriale del 10/06/1988.

## ART. 2

(Trasferimento di proprietà, diritti, ragioni ed oneri)

Il trasferimento in proprietà del compendio al Comune di Napoli ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le servitù attive, passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, pertinenze e dipendenze, accessori, oneri e pesi.

E' fatta salva ogni azione dell'Agenzia del Demanio di recupero del debito pregresso.

L'immissione nel possesso giuridico da parte dell'Ente ed il subentro del medesimo in tutti i rapporti attivi e passivi relativi al bene trasferito avviene dalla data di sottoscrizione da parte del rappresentante dell'Agenzia del demanio e del Comune di Napoli di apposito verbale, sottoscritto contestualmente al presente decreto.

Il compendio oggetto di trasferimento, con tutte le pertinenze, accessori, oneri e pesi, entra a far parte del patrimonio disponibile del Comune di Napoli.

L'Ente si impegna a effettuare eventuali operazioni di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale relativamente agli eventuali immobili presenti sull'area oggetto di trasferimento.

## ART. 3

(Clausola di salvaguardia)

Trascorsi tre anni dal presente trasferimento, qualora all'esito di apposito monitoraggio effettuato dall'Agenzia del demanio risultasse che il Comune di Napoli non utilizzi il

compendio oggetto del presente provvedimento, lo stesso rientrerà nella proprietà dello Stato nella situazione in cui si trova, senza che il Comune possa pretendere dallo Stato alcunché a qualsiasi ragione o titolo.

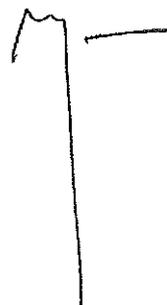
#### ART. 4

(Trascrizione e voltura)

Il presente provvedimento costituisce titolo per la trascrizione e voltura ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 56 bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69 che, ai sensi del primo comma dell'articolo 9 del Decreto Legislativo n. 85 del 28 maggio 2010, è esente da ogni diritto e tributo.

Il contenuto dell'art. 4 sarà espressamente menzionato nella nota di trascrizione, ai sensi dell'art 2659 Codice Civile.

Il Direttore Regionale

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, jagged top line and a long vertical stem that ends in a horizontal bar.



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Campania  
Servizi Territoriali Napoli 1 (Napoli Comune)

Napoli, li 4.03.2016

Al Comune di Napoli  
Servizio Demanio e Patrimonio  
Piazza Francese, 1/3  
081.7957612 081.7957614 fax 081.7957651  
c.a. Il *Dirigente Natalia D'Esposito*  
[demanio.patrimonio@pec.comune.napoli.it](mailto:demanio.patrimonio@pec.comune.napoli.it)

Protocollo n. 2016/ 3.187 /DRCAM

E p.c.

Al Comune di Napoli  
Progettazione, Realizzazione e  
Manutenzione patrimonio comunale  
Piazza Francese, 1/3  
c.a. Il *Dirigente Francesco Cuccari*  
081.7957600  
[prm.patrimonio.comunale@comune.napoli.it](mailto:prm.patrimonio.comunale@comune.napoli.it)  
[prm.patrimonio.comunale@pec.comune.napoli.it](mailto:prm.patrimonio.comunale@pec.comune.napoli.it)

**Oggetto: Federalismo demaniale – Acquisizione a titolo gratuito del bene demaniale identificato dalla scheda NAB0840 – NAB0841 – NAB0842 e denominato "Lido Pola". Delibera consiliare del Comune di Napoli n. 52 del 19.11.2015, Decreto Direttoriale prot. 2015/15188 del 26 novembre 2015 ed immissione in possesso.**

Con la delibera consiliare n. 52 del 19 novembre 2015, resa immediatamente esecutiva, il Consiglio Comunale ha approvato la proposta di G.C. n. 699 del 2.10.2014 avente ad oggetto l'acquisizione a titolo gratuito dallo Stato di 13 beni demaniali, ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, individuati con i seguenti codici: NAB0162, NAB0170, NAB0171, NAB0193, NAB0231, NAB0840, NAB0841, NAB0842, NAB0901, NAB0902, NAB0962, NAB0966 e NAB0968.

Codesti Servizi Comunali hanno ricevuto mandato di predisporre tutti gli atti consequenziali all'approvazione del deliberato sopra citato per quanto di rispettiva competenza (eventuale regolarizzazione catastale dei beni in argomento, iscrizione degli stessi nell'inventario patrimoniale disponibile dell'Ente, invio di copia del presente atto all'Agenzia del demanio).

Considerato che il Comune di Napoli, per il tramite del medesimo Servizio Demanio e Patrimonio, è stato immesso nel possesso giuridico dei beni trasferiti di cui si tratta, la scrivente Agenzia, così come concordato per le vie brevi, fornisce la presente breve relazione delle attività gestorie compiute fino alla data del trasferimento della proprietà, per il bene in oggetto riportato identificato dai seguenti numeri di scheda NAB0840, NAB0841 e NAB0842 denominato Lido Pola.

