



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

Relazione istruttoria per l'ordinanza speciale del Pio Monte della Misericordia



03 aprile 2025

Gruppo di lavoro:

Il Sub-Commissario ing. Gianluca Loffredo

Prof. geol. Francesco M. Guadagno

Ing. Alessandro Nicastro

Firmato digitalmente da
Alessandro Nicastro

Data e ora della firma: 03/04/2025 11:48:24

Firmato digitalmente da

Francesco Maria Guadagno

CN = Francesco Maria Guadagno
O = Ordine dei Geologi della Campania
C = IT



Firmato digitalmente da:
Loffredo Gianluca
Firmato il 03/04/2025 11:58
Seriale Certificato: 3232144
Valido dal 25/01/2024 al 25/01/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

Sommario

1	PREMESSA	3
2	INQUADRAMENTO DEI COMPLESSI EDILIZI E DELLE AREE CONTERMINI.DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO	8
2.1	Pio Monte della Misericordia.....	8
2.1.1	Condizioni di rischio idrogeologico e descrizione degli interventi di mitigazione del rischio 12	
2.1.2	Condizioni di rischio specifico	14
2.1.3	Sistema fognario ed interventi connessi	15
2.2	Complesso scolastico Ibsen	16
2.2.1	Vulnerabilità strutturale.....	17
2.2.2	Condizioni di rischio idrogeologico	19
3	INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL PIO MONTE DELLA MISERICORDIA	22
3.1	Dimensionamento complesso scolastico.....	24
3.1.1	Scuola media di 229 alunni,	25
3.1.2	Palestra.....	26
3.1.3	Lotto 2 – Scuola Primaria di 123 alunni.....	27
3.2	Promozione dell'uso temporaneo del bene come primo step del processo di rigenerazione	28
4	PROPOSTE DI INTEVENTO IN VIA PRINCIPESSA MARGHERITA	31
4.1	Nuove residenze per delocalizzazioni	31
5	VALUTAZIONI ECONOMICHE DELL'AREA IN VIA PRINCIPESSA MARGHERITA SEDE DELL'IBSEN	31
5.1	Lotto in Via Principessa Margherita	31
6	VALUTAZIONI ECONOMICHE DEGLI INTERVENTI	33
6.1	Interventi di riqualificazione del Pio Monte per la destinazione scolastica	33
6.1.1	Piano di indagini per l'approfondimento della conoscenza geometrica, materica e delle caratteristiche meccaniche delle strutture principali del Pio Monte.....	36
6.2	Azioni di recupero del decoro urbano e di gestione della comunicazione dell'intervento di riqualificazione del complesso Pio Monte.....	37
6.3	Valutazione economica dell'intervento relativo alla realizzazione delle residenze nell'area IBSEN	38
6.4	Valutazione delle risorse necessarie alla ricostruzione in situ delle residenze da delocalizzare e stima del valore delle aree di atterraggio rispetto a quello dell'area dell'IBSEN.....	39



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

6.5	Analisi dei vantaggi connessi all'affidamento del Progetto di fattibilità tecnico-economica all'Agenzia del Demanio	41
7	SOGGETTI ATTUATORI	41
8	CRONOPROGRAMMA	43



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

1 PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di delineare gli interventi di riqualificazione urbana, ambientale e sociale connessi al riuso del complesso Pio Monte della Misericordia, di seguito PMM, e alla trasformazione dell'area su cui sorge attualmente la scuola IBSEN in Via Principessa Margherita. Vengono riportate, organizzate per paragrafi, le caratteristiche urbanistiche, edilizie e strutturali, nonché i vincoli di varia natura, di entrambi gli immobili, la quantificazione economica dell'area su cui sorge il complesso scolastico al fine di dimostrare una perequazione economica con una porzione del Pio Monte, valutati i possibili scenari di intervento con le relative valutazioni economiche, identificati i soggetti attuatori, sviluppati i cronoprogrammi degli interventi caratterizzandoli per fasi ed infine viene sviluppata la programmazione finanziaria del complesso degli interventi.

Prima di entrare nel merito giova ricostruire i fatti e gli atti da cui si deducono i presupposti alla base della presente relazione istruttoria che è finalizzata all'adozione di una Ordinanza Speciale ai sensi dell'art. 11 c.2 del DL 76/2020.

Il 30 marzo 2023 il Decreto Commissariale 1590 emana l'avviso pubblico avente ad oggetto "*Manifestazione di interesse ad alienare compendi immobiliari da destinare alla delocalizzazione di parte degli edifici danneggiati dal sisma*". A fronte di tale avviso, l'Ente Pio Monte della Misericordia rimette la proposta di alienazione del complesso immobiliare (acquisita con prot. n. 1513E/CS/ISCHIA del 11/05/2023) cui fa seguito la richiesta del Commissario straordinario all'Agenzia delle Entrate circa la verifica della congruità del prezzo di vendita del complesso immobiliare (prot. n. 1874U/CS/ISCHIA dell'8/06/2023) indicato dall'Ente PMM in euro 8.464.130,00. L'Agenzia delle Entrate invia quindi al Commissario straordinario la "*stima del valore di mercato, riferita al mese di dicembre 2023, del complesso immobiliare determinata in euro 3.800.000*" (prot.n. 0801E/CS/ISCHIA del 9/02/2024). A seguito delle successive osservazioni dell'Ente Pio Monte alla stima effettuata dall'Agenzia delle Entrate nonché della relazione predisposta dal Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano e dal Dipartimento di Architettura dall'Università degli Studi di Napoli Federico II, nell'ambito della convenzione stipulata con il Commissario Straordinario (decreto n.1929 del 18 marzo 2023) finalizzata a verificare le possibilità insediative sia pubbliche sia private connesse al processo di ricostruzione e delocalizzazione, l'Agenzia del Demanio, con nota acquisita al prot. n. 13946E/CS/ISCHIA del 22/11/2024, riscontra la richiesta di valutazione immobiliare avanzata dal Commissario straordinario ai fine di dirimere la divergenza tra le due valutazioni economiche. La stima effettuata dall'Agenzia del Demanio in merito al più probabile valore di mercato del complesso immobiliare è pari ad euro 4.499.113,91, arrotondato a 4.500.000, nell'ipotesi rilevante in cui siano esclusi interventi di bonifica e/o indennizzi dei suoli.

Questa nuova valutazione, e la connessa conclusione dell'iter istruttorio, è comunicata dal Commissario Straordinario, con nota del 28/11/2024 (prot. n. 14095U/CS/ISCHIA), al Sindaco del comune di Casamicciola in cui viene chiesta altresì la disponibilità dell'Ente comunale ad acquisire al patrimonio pubblico disponibile il compendio immobiliare per destinarlo a finalità pubbliche connesse al processo di ricostruzione, delocalizzazione e rigenerazione urbana.

Con nota prot. 24944 del 29/11/2024 il Sindaco del Comune di Casamicciola Terme esprime il pieno consenso all'acquisizione del complesso immobiliare per le finalità di pubblico interesse fatte salve le competenze del Consiglio Comunale ai sensi del TUEL.



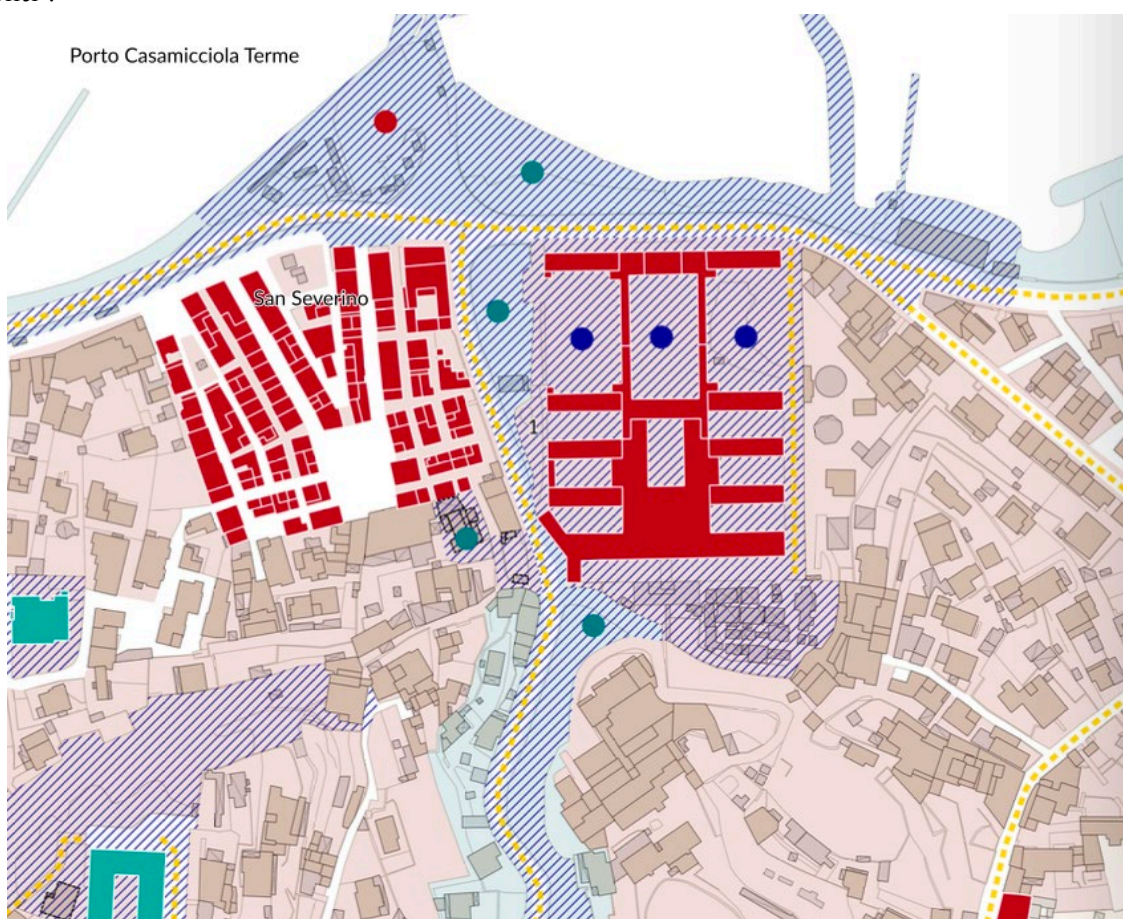
Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

Con l'Ordinanza Speciale n. 10 del 30/12/2024 il Commissario Straordinario dà atto dell'intesa raggiunta con l'Ente morale Pio Monte della Misericordia e il Comune di Casamicciola Terme per l'acquisizione al patrimonio pubblico del Comune del complesso immobiliare per un importo di euro 4.500.000,00, corrispondente alla stima redatta dall'Agenzia del Demanio.

