



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale Ambiente, Tutela del territorio e del mare  
Direzione Centrale Pianificazione e gestione del territorio - sito Unesco

Piano città per la rigenerazione delle aree urbane degradate

# Recupero ex complesso industriale Corradini



Gruppo di progettazione: arch. A. De Cicco, p.e. E. Esposito, arch. M. Iaccarino, arch. G. Lanzuise, arch. A. Nasrri,  
ing. M. Rocco, arch. G. Runfola

Supporto giuridico amministrativo: dott.ssa M. Cesaria

Analisi socio-economica: dott. F. Ceci

Relazione Geologica: geol. O. Catapano

R.U.P.

arch. Immacolata Marsella

Direzione Centrale Ambiente  
Tutela del territorio e del mare

Il Direttore

arch. Giuseppe Pulli

Direzione Centrale Pianificazione e  
gestione del territorio - sito Unesco

Il Direttore

arch. Giancarlo Ferulano

**PROGETTO PRELIMINARE**

R GEN 1 Relazione illustrativa generale

## INDICE

### PREMESSA

#### 1. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EX-CORRADINI: STATO DEI LUOGHI, IL CONTESTO URBANO, CENNI STORICI, STATO DI DIRITTO, QUADRO URBANISTICO

1.1 Descrizione e stato dei luoghi

1.2 Il contesto urbano

1.3 Cenni storici

1.4 Stato di diritto

1.5 La disciplina urbanistica vigente: variante al Prg; accordo di programma del 23/12/2000; preliminare di Pua della costa di S. Giovanni.

#### 2. PROGETTO DI RECUPERO DEL COMPLESSO, SISTEMAZIONE GENERALE E DEFINIZIONE DELLE FUNZIONI.

2.1 Finalità del progetto e destinazioni d'uso

2.2 Accessibilità dall'esterno e percorsi interni

2.3 Analisi dello stato attuale e impostazione progettuale

2.4 Architetture e scelte progettuali

2.5 Previsione di aspetti gestionali

## PREMESSA

Il Piano nazionale per le città, di cui all'art. 12 del decreto legge n. 83 del 22 giugno 2012, convertito in legge n. 134 del 7 agosto 2012 e al successivo decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti n. 382 del 3 agosto 2012, è dedicato alla riqualificazione di aree urbane con particolare riferimento a quelle degradate. Ai sensi della succitata normativa l'Amministrazione comunale ha presentato nell'ottobre 2012 una proposta per l'accesso agli investimenti previsti dal citato D.L. 83/2012, proponendo un contratto di valorizzazione urbana costituita da un insieme coordinato di interventi con riferimento all'area urbana orientale. La proposta, unitamente alla documentazione allegata, è stata approvata dall'amministrazione comunale con delibera di giunta n. 732 del 1 ottobre 2012. Il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti con decreto n. 1105 dell'8 febbraio 2013 ha definito la destinazione delle risorse del fondo per l'attuazione del Piano per le città, ha preso atto della ripartizione effettuata dalla Cabina di regia delle risorse destinate dal Ministero per la Coesione territoriale alle zone franche urbane. Il Ministero con nota prot. 1412 del 21 febbraio 2013 ha comunicato al Comune di Napoli l'assegnazione dell'importo complessivo stimato di € 20.000.000, relativo a parte dell'intervento proposto e precisamente quello denominato "Completamento del restauro degli edifici di archeologia industriale ex Corradini a San Giovanni a Teduccio".

Quest'opera è stata altresì individuata dal documento preliminare al piano urbanistico della linea di costa di San Giovanni a Teduccio, approvato con deliberazione della giunta comunale n° 65 del 2 febbraio 2009, richiamato

dalla relazione illustrativa della proposta per il Piano città. Il recupero degli edifici esistenti, per la natura delle opere previste, è eseguibile in via diretta -cioè senza il preventivo ricorso a un piano urbanistico attuativo- in quanto "l'area ricade in zona Da ed è interamente inclusa nella perimetrazione dell'ambito n. 14. Data la natura delle opere previste (restauro e risanamento conservativo) l'intervento risulta consentito dalla normativa introdotta dalla variante al Prg anche nelle more dell'approvazione del Pua" (dall'allegato al preliminare di pua, del. g.m. 65/2009).

L'area della ex-Corradini a San Giovanni a Teduccio è costituita dagli edifici facenti parte del complesso immobiliare della società Corradini, sciolta nel 1949, e dallo stabilimento dell'Industria meridionale pellami fratelli De Simone & C. s.n.c., annesso alla fabbrica nel 1960).

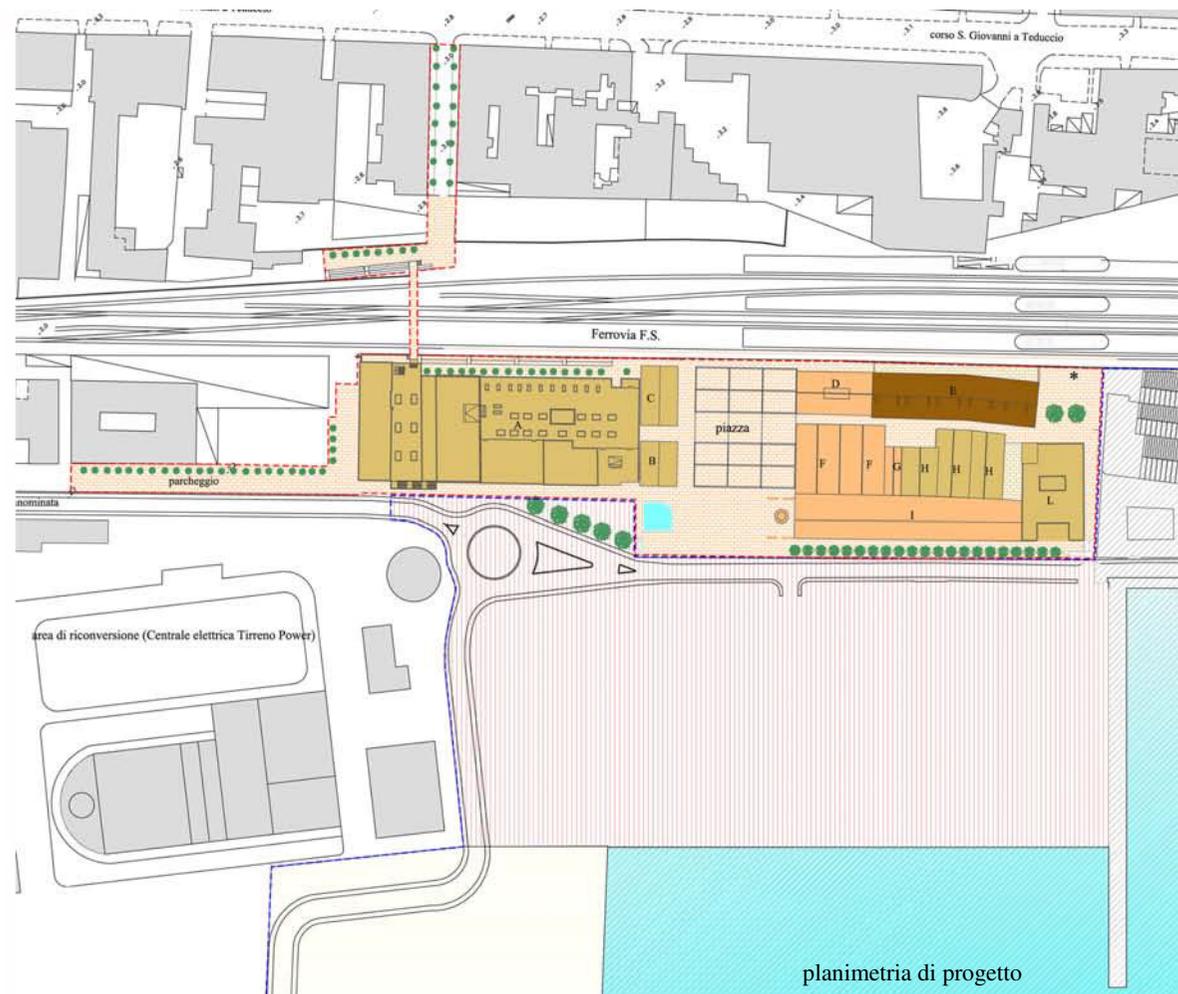
L'intervento proposto è "finalizzato alla formazione di un distretto di produzione artistico e culturale con annessi spazi per attività ricettive, il tempo libero e i servizi", secondo la definizione del citato documento preliminare, cui si riferisce la proposta per il Piano città.

Questo progetto preliminare ha per oggetto il restauro del complesso ex-Corradini (con esclusione della porzione che il Comune da già affidato in concessione alla società Portofiorito srl) e comprende anche due nuove strutture di attraversamento della linea ferroviaria che separa le fabbriche dismesse dal corso San Giovanni, asse viario principale del quartiere, recuperando il rapporto tra il quartiere di S. Giovanni a Teduccio e il mare, interrotti con la realizzazione della ferrovia. Ma, come si vedrà, il quadro economico imputa al finanziamento del *Piano città* la parte più ampia e significativa delle opere di restauro previste (il complesso immobiliare

della società Corradini al 1949 - data di cessazione dell'attività), prevedendo che la realizzazione della parte restante (ossia dell'edificio "ex conterie De Simone) e dei nuovi attraversamenti della linea ferroviaria sia eventualmente finanziata da altri attori da coinvolgere nell'operazione, in particolare Rfi, società del gruppo Fs che è già impegnata al completamento di interventi nell'area, e operatori privati da selezionare mediante procedure pubbliche.

Si è ritenuto di non limitare il progetto preliminare solo alle opere finanziate dal Piano città al fine di assicurare un quadro di riferimento unitario all'insieme degli interventi, oltre che per accelerare il processo attuativo delle altre opere previste. In ogni caso, si è avuto riguardo che le opere finanziate dal Piano città costituiscano un insieme coerente e funzionale.

- LEGENDA
-  aree in concessione alla Portofiorito Srl
  -  nuovo porto turistico di Vigliena
  -  piazza sul mare
  -  Cantieri Travel Lift
  -  area di intervento
  -  edifici destinati ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico
  -  aree pubbliche
  -  edifici destinati a produzione di beni e servizi
  -  aree di pertinenza degli edifici produttivi
  -  edifici destinati a residenza universitaria
  -  \* uscita sottopasso stazione
- Destinazioni d'uso dei fabbricati
- A distretto produttivo-culturale
  - B pubblico esercizio
  - C pubblico esercizio
  - D attrezzatura collettiva
  - E residenza universitaria
  - F attrezzatura collettiva
  - G servizi attrezzature collettive
  - H attività di ristorazione
  - I attrezzatura collettiva
  - L attività ricettiva



## DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EX-CORRADINI: STATO DEI LUOGHI, IL CONTESTO URBANO, CENNI STORICI, STATO DI DIRITTO, QUADRO URBANISTICO

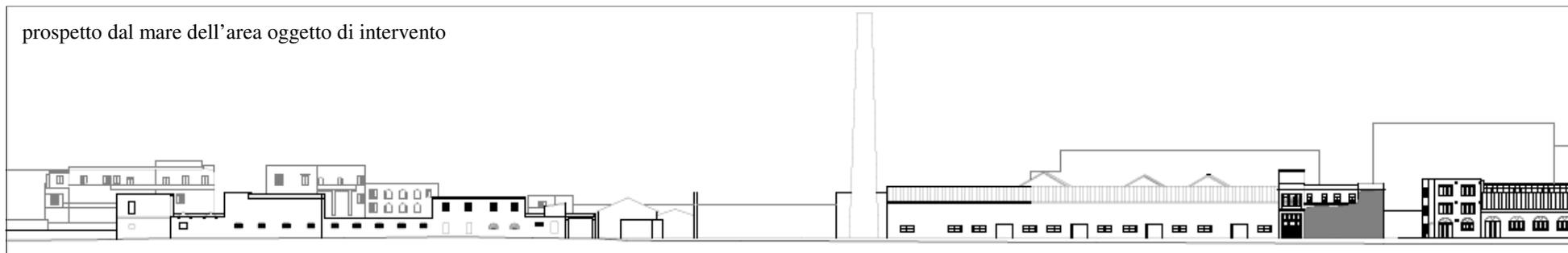
### 1.1 Descrizione e stato dei luoghi

L'area, estesa circa 19mila mq, comprende immobili del complesso industriale dismesso "Corradini" di proprietà comunale (una limitata porzione posta sul fronte più esterno ricade nel demanio marittimo e sono in corso le procedure per l'acquisizione), ed è nella disponibilità dell'amministrazione. Altri immobili adiacenti, anch'essi facenti parte della ex "Corradini" e di proprietà comunale, invece, sono stati affidati in concessione alla società "Porto fiorito" per la realizzazione del porto turistico. Il complesso ex-Corradini costituisce testimonianza di una storia industriale risalente ai primi decenni dell'800, quando, con la realizzazione della prima linea ferroviaria italiana -la Napoli-Portici- si sviluppò,



progressivamente e in parallelo a essa, una sequenza di fabbriche lungo la linea di costa, che, insieme ad altri stabilimenti nelle aree retrostanti, fecero dei quartieri orientali di Napoli e del confinante Comune di San Giovanni a Teduccio una rilevante zona industriale. Nel 1925, San Giovanni venne assorbita nel capoluogo, divenendo riferimento della Napoli indu-

prospetto dal mare dell'area oggetto di intervento



striale e operaia, come all'altro capo della città lo era Bagnoli. La deindustrializzazione, che ha marginalizzato e degradato l'intero territorio orientale di Napoli e, in particolare, San Giovanni, ha preso avvio proprio dalla dismissione delle industrie attestata lungo la costa, prima gli stabilimenti ferroviari, poi la Corradini. Chiuso in una striscia di terra tra la ferrovia e il mare, il complesso è rimasto a lungo in disuso fino all'acquisizione al patrimonio comunale, nel 1999. La posizione marginale probabilmente ne ha accentuato l'abbandono, scoraggiandone trasformazioni per altri utilizzi.