Il complesso immobiliare denominato Lido Pola appartiene al patrimonio disponibile dello Stato, giusta decreto di sdemanializzazione del 10.06.1988, pubblicato sulla G.U. n° 174 del 26.07.1988.



Via San Carlo 26 – 80133 Napoli – Tel. 0814284621 – Fax 08150516079  
e-mail: [dre.Campania@agenzia demanio.it](mailto:dre.Campania@agenzia demanio.it)  
[dre\\_Campania@pec.agenzia demanio.it](mailto:dre_Campania@pec.agenzia demanio.it)  
Contact Center 800.800.023

L'immobile si presenta in stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzioni anche strutturali.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli al foglio CHI/34, particella 118, sub 1, 2 e 3, zona cens. 10, ctg D/8, in testa alla ditta Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Marina Mercantile.

Immobile risulta occupato abusivamente da un collettivo giovanile denominato Bancarotta 2.0, così come risulta da apposita ispezione demaniale effettuata con la GdF.

La gestione amministrativa del bene indicato in oggetto soggiace ad prolungato stato di arresto procedimentale derivato dalle vicende storiche della gestione complessiva dell'immobile sinteticamente riportate nel seguito.

Nel 1947 la sig.ra De Angeli Nunzia, nella qualità di profuga giuliana, già in possesso di regolare autorizzazione per l'esercizio di uno stabilimento balneare, rilasciata in data 24.06.1946 dalla Polizia della Venezia Giulia - Zona Pola, nonché di altra licenza per l'esercizio di bar- trattoria con superalcolici rilasciata in data 25.02.1946 dalla stessa Polizia della Venezia Giulia - Zona Pola, all'epoca territorio sotto l'egida della sovranità dello Stato Italiano, ottenne per regolare convalida, analoga licenza, in data 28.07.1947, dalla Questura di Napoli<sup>1</sup>.

- inoltre in forza di apposita concessione rilasciata dall'allora Ente Autonomo del Porto di Napoli, la sig.ra de Angeli, ottenne l'utilizzo di un tratto di arenile della spiaggia di Coroglio-Bagnoli, dando vita al Lido Pola<sup>2</sup>;

- nel 1956 la concessionaria ottenne dal Ministero della Marina Mercantile l'autorizzazione a costruire un manufatto su porzione dell'arenile utilizzato, manufatto che fu collaudato nel 1960 dal Genio Civile Opere Marittime di Napoli, che ne determinò il costo in L. 30.426.374,00 al fine di individuare il piano di ammortamento tramite concessione trentennale e corresponsione di canone annuo pari a L. 790.000, per la conclusiva acquisizione, a favore dello Stato, tra le pertinenze del demanio marittimo;

- il provvedimento di concessione trentennale non venne mai assunto in favore della sig.ra De Angeli e l'utilizzo del manufatto veniva regolato provvisoriamente, tramite il rilascio periodico di provvedimenti annuali per l'utilizzo dell'area di demanio marittimo, occupata *"allo scopo di mantenervi un manufatto adibito a ristorante"*; Invero la concessionaria aveva contestato la determinazione delle condizioni del rapporto concessorio trentennale che non tenevano conto dell'insediamento nella zona di nuove attività industriali (Cementi) e del potenziamento di quelle preesistenti (Ilva ed Eternit), della conseguente realizzazione di canali fognari e collettori sfocianti proprio davanti al nuovo manufatto che di lì a poco tempo avrebbero provocato il divieto di balneazione per l'intera zona;

- nel maggio del 1979 la sig.ra De Angeli decedeva e l'Ente Autonomo del Porto di Napoli, su richiesta degli eredi, avanzata a norma dell'ultimo comma dell'art. 46 c.n., rinnovava il provvedimento provvisorio di concessione annuale, ancora nelle more della stipula dell'atto trentennale, dapprima alla figlia Casa Rosa e, successivamente, previo

<sup>1</sup> La sig.ra De Angeli e il consorte Casa Oro, nell'anno 1959, ottennero somme di denaro a titolo di indennizzo per i beni posseduti in proprietà in territorio ceduto alla Repubblica Federale Popolare Jugoslava (albergo, ristorante, fabbricato colonico cabine per i bagni, terreno seminativo, area di risulta di un edificio distrutto e varie attrezzature di esercizio);

<sup>2</sup> Sulla superficie iniziale di 400 mq, poi ampliata fino a 1.170 mq, furono realizzate strutture in legname ed una piattaforma in muratura.

frazionamento dell'intera superficie, singolarmente e per porzione a tutti gli eredi: Caso Rosa<sup>3</sup>, Caso Pasquale<sup>4</sup> e Caso Giovanni;

- Invero nel febbraio 1982 gli eredi della sig.ra De Angeli presentavano un'esposto al Presidente della Repubblica contenente la richiesta di sclassifica del tratto di suolo demaniale marittimo, di mq. 1170, sito in Napoli alla località Coroglio, utilizzato dagli istanti allo scopo di mantenervi il manufatto edificato. I germani Caso, inoltre, manifestavano espressamente di aspirare al successivo acquisto della zona con l'insistente manufatto;

