



Città di Nardò
Provincia di Lecce



Regione Puglia



P.O. **FESR** 2007 - 2013

Azione 7.1.1

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA
REGIONALE** 19 aprile 2011, n. 743
(Avviso Pubblico BURP n. 61 del 22.4.2011)

Piani integrati di sviluppo urbani di città medio/grandi



Recepimento risultanze procedura negoziata

Rev.	1 00	Redatto	Nicola D'Alessandro
Aggiornato	21/08/13	Controllato	
Status	DEFINITIVO	Approvato	Delibera G.C. n.

1 Premesse

La G.R. con Deliberazione 19 aprile 2011, n. 743 ha approvato un Avviso Pubblico concernente "Piani integrati di sviluppo urbani di città medio/grandi" pubblicato sul BURP n. 61 del 22.4.2011, e finalizzato alla selezione di proposte da candidare al finanziamento nell'ambito della misura 7.1.1 del POR 2007 – 2013.

Il Settore Urbanistica e Ambiente, in conformità al DPRU approvato con delibera del Commissario Straordinario n. 152/2011 e in esito alle procedure partecipative messe in atto, ha predisposto un Dossier di candidatura per la partecipazione al predetto avviso pubblico, comprendente, tra l'altro, i progetti dei seguenti tre interventi:

- Restauro dell'impianto originario del complesso monastico del carmine, dell'importo di € 1.100.000,00;
- Sistemazione di Piazza S. Antonio e delle principali vie limitrofe, dell'importo di € 1.250.000,00;
- Restauro conservativo delle facciate del teatro storico comunale, dell'importo di € 100.000,00.

Il predetto Dossier di candidatura, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 5/2011, è stato successivamente inoltrato alla Regione Puglia con nota prot. 22397 del 5.7.2011.

Con Determinazione n. 461 dell'08/08/2011 pubblicata sul B.U.R.P. n. 126 dell'1.08.2011 il Servizio Regionale Assetto del Territorio ha approvato l'Elenco delle candidature relative all'Azione 7.1.1 ai fini dell'ammissione alla successiva ammissione alla fase negoziale, riapprovato in via definitiva a seguito delle osservazioni prodotte dai Comuni interessati con successiva Determinazione n. 544 del 20.09.2011, pubblicata sul B.U.R.P. n. 151 del 29.09.2011 il Servizio Assetto del Territorio ha approvato in via definitiva l'Elenco delle candidature ammesse alla fase negoziale, nei limiti delle risorse finanziarie disponibili, e successivamente rettificato con Determinazione n. 428 del 5.7.2012 pubblicata sul B.U.R.P. n. 115 del 2.8.2012 in esito a ricorso Amministrativo.

A seguito della ricognizione delle economie realizzate sul programma effettuata con Determinazione n. 704 del 12.11.2012 del Dirigente del Servizio Regionale Assetto del Territorio e del conseguente rifinanziamento del programma disposto con Del. G.R. n. 2814 del 20.12.2012, pubblicata sul BURP n. 11 del 22.1.2013, e l'ulteriore incremento della dotazione finanziaria dello stesso disposta con Del. G.R. n. 265 del 25.2.2013 pubblicata sul BURP n. 42 del 20.3.2012, è stata attivata dal Servizio Regionale Assetto del territorio la fase negoziale relativa al Comune di Nardò.

Che nel corso degli incontri tecnici tenutosi presso la Regione Puglia in data 9.4.2013 e 22.4.2013 il Servizio Regionale Assetto del Territorio e le Amministrazioni Comunali hanno concordato le ottimizzazioni tecnico – finanziarie da apportare alle proposte progettuali, come dai verbali delle riunioni allegati alla presente relazione, con i contenuti che saranno appresso in dettaglio specificati e analizzati.

Sulla base della conclusione della fase negoziale, con Determinazione del Responsabile del Servizio Assetto del territorio n. 202 del 6.5.2013, notificata al Comune di Nardò con nota n/s n. 20968 del 11.6.2013, è stato definitivamente ammesso a finanziamento l'intervento proposto dal Comune di Nardò e comprendente: il completamento del restauro del complesso monastico del Carmine; la sistemazione di

Piazza S. Antonio e vie limitrofe; e il restauro conservativo delle facciate del teatro Comunale, per il complessivo importo di € 2.426.277,78, in luogo degli originali € 2.485.000,00.

Per il proseguimento delle attività, come esplicitato nel corso del 2.o verbale, è necessario che il Comune di Nardò, attraverso l'organo proposto, prenda formalmente atto delle attività svolte e degli esiti della procedura negoziale relativa all'attuazione del programma in oggetto, con l'approvazione di un apposito documento.