Il complesso confina a nord con il fascio di binari della ferrovia, a est con il realizzando porto turistico, a sud con l'arenile destinato a essere parte dello stesso porto e con la centrale termoelettrica Tirreno Power, a est



con un immobile di proprietà privata e la via Innominata.

Gli immobili possono essere così sommariamente descritti: sul lato est insistono in gran parte capannoni in muratura con coperture in capriate metalliche, e un solo edificio a due piani; a ovest, un complesso più articolato, in parte su due piani, con coperture a terrazzo, abitualmente identificato come “ex concerie De Simone”. Lo stato di conservazione degli edifici appare disastroso: diversi sono andati distrutti, da altri sono stati sottratti elementi anche strutturali. I manufatti, riconosciuti di interesse storico-architettonico in quanto testimonianza di “archeologia industriale” sono vincolati ai sensi della legge 1089/39 con Decreto del Ministero per i beni culturali e ambientali per il vincolo e la tutela della ex Corradini, 27 febbraio 1990.



foto aeree, arch. P. De Stefano

## 1.2 Il contesto urbano

Al fine di considerare le possibili ricadute di questo progetto sul quartiere, è utile descrivere anche il più ampio contesto urbano in cui il complesso dell'ex Corradini è inserito.

Il quartiere di San Giovanni a Teduccio si sviluppa lungo l'asse dell'omonimo corso, parallelo alla linea di costa. Nel tempo distinti nuclei insediativi si sono formati a ridosso di quest'asse: prima i casali d'origine rurale, poi, in epoca più recente, i rioni pubblici e privati; la diffusione degli esercizi commerciali sul corso segue la maggiore o minore densità degli insediamenti, in modo analogo si distribuiscono le sedi di servizi pubblici e privati. I luoghi pubblici più significativi -le piazze e gli accessi al mare sopravvissuti- connotano il tratto centrale del corso, fra le piazze San Giovanni Battista e Pacichelli, insieme a un vivace tessuto commerciale e di servizi. L'ultima rilevante trasformazione urbanistica a san Giovanni —quella prodotta dalla ricostruzione post-terremoto- è intervenuta proprio a ridosso del tratto centrale del corso, con la realizzazione del più grande e denso insediamento residenziale del quartiere -Taverna del ferro- di un significativo insieme di attrezzature pubbliche e del parco Troisi, che aggiunge qualità a quest'area.

Nella mappa allegata nella pagina che segue viene descritta analiticamente la distribuzione delle funzioni lungo il corso san Giovanni che dimostra la loro concentrazione nel tratto centrale e sul nuovo asse che dal parco Troisi interseca il corso. A occidente di questo tratto, la frequenza delle funzioni attrattive diminuisce fino a diradarsi del tutto nella direzione per

il centro città; fa parzialmente eccezione la parte del corso dove confluiscono tre importanti vie verso l'interno (Ottaviano, Ferrante Imperato e Protopisani). Anche in questo settore del quartiere la ricostruzione post-terremoto ha prodotto interventi di rilievo, con il nuovo rione di Pazzigno, che però conserva il carattere di un'enclave, anche a causa del fallimento del parco Teodosia, di fatto chiuso al pubblico (in mappa contrassegnato dall'icona barrata).

Proprio a ridosso del settore occidentale del corso ricadono i tre maggiori interventi in corso nel quartiere che potrebbero produrre un cambiamento nell'equilibrio funzionale: insediamento Università nell'area ex Cirio, interventi di recupero della ex fabbrica Corradini e Porto turistico Marina di Vigliena (Portofiorito). L'efficace ricaduta di tali cambiamenti dipende non solo dalla loro intrinseca qualità ma anche e soprattutto dalla capacità di aprirsi a fertili relazioni con il quartiere.

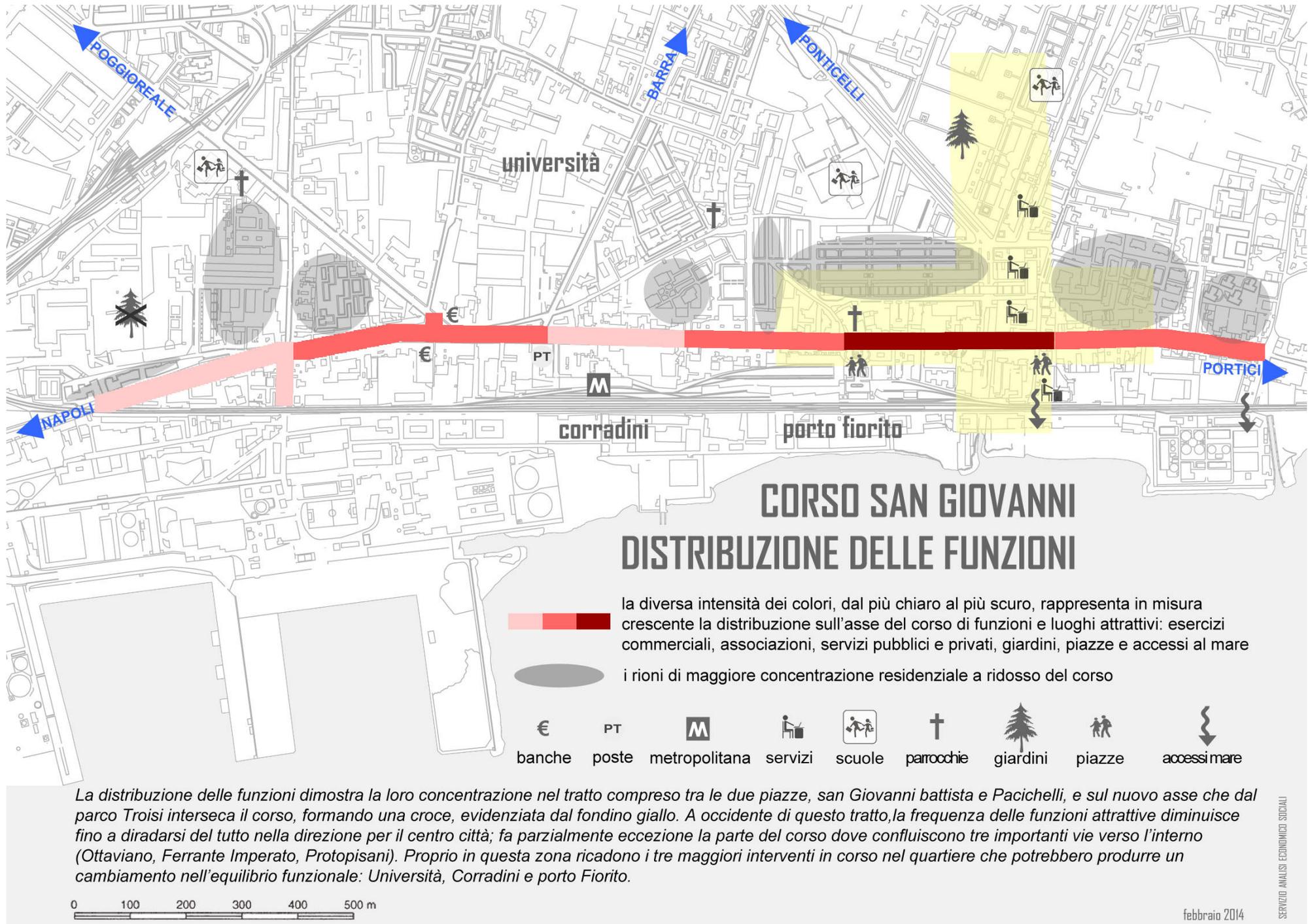
Infine, lo spostamento da Gianturco a San Giovanni della stazione terminale della metropolitana Fs (con treni ogni 8 minuti), porrà il quartiere in rapporto diretto con la città fino all'area flegrea. Il nuovo servizio ferroviario costituisce una fondamentale condizione di attrattività per le funzioni che si vanno a insediare in questa zona e, quindi, un incentivo per gli investitori.

rendering recupero ex Corradini (porto Fiorito)



porto turistico Marina di Vigliena

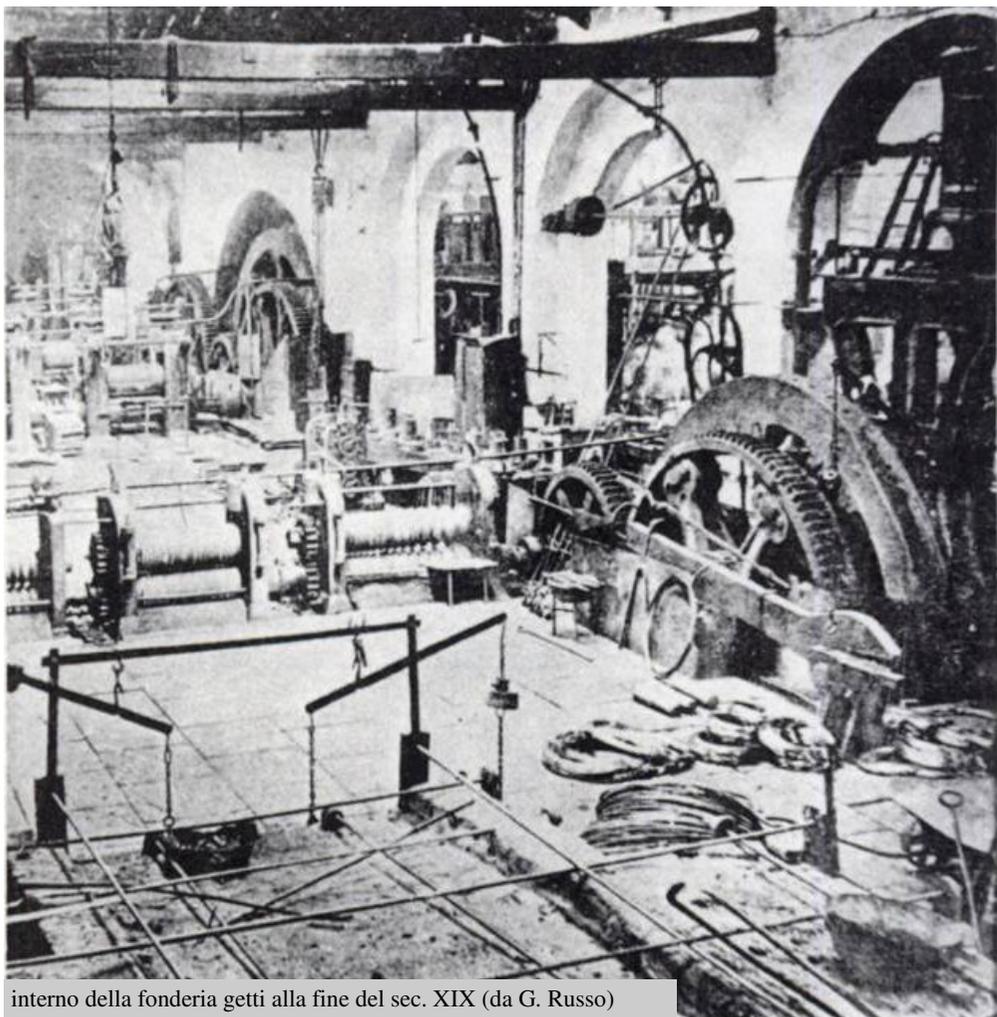




La distribuzione delle funzioni dimostra la loro concentrazione nel tratto compreso tra le due piazze, san Giovanni battista e Pacichelli, e sul nuovo asse che dal parco Troisi interseca il corso, formando una croce, evidenziata dal fondino giallo. A occidente di questo tratto, la frequenza delle funzioni attrattive diminuisce fino a diradarsi del tutto nella direzione per il centro città; fa parzialmente eccezione la parte del corso dove confluiscono tre importanti vie verso l'interno (Ottaviano, Ferrante Imperato, Protopisani). Proprio in questa zona ricadono i tre maggiori interventi in corso nel quartiere che potrebbero produrre un cambiamento nell'equilibrio funzionale: Università, Corradini e porto Fiorito.

