



COMUNE DI NAPOLI  
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA  
**Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri**



*MASTER PLAN PER LA REALIZZAZIONE  
DELLA “CITTÀ DEI GIOVANI”*

Dicembre 2004

## **SOMMARIO**

### **INTRODUZIONE**

#### **1999-2003 IL RECUPERO DEL REAL ALBERGO DEI POVERI**

Il Real Albergo dei Poveri

L'ufficio dedicato

Il progetto preliminare

Il master plan

Gli interventi prioritari

Lo studio di fattibilità

Il concorso per le progettazioni

#### **2004-2006 LA "CITTÀ DEI GIOVANI NEL REAL ALBERGO DEI POVERI"**

La scelta di riuso

L'Agorà cuore del riuso

Le attività, gli ambienti e gli spazi dedicati

Le fasi del riuso

La Fondazione

I tempi

Gli interventi stralcio

Il risultato atteso

I risultati intermedi

### **ALLEGATI**

- A Planimetrie del Real Albergo dei Poveri (livelli da 0 a 7) con le localizzazioni delle attività previste nella "Città dei Giovani".
- B Schema-tipo di protocollo di intesa tra il Comune di Napoli ed i partner esterni per la realizzazione della "Città dei Giovani" all'interno del progetto di recupero del Real Albergo dei Poveri.
- C Documento descrittivo dell'iniziativa "Concorso di idee per la creazione del logo e della homepage della Città dei Giovani nel Real Albergo dei Poveri".
- D Schema di Statuto della Fondazione "Città dei Giovani".
- E Scheda di sintesi "Cronoprogramma: tempi, finanziamenti, lavori, risultati".
- F Scheda di sintesi "Real Albergo dei Poveri".

*documento elaborato dall'arch. Carmela Fedele, dirigente del Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri, d'intesa con il prof. ing. Rocco Papa, Vice Sindaco e Assessore all'Urbanistica*



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

## ***Introduzione***

Il Real Albergo dei Poveri -monumento unico per impianto architettonico, dimensione e articolazione volumetrica, caratterizzato da ambienti di grandi dimensioni, presenta gravi carenze strutturali e diffuso degrado, manomesso e trasformato nella sua storia d'uso- costituisce per forma e dimensione, esempio ineguagliabile della magnificenza civile del 1700.

Fu Carlo III a volere la costruzione dell'Albergo dei Poveri e per realizzarlo chiamò a Napoli un architetto di riconosciuta fama e bravura: l'edificio doveva ospitare, istruire e redimere tutti poveri del Regno.

L'ambizioso progetto iniziato nel 1751 non ebbe però mai conclusione; pur nella sua vastità, infatti, l'edificio è incompiuto essendo realizzati i tre quinti dell'impianto planimetrico e circa i due quinti dell'impianto volumetrico. Nella sua storia d'uso ha visto svolgersi essenzialmente attività di formazione (scuola, musica, artigianato, ...), ospitalità (dormire, mangiare, lavarsi, ...) e assistenza (religiosa, sociale, medica, ...).

Dopo l'individuazione di diversi scenari di riuso compatibili con il monumento, e la loro attenta valutazione, sia in termini politici che tecnici, l'Amministrazione ha deciso di attuare il progetto di recupero del Real Albergo dei Poveri realizzando la "Città dei giovani".



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

## **1999-2003 LE TAPPE DEL RECUPERO DEL REAL ALBERGO DEI POVERI**

### **Il Real Albergo dei Poveri**

#### **L'ufficio dedicato**

#### **Il progetto preliminare**

#### **Il master plan**

#### **Gli interventi prioritari**

#### **Lo studio di fattibilità**

#### **Il concorso per le progettazioni**

Il monumento **Real Albergo dei Poveri** è stato acquisito al patrimonio comunale nel 1981 in seguito alla soppressione dell'Ente Collegi Riuniti Principe di Napoli: l'edificio era stato gravemente danneggiato per effetto del sisma del 1980, oltre ad aver subito nella sua storia d'uso manomissioni, demolizioni, superfetazioni, soprelevazioni. Tra le maggiori manomissioni: il crollo e la ricostruzione in cemento armato del cantonale verso via Tanucci nel 1930, la costruzione di alloggi sulle terrazze incompiute dopo il 1945, la demolizione degli ultimi due livelli del corpo di fabbrica su piazza Carlo III e la ricostruzione con voltine in cemento armato.

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, dopo i crolli del terremoto, affida all'Infrasud l'individuazione degli interventi da realizzare. Al progetto lavora una commissione di esperti (tra questi il prof. Renato Sparacio, successivamente redattore del progetto preliminare e direttore dei lavori dei primi interventi di ricostruzione) e produce documenti molto articolati, ma gli interventi non si realizzano, forse per i costi troppo impegnativi in ragione delle tante emergenze post-terremoto.

A metà degli anni ottanta, la facoltà di Architettura dell'Università di Napoli Federico II, nel festeggiare i suoi primi cinquant'anni di storia didattica, chiama a Napoli i maggiori progettisti italiani e stranieri invitandoli a proporre progetti su alcuni



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

temi di trasformazione urbana, ed alcuni di questi propongono l'abbattimento del monumento o la conservazione di porzioni limitate.

E' solo negli anni '90 che inizia a radicarsi la consapevolezza del valore monumentale dell'impianto architettonico da salvare, conservare e valorizzare nella sua interezza. La tenacia del prof. Lucarelli, gli approfondimenti del prof. Giordano, l'attenzione del mondo della cultura e poi delle istituzioni, producono una serie di iniziative:

- il **progetto preliminare** del restauro del Real Albergo dei Poveri, redatto nel 1999 ed approvato nel 2000, ha fornito un primo complessivo quadro degli interventi strutturali ed architettonici per la conservazione edilizia del monumento valutandone la spesa in 83.000.000 di euro;
- il primo cantiere di messa in sicurezza realizzato con fondi ministeriali provenienti dal gioco del lotto che si conclude nel 2000;
- il progetto del cantiere scuola che si conclude nel 2002.

Complessivamente gli ultimi anni del secolo scorso segnano la consapevolezza che il recupero dell'Albergo dei Poveri è non solo necessario, ma soprattutto non più rinviabile (ulteriori crolli continuano a verificarsi).

La dimensione dell'intervento di restauro -per costo, valore culturale e complessità di progetto- ha imposto all' A. C. l'istituzione di un **ufficio dedicato** a cui è affidata la gestione del recupero per fasi, articolate nel tempo. Tale gestione è regolata dal **master plan** per il recupero del Real Albergo dei Poveri, redatto dall'ufficio **Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri** e approvato nel 2000 dalla Giunta.

Tale piano individua infatti obiettivi, finalità, attività, tempi, costi, fonti di finanziamento, obiettivi intermedi, fino alla rifunzionalizzazione completa.



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

La scansione temporale è strettamente connessa alle priorità di intervento (lavori e progetti) in ragione della disponibilità delle risorse; obiettivi prioritari del master plan sono:

- il consolidamento e la riconfigurazione architettonica dell'edificio a partire dalle aree semicrollate e a rischio ulteriori crolli;
- la redazione di tutte le progettazioni anche per stralci;
- l'individuazione delle funzioni d'uso compatibili anche per verticali indipendenti;
- l'acquisizione delle risorse necessarie.

La bonifica dei luoghi, la messa in sicurezza delle parti semicrollate, la ricostruzione delle volte in muratura, il consolidamento delle volte adiacenti le aree dei crolli ed il restauro del lungo fronte sulla centralissima piazza Carlo III, sono gli **interventi prioritari** che impegnano dal 1998 la competente Soprintendenza per 6 milioni di euro e dal 2000 il Comune con 13 milioni di euro (spesa corrente e mutui).

I lavori prioritari in corso hanno consentito non solo di fermare il degrado e scongiurare nuovi crolli, ma consentono anche una più approfondita conoscenza del monumento quale premessa indispensabile per la redazione delle progettazioni definitive ed esecutive di tutti gli interventi; a riguardo l'Amministrazione ha scelto la strada del **concorso per l'affidamento delle progettazioni** (asta pubblica europea).

Tali progettazioni sono in corso, sono finanziate sia con fondi del bilancio che mediante l'accesso al fondo di rotazione per la progettualità e hanno consentito nel 2004 di approvare tutti i progetti definitivi e consentiranno entro i primi mesi del 2005 di disporre di tutti i progetti cantierabili, premessa indispensabile per l'accesso ai finanziamenti (pubblici e privati) che dovessero essere disponibili nei prossimi anni per il recupero del monumento.

Per quanto riguarda l'individuazione dei possibili scenari di rifunzionalizzazione del Real Albergo dei Poveri, con la presentazione al MIPIM di Cannes (6 marzo 2003) e



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

alla stampa a Napoli (il successivo 12 marzo) dello **studio di fattibilità** "recupero e rivitalizzazione del Real Albergo in Napoli" redatto dal raggruppamento di imprese guidato dalla Società Nomisma, si è conclusa la prima fase propedeutica alla scelta di riuso. Tale fase è iniziata con la partecipazione al bando della Regione Campania per l'accesso a specifici fondi Cipe per la redazione di studi di fattibilità. Redazione indispensabile in rapporto alla rilevanza dell'intervento di recupero in corso. Oggetto dello studio di fattibilità è il riuso del monumento.

La gara europea seleziona il raggruppamento guidato dalla Società Nomisma che, dopo studi, incontri, confronti ed approfondimenti in merito alla fattibilità tecnica, economico-finanziaria e amministrativa del riuso del RAP, ha individuato funzioni compatibili da allocare, anche per fasi, in ragione di aree indipendenti individuate intorno alle grandi corti; lo studio ha confermato i costi e gli interventi della conservazione (invarianti rispetto a qualsiasi destinazione d'uso) e ha definito in 85 milioni di euro i costi della rifunzionalizzazione (62 per l'impiantistica generale e 23 per gli allestimenti specialistici).

Lo studio di fattibilità, in particolare, ha messo in evidenza tre grandi temi d'uso quali opzioni organicamente vantaggiose, rispondenti alle esigenze di tutela e di sviluppo anche occupazionale:

- cultura/formazione;
- accoglienza/ricettività;
- sviluppo/innovazione;

e tre grandi volumi di allocazione delle funzioni:

- corte ovest, verso l'Orto Botanico;
- corte est, verso via Tanucci;
- corti centrali, intorno alla chiesa incompiuta.

In particolare, lo studio propone tre scenari di riuso: Palazzo delle Innovazioni, Palazzo delle Arti e della Musica, Palazzo delle Istituzioni.



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

Per quanto attiene allo scenario "Palazzo dell'Innovazione", questo si pone come obiettivo la promozione dello sviluppo socio-economico dell'area attraverso l'erogazione di servizi avanzati agli operatori economici. E' uno scenario orientato prevalentemente a rilanciare il tessuto delle PMI della regione Campania attraverso la concentrazione in un unico immobile dell'offerta di servizi amministrativi, di consulenza ed alta formazione, al fine di poter sfruttare tutte le economie e le sinergie localizzative potenzialmente attivabili. Da allocare: incubatore per neo-attività imprenditoriali; sportelli dell'imprenditoria giovanile e femminile; aule e laboratori didattici; biblioteche; aree per studio e ricerca; dipartimenti e aule docenti, ....