- I competenti dicasteri centrali delle Finanze e della Marina Mercantile si attivavano, presso gli enti territoriali di riferimento al fine di "acquisire notizie, pareri e proposte" sull'oggetto dell'esposto sopra richiamato;

- Gli uffici periferici (Intendenza di Finanza, Ente Autonomo del Porto di Napoli, Capitanaria di Porto di Napoli) manifestavano concordi l'opportunità e la doverosità di definire "un'annosa vicenda, negli aspetti tecnici ed umani", ed esprimevano, ai superiori dicasteri, parere favorevole alla sdemanializzazione, ai fini marittimi e per gli interessi demaniali, in considerazione del fatto che per effetto della realizzazione da parte del comune di Napoli della nuova foce del collettore fognario Arena S. Antonio Muro Finanziari le opere realizzate sul demanio marittimo venivano ad essere definitivamente separate dall'arenile con ogni preclusione per i concessionari di un'eventuale ripresa dell'attività balneare;

- Il Ministero della Marina Mercantile e il Ministero delle Finanze convenivano su quanto rappresentato, richiamando, ognuno per quanto di competenza, che:

a) "nel contesto delle peculiarità della fattispecie in esame, occorre seguire, l'orientamento, di costante applicazione, nei casi del genere, intesa e subordinare l'adozione dei provvedimenti di sclassifica alla preventiva acquisizione allo Stato nelle forme prescritte dei manufatti di difficile rimozione insistenti sulle zone interessate da tali provvedimenti" (novembre 1983);

b) "per l'eventuale vendita della zona con l'insistente manufatto, dovranno seguirsi le norme e le procedure contenute nella legge n. 783/1908 e nel relativo regolamento approvato con R.D. n. 454/1909, e successive modificazioni; in ogni caso è senz'altro da escludere il ricorso all'eccezionale sistema della trattativa privata, ove sia superato il limite di valore indicato dalla citata normativa" (settembre 1984);

Gli uffici periferici, preso atto delle direttive, così impartite, adottavano una serie di atti tra loro collegati, strumentali alla adozione della conclusiva procedura di sdemanializzazione e successiva alienazione del bene.

In particolare:

1) Il Consiglio Direttivo del Consorzio Autonomo del Porto di Napoli, nel luglio 1985, deliberava di intestare il titolo concessivo frazionato in tre distinte concessioni, una per ciascun erede;

<sup>3</sup> Si anticipa che a seguito del decesso della sig.ra Caso Rosa, in data 29.05.1995, sono subentrati quali unici eredi i figli Lombardo Renata e Lombardo Gianfranco.

<sup>4</sup> Si anticipa ulteriormente che a seguito del decesso del sig. Caso Pasquale, in data 01.08.2005, sono subentrati quali unici eredi i figli Caso Umberto e Caso Giro.

2) l'Intendenza di Finanza autorizzava l'acquisizione allo Stato del manufatto realizzato dalla sig.ra De Angeli suggerendo l'opportunità di redigere tre testimoniali di stato in considerazione della divisibilità che sembrava presentare il cespite ai fini della utilizzazione nonché della richiesta già avanzata dei germani. Caso di poterlo di seguito acquistare;

3) L'Ufficio del Genio Civile Opere Marittime di Napoli, l'UTE di Napoli ed il Consorzio Autonomo del porto di Napoli nel mese di ottobre del 1985 procedevano alla redazione di tre testimoniali di stato (rispetto alla superficie complessiva di mq 1170 utilizzata ed occupata dal manufatto non venivano acquisiti dei ruderi balneari - cabine e spogliatoi - per complessivi mq. 186 di occupazione);

4) Il Ministero della Marina Mercantile di concerto con il Ministero delle Finanze con D.I. del 10.06.1988 pubblicato sulla G.U. n. 174 del 26/07/1988, dismetteva dal pubblico demanio marittimo e trasferiva ai beni patrimoniali dello Stato "le aree di complessivi mq. 984, con insistenti manufatti acquisiti allo Stato, site in località Coroglio del Comune di Napoli, riportate nel nuovo catasto edilizio urbano dello stesso comune, al foglio 34, particelle n. 118/1 (mq 263), n. 118/2 (mq 323) e n. 118/3 (mq 398)". Sembra opportuno evidenziare che le superfici indicate, nel decreto di sdemanializzazione, per ogni subalterno, si riferiscono esclusivamente all'area di sedime di ciascuna porzione di fabbricato e pertanto non sono rappresentative dell'intera volumetria del manufatto, né delle aree scoperte circostanti;

5) l'UTE, nel corso della procedura di edemanzializzazione, nell'ottobre 1986 comunicava all'Intendenza di Finanza, il valore per ciascuna parte del manufatto, indicato per Caso Rosa L. 74.000.000, per Caso Pasquale L. 88.000.000 e per Caso Giovanni L. 80.000.000. Tale valore con successiva nota dell'aprile 1987 era stato ridotto per ciascuna parte del 15% a seguito di esposto dei germani Caso. Quest'ultimi avevano evidenziato lo stato di degrado della zona e del cespite, constatata anche nei testimoniali di Stato del 1985, anche a seguito del terremoto del 1980. Il valore per ciascuna porzione, a seguito della riduzione del 15% era, pertanto, inferiore ai 75.000.000 milioni previsti dall'art. 10 della l. n. 783/1908, così come sostituito dalla l. n. 629/1974.