### 1.3 Cenni storici

Il complesso ex-Corradini -così definito dal nome dell'ultima importante impresa industriale del sito- è frutto dell'annessione di vari edifici costruiti in più periodi. Infatti, il complesso comprende diversi stili architettonici che vanno da tracce forse risalenti al passaggio tra '700 e '800, poi inglobate nelle successive ristrutturazioni a elementi del primo '900. In partico-



interno della fonderia getti alla fine del sec. XIX (da G. Russo)

lare, l'antico stabilimento in muratura e ferro “Dent Allcroft”, poi inglobato nella “Pellami De Simone”, riporta la data del 1828 su una targa murata all'esterno. Dai primi vecchi edifici multipiano si può intuire una originaria destinazione produttiva tessile, comunque diversa da quella metallurgica poi pienamente espressa dai tipici capannoni terranei in muratura, a campate multiple e tetto a falde.

Nel 1872, sorge lo stabilimento metallurgico Deluy-Garnier, che fu definita una delle principali industrie metalmeccaniche della provincia di Napoli (Betocchi, 1874). Lo stabilimento nacque grazie all'impegno e alla volontà dall'industriale Granier il quale, mosso da forte passione per il trattamento dei metalli, dopo aver lavorato presso la fabbrica di Guppy e della Società Nazionale, decise di mettersi in proprio ma, non riuscendo a sostenere l'impegno economico, costituì una società metallurgica con Carafa di Noja e Stefano Cas, la “Carafa, Cas & C.”, finanziata dalla ditta “Tupply, Mathieu & C.” e dal Banco di Genova.

In quegli anni lo stabilimento era in forte espansione; dall'iniziale lavorazione di verghe e lastre di rame e ottone era passato al trattamento completo degli altri metalli, arrivando a coprire una superficie di oltre 3000 mq. e impiegando più di 200 operai.

Ma, alla morte del Carafa, la società entrò in crisi e fu dichiarata in liquidazione dal Tribunale del Commercio. Nel 1882 la Commissione di Stralcio del Banco Coloniali di Genova, aggiudicataria dello stabilimento, cedette l'intero complesso all'imprenditore svizzero Giacomo Corradini il quale, nel 1906, fondò la “G. Corradini s.p.a.”.

A causa della posizione, stretta tra il mare e la linea ferroviaria, lo stabili-

mento poté espandersi solo orizzontalmente lungo la linea di costa, a cominciare dall'estremo orientale, con l'annessione dei terreni paludosi della Marina e dello Stradone e, in seguito, di quelli in parte coltivati della cascina Carafa e dei fabbricati detti “della Ceramica”.

Alla fine dell'Ottocento, l'impresa si era specializzata nella produzione di

manufatti bellici ma, con il venir meno degli stanziamenti governativi, aveva dovuto affrontare una forte crisi, poi superata grazie ai benefici dei “Provvedimenti speciali per il risorgimento economico di Napoli” del 1904. Dopo il passaggio a società per azioni la Corradini crebbe d'importanza anche a livello internazionale. Nel periodo tra i due conflitti mondiali la fabbrica raggiunse il suo massimo livello di espansione e produzione: nel 1917 assorbì la fabbrica di bottiglie Falcocchio; nel 1919 ridefinì i confini orientali a ridosso della ferrovia e fino alla seconda guerra mondiale si espanse anche sul lato occidentale fino a triplicare quasi il volume degli impianti. Riduzioni invece si ebbero in seguito ai bombardamenti subiti nella seconda guerra mondiale e per l'allargamento della linea ferroviaria. Dopo il conflitto la produzione calò progressivamente e, nel



foto aerea levata 1943



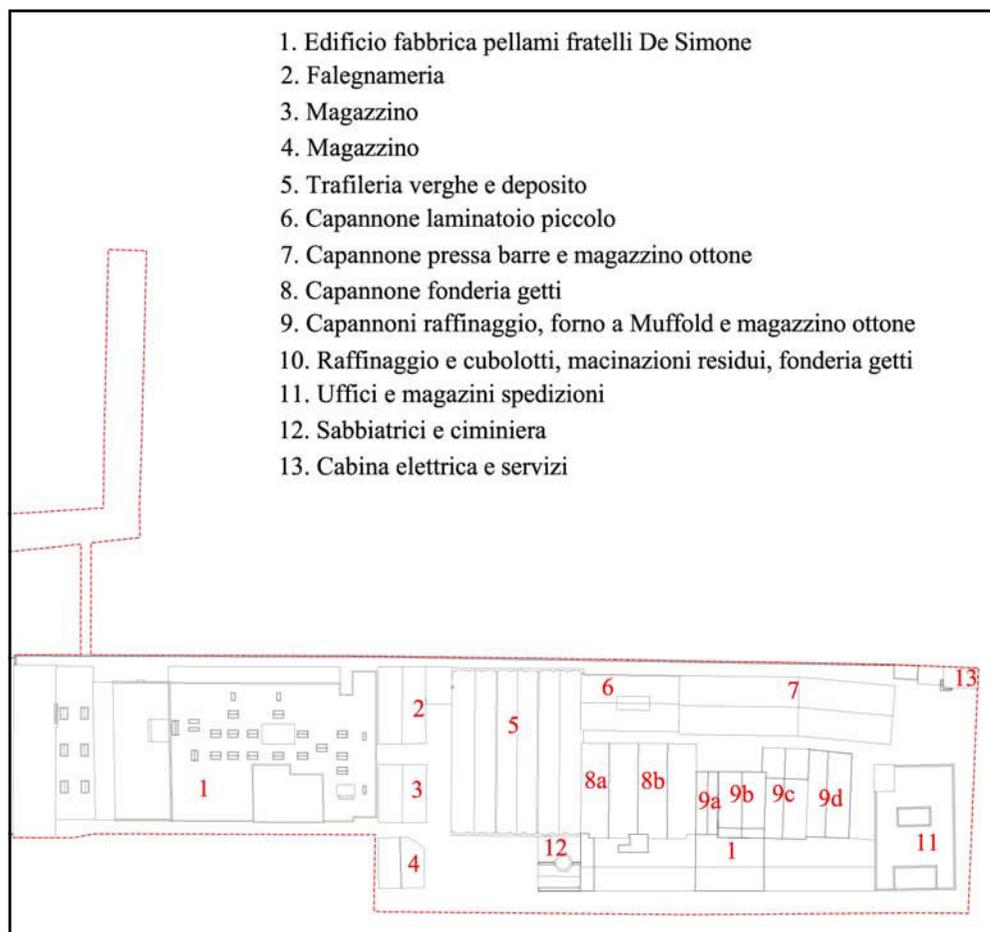
foto aerea levata 1956



foto aerea levata 1986

1949, società fu posta in liquidazione dopo un tentativo fallito di autogestione operaia. Passata alla Federconsorzi, alla fabbrica fu annesso, nel 1960, anche lo stabilimento dell' "Industria meridionale pellami fratelli De Simone & C. s.n.c.", che, nel 1927, lo aveva acquistato dalla società londinese "Dent Allcroft & Co. Ltd". Dopo il passaggio in varie tappe all' Agrimont, la fabbrica fu acquisita nel 1999 dal Comune di Napoli, con atto a rogito del notaio Olivieri in data 25/10/1999, registrato a Napoli il 10/11/1999 e trascritto il 18/11/1999. All'atto di quest'ultimo passaggio di

proprietà il complesso era costituito da 54 unità immobiliari, in gran parte allo in stato di ruderi, con volume originario di 173.000 mc., distribuite su 7 ettari. Nel 2003, gran parte del complesso è stato affidato in concessione dalla società "Porto fiorito" per la realizzazione di un porto turistico, la parte restante -estesa circa 2ha- è quella oggetto dell'intervento finanziato dal "Piano nazionale per le città" e, quindi, di questo progetto preliminare. Nella planimetria a fianco sono schematicamente rappresentati i manufatti che costituiscono il complesso della fabbrica metallurgica e le originarie funzioni produttive. Di seguito i riferimenti sintetici alle notizie storiche distinte per edificio.



planimetria con le destinazioni d'uso originarie dei fabbricati

*Le notizie di seguito riportate sono desunte da:*

- Concessione demaniale marittima alla società met. Corradini del 10/02/1956;
- Decreto del Ministero per i beni culturali e ambientali per il vincolo e la tutela della ex Corradini, 27 febbraio 1990;
- Bollettino dell'Associazione di archeologia industriale 1982;
- AAVV, Manifatture in Campania, dalla produzione artigiana alla grande industria, 1983 Guida editori;
- Piano Urbanistico Attuativo San Giovanni a Teduccio, Relazione al preliminare di piano, Comune di Napoli, febbraio 2009.



### 1 – EDIFICIO FABBRICA PELLAMI FRATELLI DE SIMONE

*citato dal Decreto ministeriale “tra gli edifici più rappresentativi” dell'ex Corradini*

È il corpo di fabbrica più antico dell'intero complesso, risalente in alcune sue strutture alla fine del XVIII secolo. Sottoposto a interventi di manutenzione e sostituzione dei solai alla fine dell'Ottocento, presenta pilastri in ghisa con basi e capitelli, solai in putrelle e voltine di mattoni, pavimentazione in basoli e resti di edifici più antichi sotto il piano. Acquistato in due atti distinti nel 1920 e nel 1927 dall'“Industria meridionale di pellami s.n.c. F.lli De Simone”, rispettivamente dagli eredi di Luigi Petriccione e dalla società inglese “Dent Allcroft & Co.”



### 2, 3 e 4 – FALEGNAMERIA E MAGAZZINI VARI

Si tratta di alcuni corpi di fabbrica con struttura portante in tufo e capriate in ferro e legno con copertura a doppia falda. Non presentano elementi architettonici di rilievo. L'edificio n. 2 era utilizzato come falegnameria, gli edifici 3 e 4 come magazzini - come si ricava dalla Concessione demaniale marittima alla società met. Corradini del 10/02/1956. L'edificio n. 4 è totalmente crollato.



### 5 - TRAFILERIA VERGHE E DEPOSITO

L'edificio è totalmente crollato. Con la fabbrica in attività, il capannone copriva una superficie di 2.100 mq. Più volte modificato nel corso dei decenni, inizialmente aveva una struttura interna ad archi, ma negli ultimi anni presentava una struttura metallica con tetto a capriate (come si rileva nella foto aerea del 1956), di cui restano soltanto alcuni frammenti.



#### 6 – CAPANNONE LAMINATOIO PICCOLO

*citato dal Decreto ministeriale “tra gli edifici più rappresentativi” dell'ex Corradini*

Capannone che costituisce, secondo quanto riportato nello stesso Decreto, un corpo unico con il capannone pressa barre e magazzino ottone (n. 7), presenta capriate in ghisa e quinte murarie in mattoni e tufo. È testimonianza di una tipologia industriale molto rara. Le coperture risultano totalmente crollate e tutta la struttura presenta gravi problemi di infiltrazioni e cedimenti.



#### 7 – CAPANNONE PRESSA BARRE E MAGAZZINO OTTONE

*citato dal Decreto ministeriale “tra gli edifici più rappresentativi” dell'ex Corradini*

Composto da ambienti modulari disposti su due corpi paralleli, copertura con tetto a shed e decorato in mattoni e piperno. Secondo il Decreto costituisce un corpo unico con il capannone del laminatoio piccolo (n. 6) con il quale forma un lungo corpo di fabbrica di circa 100 m. Le coperture risultano totalmente crollate. Parte delle strutture portanti in elevazione al di sopra delle finestre è crollata e tutta la struttura presenta gravi problemi di infiltrazioni e cedimenti.