La delibera del Consiglio comunale n.4 del 05/02/25, oltre alla decisione di acquisizione del complesso immobiliare PMM in forza delle risorse rese disponibili dalla contabilità speciale del Commissario per un importo di € 4.500.000, riporta la volontà di allocare nella parte posteriore del complesso "attrezzature scolastiche" e in quella anteriore un "centro di eccellenza internazionale per la ricerca e lo sviluppo nel campo Scienze della Cura Termale e del Benessere".

È da sottolineare che questo orientamento si fonda altresì sulla previsione dell'art. 40-bis delle NTA del Piano di Ricostruzione, rubricato "Aree di rilocalizzazione residenziale", adottato dalla Regione Campania con Delibera n. 752 del 21 dicembre 2024, che individua "il complesso immobiliare denominato Pio Monte della Misericordia nel Comune di Casamicciola (è) destinato a interventi di rilocalizzazione di strutture e servizi pubblici".



1 – Estratto di mappa del Piano di Ricostruzione

A riguardo appare utile evidenziare che, sull'area, il Piano di Ricostruzione dispone al comma 2 dell'art. 40 bis delle NTA, il vincolo preordinato all'esproprio (ex. artt. 9 e 10 del D.P.R. n. 327, 8 giugno 2001) nonché impone il recupero delle strutture edilizie attraverso interventi che assicurino "il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento degli elementi architettonici e decorativi" (art.35 NTA, "Edifici e aggregati di valore storico-testimoniale-quartieri baraccati").



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

In questo breve richiamo degli atti significativi, appare utile evidenziare che, per quanto attiene il complesso PMM, il 25 luglio 2023 viene sottoscritto il protocollo d'intesa, SABAP-NA-MET | 26/07/2023 | PROTOCOLLO INTESA 2, per il recupero e la rifunzionalizzazione del complesso immobiliare del Pio Monte della Misericordia, tra il Commissario straordinario, il Pio Monte della Misericordia, il Comune di Casamicciola Terme e la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, avente ad oggetto il restauro, la riparazione, la parziale ricostruzione con miglioramento sismico ed efficientamento ambientale del complesso immobiliare.

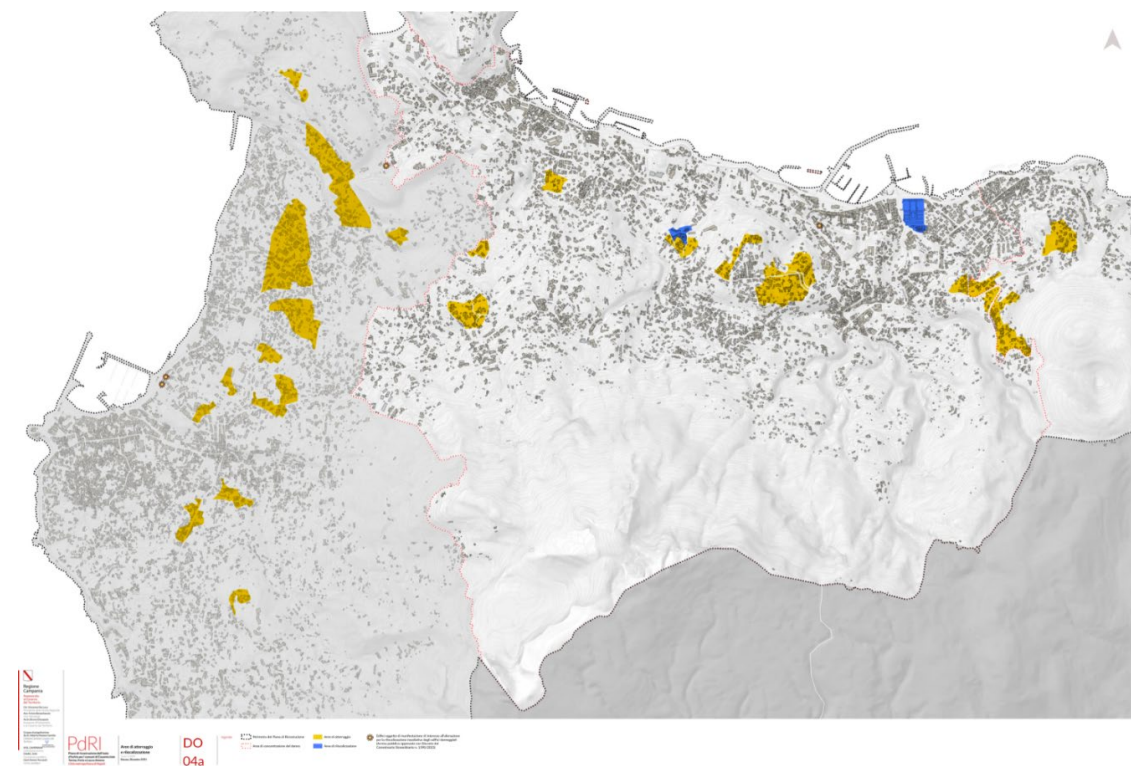
Come già riportato, la delibera del Consiglio Comunale di Casamicciola Terme dispone che, contestualmente all'acquisizione al patrimonio comunale del complesso PMM e al fine di garantire la ricostruzione post-sisma e post frana e la connessa rigenerazione urbana senza ulteriore consumo di nuovo suolo, il Comune si impegna a rendere disponibile al Commissario straordinario l'area di proprietà comunale dove attualmente è presente il complesso scolastico IBSEN, al fine della delocalizzazione degli edifici danneggiati dal sisma e dalla frana. In particolare l'Art. 38 delle NTA del Piano di Ricostruzione individua gli edifici e gli aggregati da delocalizzare perché ricadenti in aree dove non è possibile mitigare il rischio idrogeologico ovvero ubicati in alveo o infine *“interferenti con l'esecuzione di opere pubbliche atte alla messa in sicurezza, al miglioramento della dotazione infrastrutturale, anche con finalità di Protezione civile, e alla riqualificazione urbanistica, paesaggistica e ambientale, anche ricompresi nei piani di demolizione pubblica del Commissario Straordinario”*. L'area dell'IBSEN diventa una possibile soluzione, ancorché parziale, per l'atterraggio/ricollocazione di un certo numero di unità immobiliari da delocalizzare.

A tale riguardo è significativo evidenziare che, come definito dal Piano di Ricostruzione dell'isola di Ischia per i Comuni di Casamicciola Terme, Forio e Lacco Ameno, le cosiddette aree di atterraggio delle abitazioni da delocalizzare, risultano di fatto limitate per numero ed estensione proprio per il comune di Casamicciola, oltre che interessare aree di fatto già urbanizzate come è possibile verificare dalla planimetria sotto riportata. Di conseguenza la disponibilità di un'ampia area collocata in ambito centrale ove in modo organico sia possibile sviluppare un progetto di delocalizzazione risulta di grande importanza per dare certe prospettive al processo di ricostruzione. L'area IBSEN è di fatto completamente permeabile, sia quella occupata dal sedime degli edifici che quella pertinenziale adibita a zone carrabili, pedonali e a parcheggi, per cui un sapiente progetto di riqualificazione dell'area da un lato potrebbe ottimizzare i volumi per ospitare un importante numero di unità abitative e dall'altro provare a *disigillare* suolo permeabile ai fini di favorire una maggiore capacità di filtrazione delle acque meteoriche introducendo un concetto innovativo nell'ambito dello scenario urbanistico nazionale ed internazionale quello di *varianza idraulica* ovvero di un progetto di riqualificazione urbana che consegue una riduzione della portata di acqua meteorica nei sistemi di drenaggio urbano.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia



2 – Aree di atterraggio delle NTA del Piano di ricostruzione

Con tali premesse è da evidenziare che la delocalizzazione della scuola IBSEN all'interno di una parte del complesso del PMM rappresenta un intervento strategico volto alla riqualificazione del tessuto urbano e al potenziamento dei servizi scolastici. Lo studio condotto dai due Dipartimenti di Architettura ha sviluppato un'attenta valutazione delle potenzialità insediative del PMM premiando in termini di costi/benefici la vocazione pubblica ed escludendo un possibile riuso per edilizia residenziale privata al fine di fornire uno “sfogo” per le unità immobiliari da delocalizzare secondo il Piano della Ricostruzione. La nuova collocazione della scuola lungo l'arteria viaria principale dell'isola garantisce un significativo miglioramento dell'accessibilità, grazie alla presenza della rete di trasporto pubblico, elemento cruciale per favorire la mobilità degli studenti provenienti anche dai comuni limitrofi; le aree pertinentziali del PMM presentano una notevole flessibilità di logistica dei trasporti confrontate con quelle attualmente disponibili nell'area IBSEN.