6) i Germani Caso, nelle more della vendita a trattativa privata, in attesa delle disposizioni della Direzione Generale del Demanio del Ministero delle Finanze, già concessionari dell'area di demanio marittimo di mq. 1170 "allo scopo di mantenervi un manufatto adibito a ristorante", venivano autorizzati, dall'Intendenza di Finanza, a partire dal 1989, ad utilizzare il compendio acquisito tra i beni patrimoniali dello Stato, in forma extracontrattuale previo pagamento di indennità provvisorie, salvo conguaglio.

In seguito alla scalssifica operata con D.I. del 10.06.1988, in seguito alla rettifica operata sulla p.lla 118/1 pari a mq. 223 (e non 263), e dopo la riconsegna effettuata da parte dell'amministrazione della Marina Mercantile, nel giugno 1989, l'Intendenza di Finanza, con nota prot. 48430, pregava l'UTE di riportare il compendio in tre distinte schede patrimoniali, indicando anche il relativo valore ai fini della vendita, con riferimento ai valori già comunicati nell'ottobre del 1986 e rettificati, su esposto dei germani Caso, nell'aprile del 1987 con un ribasso del 15% ; con la medesima nota l'Intendenza chiedeva

<sup>5</sup> Particella n. 118/1 (mq 223) - scheda 842/ Caso Rosa; p.lla n. 118/2 (mq 323) scheda 841/ Caso Pasquale; e p.lla n. 118/3 (mq 398) scheda 840/ Caso Giovanni;

al Ministero delle Finanze di essere autorizzata a procedere agli adempimenti di competenza ai fini della vendita delle tre porzioni del cespite a trattativa privata;

Il Ministero delle Finanze, con nota del 13.11.1989 prot. n. 93322, non autorizzava la vendita a trattativa privata ma disponeva la sospensione di ogni ulteriore provvedimento relativa alla vendita del compendio ex lido pola, nelle more dell'approvazione delle nuove disposizioni concernenti l'alienazione dei beni dello Stato.

Successivamente solo con nota del novembre 1993, prot. 91365, il Ministero delle Finanze, al fine di riesaminare la richiesta di acquisto a trattativa privata formulata dai Germani Caso, richiedeva all'UTE di Napoli di redigere "una nuova ed esaustiva stima giusto quanto prescritto dalla circolare n. 17 del 1964 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali". La Direzione Centrale del Demanio, anche se aveva, autoritativamente e discrezionalmente, sospeso la conclusione della procedura di alienazione, precisava che il prezzo di vendita non poteva essere riferito ai valori determinati dall'organo tecnico al momento dell'assunzione in consistenza del bene (1988-1989).

L'UTE di Napoli con nota del 15.07.1994 trasmetteva alla competente direzione la nuova relazione descrittivo estimativa delle porzioni del manufatto ex Lido Pola, indicando per Caso Rosa (scheda 842) L. 275.000.000, per Caso Pasquale (scheda 841) L. 420.000.000 e per Caso Giovanni (scheda 840) L. 350.000.000. Con nota del 31 gennaio 1995 prot. 90355 Il Ministero delle Finanze faceva presente che non si poteva aderire all'istanza di acquisto prodotta dai fratelli Caso, in quanto i valori attribuiti ai singoli cespiti superavano i limiti entro i quali le vendite erano consentite a trattativa privata.

Gli eredi della sig.ra De Angeli, in uno ai numerosi esposti, solleciti, ricorsi<sup>6</sup>, con atto del 17.12.1996 citavano in giudizio il Ministero delle Finanze ed il Ministero dei Trasporti per ottenere la condanna al risarcimento dei danni per il mancato trasferimento del manufatto pur avendo ingenerato un'aspettativa *de iure* con la complessa sequenza di atti adottati per la vendita a trattativa privata. I giudici aditi di primo e secondo grado hanno rigettato la domanda, sia con riferimento alla lesione di diritti soggettivi che di interessi legittimi, qualificando la posizione giuridica soggettiva degli attori come aspettativa di mero atto ed escludendo nell'inerzia della p.a. la sussistenza di una connotazione dolosa o colposa della condotta. In data 25 maggio 2006 gli Istanti hanno notificato ricorso in Cassazione avverso l'ultima sentenza della Corte di Appello di Napoli n. 1095/2005 del 14.04.2005 tuttora pendente<sup>7</sup>, continuando nel corso degli anni ad effettuare pagamento periodico di indennità di occupazione, in forma *extracontrattuale*<sup>8</sup>, pur in mancanza di un esercizio concordato della funzione impositiva e quindi in mancanza di un accordo sul *quantum* da corrispondere.