Lo scenario "Palazzo delle Arti e della Musica", diversamente dal precedente, assume come logica strategica di fondo la valorizzazione dell'immobile attraverso un'offerta composita ed integrata di attività culturali, di entertainment ed edutainment legate a quattro comparti tipici dell'economia regionale in grado di attrarre visitatori locali, nazionali e stranieri: l'artigianato, l'antiquariato, la musica e l'enogastronomia. Da allocare: laboratori artigianali, spazi mostra, centri di formazione, centri di ricerca specialistici, spazi per la musica, scuole di cucina, food court multietnico; food and beverage di alta qualità ...

Lo scenario "Palazzo delle Istituzioni" fonda la sua logica strategica sull'esigenza di localizzare in un unico immobile di prestigio tutte le funzioni e le attività esercitate da un grande Ente pubblico quale, ad esempio, la Regione Campania, attualmente disperse in diverse aree della città.

I tre scenari proposti sono ugualmente compatibili con le caratteristiche dell'immobile, il suo pregio, i vincoli socio-assistenziali su di esso gravanti e le peculiarità socio-economiche proprie della realtà partenopea.

Lo studio sottolinea che la realizzazione di tali scenari prevede l'impiego di ingenti risorse finanziarie (legate, in particolare, al recupero e restauro tecnico-architettonico dell'edificio, all'allestimento di base per le diverse soluzioni funzionali previste ed



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri



all'impiantistica). A riguardo i redattori dello studio hanno messo in evidenza come gli elevati costi della conservazione devono essere affrontati dal soggetto pubblico, mentre i privati, interessati ad investimenti di rapido ritorno finanziario, potrebbero più facilmente essere coinvolti a partire dalla fase degli allestimenti specialistici.

Per garantire l'esecuzione immediata del programma d'interventi sarebbe preferibile, secondo i redattori dello studio, affidare la gestione dell'intero processo ad un soggetto unico. Tale soggetto potrebbe assumere una "configurazione" diversa a seconda dello scenario individuato: Palazzo dell'Innovazione, Palazzo delle Arti e della Musica o Palazzo delle Istituzioni.

Infatti, con riguardo ai primi due scenari, la fase di gestione cd. *medio tempore*, potrebbe essere affidata:

- ad apposito ufficio o dipartimento del Comune di Napoli che, supportato dalla presenza di esperti, assicuri l'espletamento di servizi finalizzati alla valorizzazione degli interventi realizzati nonché coordini le attività necessarie alla programmazione degli interventi (es. progettazioni preliminari, monitoraggio sull'esecuzione dei lavori, attività di *found rising* e promozione);
- in alternativa, sarebbe ipotizzabile la costituzione di un soggetto ad hoc, che rappresenti i soggetti istituzionali interessati alla realizzazione del progetto (Regione, Provincia, Comune e Ministero BB.AA.CC. o suoi uffici periferici). A tal fine, secondo i redattori dello studio, si potrebbe ricorrere all'accordo di programma che assicuri il coordinamento dei soggetti coinvolti, delle attività di progettazione delle stazioni appaltanti e delle imprese esecutrici. Tale accordo potrebbe prevedere, inoltre, la costituzione di una "Fondazione per la gestione del progetto di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione del Reale Albergo dei Poveri" (analoga a quella costituita per la Reggia della Venaria Reale). Tale struttura unitaria dovrebbe farsi carico della realizzazione delle attività strategiche relative alla promozione del progetto e alle politiche d'immagine, nonché alla gestione di eventuali altre attività relative agli spazi che nel tempo si renderanno disponibili.



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

Tali attività potrebbero anche essere concesse in gestione a soggetti privati laddove presentino una redditività di mercato (ad es. ristorazione, biglietteria, bookshops etc.). Con riguardo allo scenario Palazzo delle Istituzioni, questo è realizzabile attraverso l'attivazione di un contratto di locazione in forza del quale l'Istituzione - ad esempio la Regione Campania- loca l'immobile e s'impegna alla rifunzionalizzazione del medesimo. Trattandosi di un contratto a titolo oneroso, ed in considerazione dell'elevato costo dei lavori necessari al riuso, si potrebbe ipotizzare un canone di locazione di importo minore ai valori di mercato che potrebbe gradualmente aumentare in proporzione agli spazi che col tempo si renderanno disponibili all'uso. Nella soluzione ipotizzata, l'Ente istituzionale interessato potrà avvalersi di propri Uffici che si assumano la responsabilità di una gestione unitaria di tutte le fasi. Tutt'al più potrebbe ipotizzarsi, la costituzione di una Fondazione cui affidare l'attività promozionale di eventuali iniziative culturali.

Le conclusioni in ordine alla fattibilità tecnica ed amministrativa e soprattutto economico-finanziaria del riuso del monumento cui perviene lo studio hanno indotto l'Amministrazione ad ampliare il campo di indagine e di valutazione con l'obiettivo di dotarsi di uno strumento di supporto alla decisione di più ampio respiro strettamente connessa all'attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale di recente approvazione. Per questo motivo, il Comune di Napoli ha chiesto a Nomisma, in qualità di rappresentante del raggruppamento di imprese, di integrare lo studio realizzato.

Il primo tema dell'integrazione ha riguardato la valutazione della fattibilità di massima ed i flussi di cassa potenzialmente ottenibili dall'Amministrazione nel caso decidesse di intraprendere, attraverso la costituzione di una Società di Trasformazione Urbana, un'operazione di trasformazione, valorizzazione e cessione delle aree di proprietà comunale, ubicate nella parte retrostante del Real Albergo alle quali, poi, aggiungere la possibile cessione dello Ius Aedificandi per l'utilizzo del sottosuolo (se



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

ritenuto necessario) dell'antistante Piazza Carlo III dove è prevista la realizzazione della "Stazione Carlo III" della linea 10 della Metropolitana di Napoli.

Il secondo tema dell'integrazione riguarda la valutazione della fattibilità di massima ed i flussi di cassa potenzialmente ottenibili dall'Amministrazione nel caso decidesse di realizzare una STU all'interno della quale far confluire anche il progetto di recupero del Real Albergo, al quale destinare le risorse derivanti dalla trasformazione urbana delle aree retrostanti ed antistanti l'edificio.

Il terzo tema dell'integrazione, strettamente connesso ai primi due, riguarda la valutazione - tecnica, economica ed amministrativa - puntuale dello scenario Palazzo delle Istituzioni, ovvero l'utilizzazione diretta dell'immobile da parte del Comune. Più puntualmente lo scenario proposto prevede l'allocazione di spazi per la cultura (Museo della storia della città, auditorium e archivio storico comunale) nei volumi centrali con accesso dall'atrio monumentale; l'allocazione di uffici tecnici ed amministrativi attualmente dislocati in vari immobili di proprietà e non nelle ali laterali; la locazione degli ambienti al piano strada con accesso da piazza Carlo III destinandoli ad attività commerciali di qualità che sappiano garantire l'apertura quasi a tempo pieno di spazi di aggregazione sociale.

Complessivamente l'operazione doveva consentire al Comune di reperire risorse finanziarie sia attraverso la vendita delle unità immobiliari di proprietà sparse nella città, attualmente occupate e che si renderebbero a disposizione, sia attraverso il risparmio dei fitti passivi attualmente sostenuti per gli uffici inseriti in immobili non di proprietà.

Il documento integrativo contiene le conclusioni degli approfondimenti richiesti.

In merito agli stessi è emerso che l'operazione immobiliare ipotizzata non consente al Comune di realizzare un valore economico sufficiente a coprire i fabbisogni di denaro



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

pubblico previsti dal Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri. Per quanto riguarda la partecipazione di un soggetto privato, questo può essere coinvolto nell'operazione immobiliare attraverso la costituzione di una STU a patto che vi sia certezza su modalità e tempi di realizzazione del progetto RAP. Il privato può essere coinvolto in una STU che si occupi anche del progetto RAP a patto che il Comune sia in grado direttamente o indirettamente di far affluire alla STU tutte le risorse pubbliche necessarie. Per quanto riguarda i tempi, il piano delle attività consentirebbe di avviare la STU entro la prima metà del 2006.

L'ipotesi che il Comune possa localizzare parte dei suoi uffici all'interno del RAP viene ritenuta fattibile sotto il profilo tecnico/architettonico, anche in considerazione delle ulteriori funzioni a carattere museale/culturale e commerciale che si ritiene opportuno ubicare nei grandi spazi al piano terra dell'edificio.

Sotto il profilo giuridico-amministrativo, per la potenziale rilocalizzazione nel RAP degli uffici comunali vengono individuati tre percorsi possibili; quello ritenuto più conveniente sembra prevedere la possibilità di non includere nella STU il Real Albergo poiché verrebbe a complicare in modo netto i rapporti all'interno della società mista.

Per il recupero dell'immobile, il Comune potrebbe utilizzare un mutuo. Tale mutuo, tuttavia, può essere rimborsato dal Comune di Napoli utilizzando i fitti passivi che verrebbero risparmiati attraverso la rilocalizzazione dei propri uffici solamente nel caso in cui il suo importo sia pari a circa 77 milioni di Euro, non sufficienti, comunque, a colmare il fabbisogno del progetto di recupero, anche considerando i proventi derivanti dalla trasformazione delle aree retrostanti ed antistanti l'edificio. Il Comune, pertanto, per colmare il fabbisogno, può scegliere se vendere immobili di proprietà ritenuti non strategici oppure chiedere un mutuo superiore e rimborsarlo utilizzando non solo i fitti passivi risparmiati ma anche i fitti attivi che potrebbero essere incassati affittando, dal 2005, i grandi spazi al piano terra dell'edificio per attività commerciali di qualità.

Ipotizzando, infine, che il Comune decida di localizzare i propri uffici nel RAP e nel



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

contempo non sviluppi alcuna operazione di trasformazione urbana sulle aree retrostanti ed antistanti l'edificio, anche utilizzando la totalità del mutuo ipotizzato pari a 129 milioni di Euro non risulta possibile colmare il fabbisogno stimato per il progetto di recupero (205 milioni di Euro) poiché rimane una differenza di circa 76 milioni di Euro. Tale differenza, tuttavia, può essere coperta vendendo i terreni liberi e lo Ius Aedificandi relativo alle aree retrostanti ed antistanti l'edificio con associato un piano urbanistico esecutivo, operazione che consentirebbe di realizzare appunto circa 76 milioni di Euro senza operare nessun tipo di trasformazione urbana. Rimarrebbe tuttavia la necessità di reperire risorse per rimborsare il mutuo, le cui rate annue vengono in questo caso quantificate in circa 9,8 milioni di Euro a fronte di fitti passivi risparmiati dal Comune pari a circa 5,5 milioni di Euro e di una rendita massima potenzialmente ottenibile locando ad attività commerciali di qualità alcuni spazi del RAP pari a circa 3,1 milioni di Euro.