Si è quindi predisposta la presente relazione che con i relativi allegati specifica nel dettaglio le modalità di recepimento degli esiti della procedura negoziale.

2 L'area di intervento e gli obiettivi di rigenerazione.

Coerentemente con le scelte del Documento Programmatico per la rigenerazione Urbana e con gli esiti del processo partecipativo, l'ambito di intervento del programma è stato localizzato nel centro storico ¹.

In particolare, l'ambito di intervento candidato alla procedura negoziata della misura 7.1.1 del P.O. FESR 2007 – 2013 “Piani integrati di sviluppo urbani di città medio/grandi” il cui bando è stato approvato con Del. G.R. 19 aprile 2011, n. 743, è si snoda territorialmente tra la via San Giovanni – Piazza S. Antonio – l'ex Convento dei Carmelitani – Via Vittorio Emanuele e il Teatro Comunale, in coerenza con le scelte del DPRU.

L'esatta individuazione dell'area di intervento e l'ubicazione delle parti della città antica interessate dagli interventi sia a livello spaziale che funzionale, sono illustrate nelle tavole di progetto.

Il programma si ripropone in particolare di riqualificare il compendio urbano costituito dalla via San Giovanni, da Piazza S. Antonio, dall'ex Mercato coperto rientrante nel complesso dell'ex Convento dei Carmelitani e il Teatro Comunale, in coerenza con le scelte del DPRU e gli obiettivi dell'azione 7.1.1 del P.O. FESR 2007-2013.

Le finalità dirette del programma, confermate anche alla luce degli esiti della procedura negoziata, sono quelle di **completare il restauro e pervenire alla piena funzionalità e utilizzazione** di tre immobili comunali, già oggetto di precedenti interventi di restauro in tempi recenti:

- il complesso dell'ex Convento dei Carmelitani;
- l'ex Convento di S. Antonio;
- il Teatro Comunale.

Lo scopo strategico delle scelte effettuate è quello di restituire alla città (rigenerata) una parte significativa del suo centro storico ripristinando contenitori e introducendo funzioni che accelerino il processo di rinascita del centro antico, localizzando funzioni e uffici pubblici, attraendo piccole attività commerciali e artigianato di servizio, reintroducendo la funzione residenziale.

¹ Infatti il DPRU prevede che (pag. 34):

<<Tra i contesti urbani individuati nel territorio comunale e sommariamente delineati nel presente documento, rivestono senz'altro le caratteristiche individuate dalla legge regionale:

- *il centro storico nel suo complesso, in quanto individuabile come contesto urbano parzialmente utilizzato, con una forte componente edilizia in degrado, ancora oggi soggetto a progressivi fenomeni di abbandono e di carenza di servizi alla persona; è inoltre un area sicuramente interessata da fenomeni di esclusione sociale che riguardano la popolazione residente, in larga parte costituita da anziani; (...)* >>

ed inoltre (pag. 41):

<<In sede di prima attuazione, si individua come ambito preferenziale di intervento quello compreso tra l'area di Piazza S. Antonio, il Convento del Carmine, Piazza delle Erbe, il Sedile, il vecchio Palazzo del Governo e il Teatro Comunale in ragione della massiccia presenza di edifici pubblici già oggetto di precedenti interventi di restauro, e di aree pubbliche (come quella di Piazza S. Antonio e di Piazza delle Erbe) suscettibili di valorizzazione a fini pubblici.

Da segnalarsi in tale contesto la presenza di un edificio privato attualmente dismesso e fatiscente (ex Cinema Moderno), che per la stretta relazione spaziale e per le caratteristiche proprie può essere convenientemente riutilizzato per finalità pubbliche.>>

3 L'ex Convento dei Carmelitani e il mercato coperto

L'ex Convento dei Carmelitani, ubicato in adiacenza all'omonima chiesa recentemente oggetto di restauro, è ubicato nella zona settentrionale della città, presso Porta San Paolo, tra Piazza Delle Erbe, Corso Vittorio Emanuele, Via Pellettieri e Via Pretura Vecchia (vedi Tav. 4.1 di inquadramento urbanistico).

Durante la sua lunga storia il complesso ha subito numerose alterazioni e rimaneggiamenti², da ultima nel 1960 la realizzazione del "Nuovo Mercato Coperto" di Via Pellettieri che utilizza, al piano terra, alcuni vani voltati a stella ed a botte preesistenti e si connette al vecchio complesso tramite una successione di campate, anch'esse preesistenti, costituite da n. 7 volte a stella disposte lungo un lato occupando l'area del secondo quadriportico.