Infine si rileva, come ultima procedura riscontrata agli atti, l'avvio, nell'2002, su impulso della competente Direzione dell'Agenzia del Demanio, dell'iter di regolarizzazione formale dell'utilizzazione del bene in oggetto, mediante stipula di apposito contratto di

<sup>6</sup> Tra il 1988 e l'anno 2002 si sono riscontrati nello storico del bene in oggetto circa venti ricorsi e/o istanze in via amministrativa di vario genere: giudiziali (come ricorsi ufficiali al Presidente della Repubblica) e stragiudiziali (istanze di revisione in autotutela al Ministero delle Finanze, alla Direzione Centrale del Demanio).

<sup>7</sup> Il ricorso (Avvocatura generale dello Stato CT 23731/06 Avv. Di Carlo Maurizio) non è stato ancora deciso.

<sup>8</sup> Tra gli anni 1999 e 2001 è stato riscontrato il pagamento di circa € 71.283,00 da parte di Caso Pasquale, di € 94.020,00 da parte di Lombardo Gianfranco e di € 95.594,00 da parte di Lombardo Renata.

locazione, con i soggetti privati aventi causa *jure hereditatis* della sig.ra Nunzia De Angeli, quali portatori dell'interesse pretensivo all'adozione del titolo legittimante il godimento del bene in oggetto.

Nell'ambito di tale ultima procedura, le azioni giudiziarie intraprese<sup>9</sup>, nei confronti dell'amministrazione finanziaria, dai soggetti privati, hanno determinato un definitivo arresto procedimentale, in quanto valutate dall'ufficio come ostative ed incompatibili con l'ulteriore corso della vicenda di regolarizzazione.

Invero gli uffici periferici dell'Agenzia del Demanio avevano subordinato la sottoscrizione del contratto di locazione al preventivo versamento di indennità progressive per l'utilizzo del bene in forma extracontrattuale (per circa complessive € 440.000,00). Tali indennità sono state calcolate sulla base di una stima del bene predisposta dall'UTE nel 1998 "in normali condizioni d'uso" dello stesso, aggiornata del 20%, applicando un indice di fertilità ragguagliato al 6% del valore del bene. La procedura di quantificazione sembra non considerare affatto la circostanza oggettiva che il manufatto risultasse non utilizzato direttamente dal 1995 ed in stato di evidente degrado<sup>10</sup> e che la stessa amministrazione finanziaria avesse varie volte, nel corso del tempo, rifiutato l'autorizzazione ad effettuare lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria in quanto i richiedenti utilizzatori, benché formalmente autorizzati al godimento in forma extracontrattuale, erano sprovvisti di titolo.

Nel corso degli ultimi anni (2007-2010) gli eredi della sig.ra De Angeli, che non hanno mai riconsegnato formalmente l'immobile all'amministrazione finanziaria, hanno sollecitato nuovamente la sottoscrizione di un regolare contratto di locazione, manifestando la disponibilità a rinunciare a tutte le vertenze giudiziarie in corso previa congrua definizione delle indennità progressive da corrispondere ed ammortamento delle somme necessarie al recupero strutturale e funzionale dell'immobile. A seguito di incontri informali, presso la sede della Scrivente, sono state illustrate le innovazioni normative intervenute a seguito della pubblicazione del D.P.R. n. 296/2005 ed in particolare l'art. 4 comma 3 sulla durata diciannovennale del rapporto nel caso di esecuzione di opere di ristrutturazione.

Con nota prot. 2010/14592/FCAM/ST del 4 ottobre 2010 la scrivente ha ritenuto non percorribili le proposte di regolarizzazione avanzate, nell'anno 2009 e 2010, dagli eredi della sig.ra De Angeli per carenze tecnico progettuali degli interventi di ristrutturazione programmati sull'immobile di cui si tratta e per l'impossibilità amministrativa di assentire la locazione superiore ai quindici anni richiesta.

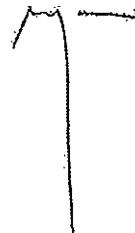
<sup>9</sup> Gli eredi hanno instaurato, innanzi al Tribunale di Napoli, due giudizi di impugnazione di ingiunzioni di pagamento con domanda riconvenzionale di risarcimento danni, tramite notifica di due distinti atti di citazione (CT 2352/2004 e CT 2348/2004). Il Tribunale di Napoli con le sentenze n. 2647/2008 e n. 8501/2010 ha dichiarato soccombente l'Agenzia del Demanio con condanna alla restituzione della porzione delle indennità indebitamente versate dagli attori.