I risultati emersi dalle analisi implementate e dai ragionamenti strategici prodotti dai redattori dello studio di fattibilità (documento master e suo documento integrativo) rappresentano utili e necessari input per la decisione sul riuso. Parimenti sono input i contributi spontanei pervenuti ed il confronto generato successivamente alla pubblicazione dello studio sulle pagine web istituzionali.

Di particolare rilievo, infine, le manifestazioni di interesse dell'Università degli Studi di Napoli "Federico II", delle Soprintendenze archeologiche della Campania, dell'ACEN, ... ma anche di imprenditori inglesi e cinesi, di produzioni televisive e cinematografiche, di studiosi e libere associazioni.



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

## **2004-2006 LA “CITTÀ DEI GIOVANI NEL REAL ALBERGO DEI POVERI”**

### **La scelta di riuso**

### **L’Agorà cuore del riuso**

### **Le attività, gli ambienti e gli spazi dedicati**

### **Le fasi del riuso**

### **I partner**

### **La Fondazione**

### **I tempi**

### **Gli interventi stralcio**

### **Il risultato atteso**

### **I risultati intermedi**

Gli studi compiuti (fattibilità ed approfondimenti), unitamente agli interventi in corso e alla conoscenza del monumento acquisita negli anni, rappresentano utili strumenti di supporto alla decisione politico amministrativa sulla destinazione d’uso del monumento.

Decisione che non può ignorare il tema della conservazione e valorizzazione del monumento, la vocazione originaria del sito, i programmi di riqualificazione urbana in corso, l’attenzione dell’Amministrazione ai temi dell’accoglienza e dell’ospitalità.

Per il riuso di un grande edificio occorre un progetto ambizioso che sia capace di valorizzare il contenitore ed essere valorizzato dal contenitore. Occorre un progetto che possa essere realizzato anche per fasi, che possa avere una regia unica (con controllo pubblico) e vedere, nel contempo, coinvolti più soggetti pubblici e privati riuniti per realizzare un progetto unitario.

La **scelta di riuso** è la realizzazione della “Città dei Giovani” all’interno del progetto di recupero del Real Albergo dei Poveri.



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all’Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

L'Amministrazione intende, con questa scelta, favorire il pieno sviluppo della personalità dei giovani sul piano culturale e sociale, offrendo, in un unico contenitore, servizi e informazioni, spazi evento, luoghi per il tempo libero e la cultura, spazi per l'ospitalità e l'accoglienza.

L'Amministrazione intende, nel contempo, valorizzare e rivitalizzare il monumento che, restaurato, sarà destinato ad essere vissuto ed animato in ognuna delle sue infinite stanze (oltre 430 ambienti mediamente di grandi dimensioni) e in ogni metro quadro dei 20.000 metri quadri di spazi all'aperto.

Si tratta di un progetto ambizioso da realizzare in un luogo unico per impianto architettonico, dimensione e articolazione volumetrica. Al confronto le poche esperienze italiane e straniere che oggi si propongono di valorizzare il mondo dei giovani hanno dimensione decisamente minore.

Tra le esperienze italiane:

- il Comune di La Spezia ha dedicato un assessorato alla città dei giovani: una pagina di accoglienza internet offre ai giovani accessi alle informazioni e agli indirizzi di interesse in molti settori (lavoro, scuola, volontariato, sport, turismo giovanile, ...);
- il Comune di Rimini con fondi della Regione Emilia Romagna ha promosso il progetto "una città per i giovani" l'obiettivo è favorire l'aggregazione giovanile autogestita; viene individuato un contenitore dismesso dove poter realizzare eventi culturali, laboratori, internet points, uffici, ...;
- anche il Comune di Piacenza ha una pagina di accoglienza internet denominata Città dei Giovani che offre informazioni ed indirizzi utili al mondo giovanile con particolare attenzione alle politiche giovanili;
- il Comune di Roma ha di recente concesso gli ex Magazzini generali ad un raggruppamento di imprese che dovrà progettare, realizzare e gestire spazi per il commercio, lo sport e la cultura denominati "Città dei giovani". I volumi a disposizione sono un quinto dell'Albergo dei Poveri e le aree funzionali limitate.



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

Alcune iniziative di rilievo interessano più enti territoriali che ospitano eventi dedicati al mondo dei giovani. Tra le tante iniziative Gemine Muse - Giovani Artisti nei Musei Italiani, si distingue perché coinvolge 28 musei in 28 città italiane che ospitano opere di giovani artisti.

La "Città dei Giovani nel Real Albergo dei Poveri" non ha, di fatto, uguali per dimensione e rilevanza del contenitore, per varietà delle attività previste, per l'accessibilità del luogo.

Intorno alle grandi corti del Real Albergo dei Poveri sarà possibile frequentare corsi di studio universitari o di specializzazione, fare teatro, musica, andare al cinema, accedere ad alloggi e atelier a prezzo contenuto, imparare un lavoro, fare sport, avere informazioni e accedere a servizi di assistenza per lo studio e il lavoro, trovare chi ha voglia di ascoltare, incontrare altri giovani provenienti da altri paesi.

Di seguito si descrivono puntualmente gli spazi della "Città dei Giovani" e le attività previste. Per la loro localizzazione si rimanda alle planimetrie allegate ( cfr. allegato A).

**L'Agorà è il cuore della Città dei Giovani:** 6700 mq al centro dell'edificio, a quota del primo livello rispetto alla strada, con accesso diretto dall'atrio monumentale, e più accessi laterali verso i quattro bracci, lì dove sarebbe dovuta sorgere la grande basilica. Questo spazio nella sua incompiutezza (è stato realizzato solo lo spiccatto delle murature che ospita nello spessore la sequenza dei confessionali e del percorso dei clerici) sa trasmettere fascino ed ispira la voglia di evento culturale (musica, teatro, danza, ...) oltre alla voglia di incontro e confronto (il forum dei giovani, ...); location ambita dalle produzioni cinematografiche e televisive, spazio per il gioco, non è escluso che possa accogliere una struttura di copertura moderna e reversibile che renderebbe questo spazio adatto per tutte le stagioni meteorologiche.



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri



Sotto l’Agorà, a quota della strada, gli **ambienti** per il Centro di Produzione Culturale per Cinema, Teatro e Comunicazione televisiva (sale cinematografiche, videoteca, cineteca, circoli cinematografici, laboratori, scuola di teatro, ...) interconnessi attraverso le corti triangolari e direttamente connessi con l’Agorà.

Subito accessibili dalla piazza Carlo III, ai lati dello scalone monumentale, tutti i servizi informativi a sportello (uffici per il diritto allo studio, informazioni per l’accesso agevolato a spettacoli e viaggi, infopoint sull’offerta di alloggi, offerte di lavoro, sportello informativo degli Atenei, sportelli informativi delle istituzioni Comune, Provincia e Regione, ...).

Al piano terra intorno alle corti laterali, **ambienti** caratterizzati da grandi dimensioni, ospitano le attività che richiedono grandi **spazi** (aule e spazi didattici universitari, palestre, spazi per la musica, la letteratura e l’editoria, ...).

Nella verticale sull’atrio monumentale ancora servizi di accoglienza ed ospitalità connessi alle attività di promozione, marketing e comunicazione della “Città dei Giovani”.

In estrema sintesi il piano a quota piazza Carlo III ospita le attività -culturali, ludiche e più in generale per il tempo libero- che prevedono grandi flussi di utenti.

Tutto il piano rialzato è, invece, dedicato al lavoro e alla formazione: intorno alla corte ovest sono allocate le aule e gli spazi didattici universitari,..., intorno alla corte est sono allocati laboratori artigianali, spazi per la formazione permanente, ... ma anche spazi per il commercio equo e solidale e un incubatore di imprese.

Il primo piano (livello 3), verso la piazza, è dedicato al “Centro studi della cultura giovanile” con mediateche, aree studi, laboratori, internet caffè... Nel centro è allocato



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all’Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

in maniera permanente il forum dei giovani. Sullo stesso piano trova spazio la scuola di giornalismo.

Le ali laterali del secondo piano (livello 5) ospitano il "Centro della mediazione linguistica e multiculturale" (laboratori, biblioteche virtuali, ... ) e la "Fiera delle lingue" con spazi espositivi dedicati.

Le grandi corti laterali ospitano aree verdi multiuso.

A più di quaranta metri dalla strada, la terrazza panoramica sulla parte più antica della città e sui grattacieli del Centro direzionale (lo sguardo può perdersi fino al Vesuvio, alla Penisola Sorrentina e a Capri) con i punti ristoro, caffè; al piano inferiore ristoranti e scuole di cucina mediterranea e multietnica, ... .

Appena sotto la terrazza panoramica, le residenze per i giovani, che occupano quattro livelli a partire dal secondo piano ammezzato in giù.

Ai giovani è anche affidata la memoria delle grandi trasformazioni della città: al piano terra, con accesso diretto dalla piazza, e al piano rialzato verso la corte ovest, alcuni grandi spazi sono riservati al "Centro di documentazione delle trasformazioni urbane" destinato a documentare gli ultimi cento anni di storia urbana.

Nella "Città dei Giovani" trovano luogo anche gli spazi della Shoà (per non dimenticare).

Complessivamente sono individuati sette grandi temi d'uso:

1. GESTIONE (spazi della Fondazione e della gestione della Città dei Giovani).
2. FORMAZIONE (alta formazione, formazione permanente, scuole di cucina, ....);



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

3. LAVORO (servizi a sportello, incubatore di imprese, laboratori artigianali, commercio equo e solidale, ...);
4. CULTURA (cinema, teatro, comunicazione televisiva, danza, musica, fotografia, arti figurative, ...);
5. SOCIETÀ' (documentazione, forum dei giovani, mediazione culturale e linguistica, fiera delle lingue, spazi della shoà, ...);
6. TEMPO LIBERO (spazio eventi, aree verdi multiuso, fitness, sport e danza per il quartiere, ...);
7. RICETTIVITÀ' (informazione, ricettività, ristorazione, residenza, ristoro, ...).

I sette temi d'uso, rientrano sostanzialmente tra i temi d'uso indicati dallo studio di fattibilità tra le opzioni organicamente vantaggiose, rispondenti alle esigenze di tutela e di sviluppo anche occupazionale.

- cultura/formazione;
- accoglienza/ricettività;
- sviluppo/innovazione;

e tre grandi volumi di allocazione delle funzioni:

- intorno ai due grandi cortili laterali;
- intorno alla corte centrale.

Di seguito la tabella riassume la distribuzione in mq delle diverse attività elencate per aree d'uso. La superficie è calcolata al lordo delle murature e dei collegamenti orizzontali e al netto dei collegamenti verticali.