L'ampliamento fu realizzato mediante una struttura intelaiata in cemento armato e solai latero-cementizi e non ci si limitò alla copertura del piano terra, ma si realizzò anche un ampliamento sia del piano ammezzato e sia del piano superiore, con strutture in muratura portante e solai latero-cementizi. Le alterazioni alla sagoma ed i cambiamenti alle destinazioni d'uso continuarono, con poco rispetto nei confronti del complesso architettonico, anche negli anni successivi³.

Con il progetto di "Riqualificazione dell'area dei mercati del centro storico - Chiostro dei Carmelitani e Piazza delle Erbe" approvato con Delibera di G.C. n. 467 del 09.10.2000 ed affidato all'Impresa Mastrolia Daniele vennero riqualificati gli spazi scoperti del Chiostro e della Piazza delle Erbe mediante la demolizione delle panche in c.a. della Piazza, il rifacimento della pavimentazione in pietra del chiostro interno, l'eliminazione di tutte le

² Alla data del 1568 i documenti attestano l'insediamento nel complesso dell'Annunziata della Comunità dei carmelitani, dove preesisteva almeno dal 1460, come attestato dalla visita pastorale di Mons. De Pennis, una piccola chiesa dedicata alla Beata Vergine.

Nel 1684 l'intero complesso monastico, non ancora del tutto edificato, è dotato di 22 celle, di un nuovo dormitorio, e di un chiostro, con annessi locali ultimati nel 1673. Distrutto dal terremoto del 1743, fu riedificato undici anni dopo per opera dei frati carmelitani con le offerte dei fedeli.

Con la soppressione napoleonica degli Ordini religiosi, nel 1809 l'intero immobile è ceduto al Comune di Nardò, che ne acquisisce definitivamente la proprietà solo nel 1868, dopo una parentesi di parziale retrocessione ai Carmelitani in epoca Borbonica.

Il complesso intanto aveva subito man mano profonde trasformazioni ed aveva assunto importanza di polo emergente; la città ottocentesca, che si stava sviluppando, si integrava e, in alcuni casi, si sovrapponeva agli elementi costruiti ed ai vuoti (il grande ortale che si estendeva quasi al margine della città) dell'impianto.

L'edificio del Convento assume una forte connotazione pubblica: i locali vengono suddivisi e destinati a differenti servizi: sede della Caserma dei Carabinieri, Carcere Mandamentale e Istituto di Scuole Superiori.

³Nella parte dell'ex convento, infatti, destinata a carcere si ricavò un alloggio per il custode, e si realizzarono pesanti manomissioni, come la demolizione di due volte, una a stella e l'altra a botte, per la creazione dello spazio scoperto dei detenuti e l'inserimento, nei prospetti e sulle coperture, di inferriate, recinzioni, grate ed innalzamenti di muri di impatto fortemente negativo.

Nei successivi anni 1970-1975, proprio all'interno del Chiostro e nell'adiacente Piazza Delle Erbe furono eseguite delle opere in acciaio ed in cemento armato al fine di rendere funzionale l'area, in vista di una loro utilizzazione per la vendita di vari prodotti, in particolare alimentari ed ortofrutticoli. A tal fine furono costruiti, e poi successivamente rimossi:

- n. 12 box ubicati nella zona scoperta del Chiostro con struttura di acciaio e pareti con pannelli sandwich di acciaio verniciato, copertura in lamiera grecata con masso a pendio ed impermeabilizzazione. Nella parte occupata dai box fu realizzata una pavimentazione sollevata rispetto al piano del basolato esistente, rifinita con gres ceramico;

- n. 15 panche, poste in Piazza Delle Erbe, in cemento armato faccia a vista nonché venne realizzato il completo rifacimento della pavimentazione con sottostante vespaio per il sollevamento ed il livellamento del piano.

linee elettriche poste sui prospetti e l'installazione di arredo urbano nella piazza.

Un importante primo intervento di restauro di una porzione del complesso è stato eseguito con i *“Lavori di ristrutturazione ed adeguamento a norma dei locali del Chiostro dei Carmelitani da destinare a sede del C.R.S.E.C.”* il cui progetto esecutivo venne approvato con Delibera di Giunta n. 13 del 10.01.2003. Detti lavori vennero affidati all'impresa Contino s.a.s. di Vincenzo Contino da Lecce e vennero ultimati in data 31.07.2007. Con tale intervento sono stati completamente ristrutturati tutti i locali a piano primo prospettanti su Corso Vittorio Emanuele e su Via Pretura Vecchia (v. elaborato EDI 2.1 – Pianta piano primo quotata - Stato di fatto), nonché è stata realizzata una sala convegni a piano terra all'interno del refettorio dell'ex convento con i relativi servizi igienici e locali accessori (v. elaborato EDI 1 – Pianta piano terra e ammezzato - Stato di fatto).