L'adeguamento infrastrutturale degli spazi scolastici all'interno del PMM consente di dotare l'istituto di ambienti moderni e conformi agli standard normativi in materia di edilizia scolastica, migliorando così le condizioni didattiche e la qualità dell'offerta formativa. La presenza di servizi pubblici e privati nelle immediate vicinanze contribuirà a creare un ecosistema educativo più integrato, favorendo la sinergia tra scuola, territorio e comunità. Di particolare rilievo è il processo di valorizzazione del patrimonio pubblico: il trasferimento della scuola comporta la trasformazione del PMM da bene privato a infrastruttura di utilità pubblica, con un significativo impatto sulla rigenerazione urbana. Tale indirizzo, peraltro definito nel Piano di ricostruzione, assume un valore strategico anche in un'ottica di rilancio socioeconomico, specialmente alla luce delle recenti calamità naturali che hanno colpito l'area. L'incremento della presenza scolastica e l'afflusso di studenti e personale didattico contribuiranno a rivitalizzare il contesto urbano e a stimolare nuove opportunità per il tessuto economico locale. In



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

definitiva, la delocalizzazione della scuola Ibsen non si configura esclusivamente come una misura di adeguamento logistico, ma come un intervento strutturale volto a promuovere una più ampia riqualificazione territoriale, rafforzando la resilienza della comunità e favorendo uno sviluppo sostenibile e integrato di Casamicciola Terme.

Lo spirito dell'azione del Commissario è di favorire nel più breve tempo possibile un rilancio dell'abbandonata e degradata area del PMM nella consapevolezza che l'iter connesso alle procedure di progettazione e autorizzazione, di selezione degli operatori economici e di realizzazione dei lavori presentano statisticamente tempi lunghi, nell'ordine di 2/3 anni nei casi di conclamato successo, deve indurre a pensare ad una fase, denominata *fase zero*, dove il PMM ritorna a giocare un ruolo nella comunità.

La relazione istruttoria, sulla base delle documentazioni attualmente disponibili, approfondisce altresì gli aspetti cruciali relativi allo stato di fatto dei due complessi immobiliari, PMM ed IBSEN, e alle loro problematiche anche nei riguardi dei rischi naturali nell'ottica di un generale progetto di mitigazione di quelli idrogeologici; particolare attenzione viene posta in merito alle valutazioni economiche degli interventi, alla previsione dei relativi cronoprogrammi, suddivisi in fasi di attuazione, tracciando quindi la durata temporale delle fasi degli interventi oltre che le modalità acceleratorie di selezione degli operatori economici dei servizi di ingegneria e architettura, nonché di quelli deputati alla realizzazione delle opere. La relazione illustra il quadro di conformità della spesa complessiva per ciascun intervento.

Notevoli sono stati i documenti e gli spunti forniti dai Dipartimenti di Architettura della Federico II e del Politecnico di Milano e dalla Direzione Generale del Demanio che sentitamente ringraziamo.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

2 INQUADRAMENTO DEI COMPLESSI EDILIZI E DELLE AREE CONTERMINI. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

2.1 Pio Monte della Misericordia

Il complesso del PMM è una struttura edilizia attualmente non utilizzata e in elevato stato di degrado ricadente sul lungomare di Casamicciola Terme, in posizione prospiciente il porto. Di proprietà della Fondazione del Pio Monte della Misericordia, il primo complesso fu costruito nel 1605 a seguito dell'estensione della missione filantropica attuata dall'ente benefico sull'isola d'Ischia e, in particolare, delle attività di cura degli infermi attraverso il termalismo. Infatti, il complesso deve essere considerato una vera e propria struttura termale e di soggiorno, in quanto utilizzava le proprietà terapeutiche delle acque del Gurgitello, scaturigine presente immediatamente a monte dell'area.



3 – Vista fronte mare del corpo A1 del Pio Monte della Misericordia

Il complesso originario subì gravi danni in seguito al terremoto del 1883, che ne causò la completa distruzione. Dodici anni dopo, nel 1895, l'ente Pio Monte della Misericordia avviò la ricostruzione dell'edificio nell'attuale sito, trasformandolo in una delle strutture economiche e civili più rilevanti dell'isola. Il progetto di ricostruzione, concepito dall'ingegnere Giuseppe Florio e completato da Nicola Breglia, prevedeva la realizzazione di tre grandi corpi di fabbrica disposti a "U", con un corpo centrale e due ali laterali. Il corpo centrale ospitava l'ingresso principale, una cappella per le funzioni religiose e ambienti di servizio. Le ali laterali erano destinate alle attività terapeutiche e assistenziali, comprendendo reparti separati per uomini e donne, sale per le cure termali, dormitori, refettori e locali per il personale. Il tutto era riccamente decorato con pregiati marmi, come quelli del grande scalone, e vi si custodivano anche alcune opere d'arte appartenenti alla collezione dell'Ente proprietario del complesso. Da ricordare è anche la grande opera di ingegneria idraulica, costituita da condotte di circa 500 m, che prelevava le acque del Gurgitello, poste più a sud rispetto alla nuova collocazione, e alimentava le vasche. Le strutture termali erano dotate di attrezzature all'avanguardia per l'epoca, comprendenti vasche per



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

bagni caldi e freddi, docce, stanze per inalazioni e massaggi, oltre a spazi dedicati alla fangoterapia. Gli ampi corridoi e le sale comuni erano progettati per favorire la socializzazione tra i pazienti, mentre i giardini esterni offrivano aree per passeggiate e momenti di relax all'aria aperta. Nonostante la rilevanza storica e architettonica del complesso, esso è stato chiuso nel 1973 da cui è iniziato il suo inesorabile declino e, ad oggi, appare come un edificio degradato e vandalizzato, con i cortili occupati, in parte, da un parcheggio e, in parte, da un piccolo parchetto pubblico.

In ragione delle sue caratteristiche storiche e architettoniche, il complesso del Pio Monte della Misericordia è stato sottoposto a vincolo di tutela storico-architettonica con decreto ministeriale dell'11 aprile 1990, ai sensi della legge n. 1089 del 1939. Il vincolo riguarda il "Complesso Pio della Misericordia-Ex Terme di Gurgitello", con riferimento alle particelle catastali del Comune di Casamicciola (fg 8, p.lle 2, 3, 269, 87, attualmente p.lle 2, 802 e 961 (ex p.lla 3), 269, 37).

Nel panorama della ricostruzione post-sisma del 1883, il complesso monumentale del Pio Monte della Misericordia rappresenta un'opera di grande rilievo sia per la portata dell'intervento sia per le scelte tecnologiche adottate nella sua realizzazione. In fase di ricostruzione, l'ipotesi di ricostruire il complesso sulla medesima area degli edifici preesistenti risultò impraticabile, poiché l'intera zona attorno a Piazza Bagni era stata inclusa nel perimetro delle aree pericolose, ove il Regolamento Edilizio vietava la realizzazione di edifici pubblici. Di conseguenza, si optò per la localizzazione in località Pezza, sul lungomare di Casamicciola, su un lotto specificamente destinato dal piano regolatore della marina alla realizzazione di nuovi stabilimenti termo-minerali.

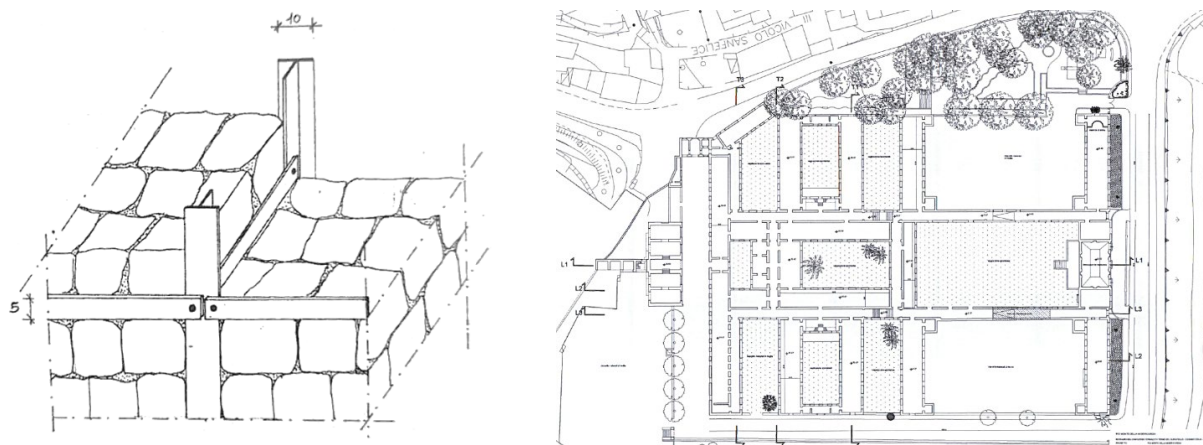
L'area complessiva disponibile per la costruzione ammontava a circa 25.000 m², dei quali, al termine dei lavori, il complesso ne occupava 13.900 m², suddivisi in 8.530 m² coperti e 5.370 m² destinati a cortili e spazi verdi. L'ipotesi progettuale di Florio si ispirava ai criteri formali e funzionali dell'architettura ospedaliera contemporanea, adottando una struttura a padiglioni collegati, sviluppata su un unico piano fuori terra, con un asse di simmetria ortogonale rispetto al fronte marittimo. L'organizzazione dell'ospizio prevedeva dodici dormitori disposti lungo due corridoi principali, che si diramavano dal vestibolo centrale. La configurazione a padiglioni conferì al complesso una distribuzione volumetrica articolata, caratterizzata dalla presenza di diciassette tra cortili, giardini e aree verdi attrezzate. Questa soluzione progettuale non solo migliorò la salubrità degli ambienti, ma contribuì anche a mitigare l'impatto ambientale del complesso, evitando un'eccessiva percezione di massa costruita.