#### 8 – CAPANNONE FONDERIA GETTI

*citato dal Decreto ministeriale “tra gli edifici più rappresentativi” dell'ex Corradini*

L'edificio, realizzato nella seconda metà dell'Ottocento, è articolato in due navate affiancate ed una terza disposta in senso ortogonale. Presenta una struttura esterna di tufo e mattoni e pilastri portanti interni in ghisa di circa 10 mt di altezza. Le coperture risultano in gran parte crollate e tutta la struttura presenta gravi problemi di infiltrazioni e cedimenti. All'interno del fabbricato avveniva la formatura dei getti: per ottenere il prodotto finito di fonderia, il metallo liquido era versato in appositi stampi, corrispondenti al disegno del getto richiesto.



#### 9 – CAPANNONI RAFFINAGGIO, FORNO A MUFFOLD E MAGAZZINO OTTONE

Complesso di edifici utilizzati per il raffinaggio, il forno a Muffold e magazzino ottone. Gli edifici presentano strutture portanti in elevazione in muratura listata sormontata da cordolo in cls. La tipologia delle coperture è a doppia falda con capriate in legno e catena in acciaio. I tompagni e le strutture in elevazione trasversale sono in muratura di tufo. Nell'edificio 9d le strutture in elevazione sono rinforzate con pilastri e/o archi in muratura listata. La copertura di tutti gli edifici era in tegole marsigliesi



#### 10 – RAFFINAGGIO E CUBOLOTTI, MACINAZIONI RESIDUI, FONDERIA GETTI

Originariamente destinato a raffinaggio, il fabbricato si configura come un grande fabbricato di forma pressoché rettangolare, articolato su un' unica 'navata', diviso al suo interno da una setto murario in tufo sul quale è presente un' apertura centrale di attraversamento. In questa fabbrica si trovano i forni fusori o "cubilotti", in cui avveniva la fusione della carica metallica per la produzione di ghisa. La ghisa, dopo essere stata spillata, veniva raccolta in una camera collegata al cubilotto, in attesa di essere avviata alla colata dei getti. L'edificio si presenta completamente vuoto e presenta evidenti segni di degrado.



#### 11 – UFFICI E MAGAZZINI SPEDIZIONI

Edificio a due piani con copertura piana realizzato con struttura mista (muratura portante di tufo, pilastri interni in cemento armato e solai latero- cementizi) La sua costruzione risale ai primi anni del '900 e presenta interessanti fregi geometrici al di sopra dei vani d'ingresso dei corpi scala. Una parte rilevante dell'edificio, pari a circa il 30 % della copertura, è interessata da crolli delle strutture orizzontali e dei pilastri in c.a..



#### 12 – SABBIASTRICI E CIMINIERA

La ciminiera si presenta in buone condizioni statiche in quanto oggetto recentemente di lavori di consolidamento (cerchiature ...) L'edificio destinato alle sabbiatrici, all'interno del quale era compresa la ciminiera, è completamente crollato e la stessa ciminiera risulta attualmente isolata dal complesso.



#### 13 – CABINA ELETTRICA E SERVIZI

Il piccolo complesso di edifici era destinato a cabina elettrica della fabbrica ex Corradini e in un periodo successivo risultano aggiunti alcuni piccoli volumi utilizzati per i servizi igienici delle maestranze. Gli edifici adibiti a servizi igienici sono completamente crollati e l'edificio residuo appare in condizioni statiche precarie con evidenti cedimenti strutturali.

#### 1.4 Stato di diritto

Il complesso immobiliare denominato “ex Stabilimento metallurgico Corradini” in S. Giovanni a Teduccio è stato acquistato dal Comune di Napoli in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 1947 dell’11 giugno 1999. La suddetta delibera ha ad oggetto:”*acquisto a trattativa privata del complesso immobiliare sito in Napoli—S. Giovanni a Teduccio con ingressi da via Boccaporti n. 1 e via Innominata Vigliena n. 54 denominato Fonderia “Corradini” dalla società Agrimont Sud s.r.l.*”. Con atto a rogito del notaio Olivieri in data 25/10/1999, registrato a Napoli il 10/11/1999 e trascritto il 18/11/1999, il Comune di Napoli acquista dalla società Agrimont Sud s.r.l. per l’importo di £ 11.500.000.000 oltre IVA la seguente consistenza:

*“a) - la proprietà del complesso di capannoni, edifici, corpi di fabbrica, strade e piazzali, della superficie coperta e scoperta di mq. 35.000 circa;*

*b) - la proprietà della piccola area costituente allargamento della via Innominata Vigliena, della superficie di mq 71 circa;*

*c) - la comproprietà della strada privata di accesso posta in prosecuzione del civico 54 della via Immacolata Vigliena”.*

Una ulteriore porzione dell’ex stabilimento metallurgico Corradini, posta a sud, limitrofa e accorpata a quella descritta nel punto a), è costituita da fabbricati, spazi, aree asservite a strade e spiazzi della superficie coperta e scoperta di mq 11.514 circa. All’atto del trasferimento immobiliare di cui sopra, su tale porzione vi è una concessione di occupazione ed uso e non è in proprietà dell’Agrimont Sud s.r.l.. Nell’atto di acquisto al punto VI - Consenso per il subingresso nella concessione infatti si legge:”*la società*

*Agrimont Sud s.r.l. consente (per quanto le spetta) la sostituzione a sé della parte acquirente nel godimento dei cespiti in concessione e si obbliga di sottoscrivere le istanze e gli atti necessari per il subingresso. La parte acquirente prende atto di quanto sopra, l’accetta e si obbliga di provvedere a sua cura e spese a svolgere le pratiche per il subingresso, dispensando la società Agrimont Sud s.r.l. da responsabilità al riguardo.*

Come già scritto nel par. 1.3 Cenni storici, nel 2003 gran parte del complesso è stato affidato in concessione dalla società “Porto fiorito” per la realizzazione di un porto turistico, la parte restante -estesa circa 2ha- è quella oggetto di questo progetto preliminare.

Per quanto riguarda la porzione dell’ex stabilimento metallurgico Corradini in concessione di occupazione ed uso al momento dell’acquisto da parte del Comune di Napoli, è in corso di perfezionamento la procedura amministrativa per la sdemanializzazione delle aree e delle opere, ai sensi degli artt. 34 e 35 del vigente Codice della Navigazione.

1.5 La disciplina urbanistica vigente: variante al Prg; accordo di programma del 23/12/2000; preliminare di Pua della costa di S. Giovanni.

Con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n.323/2004 sul BURC n.29 del 14 Giugno 2004, è stata approvata la **Variante al Prg** – centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale. Si riportano i riferimenti alle norme tecniche di attuazione che interessano il progetto.

L'area oggetto di intervento rientra interamente nell'ambito n. 14 (Cirio – Corradini) disciplinato dall'art. n. 144 delle norme tecniche di attuazione (nta).

Come disposto dall'art.2 (attuazione del piano), *“nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, parte III della presente normativa, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto della disciplina delle singole zone e salvo gli ulteriori interventi eventualmente previsti dalla normativa d'ambito”*.

L'area oggetto di intervento ricade per la maggior parte in sottozona Da (insediamenti per la produzione di beni e servizi – riqualificazione) che identifica gli insediamenti e i manufatti industriali che rivestono valore architettonico o tipologico-testimoniale, e per la parte rimanente in sottozona Bb (espansione recente), sottozona Ff (linee ferroviarie e nodi d'interscambio modale) e in zona A (insediamenti di interesse storico).

Tra le utilizzazioni, purchè compatibili con la tipologia dei manufatti, sono ammesse: attività per la produzione di servizi (ad esempio direzionali, ricet-

tive, culturali, per l'istruzione universitaria, eccetera) e relative funzioni di servizio; attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio. E' consentita la destinazione residenziale, ove non prevalente per ogni intervento.

Inoltre nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo il Prg consente gli interventi previsti **nell'accordo di programma** siglato tra regione Campania, ministero dei Trasporti, capitaneria di porto di Napoli, autorità portuale di Napoli, università Federico II, ratificato con delibera di consiglio comunale n. 14 del 16 gennaio 2001.

Successivamente all'approvazione della variante al Prg, la giunta comunale ha approvato con delibera n. 65 del 2009 **il preliminare del Pua della costa di S. Giovanni** di cui all'art. 144 delle nta. Questo progetto preliminare attua, per il complesso dell'ex-Corradini, le previsioni del citato preliminare di Pua. Il preliminare al Pua si inquadra nella scelta strategica, operata con la variante generale al Prg (1999-2004), della riconquista del rapporto fra il quartiere e il mare, mediante il miglioramento dell'accessibilità, compromessa dalla barriera ferroviaria, e la tutela e rivitalizzazione della costa, particolarmente caratterizzata da cultura e tempo libero.

Questa scelta ha dovuto confrontarsi con la presenza in questo stesso territorio di importanti infrastrutture per l'energia e la logistica. La centrale elettrica, di cui inizialmente si prevedeva la dismissione e il riuso quale grande attrezzatura per i giovani e la cultura, è stata in seguito confermata e riconvertita. Inoltre, vanno ricordati il nuovo terminal container, il porto

turistico, la stessa infrastruttura ferroviaria.

Quindi, è emersa la necessità di uno specifico strumento urbanistico per contemperare le due funzioni: quella legata ai grandi impianti e quella legata all'apertura della costa a nuovi usi collettivi. A questa esigenza s'inizia a rispondere con il preliminare al Pua della costa con il quale si prevede “un riequilibrio urbanistico fra il notevole peso insediativo e funzionale caratterizzante gli interventi già programmati e in corso e l'apertura delle molteplici e fertili relazioni fra città e mare, che con il Prg s'intende conseguire”. I temi di questo riequilibrio sinteticamente riguardano: le grandi attrezzature per i giovani a scala urbana e territoriale; l'accessibilità alla costa; la dotazione di attrezzature pubbliche per il quartiere e la città; la riqualificazione ambientale per la fruizione del mare; infine, l'esigenza generale di armonia e funzionalità del territorio costiero, mediante un rapporto equilibrato e, per quanto possibile, fertile fra le grandi infrastrutture e il tessuto urbano circostante.

Per conseguire risultati significativi in questa direzione, le poche risorse disponibili vanno utilizzate per funzioni fortemente innovative e attraenti, in particolare per i giovani che ovunque fanno da “pionieri” delle più riuscite esperienze di rivitalizzazione urbana, e che, del resto, già il Prg individua quali destinatari privilegiati.

Delle risorse immobiliari è significativamente preziosa quella costituita dalla parte di Corradini ancora disponibile, per dimensione e perché è posta in una posizione strategica: affacciata sul mare, presso l'ingresso principale al porto turistico, collegabile, mediante efficaci strutture di attraversamento della barriera ferroviaria, alla nuova stazione e al deposito dei tram, che a

sua volta potrebbe essere riconvertito a usi di maggiore pregio e utilità collettiva, di cui si tratta nel preliminare al Pua.

Dunque, con il preliminare si sancisce la disponibilità per il quartiere e la città del complesso della ex Corradini, ultima risorsa destinabile alle attività collettive di qualità. Un complesso del genere può costituire ciò che nel disegno attuale manca per un territorio caratterizzato dalla presenza di significative funzioni di rilievo urbano e territoriale: un centro, vivo e vario, con un arco di attività dal lavoro al tempo libero, come per tradizione sono le piazze, che in questo caso, data la scala delle trasformazioni, diverrebbe “una piazza o un borgo della metropoli”. Questa idea è sorta dalle consultazioni avviate, nel gennaio 2006, con la giornata di lavoro aperta al quartiere, discussa in successivi incontri con rappresentanti del mondo associativo, imprenditoriale e culturale locale, e, infine, a giugno 2008, perfezionata in un seminario<sup>1</sup>. È maturata cioè in un processo di elaborazione complesso e rigoroso, essendo sottoposta a verifiche di tipo diverso da cui sono emersi, fra gli altri, due aspetti che consigliano di considerare questa ipotesi progettuale: il consenso della comunità locale e la sostenibilità economica.

L'adesione da parte dell'amministrazione comunale alle scelte urbanistiche che si intendono conseguire nel quartiere di San Giovanni, sancita con l'approvazione del citato preliminare di Pua, consente di dare corso alla formalizzazione degli accordi con partners pubblici e privati propedeutici alle trasformazioni stesse ed alla progettazione delle opere pubbliche. Con il preliminare di Pua vengono individuate alcune opere pubbliche dopo averne analizzato le compatibilità con la normativa vigente in assenza del Pua (interventi diretti)”. L'allegato (*Opere pubbliche prioritarie per la ri-*

*qualificazione della costa di San Giovanni a Teduccio*) della relazione del preliminare di Pua riporta un elenco di tali opere ed effettua una verifica della compatibilità urbanistica di ogni intervento. Tra le opere individuate al punto 5 vi è il restauro degli immobili della ex Corradini nella disponibilità dell'Amministrazione comunale disponendo che "il progetto di restauro e di risanamento conservativo del complesso terrà conto della destinazione assegnata nel documento preliminare a questo complesso".