**Tabella riassuntiva degli spazi (in mq) e delle attività**

cultura	arti figurative	2.400
cultura	cinema teatro comunicazione televisiva	7.400
cultura	fotografia	1.000
cultura	letteratura ed editoria	2.400
cultura	musica	2.600
formazione	alta formazione	10.400
formazione	formazione permanente	2.400



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

formazione	scuola di giornalismo	2.400
formazione	scuole di cucina mediterranea	1.200
formazione	scuole di cucina multiethnica	1.200
gestione	accoglienza	1.200
gestione	uffici della Fondazione "Città dei giovani"	1.200
gestione	sicurezza, manutenzione spazi comuni, ...	2.600
lavoro	commercio equo e solidale	2.000
lavoro	incubatore di imprese	2.400
lavoro	incubatore di imprese	2.400
lavoro	laboratori artigianali	2.400
lavoro	servizi a sportello	1.400
ricettività	residenze per i giovani	5.600
ricettività	ristoranti di cucina mediterranea	1.200
ricettività	ristoranti di cucina multiethnica	1.200
ricettività	terrazza panoramica con caffè e ristoro	4.600
società	centro delle trasformazioni urbane	3.800
società	centro per la mediazione linguistica e multiculturale	1.600
società	centro studi sulla cultura giovanile	2.800
società	fiera delle lingue	2.800
società	spazi della shoà	600
tempo libero	cortili e aree verdi multiuso	17.000
tempo libero	fitness	2.600
tempo libero	spazio eventi	6.700
tempo libero	sport e danza per il quartiere	3.800
Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri		400

Complessivamente è riservato alla cultura e alla società il 27% della superficie disponibile, al lavoro e alla formazione il 28%, alla ricettività e al tempo libero il 40%, il 5% della superficie è occupato dagli spazi necessari alla gestione della Città dei Giovani.

Una limitata superficie è riservata all'Ufficio Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri che continuerà ad occuparsi per il Comune di Napoli del restauro del monumento.

La realizzazione della "Città dei giovani" potrà avvenire per **fasi di riuso** in ragione delle risorse disponibili, ma anche in ragione del completamento dei lavori in corso (eliminazione dei pericoli emergenti, ricostruzione delle parti semicrollate e a rischio



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

ulteriori crolli, ...) e in ragione della disponibilità di **partner**, istituzionali e non, interessati all’iniziativa (es. Università, Enti di ricerca, Enti di formazione, Istituzioni, Associazioni, ...). In riferimento alla regolamentazione dalla partecipazione di eventuali partner alla realizzazione della “Città dei Giovani” si rimanda all’allegato schema tipo di protocollo di intesa. A riguardo va anche sottolineato che l’enorme quantità di risorse necessarie per la realizzazione dell’intero intervento non sono tutte ancora disponibili e, pertanto, è auspicabile la partecipazione di altri partner qualificati che mettano in campo proprie risorse.

Grazie all’elevata accessibilità all’edificio, alla chiarezza e linearità dei percorsi orizzontali e verticali e alla distribuzione degli ambienti intorno alle tre grandi corti è, comunque, possibile procedere per lotti funzionali di riuso da integrare, via via, nel disegno unitario.

La gestione della “Città dei Giovani” è necessariamente centralizzata sia per quanto attiene ai servizi di promozione e realizzazione amministrativa e legale dell’iniziativa che per la gestione degli aspetti più pratici.

La “Città dei Giovani” da realizzare nel Real Albergo dei Poveri, ai sensi dei commi 1 e 3, dell’art. 115 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del paesaggio”, potrebbe essere gestita, in forma indiretta, da una **Fondazione** (cfr. allegato D).

La Fondazione è un strumento giuridico che un ente pubblico può utilizzare per perseguire uno scopo socialmente utile. Nel caso della Fondazione “Città dei Giovani” si coniugano due azioni:

- valorizzare un bene culturale;
- perseguire uno scopo socialmente utile.

Il Comune di Napoli dovrebbe essere Primo Fondatore, in ogni caso resta unico proprietario dell’immobile, la proprietà non viene, infatti, ceduta alla Fondazione. Soci



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all’Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

Successivi possono essere altri enti pubblici territoriali, il Ministero per i Beni e le Attività culturali, altri soggetti pubblici, soggetti privati.

### ***Fondazione "Città dei Giovani"***

<b>PRIMO FONDATORE</b>	<b>SOCI SUCCESSIVI</b>	<b>SOSTENITORI</b>
<i>Comune di Napoli</i>	<i>enti pubblici territoriali altri soggetti pubblici soggetti privati</i>	<i>persone fisiche che effettueranno elargizioni a favore della Fondazione</i>

Per quanto riguarda l'Organigramma della Fondazione, al confronto con altre grandi iniziative, sia pur diverse nel contenuto, realizzate o programmate da altre istituzioni, è rilevabile che l'organigramma proponibile per una Fondazione deve prevedere un direttivo -Presidenza e Direzione- affiancato (nel caso di un bene culturale di rilevanza monumentale) da un Comitato scientifico di supporto, mentre più uffici si occupano dei diversi aspetti attuativi.

Il Presidente della Fondazione "Città dei Giovani" è il Sindaco del Comune di Napoli (come già avviene per la Fondazione Teatro San Carlo).

La Fondazione "Città dei Giovani" dovrebbe organizzare e gestire i servizi di:

- comunicazione e marketing;
- accoglienza;
- amministrazione;
- controllo e regolamentazione degli accessi;
- controllo e manutenzione degli impianti;
- pulizia di tutti gli spazi e gli ambienti, cura del verde, raccolta differenziata dei rifiuti, facchinaggio.



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

Per quanto attiene ai servizi di comunicazione e marketing dell'iniziativa, la Fondazione dovrà promuovere in Italia e nel mondo la "Città dei Giovani" e le attività allocate. Un ruolo rilevante sarà svolto dall'ufficio relazioni esterne e dall'ufficio stampa. A riguardo sarà molto utile la realizzazione di una vetrina virtuale delle attività e delle iniziative.

Per quanto attiene ai servizi di accoglienza, la Fondazione dovrà organizzare la reception ed i servizi di custodia.

Per quanto attiene ai servizi amministrativi la Fondazione dovrà occuparsi degli aspetti economico-finanziari e contabili connessi all'iniziativa, nonché dovrà occuparsi della contrattualistica e degli aspetti legali connessi all'uso da parte di più soggetti dei diversi spazi ed ambienti dell'Albergo dei Poveri.

Per quanto attiene al controllo e alla regolamentazione degli accessi, l'impianto architettonico e distributivo consente un'organizzazione molto lineare dei nodi di accesso e collegamento: più di nove chilometri di corridoi, sei grandi scale di collegamento, otto scale minori, sedici ascensori, otto verticali tecniche, otto postazioni controllo a piano, costituiscono il sistema portante dei collegamenti orizzontali e verticali da controllare. È su questa ossatura che è del resto impostata la stessa distribuzione delle attività.

Per quanto attiene al controllo e alla manutenzione degli impianti, la Fondazione gestirà in maniera centralizzata le reti dell'impiantistica garantendo a ciascun utilizzatore le connessioni richieste ed introitando i ricavi.

Per quanto attiene la pulizia degli spazi e degli ambienti, nonché la cura del verde, la raccolta differenziata dei rifiuti ed i servizi di facchinaggio, la Fondazione garantisce in maniera centralizzata l'organizzazione e l'attuazione di tali attività, ed introita i ricavi.

Sono escluse dalle attività da affidare alla Fondazione, i servizi tecnici connessi ai lavori di recupero e rifunzionalizzazione (progettazioni, appalti, realizzazioni, collaudi,



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

...) che si ipotizza restino in capo al Comune attraverso il Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri.

Nel caso in cui soggetti diversi dal Comune realizzino, a propria cura e spese, progetti e lavori anche parziali, è necessaria la preventiva approvazione del Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri che verifica la compatibilità del singolo intervento rispetto al progetto complessivo di recupero e riuso, controlla la qualità e l'omogeneità delle realizzazioni e la rispondenza delle stesse ai progetti (cfr. schema-tipo di protocollo di intesa allegato).

**In estrema sintesi, il Comune di Napoli resta proprietario del Real Albergo dei Poveri, realizza attraverso l'Ufficio "Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri" il restauro del monumento. Il Sindaco del Comune di Napoli è Presidente della "Fondazione della Città dei Giovani". La Fondazione "Città dei Giovani" si occupa delle attività di: comunicazione e marketing dell'iniziativa, amministra il patrimonio della Fondazione, gestisce le attività di controllo e regolamentazione degli accessi; si occupa della manutenzione ordinaria degli impianti e della pulizia delle parti comuni.**

Per quanto attiene ai **tempi**, la disponibilità attuale di lotti funzionali stralcio rispetto al progetto complessivo, nonché la disponibilità di risorse finanziarie per realizzare gli stessi, consente di definire un primo cronoprogramma di realizzazione della "Città dei Giovani" per **interventi stralcio**, rispetto al programma complessivo di attività che si intende allocare.

In particolare la recente assegnazione da parte del Consiglio Comunale di quasi 39 milioni di euro finanziati dall'emissione di Boc, consente la realizzazione di una prima parte della "Città dei Giovani".

A riguardo sono in corso di completamento le procedure di approvazione di tutte le progettazioni esecutive degli interventi stralcio definitivi già approvati; le approvazioni esecutive sono propedeutiche all'avvio delle procedure di gara relative. Si tratta di



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri



interventi che sostanzialmente completano i lavori di restauro dei volumi più alti sulla piazza. I lavori partiranno nei primi mesi del 2005.

L'avanzamento dei lavori consente di realizzare un programma sistematico di visite a partire dalla primavera 2005.

Non prima dell'autunno 2005 potrà essere inaugurato il "Centro di documentazione delle trasformazioni urbane" e lo spazio eventi "Agorà" ed avviati i lavori per la sistemazione delle aule e degli spazi didattici universitari.

La disponibilità di risorse oggi non preventivabili, potrebbe accelerare i tempi di realizzazione del progetto. Parimenti la disponibilità tecnica ed economico-finanziaria di partner pubblici e privati potrebbe generare un'accelerazione.

Il **risultato atteso** è la restituzione alla città e al patrimonio internazionale del Real Albergo dei Poveri quale "Città dei Giovani".

A fronte del conseguimento del risultato finale, non è di secondaria importanza il conseguimento di **risultati intermedi**, soprattutto in ragione della realizzazione dell'intervento complessivo in un arco temporale di medio e lungo termine.

Costituiscono risultati intermedi:

- il completamento della conservazione del monumento (consolidamento strutturale, riconfigurazione architettonica, bonifica, ...) da continuare a realizzare anche per verticali-stralcio;
- l'apertura di percorsi di visita;
- la comunicazione dell'iniziativa "Città dei Giovani nel Real Albergo dei Poveri" da realizzare anche attraverso un ampio coinvolgimento esterno.
- firma di protocolli di intesa e delle successive convenzioni tra Comune e ulteriori partner interessati alla realizzazione dell'iniziativa;



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

- approvazione dello statuto della Fondazione “Città dei Giovani nel Real Albergo dei Poveri”.