Un ulteriore intervento che ha interessato il complesso dei Carmelitani è quello finanziato nell'ambito della Legge sul Barocco Minore (Legge n. 291 del 16.10.2003) che è stato appaltato dalla Provincia di Lecce all'Impresa Lacitignola di Taranto. Con detto intervento sono state restaurate le facciate esterne dell'ex convento prospettanti su Corso Vittorio Emanuele, su Via Pretura Vecchia e su Piazza delle Erbe.

Attualmente la programmazione di Area Vasta prevede l'esecuzione di un ulteriore intervento di restauro dei locali a Piano primo del Convento dei Carmelitani, già ricompreso nel programma Stralcio approvato con Del. G.R. n. 2685 del 28.12.2009, dell'importo di € 1.500.000,00.

L'intervento nella programmazione di Area Vasta è ricompreso nel progetto P.A.R.N.A.S.I.U.M., che appartiene ai Progetti Strategici di Qualità del Piano (PSQ), è coerente con l'obiettivo 1.2 del Piano Strategico (*Razionale utilizzazione e protezione delle risorse naturali e paesaggistiche delle aree rurali e costiere ed eventuale recupero di aree degradate*) e coerente con la Questione Chiave b1 del Piano Strategico di Area Vasta (*Conservazione/valorizzazione del patrimonio naturale e culturale*). Si rimanda all'apposito capitolo di questa relazione per ulteriori riferimenti.

I progetti di restauro sinora attuati sul Complesso dell'ex Convento del Carmine – a parte alcuni interventi manutentivi sulla struttura pressochè fatiscente, non hanno interessato la costruzione del Mercato Coperto realizzata negli anni sessanta sull'area originariamente occupata dal secondo quadriportico dell'ex Convento.

La costruzione, realizzata in cemento armato per essere adibita a mercato coperto, è stata nel tempo progressivamente dismessa per la concorrenza di diversi fattori: le cattive condizioni statiche e la necessità di effettuare lavori di adeguamento igienico sanitario, hanno comprato infatti un periodo di forzata chiusura stessa con il conseguente allontanamento degli operatori. Il progressivo svuotamento della funzione abitativa del centro storico e l'evoluzione dei modelli di commercio verso le medie strutture di vendita ne hanno poi decretato definitivamente l'abbandono.

Il contenitore realizzato negli anni '60 rappresenta quindi ad oggi un punto focale per le tematiche della rigenerazione urbana:

- rappresenta uno spazio urbano degradato che necessita di per sé di riqualificazione;
- è un contenitore potenzialmente utilizzabile per l'introduzione e/o il ripristino di funzioni pubbliche nel Centro Storico, con possibile funzione attrattive per l'insediamento di attività di piccolo commercio e la residenza, o per l'erogazione di servizi alla persona, o ancora per la fruizione turistico – culturale e la promozione

delle produzioni tipiche;

- è un luogo simbolico per la memoria collettiva e strategicamente ubicato.

La proposta originaria del PISU prevedeva la realizzazione di uno spazio polifunzionale per l'insediamento di attività di piccolo commercio e la residenza, o per l'erogazione di servizi alla persona, o ancora per la fruizione turistico – culturale e la promozione delle produzioni tipiche **previa demolizione della struttura realizzata negli anni '60, ricostruzione del quadriportico e realizzazione di una struttura di copertura a cupola trasparente, che secondo gli studi condotti dall'Università del Salento rappresentata la configurazione originaria dello spazio del chiostro.**

Tale impostazione è stata pienamente confermata dagli esiti del processo partecipativo del Piano e del DPRU (workshop del 10.6.2011 organizzato dagli studenti della Aalto University e incontro del 29.6.2011) limitatamente ai soli aspetti funzionali, e cioè all'individuazione delle funzioni e delle specifiche destinazioni d'uso.

E' stato al contrario oggetto di dibattito il merito dell'intervento progettuale proposto, e cioè la demolizione delle costruzioni realizzate negli anni '60 e la riproposizione della configurazione originaria del chiostro, essendosi proposto – in alternativa, **la conservazione e il riuso funzionale dei manufatti esistenti.**

Tale tematica è stata oggetto di approfondimento nel corso della procedura negoziale, anche a seguito del parere reso sulla proposta progettuale dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincie di Lecce, Brindisi e Taranto che esclude la realizzazione della “prevista copertura trasparente in aderenza ⁴”, richiedendo quindi un complessivo ripensamento della progettazione, delle destinazioni e la riallocazione delle funzioni.