<sup>1</sup> Gli esperti del seminario: Michele Bonuomo, giornalista e critico d'arte; Marina Dragotto, per Audis; Giusi India, per Epf; Massimo Marrelli, professore ordinario di scienze delle finanze presso l'università degli studi Federico II; Maria Federica Palestino, ricercatrice di urbanistica presso l'università degli studi Federico II; Matteo Robiglio, per Avventura urbana; Alessandro Zanmarchi, docente di legislazione dei beni culturali

## RECUPERO DEL COMPLESSO, SISTEMAZIONE GENERALE E DEFINIZIONE DELLE FUNZIONI

### 2.1 Finalità del progetto e destinazioni d'uso

In estrema sintesi, l'idea progettuale è combinare in un sito pregevole, per il valore delle architetture industriali storiche e per l'affaccio a mare, lavoro, cultura e tempo libero in un insediamento caratterizzato da funzioni in cui sia principalmente coinvolto un pubblico, sia di utenti che di attori delle attività previste, a prevalenza giovanile, più disponibile di altri a considerare centrale un luogo periferico. Che quest'idea sia fondata lo dimostrano decine di esperienze, nelle periferie delle città europee, di riuso di "archeologia industriale" per attività a carattere sociale e culturale.

In questo caso il recupero e la riqualificazione degli edifici è del tutto coerente con la finalità progettuale. Infatti, queste architetture hanno ospitato nel corso della loro storia vite produttive diverse, come contenitori entro i quali, con interventi limitati e reversibili, si sono resi possibili diversi usi degli spazi. Questa originaria flessibilità costituisce una qualità preziosa da preservare. In questo senso, le destinazioni d'uso previste, per il carattere delle attività e il conseguente uso degli spazi, sono coerenti con questa storia. Espressa in termini di destinazioni d'uso, quest'idea progettuale può essere così tradotta: un distretto produttivo culturale integrato da spazi pubblici, strutture ricettive e per il tempo libero e attrezzature collettive. Queste destinazioni d'uso sono ripartite negli ambienti coperti e scoperti

della ex-Corradini rispettando l'articolazione del complesso in unità edilizie distinte per funzioni, storia, posizione.

Di seguito si riepilogano le destinazioni d'uso, rinviando alla planimetria di pag. 11 per la numerazione degli edifici e ai paragrafi successivi per le scelte progettuali e gli aspetti gestionali:

- A) l'ampio complesso edilizio posto al margine occidentale dell'area (edificio 1, *concerie De Simone*) è destinato a costituire il distretto produttivo culturale, organizzando lo spazio in una serie di ambienti in ciascuno dei quali s'insediano imprese per la produzione di beni o servizi, caratterizzate dalla centralità del fattore umano che, con l'ausilio di una strumentazione specialistica leggera, svolge un lavoro qualificato: dagli atelier artistici, alle officine di micro-elettronica, dalle botteghe artigianali ai laboratori informatici;
- B) l'area di sedime di alcuni capannoni crollati (edificio 5, *trafileria verghe* e edificio 4, *deposito*) è oggetto di una sistemazione della superficie a terra, senza ripristinare le preesistenti strutture, dando luogo a uno spazio aperto su cui affacciano le strutture che la fiancheggiano (edifici 2 e 3, *falegnameria e magazzini vari*), luogo d'accoglienza per chi accede al complesso e d'incontro per coloro che lo abitano, dove sia possibile anche ospitare in modo temporaneo iniziative del distretto (come esposizioni ed altri eventi collettivi); in definitiva, uno spazio aperto al centro di un sistema edificato abbastanza fitto, nel quale convergono i percorsi interni e quelli di accesso dall'esterno, come si vedrà nel paragrafo su accessi, spazi e percorsi pubblici;
- C) lungo il confine col fascio dei binari, un capannone che si presta a

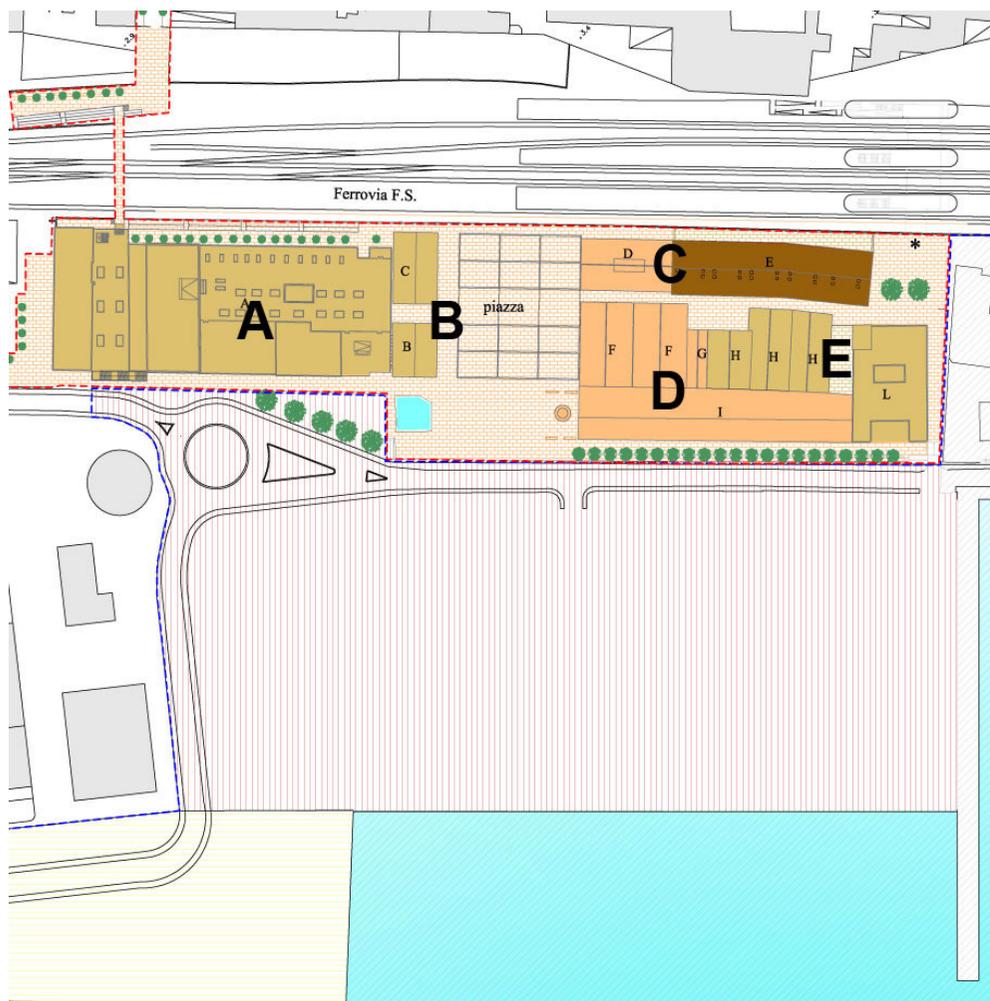
partizioni interne modulari ( edificio 7, *capannone pressa barre e magazzino ottone*) è destinato alla sistemazione di una residenza universitaria, integrata da un'attrezzatura collettiva aperta anche al quartiere, allestita nel capannone limitrofo ( edificio 6, *capannone laminatoio piccolo*);

- D) tra lo spazio centrale e il percorso costiero, in due fabbricati disposti a “elle” ( edificio 8, *capannone fonderia getti*, e l'edificio 10, *capannone raffinaggio cubilotti*), è prevista un'attrezzatura collettiva, utilizzabile co-

me uno spazio eventi multiuso -convegni, mostre, feste, cerimonie etc- che può essere riferimento sia di iniziative del distretto che di quelle commerciali e ricettive;

- E) al margine orientale dell'area, sul confine col porto turistico, nell'unico fabbricato interamente multipiano ( edificio 11, *palazzina uffici*) è prevista una struttura ricettiva, un tipo di destinazione appropriata alla tipologia del fabbricato e che ha riscosso successo in contesti analoghi, soprattutto se corredato da luoghi d'incontro (ristorazione, bar etc.), allocabili nei capannoni adiacenti ( edifici 9a, 9b, 9c, 9d, *capannoni raffinaggio, forno a muffold e magazzino ottone*);

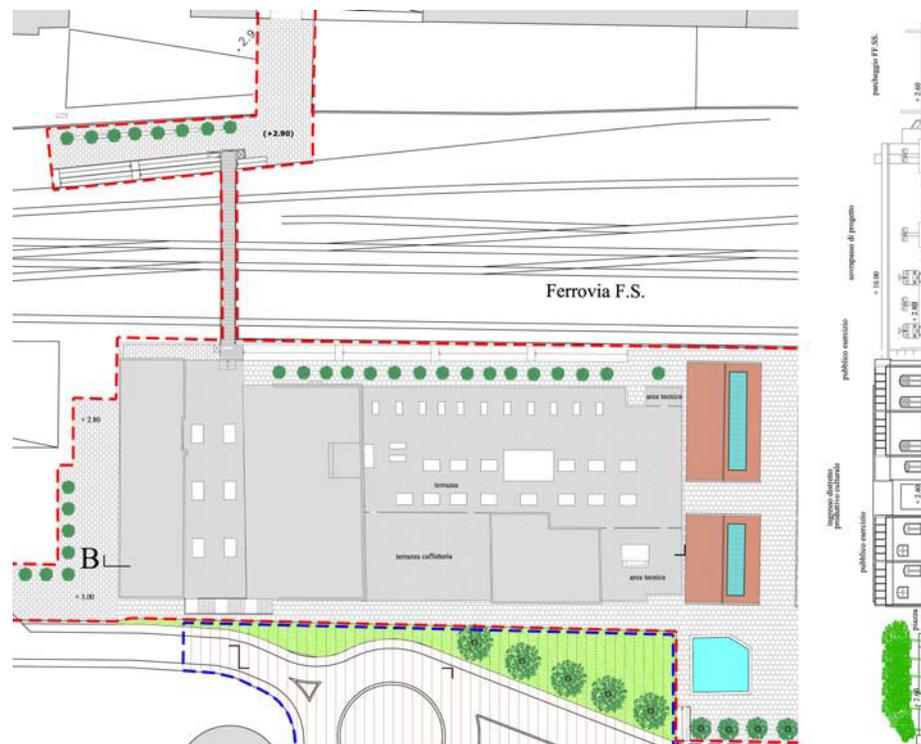
Come risulta evidente, l'insieme delle destinazioni d'uso configura un complesso di funzioni e attività fra loro compatibili e, al tempo stesso, varie, tali da assicurare una vita continua, dalle ore diurne del lavoro a quelle serali o dei giorni festivi dedicate al tempo libero. A garanzia di questa multifunzionalità concorrono, oltre la cura della gestione, anche buone condizioni di accessibilità dall'esterno e di permeabilità all'interno, di cui si tratta nel paragrafo successivo.



## 2.2 Accessibilità dall'esterno e percorsi interni

Il recupero dell'ex-Corradini è integrato dal miglioramento dell'accessibilità all'area costiera dal retrostante quartiere. Questa è condizione indispensabile per assicurare il successo di quest'intervento, che sarebbe vanificato dal permanere dell'attuale marginalità della ex-Corradini, separata com'è dal quartiere, oltre la barriera ferroviaria.

Per migliorare l'accessibilità -allo stato costituita solo da un lungo percorso carrabile e dal sovrappasso di Vigliena, posto a notevole distanza e di uso poco agevole - sono indispensabili nuovi percorsi pedonali di attraversamento del fascio dei binari. Questo progetto preliminare ne contempla due:



- il completamento del sottopasso che serve le banchine dell'adiacente stazione ferroviaria, attraverso il suo prolungamento verso un'uscita al margine orientale dell'area, presso la struttura ricettiva e le residenze universitarie; quest'intervento è già nei programmi di Rfi (società del gruppo FS) è realizzabile con l'eliminazione di una porzione in crollo in quanto parte accessoria non congrua dell'impianto organico della fabbrica; <sup>1</sup>

- la realizzazione di un sovrappasso fra, lato terra, il piazzale nell'area Fs cui si accede da corso San Giovanni a Teduccio e, lato mare, il margine occidentale delle ex-concerie De Simone: dal piazzale, mediante una rampa e un impianto ascensore, si accede alla struttura pensile che attraversa il fascio dei binari e termina all'altezza della copertura delle ex-concerie, da dove, tramite una rampa, posta tra il fabbricato e il confine ferroviario, si accede allo spazio centrale del complesso ex-Corradini.