<sup>10</sup> All'attualità il bene, nel suo complesso, si trova in pessimo stato di conservazione. La mancanza negli anni di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ha comportato un livello di degrado tale che oggi si rendono necessari ingenti interventi di ristrutturazione totale. Il mancato utilizzo e presidio degli ultimi anni ha fatto sì che l'immobile sia stato oggetto ripetutamente di furti ed atti vandalici con l'asportazione degli infissi esterni ed interni oltre che dell'abbattimento di alcuni tramezzi interni.

Nell'agosto del 2011 il sig. Caso Giovanni ha trasmesso alla scrivente copia della memoria e degli allegati prodotti agli atti del giudizio pendente innanzi alla Corte di Cassazione RG n. 17077/2006.

Prima della riapertura del federalismo la DR aveva avviato un'ipotesi transattiva con gli eredi Caso ipotizzando di regolarizzare l'utilizzo dell'immobile tramite la sottoscrizione di un contratto di locazione scomputando tutti gli oneri di manutenzione a carico del proprietario e chiudendo tutti i contenziosi in essere. La procedura ovviamente non è andata avanti vista la richiesta di acquisizione da parte del comune.

Il Direttore Regionale  
Dario Di Girolamo



Allegati:

- 1) Copia modello 199;
- 2) Planimetria del complesso originario
- 3) Visure catastali.



Utilizzazione Disposizione alla Anonimite' in concessione 141  
fino al 1/12/86 alla Sig. Casa Rosa profugaa italiana.

4. UTILIZZAZIONE: Si fa riferimento alle disposizioni di cui alla circolare 29 agosto 1964, n. 287/PA/MA.  
7. ANNOTAZIONI: Si fa riferimento in questo al caso lo stesso che modificato il Riferito di proprietà con la direzione degli atti relativi.  
Per gli immobili concessi in affitto, sarà indicata inoltre la media degli affitti annui concordati per immobili privati immobiliari.

ANNOTAZIONI

..... Provvisoria del Reg. 23/D. 12 Oct. art. 261  
..... trasferito al Patrimonio con D.I. del 10/5/88 pubblicato  
..... sulla G.U. n. 174 del 26/7/88  
..... Il in corso istruttoria per l'alienazione a trattativa pri-  
..... vata alla Sig. Casa Rosa

SCEDARIO

della proprietà immobiliare della Stato.

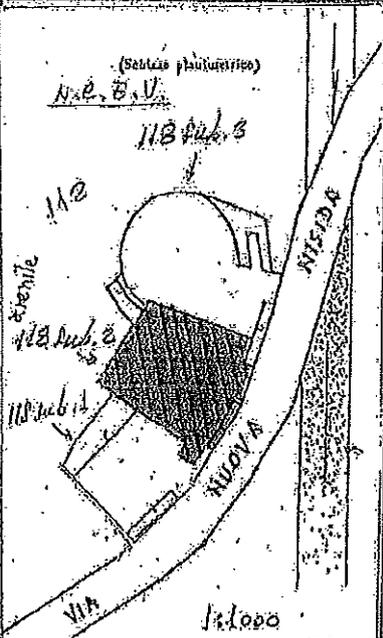
MODULARIO R. D. 21/10/1925 - 312

BENI DISPONIBILI

MOD. 109

BENI OGGETTO DI DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI  
BENI IN USO GOVERNATIVO - BENI INTERAMENTE NON DISPONIBILI

1. DENOMINAZIONE DELL'IMMOBILE: deve essere quella con la quale è comunemente designato il terreno o il fabbricato, trascritto o no.
2. LOCALITÀ: per i terreni, saranno indicati la frazione ed il riferimento alla zona in cui è sita; per i fabbricati, saranno indicati la frazione, il numero civico, il trascritto o no.
3. TIPOLOGIA DEL TRAPASSO: indicare se per acquisto, per eredità, devoluzione, donazione, acquisizione in forza di leggi speciali, ecc., da chi proviene ed in caso eventuale.
4. SERVIZI ED ONERI ATTIVI: saranno indicati: la specie della servitù o dell'onere, il nome del debitore, il titolo costitutivo, il canone od altra prestazione eventualmente corrisposta al Demanio.
5. SERVIZI ED ONERI PASSIVI: saranno indicati: la specie della servitù o dell'onere, il nome del debitore ed il proprietario di esso, il nome del creditore, il titolo costitutivo, la durata ed il canone corrisposto al Demanio.