Anche la ricostruzione del quadriportico secondo l'assetto originario del chiostro ipotizzato dagli studi dell'Università del Salento ⁵, per la quale già il dibattito sviluppatosi nella fase di partecipazione del PISU aveva evidenziato la necessità di un approfondimento in sede di progettazione definitiva, è stata oggetto di discussione durante lo svolgimento della fase negoziale, sia in rapporto all'opportunità di riproporre la ricostruzione di strutture ormai definitivamente inesistenti, che alla esigenze di ricomposizione delle funzioni e della continuità spaziale del tessuto urbano.

Infatti, già nel corso della prima seduta della fase negoziale con la Regione Puglia, è emerso l'indirizzo di *“ripristinare, nel caso di demolizione del mercato, la antica funzione di spazio aperto, da collegare all'intorno urbano, eliminando eventualmente la previsione di ricostruzione; il tutto ripensando il rapporto con la vicina Piazza delle Erbe ⁶”*.

Sia dalla fase negoziale che dalla fase partecipativa è emersa poi l'indicazione di promuovere un CONCORSO DI IDEE per le fasi successive della progettazione mediante il quale si possa ampliare il processo partecipativo da parte della collettività sia sulle soluzioni tecniche e sia sulla destinazione d'uso dell'area nell'ambito di quelle emerse nel dibattito.

In esito alle procedure di rinegoziazione sono stati quindi formalizzati i seguenti indirizzi di intervento:

- *risulta necessario rimodulare il progetto di “restauro e ricostruzione” di parte del*

4 Nota MIBAC prot. 11212 del 30.6.2011

5 Studio effettuato nell'ambito dell'Accordo di Programma “Nardò Città Storica” sottoscritto tra l'Università degli studi di Lecce e la Città di Nardò, responsabile scientifico Prof. Benedetto Vetere.

6 Procedura negoziale tra la Regione Puglia e il Comune di Nardò - Verbale n. 1 – Seduta del 9.4.2013.

Complesso Monastico del Carmine, alla luce del parere di non sostanziale condivisione da parte della Soprintendenza; al proposito è necessaria preliminarmente una analisi approfondita storico – critica dalla quale risulti la effettiva conformazione dei luoghi prima della costruzione nel novecento del mercato attualmente fatiscente (...) [e] ripensare alla opportunità o meno della demolizione del mercato novecentesco seguendo le risultanze dell'attività di partecipazione e di progettazione degli studenti dell'Università Alvar Aalto di Helsinki ⁷;

e, in esito ai successivi approfondimenti e condivisione con l'Amministrazione degli obiettivi del programma e delle modalità di intervento, con verbale n. 2 del 22.4.2013 della procedura negoziale si è stabilito di:

- *“orientarsi verso il recupero e la conservazione del bene conservando il manufatto esistente; onde consentire, nell'ambito dell'importo finanziato, il recupero dell'intero complesso monastico, fermo restando le preliminari verifiche strutturali del manufatto in c.a. esistente.”*

Preservare comunque i volumi esistenti, anche con la realizzazione di una copertura dello spazio interno al porticato mediante una struttura leggera in vetro ed acciaio, resta infatti uno degli obiettivi dell'Amministrazione a salvaguardia dell'originaria impostazione progettuale che prevede nell'area l'insediamento di una molteplicità di funzioni con finalità culturali e turistico ricreative.

La mutata impostazione non incide sulla scelta progettuale iniziale di realizzare sia nell'area del Complesso Conventuale del Carmine e sia nella Piazza S. Antonio due nodi di interscambio per il servizio di bike sharing, ovvero della “condivisione della bicicletta” (v. elaborato 5.1 Pianta piano terra di progetto”).

Tali nodi di interscambio vanno ad aggiungersi alla postazione di noleggio di biciclette esistente in Piazza Salandra presso la sede del Centro di Informazioni Turistiche dislocato all'interno dell'immobile comunale del Sedile.

Dovendo procedersi all'adeguamento del progetto in esito alle conclusioni della procedura negoziata, gli interventi relativi al bike sharing previsti nel quadro economico originario con voce distinta saranno ricompresi nell'ambito del presente intervento.

Il quadro economico del progetto, adeguato è il seguente:

⁷ Procedura negoziale, Verbale n. 1, cit.-

A) Lavori e oneri per la sicurezza		€ 825.000,00
B) Somme a disposizione dell'Amministrazione:		
IVA (10% importo lavori)	€ 82.500,00	
Incentivi progettazione (2% importo lavori)	€ 16.500,00	
Spese progettazione, Direzione lavori e coordinamento sicurezza	€ 85.000,00	
Cap e IVA su spese tecniche	€ 21.964,00	
Allacciamenti, acquisizione pareri, pubblicità bandi, collaudo	€ 11.000,00	
Imprevisti e arrotondamento	€ 8.036,00	
	in uno	€ 225.000,00
	SOMMANO	€ 1.050.000,00

4 Sistemazione di piazza S. Antonio e delle principali vie limitrofe

Il secondo intervento candidato alla bando pubblico di cui alla Del. G.R. 743/2011 riguarda la sistemazione di P.zza S. Antonio e di alcune aree e vie limitrofe.