Questa seconda struttura di accesso può realizzarsi mediante la demolizione di alcune superfetazioni aderenti al prospetto nord della fabbrica De Simone, che consentono la realizzazione di un percorso di discesa a terra integrato da un ascensore. <sup>2</sup>

Come già avvenuto per il sottopasso, anche per il sovrappasso occorre perfezionare un accordo formale con Rfi-Fs, considerato che, con la



trasformazione dell'adiacente scalo ferroviario di San Giovanni in stazione terminale della linea metropolitana Fs, occorrono altri interventi, a cura dello stesso gruppo Rfi-Fs, di miglioramento dei percorsi intorno a questo importante nodo dei trasporti su ferro. In sostanza, la previsione del sovrappasso è necessaria per integrare restauro e riuso dell'ex-Corradini, e lo era già nell'ambito delle trasformazioni dell'infrastruttura ferroviaria in quest'area.

Infatti, già nel citato documento preliminare al Pua, era prevista una soluzione analoga, con la previsione di una *galleria ponte* sulla linea ferroviaria, fra lo spazio centrale dell'ex-Corradini e l'attuale deposito tranviario, di cui s'ipotizzava la riconversione: soluzione che potrà essere realizzata solo a seguito della dismissione del deposito tranviario. In questo progetto, per garantire un accesso, allo stato, di maggiore fattibilità, si è preferito optare per la soluzione sopra descritta del sovrappasso pedonale, che non contrasta con possibilità future in quanto le due opere -galleria ponte e sovrappasso- possono integrarsi, rafforzando la permeabilità fra quartiere e costa. <sup>3</sup>

A proposito della sinergia con l'infrastruttura ferroviaria, è opportuno sottolineare che entrambe le vie di accesso previste, sottopasso e sovrappasso, consentono, per mezzo della linea metropolitana, il collegamento diretto del complesso ex-Corradini alla città: ciò rafforza la capacità attrattiva delle funzioni caratterizzanti quest'area, insieme, non va dimenticato, a quelle dell'adiacente porto turistico, in via di realizzazione. Riguardo i percorsi interni all'area Corradini, s'è già detto che dal sovrappasso s'accede, mediante una rampa, allo spazio centrale e, mediante un

corpo scala con ascensore, al viale che, sul lato mare, costeggia l'ex De Simone; resta da dire del percorso dall'uscita del sottopasso, prevista nell'area al margine orientale, dove la composizione dei diversi volumi configura una piazzetta e su cui prospettano l'ex palazzina uffici destinata a struttura ricettiva, i capannoni destinati a residenze universitarie e quelli per esercizi pubblici.

Il percorso dall'uscita del sottopasso attraversa la piazzetta, si prolunga fino al vialetto costiero, che fiancheggia il lungo capannone destinato a spazio eventi, e intercetta il percorso che sfocia nello spazio centrale. Il percorso costiero è costituito da una strada lastricata con basoli di pietra, larga poco più di m. 5, che si sviluppa lungo tutto il fronte verso il mare che prosegue nell'area dell'ex fabbrica Corradini oggetto dell'intervento per il porto turistico di Portofiorito



rendering del percorso (progetto Porto Fiorito)

Questa rete di percorsi pedonali, oltre a connettere direttamente con le due fondamentali vie d'accesso al complesso, collega agevolmente le varie parti del complesso, facendo perno intorno allo spazio centrale- e concorre a definire i distinti blocchi funzionali.

1. Attualmente il sottopasso supera quasi tutto il fascio dei binari interrompendosi a circa 3 metri dal confine con l'area della Corradini, in quanto per quest'area non erano ancora stati completati gli interventi di bonifica e recupero. In perfetta corrispondenza con il sottopasso della ferrovia, nell'area Corradini, arroccati al muro di confine con i binari vi è un fabbricato di dimensioni limitate, probabilmente un deposito o una cabina impianti, a questo in adiacenza seguivano altri corpi di dimensioni minori (servizi igienici per le maestranze) oramai crollati. Tali manufatti sono del tutto estranei all'organismo edilizio e rappresentano a tutti gli effetti delle superfetazioni. Per l'ultimo fabbricato ancora in piedi, d'intesa con la Sovrintendenza, è in corso l'esclusione dal vincolo cui è sottoposta l'area nella sua interezza.
2. Soluzioni tecniche e stilistiche appropriate garantiranno la godibilità di questo elemento che non sarà soltanto un percorso per il superamento del fascio dei binari ma avrà anche un valore architettonico. Dal tetto-terrazza della fabbrica De Simone, mediante scale e ascensori, si potranno raggiungere gli spazi esterni, il litorale, il mare. La terrazza, quindi, ha una duplice funzione: ponte di collegamento con le diverse aree del complesso e uno spazio opportunamente organizzato, una piazza sopraelevata aperta alla vista del golfo.

### 2.3 Analisi dello stato attuale e impostazione del progetto

Il complesso industriale della ex- Corradini è parte integrante del patrimonio edilizio del quartiere di San Giovanni e, per oltre un secolo, ha fortemente scandito i tempi e l'organizzazione della vita del quartiere. E' una testimonianza della storia e della cultura operaia a cui resta fortemente legata l'identità dell'area.

Lo scenario che oggi ci si presenta è quello di una parte di città che, pur avendo relevantissime potenzialità, è in completo abbandono, separata com'è dal resto del quartiere dal fascio dei binari e con una buona parte dei capannoni industriali in gravissimo stato di degrado, interessati da fenomeni di crollo delle coperture e di parte delle murature e con altre strutture in pericolo imminente.

In questo senso, il contesto geografico in cui l'area della ex Corradini è collocata indubbiamente ha rappresentato un vincolo e un'opportunità. Sicuramente le difficoltà e le limitazioni di accesso hanno contribuito a determinarne lo stato attuale di desolante abbandono, ma, al tempo stesso, hanno contribuito a preservare l'identità dell'insediamento nel suo complesso, impedendo che i padiglioni fossero trasformati, utilizzati in modo improprio o, una volta abbandonati nel corso degli anni '50, addirittura demoliti.

Oggi, l'area, per quanto devastata dall'incuria, conserva intatto il proprio fascino grazie alle ricchezze naturali del sito, a pochi metri dal mare, e alla suggestione dei grandi spazi data dalla molteplicità dei capannoni, ciascuno con caratteri tipologici propri e diverso dagli altri. Il complesso ha un carattere di eccezionalità proprio per la presenza di tutte le tipologie



dell'evoluzione storica e dello sviluppo tecnologico dell'edificio industriale: dal fabbricato multipiano tipico degli impianti tessili, fino all'edificio basso in muratura a campate multiple e copertura a tetto, dalle partizioni interne in muratura a quelle in pilastri e colonne in ghisa, dal capannone singolo con capriate in ferro a quello a campate multiple, fino all'edificio realizzato interamente in telaio metallico. Il tutto comunque disposto in buon equilibrio e armonia tra le unità edilizie che compongono l'insediamento industriale .

Le murature esistenti, in buona parte deteriorate dall'effetto degli agenti aggressivi esterni, nonché i restanti elementi strutturali (interessati per lo più da copriferri mancanti, per le opere in cemento armato, e da ossidazione delle parti metalliche), allo stato non risultano sufficienti a garantire l'idoneità statica, anche in considerazione della sismicità dell'area, classificata di II categoria.

A seguito di un'attenta analisi conservativa delle strutture portanti esistenti, volta alla verifica dello stato tensionale agente nei pannelli murari e nei singoli elementi strutturali, si dovranno approfondire gli interventi mirati e specifici, a seconda dello stato di degrado, così come si specifica nella relazione tecnica.

Per le aree comuni –viabilità, verde attrezzato, spazi di sosta– il progetto prevede la riqualificazione lasciando inalterate le sezioni stradali originarie e restaurando, ove necessario, le pavimentazioni in pietrarsa esistenti con le opportune integrazioni delle parti mancanti di manutenzione. Gli slarghi stradali saranno recuperati e adibiti a spazi per la sosta e a zone di



verde attrezzato. Inoltre, l'arredo urbano contribuirà a rendere gli spazi di notevole pregio e gradimento restituendo l'area Corradini alla comunità.

## 2.4 Architetture e scelte progettuali

### 2.4 a *Blocco 1: il distretto*

Il primo blocco di edifici è collocato nella parte più a ovest. Comprende più unità edilizie (edificio 1), alcune delle quali di rilevanti dimensioni, che si dispongono formando una grande corte, coperta in seguito con una struttura in cemento armato che ha dato un carattere unitario ai diversi elementi architettonici. Si tratta della parte del complesso in origine destinata a fabbrica di pellame, di proprietà dei fratelli De Simone. Presenta un notevole livello di interesse, non solo per l'articolazione morfologica dei fabbricati che compongono il blocco, ma anche perché gli edifici -alcuni multipiano- costituiscono, talvolta, un interessante campionario di tecniche costruttive utilizzate nel secolo scorso. Questo blocco nel presente progetto diventa cerniera tra via Garibaldi e il mare. Come già descritto precedentemente, dal piazzale attiguo al fascio dei binari si accede, mediante una rampa o un impianto ascensore, a una struttura pensile che scavalca i binari e termina sulla terrazza di copertura di alcuni volumi delle ex-concerie. Questo elemento non sarà soltanto un percorso per il superamento della ferrovia, ma gli sarà richiesto anche un valore architettonico. Dalla terrazza di copertura ex De Simone, una sorta di percorso sopraelevato, mediante rampa, scale e ascensori, si potrà accedere all'interno del fabbricato o raggiungere gli spazi esterni, il litorale, il mare.

Il progetto prevede il restauro e risanamento conservativo del complesso e dei volumi principali, ciascuno con le proprie caratteristiche tipologiche, e la demolizione delle superfetazioni. In particolare sono stati eliminati al-

cuni volumi di servizio addossati sul lato della fabbrica verso la ferrovia e che alteravano il prospetto originario. In tal modo è possibile anche ripristinare, con le bucaure originarie, il prospetto a nord, e riconfigurare il margine con il confine ferroviario, caratterizzato dalla presenza di un nuovo elemento: la rampa di collegamento fra la copertura delle ex concerie De Simone e la nuova piazza. Anche altri volumi impropri saranno eliminati, in particolare una maglia strutturale aggiunta in epoche successive e posta proprio all'imbocco dell'accesso carrabile all'area Corradini . Tale ultima maglia è infatti un volume estraneo all'impianto originario, costruita probabilmente allorché fu demolito un corpo di fabbrica posto tra-



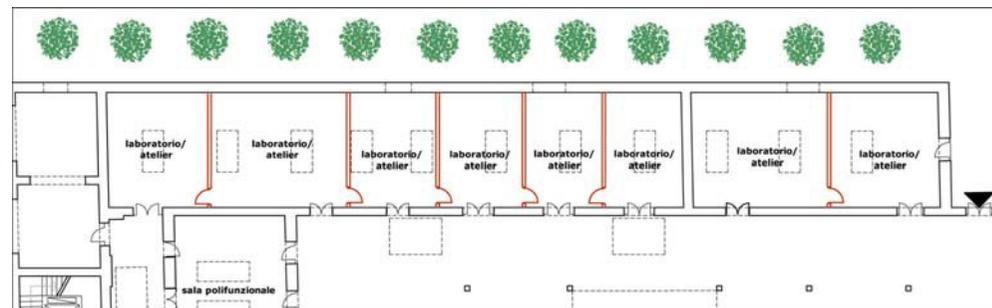
foto aerea -I.G.M. 1929

sversalmente alle concerie De Simone, come si può leggere chiaramente dalla foto aerea I.G.M. del 1929.

E' prevista invece la conservazione dei due solai in cemento armato di copertura di spazi originariamente aperti, già presenti nella foto su richiamata, che sono ormai un elemento caratterizzante il complesso e che danno una impronta unitaria ai diversi elementi architettonici. Tali strutture sono oggi in cattive condizioni di conservazione, saranno oggetto di un attento ripristino con la valorizzazione dei lucernai attualmente esistenti. Queste coperture saranno anche utilizzate in una nuova veste di terrazze-percorsi favorendo una nuova permeabilità verso il mare, più confacente al nuovo uso degli spazi. Si ricorda che le *ex concerie De Simone* sono destinate a costituire il distretto produttivo culturale, è ciò si confà alla particolare tipologia del complesso articolato in più volumi pressoché autonomi che si dispongono attorno ad una corte allungata; in ciascuna unità potranno insediarsi imprese per la produzione di beni o servizi.