Reg. cont. partita n. 226/10 Inv. gen. part. 841

Provincia di Napoli Comune di Napoli

Ufficio del registro Napoli

Ufficio delle imposte

Denominazione dell'immobile Parte ex Lido  
Pola

Località Coroglio Via Nuova 26

Volturnato al Demanio con nota n. \_\_\_\_\_  
in data \_\_\_\_\_

Partita catastale n. M.U.E.U. P. 219019

Titolo del trapasso di proprietà \_\_\_\_\_

Valore L. 74.800.000 al 19 89

Servitù ed oneri attivi \_\_\_\_\_  
blou plous 251660 euro

Servitù ed oneri passivi \_\_\_\_\_

Comune Napoli

Territorio, mappa o sezione P. 34 sez: Onida alleg. 27

Numeri di mappa 118/sub 2

Qualità late urbano

Superficie 323

Destinazione Disponibile

Piani Terza e primo Vani sei ed accessori

Reddito imponibile o rendita EC L. 9.700

(Volo)

Utilizzazione ....  
G.A.P. fino al 11/12/88 al sig. Casso Pasquale, ex ...  
giudice

5. UTILIZZAZIONE: Si fa richiamo alle disposizioni di cui alla circolare 29 agosto 1964, n. 267/3301.  
ANNOTAZIONI: Si fa cenno in questo di tutte le uscite che costituiscono il destino di proprietà con la citazione degli atti relativi.  
Per gli immobili concerni in diritto, sarà richiesta inoltre la messa degli atti concerni per immobili privati immobili.

**ANNOTAZIONI**

Provieno dal Reg. 23/D 1° Cat. art. 264  
Trasferito al Patrimonio con D I del 10/5/88 pubblicato  
sulla G.U.n. 174 del 26/7/88  
E' in corso istruttoria per l'alienazione e trattativa al  
sig. Casso Pasquale



Utilizzazione Uso Bar già assentito in concessione dal C.A.P.  
al Sig. Creso Giovanni, ex profugo giuliano, fino al  
31/12/88

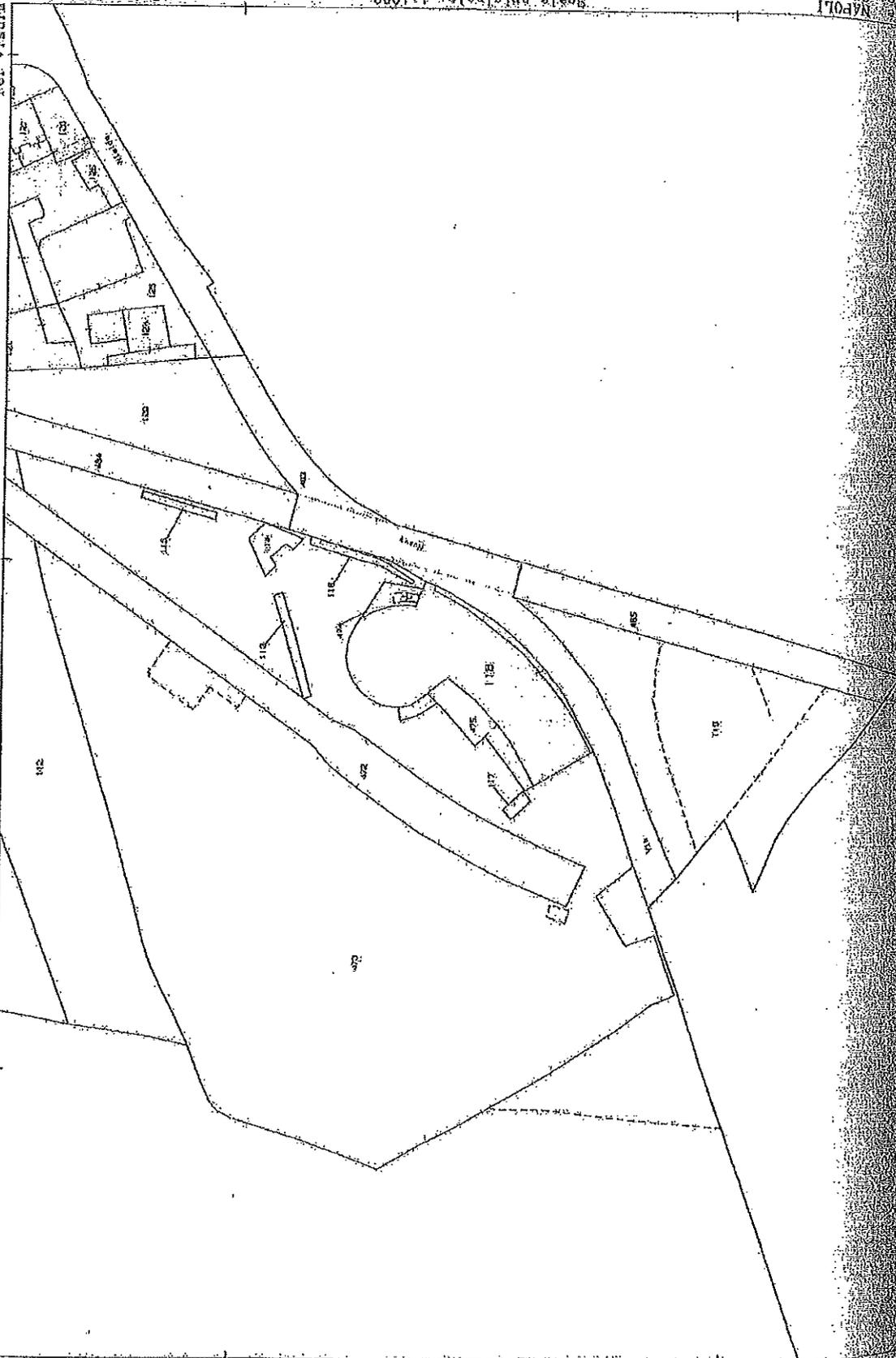
6. UTILIZZAZIONE: Si fa richiamo alle disposizioni di cui alla circolare 29 agosto 1964, n. 25714304.  
7. ANNOTAZIONI - Si fa come in gusto di tutte le cause che notificano il diritto di prelazione con la situazione degli atti relativi.  
Per gli immobili concessi in affitto, sarà indicata inoltre la natura degli atti relativi per immobili pertinenti.