L'attuale Piazza S. Antonio è costituita per la massima parte dall'area che residua dalla demolizione di gran parte dell'omonimo convento, perpetratasi negli anni '60, adiacente alla Chiesa costruita nel 1499 sui resti della sinagoga: sorge infatti nello storico quartiere del *La Giudecca*.

La chiesa ospita pregevoli altari con tele e statue cinque-seicentesche di pregio, come la statua in legno di Sant'Antonio da Padova (opera di Stefano da Putignano 1514) e il gruppo scultoreo della *Crocifissione* (opera del XVII secolo di scuola veneziana). Dietro l'altare maggiore è collocato il cenotafio del 1545 eretto in memoria di Belisario e Giovanni Bernardino Acquaviva. Il semplice prospetto, che si articola su due ordini da un cornicione, contrasta con la sfarzosità delle decorazioni barocche dell'interno, oggetto di recente di un pregevole restauro.

Il Convento stesso, o meglio la sua parte ancora esistente, è stato anch'esso oggetto di recenti restauri: un primo lotto è stato già già eseguito per l'importo di € 567.829,53 finanziato nell'ambito del programma POR 2000-2006, P.I.S. n. 11 "Itinerari Turistico Culturali Barocco Pugliese. Un secondo lotto è compreso nella programmazione di Area Vasta per un importo di € 234.500,00 ed incluso nel programma Stralcio approvato con Del. G.R. n. 2685 del 28.12.2009. Sono in corso le procedure per l'affidamento dei lavori.

Nella programmazione di Area Vasta l'intervento è ricompreso nel progetto P.A.R.N.A.S.I.U.M., che appartiene ai Progetti Strategici di Qualità del Piano (PSQ), è coerente con l'obiettivo 1.2 del Piano Strategico (*Razionale utilizzazione e protezione delle risorse naturali e paesaggistiche delle aree rurali e costiere ed eventuale recupero di aree degradate*) e coerente con la Questione Chiave b1 del Piano Strategico di Area Vasta (*Conservazione/valorizzazione del patrimonio naturale e culturale*).

In ragione della sua origine, l'intera area – sommariamente sistemata con pietrini di cemento, presenta i caratteri dell'incompiutezza e rappresenta uno spazio urbano che necessita di una complessiva definizione e riqualificazione, insieme alle aree circostanti costituite dallo slargo che si apre a destra guardando l'ingresso della Chiesa, originariamente un vicolo, con interclusa un'area privata attestata sulla via S. Giovanni residuo anch'essa dalla demolizione di un edificio e per cui si è prevista l'acquisizione al patrimonio pubblico.

L'intervento progettato, oltre che la riqualificazione dello spazio antistante al Convento, si estende anche a Via S. Giovanni, Via Angelo delle Masse e Via Osanna (tratto da piazza S. Antonio a Via Cairolì): lo scopo dell'intervento è di completare gli interventi di basolatura già eseguiti per la realizzazione di un percorso organico e funzionalmente connesso.

Durante la fase partecipativa legata alla elaborazione del Piano e del DPRU, sono emersi dalla discussione alcune significative proposte e suggerimenti:

- in concomitanza alla ripavimentazione della piazza tener conto della originaria sagoma del convento in parte demolito utilizzando un segno a terra (fasce di pietra di colore o finitura diversa) che ne indichi la posizione;
- l'area pedonale della piazza sia sopraelevata rispetto al piano stradale per scongiurare l'ingresso delle autovetture;

- siano conservate le alberature presenti e venga posta particolare attenzione in fase di esecuzione lavori all'apparato radicale che potrebbe subire danni irreparabili.

Tali suggerimenti sono stati quindi recepiti ed esplicitati negli elaborati progettuali, che infatti hanno in dettaglio previsto:

- la ripavimentazione dell'intera piazza con pietra calcarea dello spessore di 10-12 cm per le parti carrabili e dello spessore di 4 cm per la zona centrale riservata ai pedoni che verrà realizzata sopraelevata di 20 cm rispetto al piano stradale circostante;
- la realizzazione di una fascia di pietra calcarea dello spessore di 90 cm (v. elaborato 4.0 "Planimetria Piazza S. Antonio – Stato di fatto e Progetto") che indicherà l'originaria impronta della porzione di convento demolita.
- la conservazione delle alberature esistenti, raccogliendo le istanze pervenute dai cittadini nell'ambito del processo partecipativo.