Relativamente alla necessità di comunicare l’iniziativa, occorre, per la rilevanza della scelta di riuso e per valore del monumento in cui allocare le funzioni scelte, catturare l’attenzione, anche internazionale, sulla realizzazione della Città dei Giovani nel Real Albergo dei Poveri.

Una prima idea, da attuare nel breve tempo, è il lancio di un “Concorso di idee per la creazione del logo e dell’homepage”. L’iniziativa è descritta nell’Allegato C.



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all’Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

## **Allegato A**

**Planimetrie del Real Albergo dei Poveri (livelli da 0 a 7) con le localizzazioni delle attività previste nella “Città dei Giovani”.**



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

## Allegato B

### **Schema-tipo di protocollo di intesa tra il Comune di Napoli ed i partner esterni per la realizzazione della "Città dei Giovani" all'interno del progetto di recupero del Real Albergo dei Poveri.**

*In corsivo sono riportati i campi da completare con i riferimenti del firmatario relativi al secondo firmatario.*

## PROTOCOLLO DI INTESA TRA

1. Comune di Napoli, di seguito Comune, in persona del *Sindaco on. le Rosa Iervolino Russo (o in persona del delegato del Sindaco)*
2. *denominazione completa del secondo firmatario*, in persona del *nome cognome e titolo del legale rappresentante*

## PREMESSO CHE

- dal 1999 il Comune ha in corso il recupero del Real Albergo dei Poveri, edificio monumentale, voluto da Carlo III di Borbone, progettato all'arch. Ferdinando Fuga, iniziato nel 1751 ed incompiuto rispetto al progetto originario, gravemente danneggiato per effetto del sisma del 1980 ed acquisito al patrimonio comunale nel 1981 in seguito alla soppressione dell'Ente Collegi Riuniti Principe di Napoli;
- il Real Albergo dei Poveri -monumento unico per impianto architettonico, dimensione e articolazione volumetrica, caratterizzato da gravi carenze strutturali e diffuso degrado, manomesso e trasformato nella sua storia d'uso-



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

costituisce per forma e dimensione, esempio ineguagliabile della magnificenza civile nel 1700;

- la dimensione dell'intervento di restauro -per costo, valore culturale e complessità di progetto- ha imposto all. A. C. l'istituzione di un ufficio dedicato a cui è stata affidata la gestione del recupero per fasi, articolate nel tempo. Tale gestione è regolata dal master plan per il recupero del Real Albergo dei Poveri, redatto dall'ufficio Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri e approvato nel 2000 dalla Giunta. Tale piano individua infatti obiettivi, finalità, attività, tempi, costi, fonti di finanziamento, obiettivi intermedi, fino alla rifunzionalizzazione dell'intero monumento. La scansione temporale è strettamente connessa alle priorità di intervento (lavori e progetti) in ragione della disponibilità delle risorse; obiettivi prioritari del master plan sono: il consolidamento e la riconfigurazione architettonica dell'edificio a partire dalle aree semicrollate e a rischio ulteriori crolli, la redazione di tutte le progettazioni anche per stralci, l'individuazione delle funzioni d'uso compatibili anche per verticali indipendenti, l'acquisizione delle risorse necessarie.
- il progetto preliminare complessivo di restauro, redatto nel 1999 a cura e spese della competente Soprintendenza, ed approvato dal Comune nel 2000, ha fornito un primo complessivo quadro degli interventi strutturali ed architettonici per la sola conservazione edilizia del monumento, valutandone la spesa in 83 milioni di euro;
- la bonifica dei luoghi, la messa in sicurezza delle parti semicrollate, la ricostruzione delle volte in muratura, il consolidamento delle volte adiacenti le aree dei crolli ed il restauro del lungo fronte sulla centralissima piazza Carlo III, sono gli interventi prioritari che impegnano dal 1998 la competente



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

Soprintendenza per 6 milioni di euro e dal 2000 il Comune con 13 milioni di euro (spesa corrente e mutui);

- i lavori prioritari in corso hanno consentito non solo di fermare il degrado e scongiurare nuovi crolli, ma consentono anche una più approfondita conoscenza del monumento quale premessa indispensabile per la redazione delle progettazioni definitive ed esecutive di tutti gli interventi; tali progettazioni, affidate con gara europea, sono in corso e sono finanziate sia con fondi del bilancio che mediante l'accesso al fondo di rotazione per la progettualità, complessivamente per questa attività sono impegnate risorse pari a 2,7 milioni di euro; tali risorse consentono di disporre di progetti immediatamente cantierabili;
- lo studio di fattibilità per il riuso, cofinanziato dal Comune e dal Cipe, ha individuato funzioni compatibili da allocare, anche per fasi, in ragione di aree indipendenti individuate intorno alle grandi corti; lo studio ha confermato i costi e gli interventi della conservazione (invarianti rispetto a qualsiasi destinazione d'uso) e ha definito in 85 milioni di euro i costi della rifunionalizzazione (62 per l'impiantistica generale e 23 per gli allestimenti specialistici);
- lo studio di fattibilità, in particolare, ha messo in evidenza tre grandi temi d'uso quali opzioni organicamente vantaggiose, rispondenti alle esigenze di tutela e di sviluppo anche occupazionale:
  - cultura/formazione;
  - accoglienza/ricettività;
  - sviluppo/innovazione;e tre grandi volumi di allocazione delle funzioni:
  - corte ovest, verso l'Orto Botanico;
  - corte est, verso via Tanucci;
  - corti centrali, intorno alla chiesa incompiuta.



- dopo l’individuazione di diversi scenari di riuso compatibili con il monumento, la Giunta, con delibera n. ... del ..., ha deciso di attuare il progetto di recupero del Real Albergo dei Poveri realizzando la “Città dei giovani” .
- l’Amministrazione intende, con questa scelta, favorire il pieno sviluppo della personalità dei giovani sul piano culturale e sociale, offrendo, in un unico contenitore, servizi e informazioni a prezzo contenuto, spazi evento, luoghi per il tempo libero e la cultura, spazi per l’ospitalità e l’accoglienza; intende, nel contempo, valorizzare e rivitalizzare il monumento che, restaurato e rifunzionalizzato, sarà destinato ad essere vissuto ed animato in ognuna delle sue infinite stanze (oltre 430 ambienti mediamente di grandi dimensioni) e in ogni metro quadro dei 20.000 metri quadri di spazi all’aperto.
- l’enorme quantità di risorse necessarie per la realizzazione dell’intero intervento, non tutte ancora disponibili, impongono di continuare a procedere per fasi nell’ambito della scelta di riuso individuata e di possibili disponibilità finanziarie del Comune o di altri soggetti disponibili;
- il Consiglio Comunale ha assegnato 39 milioni di euro per la realizzazione di una parte della “Città dei Giovani”;
- ..... esigenze del secondo firmatario;
- gli ambienti posti ..... (*inserire descrizione della tipologia architettonica e volumetrica*), sono idonei ad ospitare ...;



- l'utilizzo da parte (*inserire secondo firmatario*) di ambienti ... (*inserire la tipologia*) è quindi compatibile con l'utilizzo futuro di detti ambienti nell'ambito della "Città dei Giovani";

#### CONSIDERATO CHE

- il cronoprogramma dei lavori in corso prevede ... (*inserire indicazioni del cronoprogramma in relazione agli ambienti e ai volumi oggetto del protocollo*);
- il volume cui fa riferimento il presente protocollo di intesa, individuato nella pianta allegata, è organizzato su ... (*inserire numero dei livelli*) livelli ed è caratterizzato ... (*inserire descrizione tipologica sugli ambienti e i volumi*) per complessivi ... (*inserire superficie in mq*) a lordo dei muri, disimpegni e collegamenti verticali;
- ... (*secondo firmatario*) si impegna dal canto suo a completare entro ... (*inserire tempo mesi*) mesi dalla firma della successiva convenzione e con proprie risorse finanziarie i lavori di adeguamento degli spazi, nonché l'impiantistica specialistica;
- l'interesse ... (*secondo firmatario*) è inoltre motivato da ... (*inserire motivazioni*);
- l'interesse del Comune è rappresentato anche dalla circostanza che ... (*inserire riferimento all'attività che svolgerà il secondo firmatario*) possa senz'altro concorrere alla riqualificazione e allo sviluppo dell'intera zona circostante insieme allo stesso recupero architettonico e rivitalizzazione del monumento operato dall'ente comunale.





Tanto premesso le parti addivengono alla stipula del presente protocollo di intesa che ha per oggetto l'impegno degli enti firmatari di addivenire alla concessione in locazione ... (secondo firmatario) degli ambienti e degli spazi individuati sull'allegata planimetria del Real Albergo dei Poveri nonché il completamento interno dei medesimi spazi ad opera di ... (secondo firmatario)

A tal fine il Comune e ... (secondo firmatario)

## CONVENGONO

### Art. 1

Il Comune si impegna ad assegnare a ... (secondo firmatario), i locali del Real Albergo dei Poveri siti ... (inserire descrizione) per ... mq circa di superficie (a lordo dei muri, disimpegni e collegamenti verticali) così come riportati nella pianta allegata al fine dello svolgimento dell'attività ... (inserire specifica attività che svolgerà il secondo firmatario).

### Art. 2

Le parti firmatarie del presente protocollo di intesa, per quanto di loro competenza e alla luce delle premesse che precedono e che formano parte integrante del presente protocollo, dichiarano la volontà di procedere alla stipula di una convenzione con la quale verrà concessa la locazione, specificando i lavori a farsi a carico di ... (secondo firmatario) nonché le modalità di scomputo di quanto anticipato da quest'ultimo (o ultima) per l'esecuzione dei lavori.

### Art. 3



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

... (*secondo firmatario*) si impegna ad eseguire, entro ... (*inserire tempo*) mesi dalla firma della convenzione, i lavori di completamento interno e di adeguamento ed impiantistica specialistica finalizzata al riuso, e si impegna altresì affinché gli stessi siano compatibili con i lavori di completamento interno che verranno eseguiti dal Comune in altre parti dell'edificio. A tal fine il ... (*secondo firmatario*) si impegna altresì a predisporre il progetto di esecuzione dei lavori, di concerto con il competente ufficio Progetto recupero Real Albergo dei Poveri.

#### Art. 4

Viene demandata ai successivi atti che saranno predisposti da ... (*secondo firmatario*), di concerto con l'ufficio di Progetto di cui sopra, la quantificazione degli importi occorrenti ai lavori interni della parte dell'edificio concessa in locazione.

#### Art. 5

Viene demandata altresì ad opportuni accertamenti tecnico-amministrativi l'importo del canone di locazione che verrà richiesto al (*secondo firmatario*) per l'uso di (*descrizione sintetica degli ambienti*).