La distribuzione degli spazi interni prevede, insieme alla conservazione degli elementi strutturali e di valore testimoniale, la possibilità di articolare gli ambienti in modo flessibile mediante l'utilizzo di pannelli removibili, in modo da ottenere una gamma di moduli di dimensioni varie, a partire da un minimo di circa 40 mq. Vengono anche inseriti gli impianti tecnologici e igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e compositive del manufatto originario.

Alcuni ambienti sono destinati ad attività e servizi non ripartibili e, quindi, comuni (per esempio, i servizi igienici, il deposito di materiali non d'uso quotidiano, sale per incontri di lavoro etc. ); la centralizzazione dei servizi deve consentire l'autogestione dei consumi elettrici, termici etc di ciascun modulo.



Il complesso è servito da un accesso carrabile per merci e altri materiali, i percorsi aperti al pubblico sono distinti da quelli riservati agli operatori e ai loro interlocutori.

#### 2.4.b Blocco 2: sistemazione spazio aperto

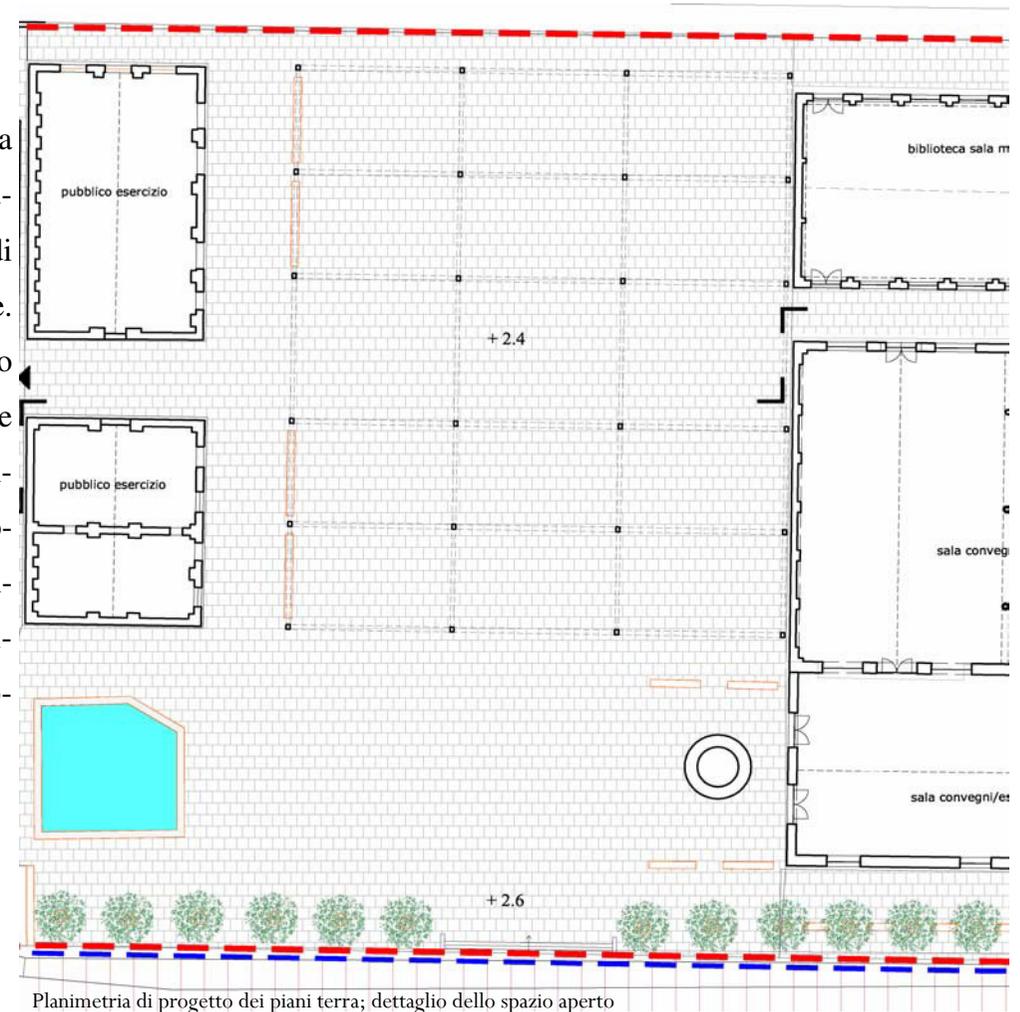
Il secondo blocco di edifici, subito a est del primo, era costituito da quattro edifici (2, 3, 4, 5). Nell'impianto originario tre capannoni in muratura di tufo con copertura a falde, di dimensioni minori, sono posti con il lato longitudinale parallelo al primo blocco (*edifici 2, 3, 4*). In realtà, uno (*edificio 4*) di questi capannoni minori sono oramai completamente distrutti e non se ne ripropone la ricostruzione. Tutti e tre questi edifici -a un solo livello e privi di particolari elementi di caratterizzazione- in origine erano adibiti a funzioni di servizio. I due capannoni (*edificio 2 e edificio*

3) che sono in condizioni tali da poter essere recuperati sono quelli di dimensioni maggiori e anche i più significativi dal punto di vista architettonico: e potranno essere destinati ad esercizi pubblici, con interventi che prevedono: il rinnovo delle coperture ormai crollate e asportate (originariamente capriate in legno e ferro) con l'inserimento di coperture coibentate sormontate da coppi e pannelli fotovoltaici integrati e la sostituzione degli infissi in legno asportati. Sono inoltre previsti tutti gli interventi rivolti ad assicurare la funzionalità degli edifici coerentemente con le destinazioni d'uso previste.

Il quarto (*edificio 5*) e maggiore capannone, a più campate, che occupava l'area centrale, è andato completamente distrutto. Originariamente, il manufatto, destinato a trafileria verghe, aveva la struttura esterna in muratura di tufo e le navate interne con pilastri e coperture in capriate metalliche. In questo caso si è optato per la non ricostruzione e la realizzazione di uno spazio aperto ridisegnando in parte il sedime del capannone con alcune quinte murarie e una leggera struttura pensile che ripropone le linee essenziali e le partiture della precedente copertura del capannone. A questo modo si recuperano alcuni elementi caratteristici del manufatto perduto, definendo così uno spazio più raccolto e che, per la posizione baricentrica rispetto alle due vie d'accesso -sottopasso e sovrappasso- ben si presta a costituire il centro dell'intero comparto.

Dal centro di questo spazio, un percorso rettilineo fa d'accesso ai capannoni posti sul lato orientale e configura due grandi blocchi. Tale percorso è il prolungamento naturale dell'asse ideale di attraversamento longitudinale del complesso, che dal limite ovest, ovvero dall'accesso previsto sul-

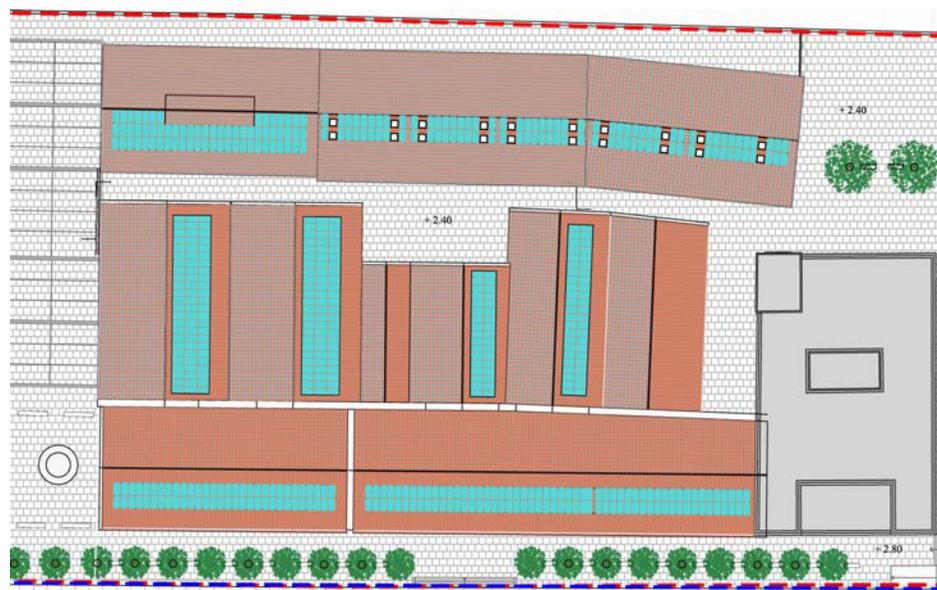
le terrazze di copertura dell'ex concerie De Simone, attraverso la corte centrale, raggiunge lo spazio aperto e prosegue fino al limite est, dove insiste l'altro accesso all'area Corradini, cioè il sottopasso della stazione ferroviaria di Corso San Giovanni. Gli spazi aperti e i percorsi sono stati trattati come un insieme unitario garantendone l'integrale fruibilità pubblica pedonale. Viene previsto anche l'inserimento di elementi di arredo urbano (panchine, illuminazione, vasca) e di vegetazione.



### 2.4.c Blocco 3: attrezzature ed esercizi pubblici

Il terzo blocco è costituito da vari capannoni (edifici 8a, 8b, 9a, 9b, 9c, 9d e 10). L'articolazione volumetrica dell'edificio 10 è quella di un corpo di fabbrica rettangolare stretto e allungato di notevoli dimensioni, misura circa 90 mt con una sezione trasversale di circa 15 mt, disposto con il lato lungo parallelo alla linea di costa. E' l'unico edificio con gli accessi posti tutti sul lato sud. Originariamente era destinato a raffinaggio cubilotti, le capriate sono in legno tipo *palanceau* con tiranti. In aderenza alla testata a ovest, vi è la ciminiera, messa in sicurezza negli ultimi anni, che prospetta sulla piazza e costituisce l'elemento simbolico e di richiamo visivo del complesso. Gli altri capannoni -di forma pressoché quadrangolare- sono posti in batteria, paralleli tra loro, con una giacitura ortogonale al muro longitudinale del primo edificio. Il capannone prospettante sulla piazza è il più significativo architettonicamente. Originariamente era destinato a fonderia getti, ha un'articolazione volumetrica a due navate con copertura a capriate tipo *palanceau*, oggi completamente distrutte, e con pilastri in ghisa. Gli altri due capannoni - in origine destinati a raffinaggio e magazzino ottone - sono anch'essi con capriate in legno e catene in acciaio, le coperture sono andate completamente distrutte. La definizione attuale dei prospetti ha un impaginato piuttosto disordinato, caratterizzato da crolli parziali della muratura intorno ai vani, tompagnatura di alcune bucatore e modifica delle dimensioni di altre. In alcuni capannoni è ancora chiaramente leggibile la struttura originaria residua, in muratura listata e bucatore corredate da archi dei prospetti. Il progetto prevede il recupero di questo complesso di capannoni, con le destinazioni d'uso previste nel para-

grafo 2.1, e cioè: il primo capannone - parallelo alla linea di costa (edif. 10) - e quello prospettante sullo spazio aperto (edif. 8a e 8b), sono individuati quale attrezzatura collettiva, finalizzata a spazio eventi multiuso (convegni, mostre, feste, cerimonie etc); gli adiacenti capannoni sono destinati a locali di servizio e quelli maggiori (9c e 9d) vengono destinati a ristorazione e bar. Vengono inoltre inseriti gli impianti tecnologici e igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e compositive del manufatto originario. Nei capannoni destinati a spazio eventi multiuso l'allestimento interno e il progetto impiantistico consentirà la massima flessibilità di uso. Nei capannoni per ristorazione e bar, in considerazione delle notevoli altezze, sono stati previsti dei soppalchi completamente autonomi dalla struttura muraria, che non intersecano le finestre di prospetto e consentono la lettura dell'unitarietà del volume originario.