Dal punto di vista costruttivo, il complesso adottò soluzioni innovative, abbandonando il modello delle case baraccate in favore di un sistema di edifici con murature ingabbiate. La tipologia costruttiva prevedeva l'uso di murature in tufo "ingabbiate" all'interno di un doppio telaio metallico, mutuamente interconnesso e disposto sulle facce esterne del paramento murario. Tale tecnica garantiva un'elevata resistenza strutturale e una maggiore sicurezza sismica, rappresentando un significativo avanzamento tecnologico rispetto alle metodologie costruttive tradizionali.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia



4 – Dettaglio costruttivo muratura ingabbiata e planimetria piano terra del Pio Monte

Il bene, nonostante il forte degrado, presenta ancora alcuni degli apparati decorativi che caratterizzavano i prospetti su Corso Luigi Manzi. In particolare, si riscontra la presenza delle paraste che scandiscono le campate dei due corpi di fabbrica laterali e delle due campate più esterne del corpo centrale. Su queste, in tutti e tre gli edifici, si imposta una sporgente cornice in stucco.



5 – Interno della Cappella della Madonna della Misericordia, stato attuale

Il corpo centrale presenta un alto coronamento, anch'esso definito da un ordine di paraste, su cui è ancora infissa una lapide in marmo con sopra riportata l'intitolazione "Pio Monte della Misericordia". La vegetazione circostante è tipica della macchia mediterranea, con la presenza di lecci, corbezzoli, ginestre e altre essenze spontanee.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia



6 - Analisi della vegetazione dell'area del PMM

La fonte termale del Gurgitello situata sul lato orientale di Piazza Bagni ai piedi della collina dell'Ombrasco rappresenta una delle sorgenti termali più rinomate dell'isola. La sua importanza storica è testimoniata dagli studi di Giulio Iasolino nel XVI secolo, che lo definì la "regina delle acque termominerali dell'isola d'Ischia". Il bacino, situato a circa 30 metri sul livello del mare e con una superficie di circa 12.000 mq, raccoglie diverse sorgenti, tra cui quelle del Gurgitello, dello Stomaco o del Cappone, dell'Oro, dell'Argento, del Ferro, della Cala dell'Ombrasco e di Santa Maria del Popolo. Le acque di queste sorgenti, limpide, incolori e inodori, presentano una temperatura compresa tra i 60° e i 65° C e sono classificate come salso-bicarbonato-alcaline. Le loro applicazioni terapeutiche sono molteplici, risultando particolarmente efficaci nel trattamento delle patologie dell'apparato digerente, delle malattie del metabolismo, delle affezioni cerebro-spinali e respiratorie, nonché nelle problematiche dell'apparato uro-genitale e nei postumi di traumi e fratture. I fanghi derivati dal bacino del Gurgitello sono altresì noti per le loro virtù curative contro le rigidità articolari e i dolori reumatici. La canalizzazione delle acque termali è costituita da condotte in muratura, utilizzando anche il tratto preesistente che dalla fonte del Gurgitello portava l'acqua termale all'antico Ospizio, interrato per tutta la lunghezza del percorso tra il vecchio e il nuovo Ospizio. A valle, alle spalle del nuovo complesso, viene realizzata una vasca di carico, per alimentare direttamente le docce, e a distribuire l'acqua minerale ad un sistema di ulteriori sei vasche per raffreddamento ed una di conservazione dell'acqua calda. Lo studio e l'analisi storica delle trasformazioni che hanno interessato gli ambiti urbani della sorgente del Gurgitello e dell'area litoranea del nuovo Stabilimento del Monte della Misericordia hanno portato alla individuazione degli elementi storici ed originari da preservare e valorizzare ad oggi ancora riscontrabili nell'area di intervento e nel patrimonio paesaggistico esistente.

L'insieme delle trasformazioni sul territorio che operate nei secoli dal Monte della Misericordia vanno intese come un sistema unico costituito dall'ambiente e dal suo utilizzo. Il restauro deve dunque adottare



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

un approccio integrato che valorizzi sia gli aspetti storici e culturali, che le potenzialità ambientali e paesaggistiche del sito.

Come detto, il compendio si sviluppa in diverse parti di cui nel seguito si procederà ad una breve descrizione. Anche con riferimento alla figura 7, si distinguono le seguenti parti:

- **A1:** edificio principale e di maggiore rappresentatività, fronte mare verso nord, sulla via Marina, strada litoranea di Casamicciola, prima dell'immissione nel tratto distinto dalla viabilità pedonale e posizionato ad un livello più basso per l'accesso al porto turistico ed a quello dove oggi attraccano gli aliscafi.
- **A2:** sistema di 4 padiglioni ad est e 4 ad ovest, sostanzialmente simmetrici, anche se con piccole differenze di articolazione interna, collegati da un corpo centrale, con cortili interni, strutturati dai due percorsi nord/sud che raggiungono l'edificio sul fronte mare, separato da tre cortili.
- **A3:** edificio "impianti termali", completamente separato a sud, punto di arrivo delle acque provenienti dalla fonte del Gurgitello, in asse rispetto ai due sistemi precedenti, collegato soltanto con una "passerella" in acciaio, destinata a sostenere i tubi che portavano l'acqua termale al complesso antistante.
- **B:** aree a verde interne al complesso; oltre ad aree destinate a viabilità e parcheggi.



7 – Composizione attuale del compendio

2.1.1 Condizioni di rischio idrogeologico e descrizione degli interventi di mitigazione del rischio

L'aggiornamento del Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Isola di Ischia effettuato dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale (decreto del segretario generale n. 426 del 21 maggio 2024), ha individuato l'area in cui ricade il complesso del Pio monte a Rischio idraulico molto elevato R4 ed a rischio medio R2 (cfr., Figura 7). Per queste zone le Norme di Attuazione (Allegato 7 al Piano stralcio ex Autorità di Bacino Campania Centrale) prevedono che possano essere realizzati interventi di manutenzione, di restauro conservativo ed i mutamenti di destinazione d'uso a condizione che non si incrementi il carico insediativo. In effetti le previsioni dell'Autorità distrettuale risultano essere in linea con quanto di fatto definito sia in sede di Piano degli interventi sia con quanto dedotto dagli approfondimenti sviluppati successivamente per l'aggiornamento del Piano nel 2024 dai Centi di Competenza ed università. In estrema sintesi, si evidenzia che le analisi numeriche e modellistiche hanno



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

evidenziato l'insufficienza dei collettori esistenti a ricevere le acque defluenti dal complesso sistema drenante di Casamicciola in occasione di eventi con periodi di ritorno superiori a 100 anni. Tenendo presente quanto detto, il Piano Commissariale degli Interventi Urgenti, introdotto dall'Art. 5-ter del Decreto-Legge n. 186 del 2022 e convertito con la Legge n. 9 del 2023, nell'aggiornamento dell'11 Marzo 2024, prevede per l'area un insieme di misure volte alla salvaguardia del territorio e alla sicurezza della popolazione, proprio tenendo conto di quanto indicato dall'Autorità distrettuale nel suo programma degli interventi

(https://www.distrettoappenninomeridionale.it/images/_PAI/aggiornamento_PSAI_CASAMICCIOLA/Approvazione/All%20_%20Carta%20di%20sintesi%20degli%20interventi%20strutturali.pdf). Questi interventi sono stati considerati prioritari in funzione dell'elevata esposizione delle varie aree, coinvolgendo l'abitato, le vie di comunicazione nonché l'area portuale. In particolare, per l'area è in fase di progettazione, attraverso il soggetto attuatore EVI, l'intervento di sistemazione idraulica e di separazione del sistema delle acque meteoriche da quelle reflue nell'area dell'abitato di Casamicciola denominato con il Codice IC06, relativo alla cosiddetta opera 15. Considerando la condizione di elevata antropizzazione dell'area ed il suo elevato valore storico-culturale, nonché la tipologia di intervento, le soluzioni progettuali dovranno essere attentamente valutate non solo dal punto di vista dell'impatto sul costruito ma anche dal punto di vista ambientale e della mitigazione dei rischi, così come evidenziato dal documento di indirizzo alla progettazione redatto dalla struttura commissariale. A riguardo si evidenzia che nel detto documento viene specificato che il redigendo PFTE, *“oltre a quanto già proposto nell'aggiornamento del Piano, dovrà individuare ulteriori opere di dettaglio che dovessero risultare indispensabili per condurre la sicurezza ad un livello accettabile allorquando, all'interno del tratto tombato, si dovesse verificare il deflusso della portata di piena corrispondente al periodo di ritorno di 200 anni”*.