#### Art. 6

Le parti si impegnano a stabilire nel futuro atto di convenzione, di concerto, e nel rispetto dei reciproci interessi, in che modo dovrà avvenire lo scomputo degli importi anticipati da ... (*secondo firmatario*), decurtati dei soli importi che concerneranno l'impiantistica specialistica finalizzata agli usi propri del ... (*secondo firmatario*) sull'importo dei canoni di locazione a stabilirsi.



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

## Allegato C

### **Documento descrittivo dell'iniziativa "Concorso di idee per la creazione del logo e della homepage della Città dei Giovani nel Real Albergo dei Poveri".**

Per la rilevanza della scelta di riuso e per valore del monumento in cui allocare le funzioni scelte, occorre catturare l'attenzione, anche internazionale, sulla realizzazione della Città dei Giovani nel Real Albergo dei Poveri.

Dal confronto con altre grandi iniziative, sia pur diverse nel contenuto, intraprese da altre istituzioni, è rilevabile che due sono gli elementi identificativi da porre alla base dell'esigenza di comunicazione istituzionale di un progetto di rilevanza internazionale:

- un logo identificativo da utilizzare sia in piccolo che in grande formato;
- una pagina di accoglienza, homepage, del sito internet da dedicare.

Due sono le strade per scegliere il logo e la homepage di un grande progetto:

- affidarsi ad un creativo di riconosciuta capacità comunicativa;
- bandire un concorso aperto a tutti.

La seconda strada, anche se più lunga ed onerosa, offre la possibilità a tutti coloro che lo desiderano di esprimere liberamente le loro idee. Seguendo la seconda strada l'Amministrazione potrà disporre di una possibilità di scelta ampia e diversificata.

Per quanto riguarda il logo identificativo della Città dei Giovani nel Real Albergo dei Poveri, dovrà essere comprensibile ai giovani di tutto il mondo, sia nella sua componente grafica che nella eventuale componente scritta.

Per quanto riguarda la homepage della Città dei Giovani nel Real Albergo dei Poveri dovrà enfatizzare il senso dell'accoglienza, essere accattivante, accessibile in tempi rapidi a qualunque velocità di rete, esaustiva nelle informazioni utili.



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

Il concorso di idee in argomento dovrebbe essere aperto a tutti senza limiti di età, paese di origine, occupazione svolta, cultura, ...; chi partecipa dovrebbe poter scegliere di concorrere solo per la creazione del logo o solo per la creazione dell'homepage o per entrambi, da solo o in gruppo.

La partecipazione deve essere anonima (nel bando potranno essere specificate le modalità di partecipazione anonima al concorso).

Per quanto attiene ai premi, nell'ipotesi ventilata che ogni concorrente possa poter scegliere di concorrere solo per la creazione del logo o solo per la creazione dell'homepage, deve essere riconosciuto un primo premio per il logo e un primo premio per l'homepage. Dal confronto con iniziative analoghe e in ragione della rilevanza dell'iniziativa, è congruo quantizzare il primo premio per il logo in non meno di 10.000 euro, il primo premio per l'homepage in non meno di 15.000 euro; per la copertura finanziaria di tali premi possano essere utilizzati residui del bilancio 1999RP la cui responsabilità di spesa è già affidata al DCIN 2098 Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri.

È necessario garantire un'ampia diffusione del bando di gara sia attraverso il sito istituzionale del Comune, sia attraverso la stampa (presentazione in conferenza stampa dell'iniziativa, inserzioni di un avviso sui giornali nazionali e locali, eventuale pubblicazione di bando ridotto sulla Gazzetta Ufficiale), invio alla Gazzetta della Comunità Europea, l'invio alle scuole, agli Atenei, agli ordini professionali, alle accademie, associazioni giovanili, ... .

Relativamente alle caratteristiche tecniche del logo e dell'homepage, il bando di gara dovrà contenere puntuali descrizioni sulle caratteristiche tecniche degli elaborati da produrre pena esclusione alla gara, oltre a contenere indicazioni sulle modalità di consegna, sui materiali a disposizione, sui tempi, sulla commissione di gara.



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

## Allegato D

### Schema di Statuto della Fondazione "Città dei Giovani"

#### Articolo 1 – Costituzione, Sede, Fondatori, Sostenitori

- 1.1 È costituita la Fondazione "Città dei Giovani", di seguito denominata Fondazione, con sede in Napoli, piazza Carlo III, Real Albergo dei Poveri.
- 1.2 Con apposito atto convenzionale vengono stabilite le modalità di conferimento da parte del Comune di Napoli dell'uso del Real Albergo dei Poveri.
- 1.3 La Fondazione svolge la propria attività secondo le disposizioni del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 41 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
- 1.4 È Primo Fondatore il Comune di Napoli.
- 1.5 Sono Fondatori Successivi le persone o gli Enti, pubblici o privati, che ne facciano richiesta alla Fondazione e che, su proposta del Primo Fondatore, siano come tali approvati dal Consiglio Direttivo.
- 1.6 Possono acquisire, previa domanda, lo status di "Sostenitore della Fondazione" le persone fisiche che effettueranno elargizioni a favore della Fondazione.
- 1.7 La Fondazione ha la durata di dieci anni, salvo rinnovo.

#### Articolo 2 – Finalità

- 2.1 La Fondazione, che non ha fini di lucro e non distribuisce utili, persegue le finalità della:
  - organizzazione dei servizi di gestione della "Città dei Giovani";
  - promozione del pieno sviluppo della personalità dei giovani sul piano culturale e sociale;
  - offerta, in un unico contenitore, di servizi e informazioni, spazi evento, luoghi per il tempo libero e la cultura, spazi per l'ospitalità e l'accoglienza;
  - acquisizione di risorse finanziarie sufficienti a garantire il funzionamento della Città dei Giovani;
  - organizzazione, nei settori di competenza della Fondazione, di mostre, convegni, iniziative, pubblicazioni, attività divulgative, anche in collaborazione di enti ed istituzioni, anche internazionali.
- 2.2 La Fondazione può svolgere ogni altra attività ausiliaria, connessa, strumentale, affine, complementare, aggiuntiva o comunque utile o solo opportuna al perseguimento delle proprie finalità e alla realizzazione di economie di gestione, quali:
  - la stipula con enti pubblici o soggetti privati di accordi o contratti per il perseguimento delle proprie finalità, come locazioni, acquisto di servizi o beni, assunzione di personale dipendente dotato della necessaria qualifica professionale, accensione di mutui o finanziamenti;



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

- la partecipazione, anche in veste di fondatore, ad associazioni, fondazioni, comitati, e, più in generale, ad istituzioni pubbliche o private, comprese società di capitali, che perseguano finalità coerenti con le proprie e strumentali al raggiungimento degli scopi della Fondazione.
- 2.3 L'attività della Fondazione si svolge sulla base del documento programmatico annuale di cui all'art. \_\_\_\_\_

### **Articolo 3 – Patrimonio**

- 3.1 Il Patrimonio della Fondazione è costituito da:
- diritto d'uso del Real Albergo dei Poveri;
  - contributi di chi riveste la qualifica di Fondatore e Fondatore successivo;
  - lasciti, donazioni, erogazioni di qualsiasi genere, destinanti dal disponente ad incremento del patrimonio stesso;
- 3.2 Il patrimonio, nonché le rendite che ne derivino, sono totalmente vincolati al perseguimento delle finalità statutarie.
- 3.3 La Fondazione può ricevere, incrementando così il suo patrimonio, contribuzioni, elargizioni, sovvenzioni o altre liberalità da parte di terzi che ne condividano le finalità.
- 3.4 Il Patrimonio della Fondazione è incrementato per effetto di acquisizioni avvenute a qualunque titolo, donazioni, legati, eredità ricevute, le rendite che ne derivino, sono vincolate al perseguimento delle finalità statutarie e sono utilizzabili per il ripiano dei disavanzi di gestione.

### **Articolo 4 – Organi**

- 4.1 Sono organi della Fondazione:
- il Presidente;
  - il Direttore Generale;
  - il Consiglio Direttivo;
  - il Comitato scientifico;
  - il Collegio dei revisori.

### **Articolo 5 – Presidente**

- 5.1 Il Presidente è il Sindaco del Comune di Napoli.
- 5.2 Al Presidente spetta la legale rappresentanza della Fondazione. Egli, inoltre, presiede, con diritto di voto, le adunanze del Consiglio Direttivo, stabilendo l'ordine del giorno.
- 5.3 In caso di assenza o di impedimento del Presidente ne assume le funzioni il consigliere più anziano fra quelli nominati dal Comune di Napoli.
- 5.4 Il Presidente ha tutti i poteri per l'ordinaria e la straordinaria amministrazione della Fondazione, ad eccezione dei poteri attribuiti espressamente al Consiglio Direttivo dall'art. 8.1, e, in particolare, ha facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione e il raggiungimento delle finalità statutarie.



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

- 5.5 Sono comunque riservate alla competenza del Presidente:
- a) la predisposizione:
    - del bilancio preventivo annuale e pluriennale nonché del documento programmatico annuale;
    - del bilancio d'esercizio e della relazione sull'attività svolta;
    - delle relazioni semestrali sui progetti di attività e sulle modalità della loro realizzazione;
  - b) la trasmissione a chi riveste la qualifica di Fondatore dei documenti da esso eventualmente richiesti, di volta in volta, relativamente a qualsiasi iniziativa e/o procedura della Fondazione;
  - c) l'eventuale richiesta, a chi riveste la qualifica di Fondatore, della reintegrazione annuale, prevista nell'atto costitutivo, del Fondo di dotazione;
  - d) nomina e revoca di procuratori per determinati atti o categorie di atti.

#### **Articolo 6 – Consiglio Direttivo**

- 6.1 Il Consiglio Direttivo, compreso il Presidente in conformità a quanto previsto dagli artt. 5.1 e 5.2, è composto da non meno di \_\_\_\_ e non più di \_\_\_\_ membri.
- 6.2 Nella sua prima composizione, il Consiglio Direttivo è composto da \_\_\_\_ membri, designati dal Sindaco di Napoli,
- 6.3 Salvo la naturale scadenza del Consiglio Direttivo nonché le spontanee dimissioni, i singoli Consiglieri sono revocati dal Fondatore che li ha designati, a seguito di comunicazione scritta della revoca al Consigliere stesso, al Presidente e al Presidente del Collegio dei revisori.
- 6.4 Il Consiglio Direttivo si reputa regolarmente costituito e in carica allorché tutti i membri designati abbiano accettato la carica con dichiarazione da inviarsi entro quindici giorni dalla comunicazione della designazione al Presidente che ne cura le forme di pubblicità che siano richieste per legge. Il Presidente comunica l'accettazione presso il proprio Ufficio. Di tutte le accettazioni viene trasmessa copia, a cura del Presidente, a coloro che rivestono la qualifica di Fondatore.
- 6.5 Il Consiglio Direttivo dura in carica \_\_\_\_ anni.
- 6.6 Il Consigliere che intenda dimettersi ne dà comunicazione scritta al Presidente e al Presidente del Collegio dei revisori.
- 6.7 Il Consigliere che cessa dalla carica per revoca, dimissioni o per qualsiasi altra causa viene sostituito applicandosi quanto previsto ai precedenti articoli. Il Presidente provvede senza indugio a sollecitare la designazione da parte del Fondatore che aveva designato il Consigliere dimissionario.
- 6.8 A ciascun Consigliere spetta un compenso pari a \_\_\_\_

#### **Articolo 7 – Funzionamento del Consiglio Direttivo**

- 7.1 Il Consiglio Direttivo è convocato dal Presidente almeno ogni \_\_\_\_ mesi e comunque ogni qual volta il Presidente lo ritenga opportuno, ovvero su richiesta scritta di almeno \_\_\_\_ componenti.