ANNOTAZIONI

Proviene dal Reg. 23/D 10 Oct. art. 264 Trasferito al Patrimonio  
con D.L. del 10/6/88 pubblicato sulla G.U. n. 174 del 26/7/88  
E' in corso istruttoria per l'alienazione a trattativa pri-  
vata al Sig. Creso Giovanni

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Direttore: DR. ING. LUIGI DEL MONACO

Per Vista



16-Apr-2009 16:17  
Prot. n. 726258/2009

Scala originale 1:1000  
Dimensione corrente: 267.000 x 189.000 metri

NAPOLI  
229 Alt: A SVL: Z

N=161000

Data: 13/12/2006 - Ora: 16.10.03 Visura n.: 629325 Pag. 1 Fine  
**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/12/2006

Dati della richiesta: Comune di NAPOLI (Codice: I839)  
 Provincia di NAPOLI  
 Catasto Fabbricati Sez. Urb.: CHI Foglio: 34 Particella: I/8 S.M.: 3

INTESTATO:  
 I. DEMANIO PUBBLICO DELLO STAB. TORRACOMARINA MERCHANTILE (C/Promotee Ref: I860/1000)

Unità immobiliare dal 28/02/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zone	Metro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	CHI	34	I/8	3	10	10	D/S				Entre 5.810/4 L. 11/25/1000	VARIAZIONE NEL REDDITO IMMOBILIARE DEL 28 GENNAIO 1992 D.M.
Indirizzo: VIA NUOVA NISIDA piano I-1										Mod.55		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zone	Metro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	CHI	34	I/8	3	10	10	D/S				L. 7/500	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA NUOVA NISIDA piano I-1										Mod.55		

Situazione degli intestati dell'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STAB. TORRACOMARINA MERCHANTILE Impianto meccanografico del 30/06/1987	CODICE FISCALE C/Spese per I860/1000

Unità immobiliari n. 1  
 Rilasciata dal Servizio Telematico

Data: 13/12/2006 - Ora: 16.08.14

## Visura storica per immobile

Visura n.: 628864 Pag. 1 Fine  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/12/2006

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839) Provincia di NAPOLI Sez. Urb. CHI Foglio: 34 Particella: 118 Sub.: 2
Catasto Fabbricati	
<b>INTESTATO</b>	

1 DEVENIO PUBBLICO DELLO STATO ROMANO-MERCAANTILE		(17) Partic. n. 180071001							
Unità immobiliare dal 28/02/1992									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana CHI	Foglio Particella Sub.	Zona Cens. Zona	Metro Quadr.	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	CHI 34	118 2	10	108				Euro 7.544,45 L. 14.550.000	VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 28/02/1992 D. M., DEL 20 GENNAIO 1990
Indirizzo		MIANOVA NISIDA piano T-F		Paruta		219015		Mod.58	
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico									

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana CHI	Foglio Particella Sub.	Zona Cens. Zona	Metro Quadr.	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	CHI 34	118 2	10					L. 9.700	Impianto meccanografico dal 30/06/1987
Indirizzo		MIANOVA NISIDA piano T-F		Paruta		219019		Mod.58	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	DEVENIO PUBBLICO DELLO STATO ROMANO-MERCAANTILE Impianto meccanografico dal 30/06/1987	
DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI Chi Espropriate per EMPT/1000

Unità immobiliare n. 1

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 13/02/2006 - Ora: 16.06.51

# Visura storica per immobile

Visura n.: 628505 Pag: 1 Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/12/2006

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Sez. Urb.: CHI Foglio: 34 Particella: 118 Sub.: 1

INDESTATO

1. DEMONIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE	(0) Proprietà per 1000/1000
--	-----------------------------

Unità immobiliare dal 28/02/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale		Rendita
1	CHI	34	118	I	10					Espresso L. 10350/070
Indirizzo	VIA NUOVA NISIDA piano T-1									
Partita										Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale		Rendita
1	CHI	34	118	I	10					Impianto meccanografico dal 30/06/1987
Indirizzo	VIA NUOVA NISIDA piano T-1									
Partita										Mod.58

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ENAGRAFICI		CODICE FISCALE
	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE	DATI DERIVANTI DA	
1	Impianto meccanografico dal 30/06/1987		(1) Espresso per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Relasciata da: Servizio Telematico