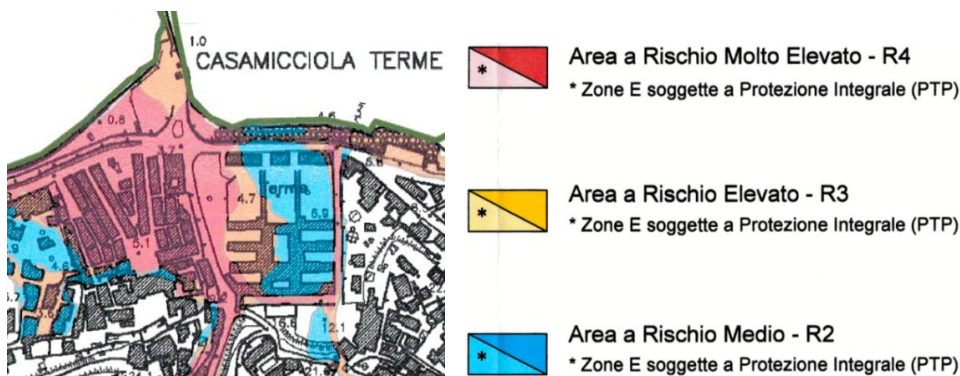
Considerando che gli interventi detti fanno parte dell'aggiornamento del Piano per l'assetto idrogeologico dell'isola di Ischia (Carta di sintesi degli interventi strutturali) redatto dall'Autorità distrettuale ed hanno costituito integrazione nell'aggiornamento di marzo 2024 del Piano degli interventi della Struttura commissariale, in conformità con le attuali normative vigenti e di quanto indicato dalla stessa Autorità distrettuale, gli interventi previsti denominati con il codice IC06 consentono la riduzione della pericolosità. Ciò renderà possibile il suo utilizzo in piena sicurezza e, quindi, in condizioni di rischio attribuito dalla competente Autorità distrettuale declassato rispetto all'attuale zonazione.

In tutti i casi, si ritiene quindi che, considerato l'utilizzo pubblico dell'area, il PFTE dovrà sviluppare una attenta verifica finalizzata a definire indirizzi specifici di mitigazione del rischio di alluvionamento che prendano in esame anche le soluzioni tecniche indicate nello stesso piano degli interventi o altre che si ritenessero maggiormente efficaci. In ultimo si ritiene che, considerato l'utilizzo del complesso quale centro formativo, il suo uso sia subordinato alla preventiva realizzazione e al collaudo delle opere di riduzione e mitigazione del rischio idraulico, anche in conformità a quanto previsto dal detto "Aggiornamento del Piano degli Interventi" del marzo 2024.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia



8 – Stralcio del piano di assetto idrogeologico

2.1.2 Condizioni di rischio specifico

Il piazzale situato a sud dell'area del Pio Monte della Misericordia è delimitato da un muro di contenimento in calcestruzzo armato, il cui stato di conservazione evidenzia un avanzato degrado dei ferri d'armatura, caratterizzati da ossidazione diffusa, nonché un'espulsione del copriferro in più zone del paramento. Inoltre, si rileva la mancanza di legature e di armatura trasversale, aspetti che incidono negativamente sulle prestazioni strutturali dell'opera.



9 – Foto del muro di contenimento

Considerata l'altezza del manufatto, pari a circa 7 metri, e il carico di monte dovuto alla presenza della strada di servizio dell'hotel Elma, nonché la futura destinazione d'uso dell'area sottostante—inizialmente come zona di cantiere per i lavori di riqualificazione e successivamente come area scolastica—si rende necessaria un'analisi approfondita per determinare l'attuale stato della struttura. In particolare, è opportuno procedere con una verifica della sicurezza statica e sismica dell'opera di contenimento, adottando una classe d'uso III, corrispondente a quella prevista per edifici scolastici, al fine di garantire adeguati livelli di sicurezza strutturale e funzionale. L'intervento di consolidamento del muro dovrà essere previsto prima dell'inizio dei lavori complessi di riqualificazione del PMM, al fine di mettere in sicurezza l'area e garantire la tutela degli operatori durante le attività di cantiere.



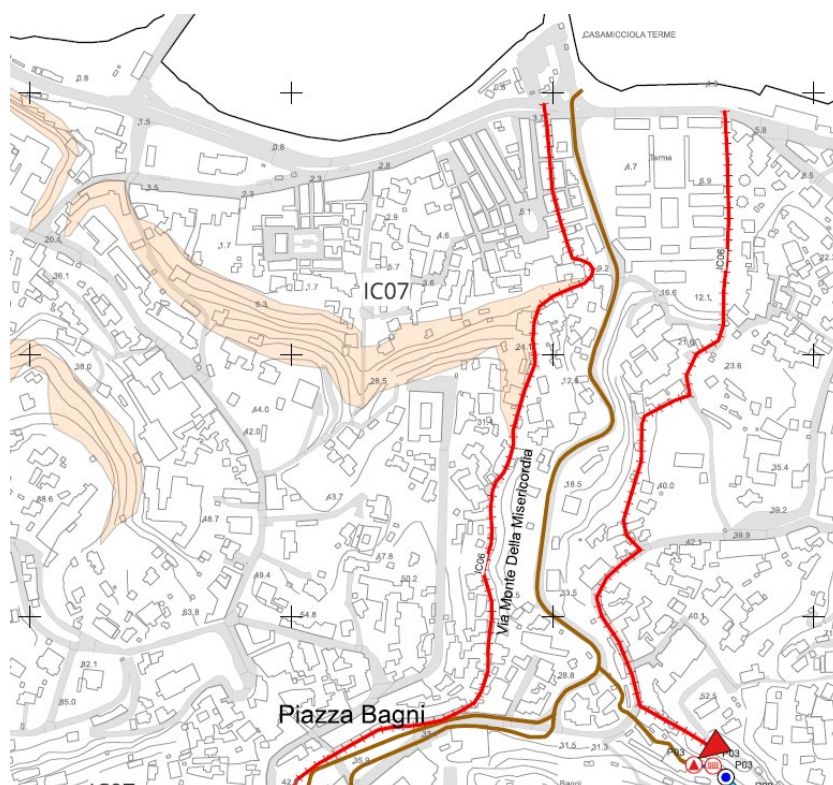
Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

2.1.3 Sistema fognario ed interventi connessi

L'assenza di una conoscenza dettagliata del sistema di sottoservizi attualmente presente impone la pianificazione di un approfondito piano di indagini, finalizzato a mappare con precisione il tracciato e le caratteristiche delle infrastrutture esistenti, nonché ad accertarne l'eventuale assenza in specifiche aree di interesse. Il Gestore del Servizio Idrico Integrato dell'isola d'Ischia, EVI S.p.A., attualmente gestisce il sistema di smaltimento delle acque nere nella zona, convogliando i reflui attraverso due condotte in ghisa DN150 che percorrono la strada provinciale SP270 fino alla stazione di sollevamento "Salvatore Girardi". In questo contesto, e come già riportato, si inserisce l'intervento IC06, denominato "Sistemazione idraulica e separazione del sistema delle acque meteoriche da quelle reflue nell'area dell'abitato di Casamicciola", previsto nell'aggiornamento del piano degli interventi. Attualmente, l'area comunale di Casamicciola Terme è servita da un unico collettore misto, che convoglia sia le acque reflue sia quelle meteoriche (cfr. cosiddetto *tratto Tombato*), con un tracciato che si sviluppa da Piazza Bagni lungo Via Monte della Misericordia fino al molo di sottoflutto del porto.

Il Piano redatto dall'Autorità Distrettuale evidenzia la necessità, sia per la riduzione del rischio idraulico e di alluvionamento sia per ragioni di tutela ambientale, di separare le acque meteoriche da quelle reflue. Tale intervento prevede la realizzazione di uno o più collettori dedicati esclusivamente ai reflui, la cui configurazione definitiva sarà determinata in base agli esiti delle opportune campagne di rilievo e alle verifiche di compatibilità con le infrastrutture esistenti.



10 – Stralcio del piano degli interventi con ipotesi di sviluppo dell'intervento IC06



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

Il dimensionamento del sistema di regimentazione delle acque nere e bianche dovrà tenere in considerazione l'intervento IC06, sia in termini di interferenza con le reti esistenti sia in relazione alla capacità di smaltimento del sistema attuale. Qualora le infrastrutture esistenti risultassero insufficienti a garantire un'adeguata risposta idraulica, si renderà necessaria un'analisi di compatibilità e, se del caso, un intervento di adeguamento dell'intero sistema e dei punti terminali di raccolta e scarico.

2.2 Complesso scolastico Ibsen

Ubicato lungo la via Principessa Margherita a circa 500 metri dall'area portuale di Casamicciola, il complesso scolastico comprensivo Ibsen ospitava prima dell'evento sismico del 2017 circa 230 alunni della scuola secondaria di primo livello e 57 alunni della scuola dell'infanzia. I rilievi effettuati dimostrano che è costituito da corpi differenziati per geometrie, materiali, condizioni costitutive e conservative nonché anche per età di realizzazione. Danneggiato in modo significativo dall'evento sismico del 2017, il complesso è stato di fatto abbandonato in attesa di interventi di adeguamento sismico e/o di ricostruzione.