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

- 7.2 Le sedute del Consiglio Direttivo si tengono di regola presso la sede della Fondazione; esso può tuttavia riunirsi in qualunque altro luogo in Italia.
- 7.3 L'avviso di convocazione, con l'indicazione dell'ordine del giorno degli argomenti da trattare, deve essere inviato, con qualsiasi mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione, ai Consiglieri e al Collegio dei revisori almeno quattro giorni prima di quello fissato per la riunione. Nel caso di particolare urgenza la convocazione può avvenire con semplice preavviso di 48 ore. Copia dell'avviso viene trasmesso ai membri del Comitato scientifico e ai direttori dei musei che fanno capo alla Fondazione.
- 7.4 Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti e le relative deliberazioni sono prese a maggioranza dei presenti. In caso di parità di voto, prevale quello del Presidente o di chi presiede ai sensi dell'art. 5.4.

#### **Articolo 8 – Attribuzioni del Consiglio Direttivo**

- 8.1 Sono riservate alla competenza del Consiglio Direttivo:
- a) l'elezione e la revoca del Presidente con il voto favorevole della maggioranza dei componenti; la prima seduta del Consiglio Direttivo è convocata e presieduta dal Consigliere più anziano di età fino all'elezione del Presidente;
  - b) la modifica dello Statuto, con il voto favorevole di almeno 2/3 dei componenti e previo parere favorevole del Primo Fondatore espresso in conformità alle leggi vigenti;
  - c) l'approvazione del bilancio preventivo annuale e pluriennale nonché del documento programmatico annuale di cui all'art. \_\_\_\_, nonché del bilancio d'esercizio e della relativa relazione sull'attività svolta;
  - d) l'approvazione dei Regolamenti di funzionamento;
  - e) la nomina e la revoca dei componenti il Comitato scientifico;
  - f) la nomina e la revoca del Direttore Generale.

#### **Articolo 9 – Direttore generale**

- 9.1 Il Direttore generale è nominato dal Consiglio Direttivo su proposta del Presidente, che ne determina la durata in carica e l'emolumento, sentito il Collegio dei Revisori.
- 9.2 Il Direttore generale, in particolare:
- a) provvede all'esecuzione delle deliberazioni del Presidente;
  - b) predispone Regolamenti di funzionamento della Fondazione previo parere del Consiglio Direttivo;
  - c) partecipa, senza diritto di voto, alle adunanze del Consiglio Direttivo provvedendo alla relativa verbalizzazione;
  - d) coadiuva il Presidente nella predisposizione:
    - del bilancio preventivo annuale e pluriennale;





- del bilancio d'esercizio e della relazione sull'attività svolta;
- delle relazioni semestrali sui progetti di attività e sulle modalità della loro realizzazione;
- e) sottopone al Consiglio Direttivo per la relativa approvazione il bilancio preventivo annuale e pluriennale, la relazione sull'attività svolta;
- f) firma la corrispondenza corrente, previa apposita delega conferitagli dal Presidente;
- g) svolge ogni altra funzione affidatagli dal Presidente, nonché tutte le operazioni non riservate specificamente ad altri organi.

#### **Articolo 10 – Comitato scientifico**

- 10.1 Il Comitato scientifico è nominato dal Consiglio Direttivo, con procedure di evidenza pubblica, ed è composto da non più di \_\_\_\_ membri, scelti secondo criteri di specializzazione professionale, comprovata esperienza e specifica competenza negli ambiti di specializzazione della Fondazione. I componenti il Comitato durano in carica quanto il Consiglio Direttivo e scadono con esso, salvo revoca da parte del Consiglio Direttivo.
- 10.2 Il Presidente del Comitato è nominato fra i membri, di cui al punto 10.1, con il voto favorevole della maggioranza degli stessi. Il Comitato scientifico si riunisce a seguito di convocazione del suo Presidente almeno ogni \_\_\_\_ mesi o su richiesta di almeno un terzo dei suoi componenti. Il Comitato delibera a maggioranza dei partecipanti alle adunanze, in caso di parità prevale il voto del Presidente.
- 10.3 Il Comitato scientifico, che ha funzione consultiva, esprime pareri obbligatori ma non vincolanti in merito:
- a) agli indirizzi scientifici e culturali della Fondazione, in tal modo, anche supportando il Presidente della Fondazione, nella predisposizione del documento programmatico annuale di cui all'art. 13 nonché delle relazioni semestrali sui progetti di attività;
  - b) ai criteri generali di gestione e di sviluppo delle collezioni e degli archivi.

#### **Articolo 11 – Collegio dei revisori**

- 11.1 Il Collegio dei Revisori è composto da tre a cinque membri effettivi (i "Revisori"), e da due a tre supplenti.
- 11.2 I Revisori sono designati per il primo mandato nell'atto costitutivo e successivamente uno effettivo ed uno supplente per ciascuno dal presidente della Regione e dal Sindaco di Napoli ed uno effettivo dal Presidente della Provincia di Napoli.
- 11.3 I Revisori devono essere in possesso dei requisiti professionali per l'esercizio del controllo legale dei conti.
- 11.4 I Revisori durano in carica quanto il Consiglio Direttivo e scadono con esso. Essi possono essere rinominati una sola volta. In caso di sostituzione di un Revisore in



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

corso di mandato si applica, per quanto applicabile, la disposizione di cui all'art. 2401 codice civile.

- 11.5 Il Collegio dei Revisori esercita le funzioni indicate negli artt. 2403 e 2407 codice civile.
- 11.6 Ai revisori effettivi spettano, oltre al rimborso delle spese occasionate dalla carica, un compenso annuo determinato dal Consiglio Direttivo.
- 11.7 Il Collegio dei Revisori vigila sull'attività svolta dagli altri organi della Fondazione e riferisce senza indugio al Sindaco di Napoli e ai Fondatori Successivi le eventuali gravi irregolarità riscontrate.

#### **Articolo 12 – Esercizio e bilancio**

- 12.1 L'esercizio ha inizio il 1° gennaio e si conclude il 31 dicembre di ogni anno.
- 12.2 Al termine di ogni esercizio, e comunque entro il 30 aprile di ogni anno, il Presidente redige il bilancio d'esercizio e la relazione sull'attività svolta, avendo cura di attenersi alle regole di ordinata contabilità nonché a quanto previsto, per quanto applicabile, dal codice civile in materia di redazione di bilancio.
- 12.3 Entro il 31 ottobre di ogni anno il Presidente predispone il bilancio preventivo annuale e pluriennale.

#### **Articolo 13 – Documento programmatico annuale**

- 13.1 Entro il 31 ottobre di ogni anno il Presidente, coadiuvato dal Comitato scientifico, predispone il documento programmatico annuale relativo all'attività da svolgersi nell'esercizio successivo.

#### **Articolo 14 – Scioglimento**

- 14.1 La Fondazione viene sciolta e posta in liquidazione nei casi previsti dal codice civile.
- 14.2 I Fondatori nominano un liquidatore per l'esecuzione di quanto necessario alla liquidazione della Fondazione.
- 14.3 I beni che residuano al termine della liquidazione sono devoluti al Comune di Napoli.
- 14.4 In ogni caso, all'atto dello scioglimento, i beni eventualmente affidati in concessione alla Fondazione tornano immediatamente nella disponibilità dei concedenti.

#### **Articolo 15 – Disposizioni finali**

- 15.1 Per quanto non espressamente contemplato nel presente Statuto sono richiamate le norme di legge.

#### **Allegato E**

#### **Scheda di sintesi "Cronoprogramma: tempi, finanziamenti, lavori, risultati"**



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

## CRONOPROGRAMMA: TEMPI, FINANZIAMENTI, LAVORI, RISULTATI

Grazie all'elevata accessibilità all'edificio, alla chiarezza e linearità dei percorsi orizzontali e verticali e alla distribuzione degli ambienti intorno alle tre grandi corti è possibile procedere per lotti funzionali di riuso da integrare, via via, nel disegno unitario.

La disponibilità attuale di progetti stralcio rispetto al progetto complessivo, nonché la disponibilità di risorse finanziarie per realizzare gli stessi, consente di definire un primo cronoprogramma di realizzazione della "Città dei Giovani".

In particolare la recente assegnazione da parte del Consiglio Comunale di quasi 39 milioni di euro finanziati dall'emissione di Boc, ha reso possibile il finanziamento di progetti esecutivi stralcio (disponibili perché l'Amministrazione ha saputo individuare negli anni precedenti risorse per il concorso internazionale di affidamento delle progettazioni e per la redazione di progettazioni stralcio). Si tratta di interventi che sostanzialmente completano tutti i lavori di restauro sia dei volumi più alti sulla piazza che dei volumi postici.

In particolare, nei primi mesi del 2005 partiranno i lavori di sistemazione del marciapiede innanzi al monumento: si tratta di 6500 mq di aree restituite alla pedonalità, illuminate, arricchite di verde. I lavori procederanno di pari passo con il consolidamento e restauro della facciata su piazza Carlo III (15.000 mq di prospetto): senza i lavori della facciata non sarebbe stato possibile restituire alla pedonalità i 6500 mq innanzi al monumento. Negli stessi mesi partiranno i lavori di sistemazione dell'Agorà, al centro del monumento negli spazi che avrebbero dovuto accogliere la grande basilica mai ultimata.

L'avanzamento dei lavori consente di realizzare un programma sistematico di visite. Il percorso via via potrà avanzare congiuntamente ai lavori.

Non prima dell'autunno 2005 potrà essere inaugurato il "Centro di documentazione delle trasformazioni urbane" e lo spazio eventi "Agorà" ed avviati i lavori per la sistemazione delle aule e degli spazi didattici universitari.

Più impegnative le gare (europee) per i lavori di consolidamento e riconfigurazione architettonica del completamento dei volumi su piazza Carlo III: le gare di appalto si svolgeranno nella primavera del 2005 ed i lavori presumibilmente inizieranno nell'estate 2005 con termine nell'estate 2007.

I visitatori che entreranno l'anno successivo potranno ammirare tutta la facciata restaurata, il marciapiede sistemato, gli ambienti al piano terra su piazza Carlo III e al piano rialzato fino alla corte centrale ultimati. Accederanno ai cantieri di restauro di tutti i volumi sulla piazza Carlo III fino alla terrazza, dall'Orto Botanico a via Tanucci.