E' inoltre emersa, a seguito di specifico intervento di un docente di Archeologia dell'Università del Salento e responsabile di un associazione professionale di categoria, di procedere alla programmazione di attente indagini archeologiche già in fase di progettazione esecutiva per evitare di scontare ritardi nell'esecuzione dei lavori.

In sede di procedura negoziale, si è ritenuto necessario superare la differenziazione delle quote tra lo spazio della piazza e la viabilità circostante in favore di una maggiore uniformità spaziale del complesso (vedi verbale n. 1 del 9.4.2013), eliminando al contempo gli stalli di parcheggio attualmente esistenti e confermati dalla proposita progettuale. Tale indicazione regionale è stata recepita dall'Amministrazione comunale come risulta già dal verbale n. 2 del 22.4.2013.

La procedura negoziale, anche per questo intervento, ha confermato l'indicazione del ricorso in via prioritaria allo strumento del concorso di idee o di progettazione per l'individuazione della soluzione progettuale definitiva.

Resta invariata la previsione di un'area attrezzata per il Bike sharing, integrata in una rete cittadina con punti nodali ubicati in prossimità dell'altro intervento da realizzare al mercato Coperto, alla zona di Palazzo Personè (Palazzo Municipale) ed alla zona di C.so Garibaldi (Ufficio Postale, Biblioteca Comunale e Edificio scolastico di P.zza Umberto).

Il quadro economico di progetto, a seguito delle risultanze della fase negoziale, può essere confermato come dal programma iniziale:

A) Lavori e oneri per la sicurezza

Importo lavori	€ 1.053.769,56	
Oneri per la sicurezza	€ 5.000,00	
	In uno	€ 1.058.769,56

B) Somme a disposizione dell'Amministrazione:

IVA (10% importo lavori e oneri sicurezza)	€ 105.876,96	
Spese tecniche e indagini archeologiche	€ 50.000,00	
Oneri e contributi previdenziali 4%	€ 2.000,00	
IVA 21% su spese tecniche	€ 10.920,00	
Oneri art. 92 Dlgs 163/06	€ 11.120,00	
Espropri, imprevisti e pubblicazioni	€ 11.313,48	
	in uno	€ 191.230,44
	SOMMANO	€ 1.250.000,00

5 Completamento del restauro del Teatro Comunale

Il Teatro Comunale nasce su progetto redatto dall'Ing. Quintino Tarantino nel 1893.

L'inaugurazione ufficiale avvenne nel 1909 con la rappresentazione del "Mefistofele" di Arrigo Boito. Dal 1928 al 1940 il Teatro fu nelle mani prima dell'O.N.B. poi della G.I.L e funzionò come cinematografo e fu sede di una quarantina di manifestazioni annue di varietà, drammatiche e liriche, oltreché di veglioni durante il periodo carnevalesco.

Nel dopoguerra, dopo una breve stagione durata sino al 1955, il Teatro Comunale rimase chiuso sino al 1982, anno di riapertura in seguito ai lavori di ristrutturazione iniziati nel 1973 durati nove anni.

Chiuso nuovamente nel 1994 su richiesta della Commissione Provinciale di Vigilanza perché non conforme al D.M. Del 06/07/83, a seguito di un nuovo intervento di adeguamento è stato riaperto nel 2006. Dal progetto furono però stralciate le opere relative al restauro delle facciate.

Da settembre 2008 il Teatro Comunale è sede della residenza teatrale affidata alla compagnia Terrammare Teatro, all'interno del progetto "Teatri abitati - Residenze Teatrali in Puglia", ideato e sostenuto dal Teatro Pubblico Pugliese, dalla Regione Puglia e dal Ministero dello Sviluppo Economico. Gestione riconfermata nel dicembre 2009, per il triennio 2010/2012, con il nuovo progetto di residenza "Teatri abitati - Una rete del contemporaneo".

Il Teatro, di recente riaperto, costituisce uno dei tanti elementi di rafforzamento dell'identità e dell'appartenenza che negli ultimi anni si va rafforzando a livello cittadino.

Per le sue piccole dimensioni e la ridotta capienza (può contenere al massimo duecento spettatori), non può e probabilmente mai potrà raggiungere una gestione in pareggio di bilancio.

Nella ristrettezza delle risorse comunali, l'accesso a fonti e programmi esterni di finanziamento è quindi l'unica possibilità concreta per assicurare il funzionamento e il mantenimento di tale importante frammento della memoria cittadina.