11 – Inquadramento generale dei complessi immobiliari

A riguardo, il Commissario straordinario con l'ordinanza speciale n. 1 dell'11 aprile 2023 approva l'intervento di adeguamento sismico del complesso scolastico Ibsen, classificato tra i più critici e urgenti, assegnando il codice OS/CT/08, con un finanziamento di € 12.044.419,20, a valere sulla contabilità speciale ex art. 32 del DL 109/2018, convertito in legge 130/2018.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia



12 – Foto complesso scolastico Ibsen, stato attuale

Diverse delle informazioni nel seguito commentate sono dedotte dalla relazione di verifica di vulnerabilità sismica, prot. N. 0002292E/CS/ISCHIA del 28/02/2025, redatta dall'ing. Pasquale Capuano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n. 11566, e incaricato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casamicciola. La relazione riporta altresì l'indicazione degli interventi necessari per l'adeguamento nei termini definiti dalle NTC 2018. Le informazioni di dettaglio di seguito riportate sono il frutto di una sintesi della relazione di vulnerabilità e di puntuali osservazioni degli scriventi

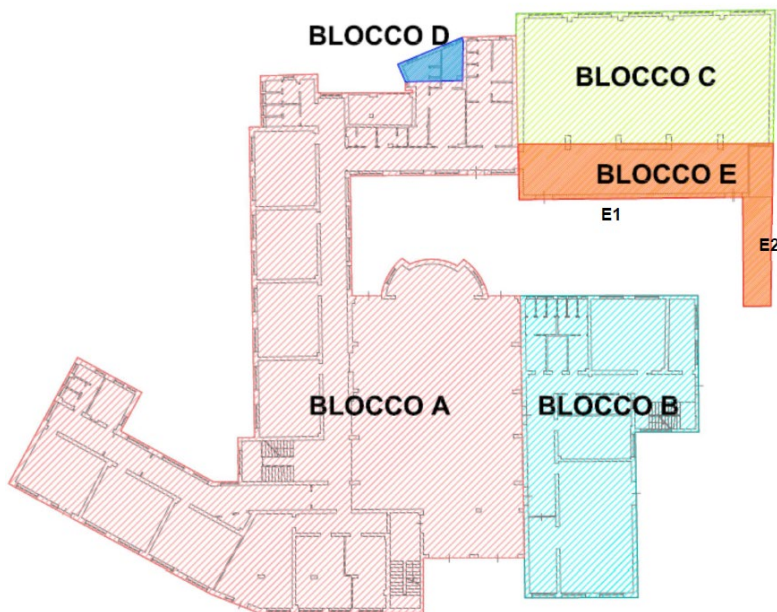
2.2.1 Vulnerabilità strutturale

Il complesso scolastico, realizzato tra la seconda metà degli anni '60 e i primi anni '70, è costituito da cinque unità strutturali, analizzate di seguito in termini di configurazione geometrica, caratteristiche costruttive e vulnerabilità strutturali. Le unità strutturali vengono evidenziate nella figura sottostante, evidenziando l'unità strutturale A come l'elemento di maggiori dimensioni, articolato su tre livelli e destinato prevalentemente ad aule e uffici, l'unità B, adiacente alla precedente, sviluppata su due livelli e destinato a laboratori, le unità strutturali C ed E che ospitavano, rispettivamente, la palestra con gli spogliatoi e una vasca per il canottaggio. Di seguito, si riportano le specifiche dimensionali delle singole unità strutturali/blocchi.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia



13 – Suddivisione in blocchi secondo la relazione di vulnerabilità sismica

Blocco A – Aule scuola dell’infanzia e secondaria di primo grado

Sup. Lorda – P.terra	Sup. Lorda – P.primo	Sup. Lorda – P.secondo
1394 mq	824 mq	374 mq

La superficie lorda totale del blocco A è pari a circa 2592 mq e volume lordo totale del blocco A è pari a circa 8292 mc.

Blocco B – Laboratori e servizi

Sup. Lorda – P.terra	Sup. Lorda – P.primo
397 mq	280 mq

La superficie totale del blocco B risulta pari a circa 677 mq e volume lordo totale del blocco B risulta pari a circa 2166 mc.

Blocco C – Palestra

La superficie lorda risulta pari a circa 311 mq ed il corrispondente volume lordo risulta pari a circa 2800 mc.

Blocco D – Spogliatoi

La superficie lorda risulta pari a circa 16 mq ed il corrispondente volume lordo pari a 51 mc.

Blocco E – Ampliamento palestra e vasca di canottaggio

Sup. Lorda – Ampliamento palestra E1	Sup. Lorda – Vasca di canottaggio E2
132 mq	100 mq

La superficie totale del blocco E risulta pari a circa 232 mq e volume lordo totale del blocco B risulta pari a circa 894 mc.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

Le strutture verticali dei vari blocchi sono prevalentemente realizzate in calcestruzzo cementizio armato, con orizzontamenti di diversa tipologia, tra cui solai in laterocemento, in acciaio e prefabbricato. I tramezzi e le strutture opache verticali di chiusura verso l'esterno sono costituiti da laterizio forato. Le indagini strutturali eseguite nel 2019 dal laboratorio EDIL-TEST Srl, su incarico dell'ing. Capuano, hanno evidenziato un avanzato stato di carbonatazione negli elementi in calcestruzzo, con una profondità media dello strato superficiale di carbonatazione superiore a 6 cm. Le caratteristiche di resistenza del calcestruzzo sono state determinate mediante prove di compressione su campioni rappresentativi e tramite estrapolazione dai test in situ. I risultati delle prove sono riportati nel report delle indagini allegato alla relazione di vulnerabilità. A conclusione degli approfondimenti l'ing. Capuano riporta nella relazione che *“Dai risultati ottenuti si può affermare che l'edificio nella sua interezza, allo stato attuale, non può assolvere le funzioni e la destinazione d'uso per il quale è utilizzato; infatti, gran parte della struttura è altamente vulnerabile alle azioni sismiche. Si sottolinea, inoltre, che la parte di edificio fortemente vulnerabile è rappresentata dai corpi di fabbrica A, B e C che costituiscono il 95% dell'intera struttura. La valutazione della sicurezza strutturale è stata eseguita nei confronti dello Stato Limite Ultimo (SLV), in accordo al punto 8.3 del D.M. 17.01.2018. La verifica degli elementi strutturali nei confronti dello SLV è eseguita sia rispetto ai meccanismi fragili che a quelli duttili. Per ogni unità strutturali è determinato il valore del coefficiente di sicurezza ξ_E definito come il rapporto tra l'azione sismica massima sopportabile dalla struttura e l'azione sismica massima che si utilizzerebbe nel progetto di una nuova costruzione sul medesimo suolo e con le medesime caratteristiche.”*

Blocco A $\xi_E = 0,20$ | Blocco B $\xi_E = 0,11$ | Blocco C $\xi_E = 0,39$

Blocco D - $\xi_E = 2,30$ | Blocco E $\xi_E = 1,40$

È da evidenziare che per il necessario adeguamento sismico il coefficiente di sicurezza ξ_E deve raggiungere un valore almeno pari a 0,8, come previsto al paragrafo 8.4.3 delle NTC 2018.

Considerando che il blocco D presenta dimensioni estremamente ridotte, pari a soli 16 mq, e che il blocco E, nella porzione destinata all'ampliamento, è caratterizzato da forme geometriche concepite esclusivamente per garantire la funzionalità del corpo palestra, mentre nella parte relativa al corpo vasca di canottaggio le opere risultano completate solo nella loro componente strutturale, emerge la necessità di una maggiore flessibilità nella progettazione del nuovo intervento. Per raggiungere questo obiettivo, è indispensabile eliminare i vincoli di natura funzionale, spaziale e strutturale che limitano l'efficacia del progetto. Tale approccio consente di sviluppare soluzioni architettoniche e distributive più efficienti, in grado di rispondere adeguatamente alle esigenze future. Inoltre, la rimozione di questi elementi permette di ottimizzare gli spazi disponibili e favorire una migliore integrazione tra le nuove volumetrie e il contesto esistente, contribuendo a una riqualificazione complessiva dell'area. Alla luce di queste considerazioni, in questa fase istruttoria, si ritiene opportuno procedere con la demolizione dei corpi in questione.

2.2.2 Condizioni di rischio idrogeologico

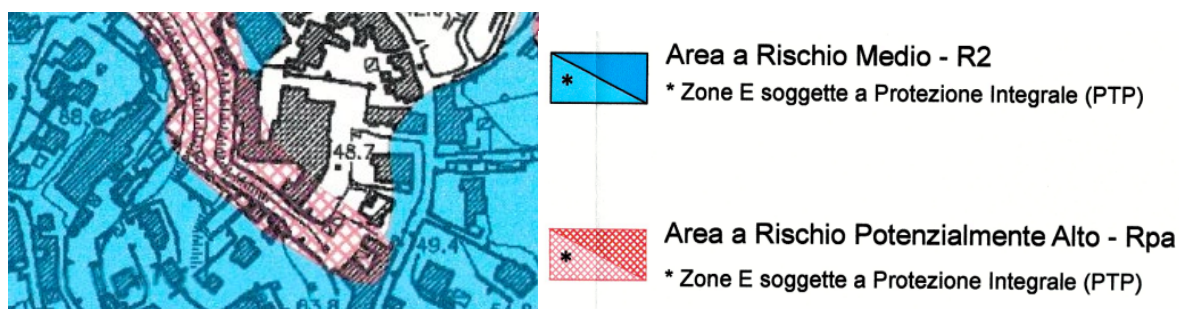
L'aggiornamento del Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Isola di Ischia effettuato dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale (decreto del segretario generale n. 426 del 21 maggio 2024), ha individuato le aree situate a monte del complesso scolastico a rischio frana potenzialmente alto (RPa). Le misure di salvaguardia, come descritto all'Art. 4 bis dell'Allegato 8, stabiliscono che nelle