La disponibilità di tutte le progettazioni consente di avviare i lavori via via che sono disponibili i finanziamenti e pertanto risorse oggi non preventivabili consentirebbero di accelerare il recupero.

## LAVORI GIÀ REALIZZATI O IN CORSO



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

**nei volumi alti su piazza Carlo III e verso l'Orto Botanico**

crollo lato Orto Botanico	bonifiche
crollo cappelle sul cortile ovest	rimozione controllata delle macerie
crollo volume verso via Tanucci	demolizioni controllate
crollo cappelle su cortile est	indagini strutturali
ambienti limitrofi	ricostruzione delle volte e dei muri
	consolidamento delle volte limitrofe
	puntellamenti
facciata su piazza Carlo III	consolidamento
	demolizioni controllate
	indagini architettoniche
	ricostruzioni delle cornici e dei cornicioni
	intonaco
	colore
	restauro dell'atrio monumentale
volumi postici	indagini
	puntellamenti
finanziamenti	11 milioni di euro Comune di Napoli
	6 milioni di euro Ministero per i Beni e le Attività Culturali
completamento	2005
dimensioni complessive	15.000 mq di facciata
degli interventi	18.000 mc di strutture



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

**NUOVI PROGETTI FINANZIATI**  
**bonifica, consolidamento delle strutture, riconfigurazione degli spazi e degli**  
**ambienti, pavimentazioni, verde, interventi di sostenibilità ambientale**

aree innanzi all'Albergo dei Poveri e sistemazione del centro di documentazione delle trasformazioni urbane	2 milioni di euro
sistemazione corte centrale – agorà	3 milioni di euro
lotto centrale su piazza Carlo III	20 milioni di euro
lotto d'angolo tra piazza Carlo III e via Tanucci	14 milioni di euro
finanziamenti	BOC
completamento	autunno 2005 aree innanzi al RAP e centro autunno 2005 agorà autunno 2005 sportelli informativi (lotto centrale), spazi accoglienza 25 febb 2006 percorso di visita ampliato autunno 2007 volumi su piazza Carlo III
dimensioni complessive degli interventi	500.000 mc di strutture consolidate, riconfigurate, intonacate, ... di cui 200.000 mc rifiniti (infissi interni ed esterni, canalizzazioni impianti, pavimenti, tetto fotovoltaico, ...)

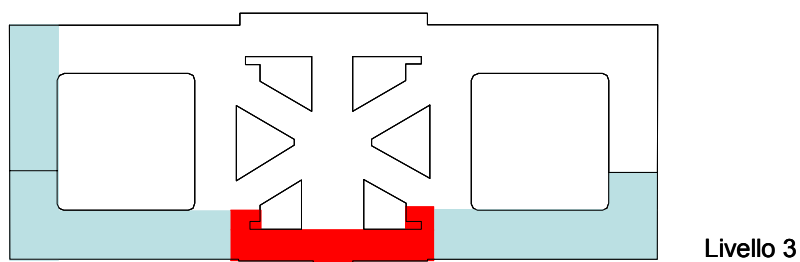
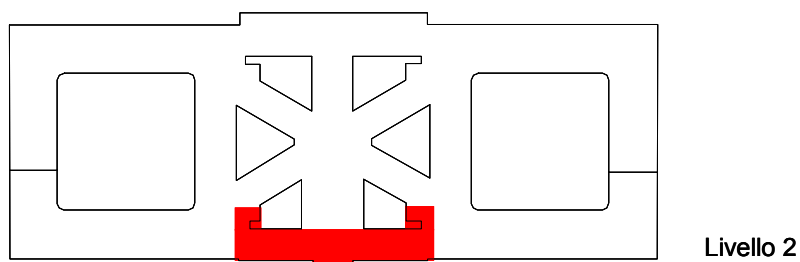
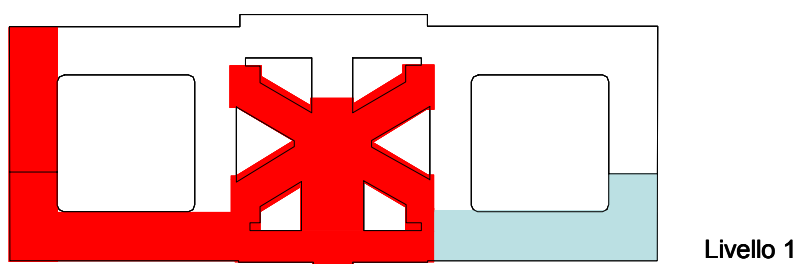
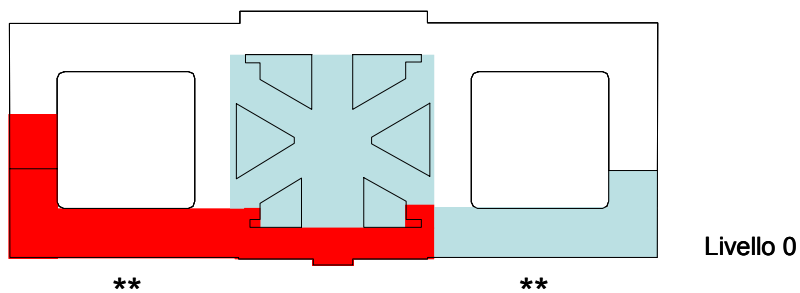




COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

REALIZZAZIONI CON LE RISORSE DISPONIBILI



-  bonifica, consolidamento, demolizioni controllate, riconfigurazione architettonica, conservazione, ...
-  bonifica, consolidamento, demolizioni controllate, riconfigurazione architettonica, conservazione, pavimentazioni, predisposizione di impiantistica, intonaco, attintatura, restauro o nuovi infissi interni ed esterni, ...
- \*\*** Sistemazione delle aree innanzi al Real Albergo dei Poveri: pavimentazione, verde, illuminazione, rete filobus, ...

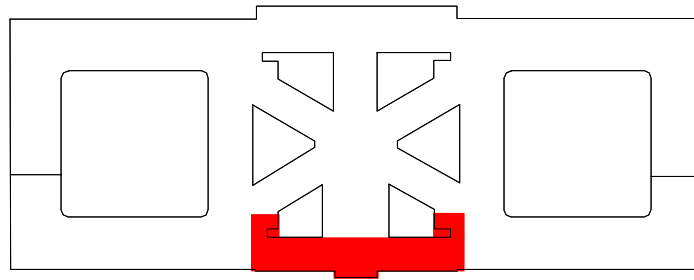


COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica

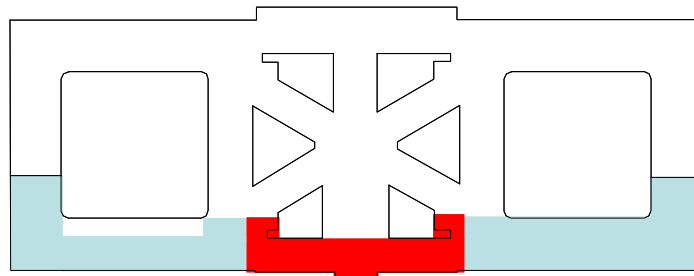


Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

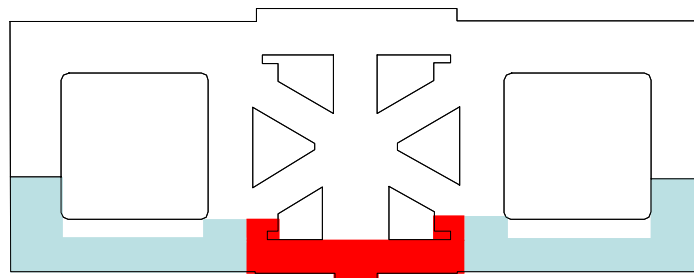
REALIZZAZIONI CON LE RISORSE DISPONIBILI



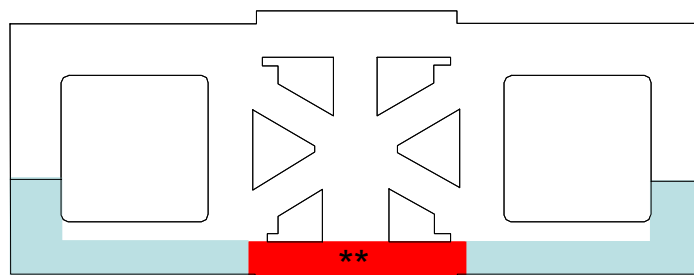
Livello 4



Livello 5



Livello 6



Livello 7



bonifica, consolidamento, demolizioni controllate, riconfigurazione architettonica, conservazione, ...



bonifica, consolidamento, demolizioni controllate, riconfigurazione architettonica, conservazione, pavimentazioni, predisposizione di impiantistica, intonaco, attintatura, restauro o nuovi infissi interni ed esterni, ...

\*\*

copertura in acciaio e vetro con pannelli fotovoltaici



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri

**Allegato F**

**Scheda di sintesi “Real Albergo dei Poveri”**



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri



## REAL ALBERGO DEI POVERI

Monumento unico per impianto architettonico, dimensione e articolazione volumetrica, caratterizzato da ambienti di grandi dimensioni, manomesso e trasformato nella sua storia d'uso, costituisce, per forma e dimensione, esempio ineguagliabile della magnificenza civile del 1700.

Fu Carlo III di Borbone a volere la costruzione dell'Albergo dei Poveri e per realizzarlo chiamò a Napoli un architetto di riconosciuta fama e bravura, Ferdinando Fuga: l'edificio doveva ospitare, istruire e redimere tutti poveri del Regno.

L'ambizioso progetto iniziato nel 1751 non ebbe però mai conclusione; pur nella sua vastità, infatti, l'edificio è incompiuto essendo realizzati i tre quinti dell'impianto planimetrico di progetto e circa i due quinti dell'impianto volumetrico.

Il Comune di Napoli ha acquisito il monumento dopo il terremoto dell'80 così come gravemente danneggiato dal sisma.

Nei 250 anni d'uso, il Real Albergo dei Poveri ha visto svolgersi essenzialmente attività di formazione (scuola, musica, artigianato, ...), ospitalità (dormire, mangiare, lavarsi, ...) e assistenza (religiosa, sociale, medica, ...).

Presenta gravi carenze strutturali che hanno determinato crolli di vaste porzioni e diffuso degrado locativo, tuttavia riesce ancora a infondere nel visitatore il senso della magnificenza del luogo.

I lavori in corso hanno per obiettivo il consolidamento delle strutture, la conservazione del monumento e la riconfigurazione degli spazi.

età	250 anni
superficie	103.000 mq
volume	830.000 mc
livelli	da 2 a 9
cortili maggiori	3 (ciascuno di 6500)
cortili minori (da)	6 (ciascuno di 700 mq)
larghezza totale	140 m
lunghezza totale	360 m
altezza massima	42 m
altezza minima	15 m
ambienti	440
ambiente medio	8 m x 40 m
corridoi	9 km



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'Urbanistica



Progetto recupero del Real Albergo dei Poveri