Per la sua ubicazione lungo il Corso Vittorio Emanuele, sul percorso che unisce Porta S. Paolo a Piazza Salandra, Passando per l'Ex Convento dei Carmelitani, il suo restauro è stato giudicato un intervento di riqualificazione urbana sicuramente connesso spazialmente e funzionalmente agli altri due interventi compresi nel Piano.

Per il dettaglio, si rimanda agli elaborati del progetto elaborato dal Settore LL.PP. che ha riportato il parere favorevole della Soprintendenza SBAP per le Province di Lecce, Brindisi e Taranto.

In fase di procedura negoziale l'intervento non è stato oggetto di particolari rilievi, e pertanto può essere confermato come da proposta originaria, salvo previsione oneri per spese tecniche per ricorso a professionista esterno per indisponibilità personale interno.

Il quadro economico dell'intervento è il seguente:

A) Lavori e oneri per la sicurezza		€ 88.997,00
B) Somme a disposizione dell'Amministrazione:		
IVA (10% importo lavori)	€ 8.899,70	
Somme art. 92 Dlgs 164/06	€ 1.779,94	
Spese tecniche progettazione, Direzione lavori e sicurezza	€ 19.000,00	
CNPIALP 4% su spese tecniche	€ 760,00	
IVA 21% su spese tecniche	€ 4.149,60	
Imprevisti e arrotondamento	€ 1.413,76	
	in uno	€ 36.003,00
	SOMMANO	€ 125.000,00

6 Coerenza con precedenti progetti, azioni e programmi

L'analisi di coerenza del programma con precedenti progetti, azioni e programmi è stata sviluppata in sede di predisposizione del programma generale di intervento e non è variata a seguito delle modificazioni introdotte in sede di concertazione.

7 Nulla osta e Pareri

I progetti aggiornati a livello definitivo e/o esecutivo dovranno riacquisire i pareri degli Enti preposti, che possono individuarsi come segue, salvo diverse che risultassero necessari in relazione all'approfondimento del grado di progettazione:

#	Intervento	ASL	Area Funzionale 2.a - Urbanistica	Soprintendenza Beni Artistici e Paesaggio	Soprintendenza Archeologia
1	Restauro e ricostruzione dell'impianto originario del Complesso Monastico del Carmine	SI	SI	SI	
2	Sistemazione di piazza S. Antonio e delle principali vie limitrofe		SI	SI	SI
3	Completamento del restauro del Teatro Comunale		SI	SI	

8 Cronoprogramma degli interventi

Il Cronoprogramma degli interventi è stato aggiornato a seguito degli esiti della procedura negoziale per tenere conto della tempistica necessaria allo svolgimento dei concorsi di idee e/o bandi di progettazione e per la riacquisizione dei pareri preventivi richiesti da leggi e/o regolamenti.

9 Conclusioni e sintesi

A seguito della conclusione della fase negoziale e dell'adeguamento dell'importo ammesso a finanziamento, il quadro riassuntivo degli interventi previsti e dei relativi importi è il seguente:

#	Intervento	Importo
1	Restauro e ricostruzione dell'impianto originario del Complesso Monastico del Carmine	€ 1.050.000,00
2	Sistemazione di piazza S. Antonio e delle principali vie limitrofe	€ 1.250.000,00
3	Completamento del restauro del Teatro Comunale	€ 125.000,00
4	Iniziative di partecipazione del programma	€ 1.277,78
	Sommano	€ 2.426.277,78

Le linee fondamentali di intervento e le finalità del programma sono confermate; sono state adeguate le modalità di intervento sui singoli immobili, che comunque restano soggette a ulteriore precisazione in esito ai concorsi di idee/progettazione da attivare per gli interventi che riguardano il complesso dei Carmelitani e l'intervento su Piazza S. Antonio e vie limitrofe.

L'area di intervento si conferma come strategica per le prospettive di sviluppo del centro storico, e gli interventi programmati sono **spazialmente e funzionalmente connessi con altri interventi di restauro e riqualificazione del Comune di Nardò e di altri soggetti pubblici e privati già realizzati, in corso o di prossima realizzazione.**

Le scelte localizzative e gli interventi sono **congruenti con il DPRU, la Progettazione Strategica di Area Vasta, il SAC e le politiche generali dell'Amministrazione** in materia di riqualificazione del centro storico e di sviluppo economico ecocompatibile.

Gli interventi programmati a seguito della rimodulazione in sede di concertazione, si confermano come **congruenti con gli esiti del programma di partecipazione.**

Per ulteriori informazioni e chiarimenti consultare il sito web: <http://rigenerazione.nardo.puglia.it>

Nardò, agosto 2013

Il Progettista
Dirigente Area Funzionale 1.a
(Ing. Nicola D'ALESSANDRO)