Presidenza del Consiglio dei Ministri

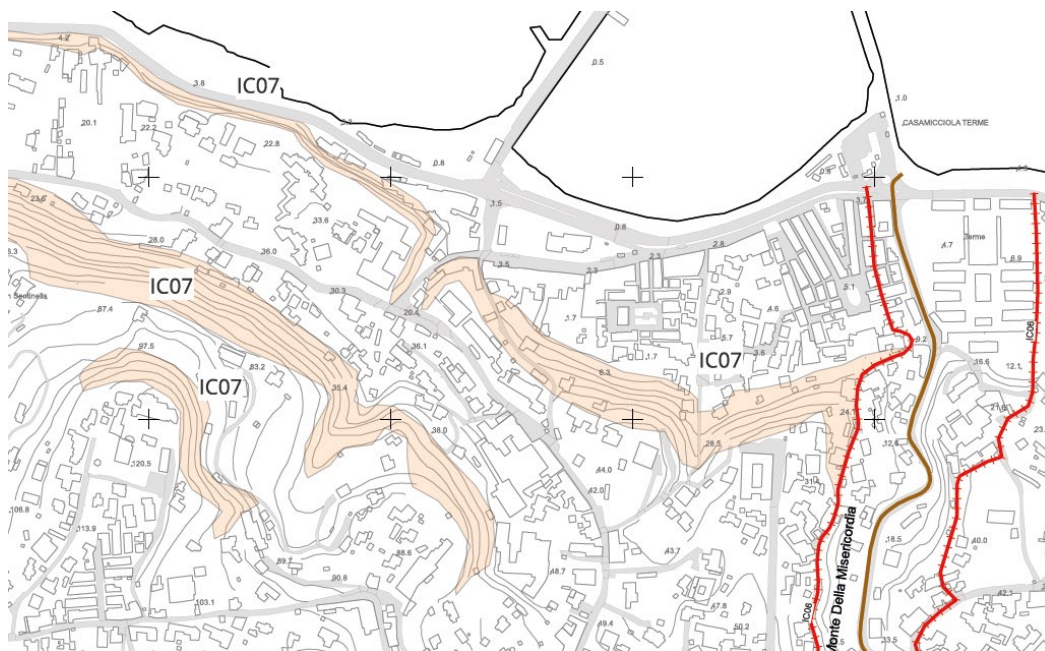
Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

aree a Rischio Potenzialmente Alto (RPa) di cui all'art.4, il Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'Isola di Ischia valuterà - ai fini dell'attuazione del piano previsto dall'art.5/ter del decreto n.186 03/12/2022, in autonomia decisionale e nell'esercizio dei poteri di cui al comma 4/ter dell'art.13 del decreto legge n.228 30/12/2021 l'eventuale sussistenza, ad esito di studi e analisi finalizzati alla zonazione del rischio su basi quantitative, asseverate dalla propria struttura tecnica, dei presupposti di contestualità di esecuzione degli interventi strutturali e strategici di mitigazione e contrasto del rischio idrogeologico, es ritenuti necessari, e degli interventi di ricostruzione, nell'inderogabile osservanza della tutela e salvaguardia del bene primario della vita umana.



14 – Stralcio della mappa di rischio frana

Il Piano Commissariale degli Interventi Urgenti, introdotto dall'Art. 5-ter del Decreto-Legge n. 186 del 2022 e convertito con la Legge n. 9 del 2023, prevede un insieme di misure volte alla salvaguardia del territorio e alla sicurezza della popolazione. Tra queste particolare rilevanza assume la realizzazione del gruppo degli interventi di mitigazione delle pericolosità di frana lungo pendii dotati di elevata acclività ricadenti all'interno del perimetro abitato (IC07).



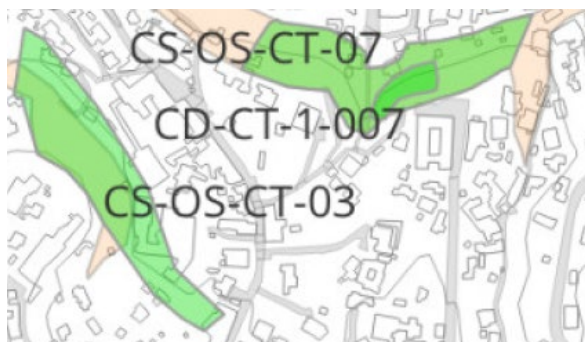
15- Estratto dall'All.4 Mappa localizzazione interventi del Piano



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

Questo gruppo di interventi è stato considerato prioritario in funzione dell'elevata esposizione delle varie aree, che ricadono prevalentemente a ridosso di abitati, vie di comunicazione e edifici pubblici. Infatti, i pendii immediatamente a monte del Complesso dell'istituto scolastico, facenti parte del rilievo della Piccola Sentinella, sono stati classificati a rischio di potenziale franosità (RPa), eventi in grado di coinvolgere parte delle strutture del complesso. Queste potenziali instabilità di versante sono classificabili come scorrimenti di porzioni superficiali alterate e di orizzonti di suoli, così come definito nelle fasi di approfondimento sviluppate per la redazione dell'aggiornamento del Piano degli interventi nonché per la redazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione degli interventi di mitigazione sviluppato dalla Struttura commissariale (Decreto 1750 del 28/09/2023). Infatti, considerato quanto detto relativamente alle condizioni di rischio, i detti versanti sono oggetto di un intervento di mitigazione, ritenuto prioritario, identificato con il codice "CS-OS-CT-03" e CUP D38H23001410001, e stimato in euro € 1'968'118, facente parte del gruppo degli interventi IC07. L'intervento è attualmente in fase di progettazione per cui si stima di poter conseguire un livello di progettazione esecutiva entro il luglio 2025, mentre i lavori potranno essere conclusi entro giugno 2026.



16 – Stralcio della mappa degli interventi IC07

Di fatto gli interventi in corso di progettazione seguono quelle che sono le consolidate esperienze in questa tipologia di interventi di mitigazione che, peraltro, trovano criteri di applicazione nelle Linee guida redatte dalla stessa struttura commissariale.

In conformità con le attuali normative vigenti e di quanto indicato dalla stessa Autorità distrettuale per queste aree classificate quali RPa, gli interventi previsti al codice CS-OS-CT-03 consentiranno la messa in sicurezza dell'intero versante e, di conseguenza, la declassificazione in termini di rischio dell'area. Ciò renderà possibile il suo utilizzo in piena sicurezza anche nelle fasi operative di intervento.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

3 INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL PIO MONTE DELLA MISERICORDIA

Il progetto mira a valorizzare il rapporto tra il sito e il paesaggio naturale, riqualificando l'area termale nel rispetto degli equilibri naturali esistenti contribuendo a raggiungere gli obiettivi del Green Deal grazie ad una strategia di adattamento ai cambiamenti climatici, alla protezione delle risorse idriche e della biodiversità oltre alla riduzione degli sprechi nell'ottica dei principi fondanti dell'economia circolare. La tutela e valorizzazione del sistema ecologico ruoterà intorno al riuso della sorgente del Gurgitello grazie al ripristino dell'antica condotta che rende possibile l'afflusso delle acque termali dalla sorgente al complesso PMM in un contesto ambientale caratterizzato dalla fusione di flora, acqua termale e percorsi pedonali ad elevata fruibilità. Per quanto concerne gli aspetti più squisitamente architettonici si intende preservare l'aspetto originale dello stabilimento termale non solo rispettando le tecniche costruttive e i materiali originali ma in qualche modo accentuando il valore didattico, ai fini ingegneristici, del sistema di intelaiatura di ferro e muratura, sopra descritto. Il complesso può diventare un esempio unico "museale" dell'ingegneria sismica del tardo Ottocento. La sostenibilità energetica del progetto deve passare attraverso il vaglio delle potenzialità offerte dalla sorgente geotermica non solo nella classica ottica del riscaldamento invernale ma anche e soprattutto in quella del raffrescamento estivo che occuperà in futuro rilevanza sempre maggiore attraverso, ad esempio, sistemi di trigenerazione a bassa/media entalpia. A tal fine lo studio di adattamento ai cambiamenti climatici condotto dalla BEI ha messo in evidenza che su scala locale ci sarà un notevole aumento di giornate con notti tropicali, superiori a 20 °C, un aumento con massime superiori a 30 °C, un generale aumento di invasioni di aria calda tropicale con elevati livelli di umidità e contestuale aumento dell'indice di disagio fisico. La sfida dell'adattamento a periodi dell'anno caldissimi e sempre più lunghi, mediamente da aprile a novembre, è certamente quella più rilevante insieme agli eventi meteorici estremi.

La struttura, grazie alla sua tipologia a padiglioni, si presta a una rifunzionalizzazione versatile. Il restauro aprirà nuove possibilità d'uso, come spazi culturali, sociali e ricreativi, in armonia con la memoria storica. L'obiettivo è restituire il complesso alla collettività, attrarre un turismo sostenibile e promuovere esperienze culturali e di benessere. Si prevede inoltre la creazione di itinerari didattico-turistici che illustrino il valore storico e naturale del sito, oltre che delle peculiari caratteristiche sismo-resistenti del complesso, contribuendo alla diffusione della cultura della sostenibilità ambientale.

La riqualificazione del complesso del PMM si inserisce in un più ampio progetto di valorizzazione del waterfront di Casamicciola Terme, migliorando accessibilità, qualità ambientale e fruizione pubblica. L'intervento rafforzerà il ruolo del complesso come porta d'ingresso all'isola, ridefinendo il rapporto con il paesaggio marittimo attraverso spazi pubblici e percorsi integrati. La connessione con il sistema termale sarà potenziata, valorizzando la sorgente del Gurgitello come elemento identitario del territorio. Grazie alla sua posizione strategica, il complesso sarà riorganizzato come cerniera tra porto e centro urbano, migliorando la mobilità e integrando il waterfront nel tessuto cittadino. Soluzioni architettoniche innovative favoriranno il dialogo tra edificato e mare, con terrazze panoramiche e camminamenti che offrano viste privilegiate sul paesaggio costiero. Il PMM sarà trasformato in un nuovo punto di riferimento urbano, riconfigurando il waterfront e rafforzando il suo ruolo storico di fulcro tra città, mare e sistema termale. La riconfigurazione del complesso ospiterà la scuola IBSEN, destinata ai



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

livelli di istruzione dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, e secondo le volontà dell'amministrazione comunale in centro studi e ricerca post-universitari dedicato all'analisi e alla valorizzazione delle acque termali, con un focus su aspetti scientifici, tecnologici e applicativi.