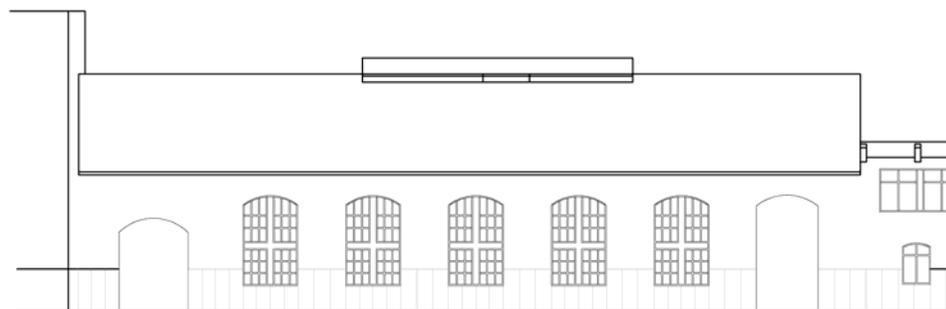
planimetria di progetto delle coperture: gli edifici ad est dello spazio aperto

#### 2.4.d Blocco 4: attrezzatura collettiva e residenza universitaria

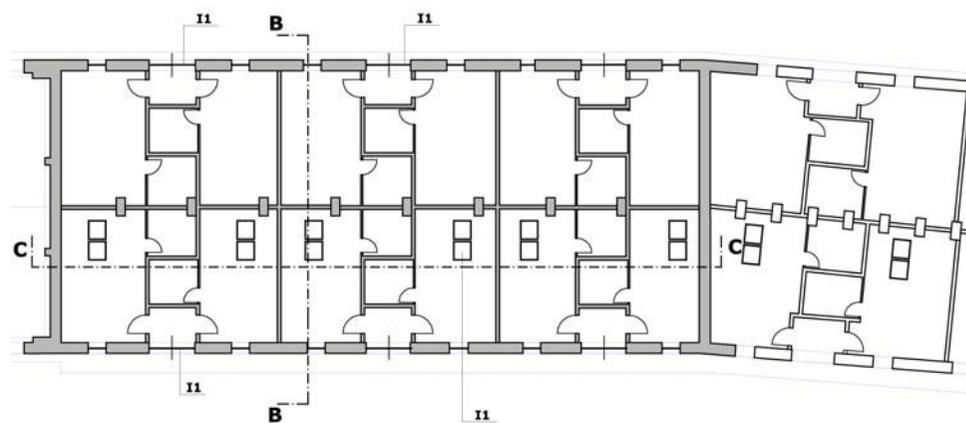
Il quarto blocco -quello a nord rispetto al percorso centrale- è costituito da due capannoni (edifici 6 e 7). L'articolazione volumetrica del primo edificio -di fianco allo spazio aperto - è quella di corpo di fabbrica di forma rettangolare stretta e allungata a navata unica, disposto con il lato lungo parallelo alla linea dei binari. Originariamente era destinato a laminatoio piccolo. Il tetto a falde è completamente distrutto, sarà ricostruito nella sua configurazione originaria con doppio ordine di capriate e lucernario centrale. Il secondo capannone, (edificio 7) anch'esso di forma rettangolare stretta ed allungata è disposto in prosieguo del primo, con il lato lungo parallelo alla linea dei binari, ha una giacitura leggermente inclinata. Anche in questo caso il tetto era a falde, ma con una pilastratura centrale molto fitta e con le due falde orientate nello stesso senso e finestrone superiore. Il tetto è andato completamente distrutto. Originariamente era utilizzato per la pressa delle barre e magazzino ottone. Entrambi i capannoni hanno accesso sia dal percorso centrale che da quello posteriore. Questi capannoni hanno le facciate esterne dei prospetti caratterizzate con finestre allineate, e sono contraddistinti da crolli parziali della muratura intorno ai vani, tompagnatura di alcune bucaure e modifica delle dimensioni di altre.

Il progetto prevede il restauro e risanamento conservativo dei due capannoni, con le seguenti destinazioni: il primo, che per i suoi caratteri tipologici va conservato nella sua configurazione originaria di volume unico, ad attrezzatura collettiva aperta anche al quartiere; il secondo, che ben si presta a partizioni interne modulari per l'altezza contenuta e la particolarità del solaio, a residenza universitaria. In quest'ultimo caso le tramezzature

interne saranno completamente autonome dalla struttura muraria, consentendo quindi la lettura della configurazione originaria dei volumi e garantiranno la eventuale reversibilità. Vengono inoltre inseriti gli impianti tecnologici e igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e compositive del manufatto originario.



prospetto dell'edificio 6 (attrezzatura collettiva)



pianta piano terra dell'edificio 7 (residenza universitaria)

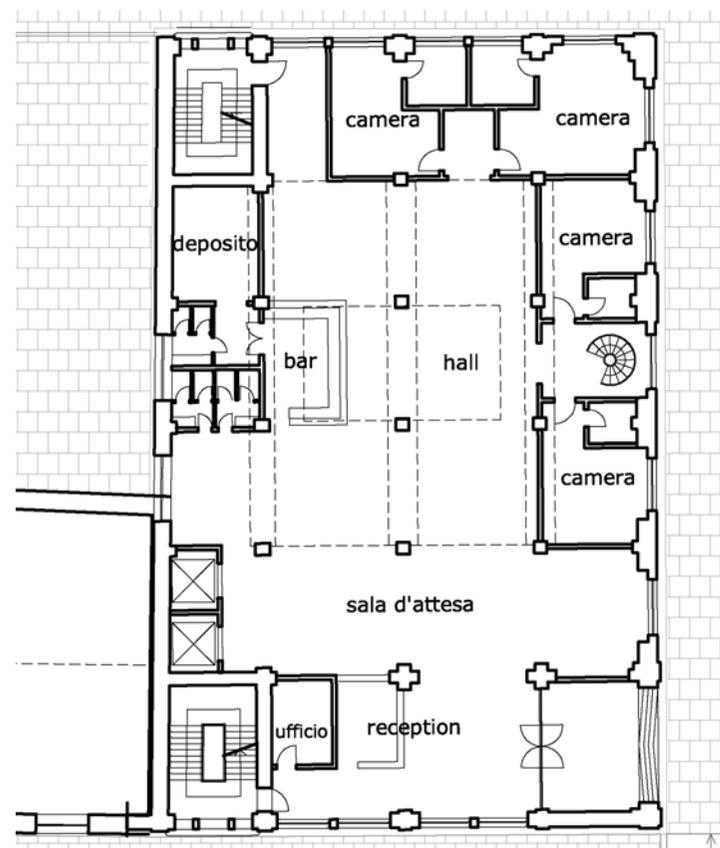
#### 2.4.e Blocco 5: Attività ricettiva

Il quinto blocco costituisce il terminale dell'area di intervento, in corrispondenza del sottopasso, già esistente, della stazione ferroviaria di corso San Giovanni.

L'uscita del sottopasso è prevista in un'area in cui la composizione dei diversi volumi della Corradini configura uno slargo e su cui prospetta un palazzetto edificato negli anni '20, che nel passato ospitava gli uffici del complesso industriale. Il progetto, in considerazione dei particolari caratteri tipologici del manufatto, più congruenti con una destinazione residenziale o di servizio, destina tale volume ad attività ricettiva. Purtroppo, l'immobile versa in condizioni disastrose. Una metà dell'edificio ha i solai in progressivo cedimento. Il progetto prevede la ricostruzione delle parti crollate, ma più attente verifiche tecniche consentiranno di meglio valutare, in accordo con la Soprintendenza, l'intervento strutturale da eseguire che in buona parte costituisce un vero e proprio rifacimento. Al piano terra, in considerazione delle notevoli altezze, nelle stanze per gli ospiti sono stati previsti dei soppalchi completamente autonomi dalla struttura muraria, che non intersecano il disegno delle finestre di prospetto e consentono la lettura dell'unitarietà dello spazio originario.

In corrispondenza con il sottopasso della ferrovia, nell'area Corradini vi sono dei volumi di dimensioni limitate -originariamente ospitavano servizi igienici e impianti- posti in aderenza al muro di confine. Il progetto prevede l'eliminazione di questi corpi impropri e la realizzazione dell'uscita del sottopasso, da progettare in conformità ai requisiti generali previsti dalle Ferrovie per tale tipologia di funzioni.

Il progetto prevede la conservazione e il ripristino degli elementi costitutivi del palazzetto anni '20, con l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnologici e igienico-sanitari richiesti per la destinazione ad attività ricettiva e dalle normative vigenti in materia, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e compositive del manufatto originario. Viene inoltre previsto l'inserimento di un ascensore collocato nella maglia interna al fabbricato e di un collegamento interno verticale, in materiale leggero, limitatamente al fine di connettere il piano terra con il piano soppalcato senza compromettere la morfologia e la tipologia dell'edificio.



pianta piano terra dell'edificio 11 (attività ricettiva)

## 2.5 Previsione di aspetti gestionali

In questo paragrafo si formulano prime previsioni sulla gestione delle opere, rinviando a elaborazioni e provvedimenti successivi l'esatta definizione delle procedure per l'individuazione dei gestori.

Una prima considerazione si riferisce al fatto che il complesso che risulterà, una volta terminate tutte le opere, sarà composto da funzioni di natura diversa con attività che spaziano dal lavoro al tempo libero.

La multifunzionalità è caratteristica fondamentale di questo progetto, in quanto l'obiettivo è formare un pezzo di città non un recinto specializzato. Infatti, il complesso dovrà essere aperto al quartiere con vie d'accesso dall'esterno, percorsi interni, aree comuni pubbliche o d'uso pubblico.

Inoltre, la composizione multifunzionale del complesso deriva dal fondamentale criterio di sostenibilità economica, in quanto si associano attività in grado di produrre reddito ad attività di servizio e spazi pubblici, realizzando un equilibrio capace di garantire i costi di gestione.

Infine, le diverse funzioni possono richiamare soggetti diversi -gli addetti e gli interlocutori delle imprese del distretto, gli ospiti dell'ostello e delle residenze universitarie, gli utenti dei servizi commerciali, quelli delle attrezzature collettive etc- in grado di relazionarsi fra di loro, formando una comunità, peraltro non chiusa al quartiere, che mostra un'articolazione che, con i previsti nuovi insediamenti universitari, è destinata a rafforzarsi. In sostanza, il contesto di San Giovanni non è quello di una periferia "dormitorio" ma quello di una società complessa, testimoniata dalle radicate vocazioni produttive e da un vivace tessuto associativo.

Di seguito, in questa sede ci si limita a elencare le diverse funzioni con l'indicazione delle distinte esigenze e prassi gestionali:

### *- Sottopasso/Sovrappasso*

le due vie d'accesso pedonale -le uniche dirette dal corso san Giovanni- saranno realizzate in accordo con Rfi-Fs, impegnando aree ferroviarie, di conseguenza anche le modalità di gestione andranno concordate con il gruppo ferroviario, garantendo l'accessibilità pubblica;

### *- Spazio centrale e percorsi interni pubblici*

si tratta a tutti gli effetti di spazi pubblici, per i quali, comunque, potrebbe essere previsto un concorso alla loro cura da parte degli operatori del complesso mediante la già sperimentata prassi dell'"adozione", soprattutto in considerazione del fatto che la piazza potrebbe essere utilizzata per incontri ed eventi collettivi (per esempio fiere e spettacoli);

### *- Attività ricettiva ed esercizi commerciali*

in questo caso si tratta chiaramente di un'attività produttrice di reddito, anche sostenuta da politiche regionali, che hanno concorso a promuovere imprese di questo tipo in città e anche nella zona vesuviana costiera; per l'individuazione del soggetto gestore sarà necessaria una specifica procedura di affidamento;

### *- Residenza universitaria*

le residenze universitarie sono di competenza dell'ente regionale per il diritto allo studio, con il quale, oltre che con l'Università Federico II che sta ultimando la realizzazione di un insediamento nel quartiere, va necessariamente concordato la modalità di gestione (inoltre, merita un approfondimento la possibilità di avvalersi di supporti regionali o nazionali che, nor-

malmente, accompagnano nuovi insediamenti universitari);

- *Attrezzatura collettiva (spazio eventi)*

la gestione di questa attrezzatura può produrre ricavi di gestione dal fitto temporaneo dei grandi capannoni, laddove essi siano dotati di allestimenti interni leggeri e flessibili che garantiscano usi diversi (convegni pubblici e privati, corsi di formazione, mostre, set di piccole produzioni audio-visive, feste e altri eventi collettivi), in questo senso conviene che la gestione sia associata a quella della struttura ricettiva o a quella del distretto mediante una convenzione che ne assicuri anche un parziale uso pubblico;

- *Distretto*

da primi approfondimenti sulla sua sostenibilità economica risulta la possibilità che il fitto dei diversi moduli che lo costituiranno possa coprire i costi di gestione, in ogni caso è preliminare l'individuazione, mediante procedure di evidenza pubblica, dei soggetti imprenditoriali, integrato dal necessario tutoraggio pubblico per garantire lo *start up* del distretto con ipotesi di gestione mista e/o consortile.