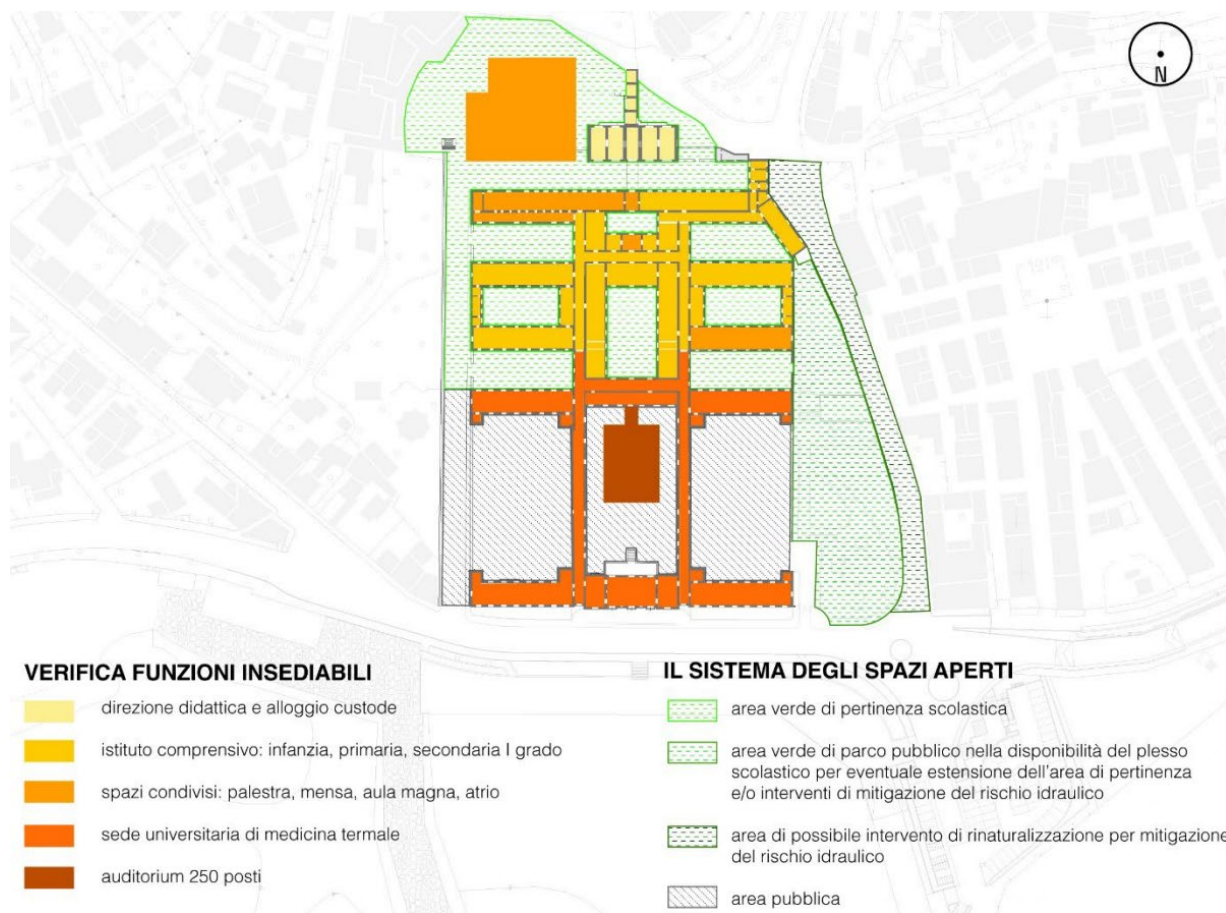
Gli spazi non destinati all'insediamento del complesso scolastico sono da sottoporre a un'attenta valutazione strutturale al fine di progettare interventi compatibili con una classe d'uso III, conforme alla destinazione scolastica. La messa in sicurezza delle strutture in muratura di tufo con vincolo storico-architettonico richiede un approccio che coniughi la stabilità strutturale con il rispetto dell'integrità estetica e culturale dell'edificio. Particolare attenzione deve essere riservata alla facciata del corpo A1, la cui posizione fronte strada e fronte porto impone non solo un consolidamento strutturale, ma anche un recupero che restituisca decoro all'edificio. Il concetto di decoro, in questo contesto, non si limita alla semplice conservazione estetica, ma implica il ripristino della dignità architettonica della struttura, garantendo coerenza con il linguaggio stilistico originale, integrazione armonica nel contesto urbano e valorizzazione degli elementi storici. La facciata deve essere trattata con interventi conservativi mirati a preservare la tessitura muraria in tufo, evitando alterazioni cromatiche o modifiche che ne compromettono l'autenticità. Il recupero delle superfici esterne deve privilegiare tecniche di consolidamento discrete e non invasive, garantendo un aspetto rinnovato e rispettoso della storia dell'edificio. Dal punto di vista strutturale, devono essere valorizzate soluzioni tecniche esemplificative che consentano di raggiungere il livello di sicurezza richiesto senza alterare l'aspetto architettonico. Il sistema "ingabbiato" della muratura può essere rinforzato attraverso connessioni tra i telai metallici e la muratura in tufo, aumentando la resistenza sismica senza alterazioni visibili. L'idea potrebbe essere quella di implementare il sistema metallico mediante l'opportuna collocazione di piastre e tiranti al fine di migliorare il comportamento scatolare della struttura muraria ed affidare le sollecitazioni sismiche fuori dal piano in parte al sistema di acciaio. Non si può escludere la realizzazione di un sistema sismo-resistente interno agli edifici. Anche le capriate lignee devono essere oggetto di un'accurata messa in sicurezza, con interventi mirati a garantirne la stabilità mediante tecniche reversibili e materiali compatibili con la struttura originale. In ogni caso l'intervento strutturale comporterà un notevole sforzo sia sotto il profilo dei calcoli che dei disegni dei dettagli stante il fatto che si verrà a realizzare una struttura mista muratura-acciaio in cui la distribuzione dei carichi verticali e orizzontali e i differenti comportamenti dei materiali in fase deformativa saranno gli elementi di maggiore attenzione oltre alla valutazione specifica delle curve forza-spostamento. Data la presenza di elementi di pregio all'interno dell'edificio, ogni intervento deve essere preventivamente concordato con la Soprintendenza, nel rispetto delle prescrizioni di tutela.

In riferimento alla presente relazione istruttoria, l'ordinanza speciale finanzia l'intervento di riqualificazione dei corpi edilizi destinati a ospitare il complesso scolastico, conferendo adeguate condizioni di sicurezza e funzionalità per le attività didattiche. Per i restanti corpi, destinati anche al centro studi, è invece previsto un intervento più avanti descritto, finalizzato ad accrescere il decoro urbano del complesso immobiliare e ad consentire l'accesso in sicurezza per gli addetti ai lavori dell'insediamento scolastico. La figura sottostante, estratta dalla relazione del Politecnico di Milano, riporta le destinazioni d'uso nelle diverse porzioni del complesso.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia



17 – Schema di ipotesi di riqualificazione. Le porzioni più a nord del complesso ospitano funzioni didattiche, culturali, sociali grazie ad una configurazione degli spazi flessibile e alla collocazione gravida di potenzialità rispetto alla valorizzazione del waterfront

3.1 Dimensionamento complesso scolastico

L'insediamento del complesso scolastico all'interno del PMM si articola in due distinti lotti funzionali. Il Lotto 1, finanziato mediante risorse erogate dal Commissario Straordinario, prevede, secondo la nota del comune di Casamicciola Terme, Prot. N. 0003620E/CS/ISCHIA del 02/04/2025, l'allocazione di 228 alunni della scuola secondaria di primo grado, precedentemente ospitati presso l'edificio IBSEN oggetto di demolizione secondo gli indirizzi della presente relazione istruttoria. Il Lotto 2, invece, concerne l'implementazione di un polo dedicato alla scuola primaria, con una capienza prevista di 123 alunni. Il finanziamento del lotto 2 è previsto attraverso la concorrenza di due fonti: la prima connessa alla potenziale aggiudicazione da parte dell'amministrazione comunale del bando regionale denominato "Scuola viva in cantiere-DDGRC n 452/2022, n. 130/2024, n. 60/2025" pubblicato il 17/03/2025 con decreto n.169 e la seconda come parte residuale del finanziamento di 12.044.419,20 € disposto dal Commissario nell'ordinanza speciale 1 per la riqualificazione dell'edificio IBSEN ed utilizzato, grazie all'esito della presente istruttoria, per la riqualificazione della porzione del Pio Monte che ospita i 228 alunni della scuola secondaria di primo grado. In seguito, vengono riportate le valutazioni economiche da cui desumere l'entità di tali risorse residuali.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

Il dimensionamento della superficie del Pio Monte destinata alla scuola secondaria di primo grado tiene conto, inoltre, delle prescrizioni del D.P.R. n.81/2009 in merito al numero minimo e massimo di alunni per classe o sezione, nello specifico prevede:

- Art.5, comma 2 – Le classi iniziali delle scuole ed istituti di ogni ordine e grado, ivi comprese le sezioni di scuola dell’infanzia, che accolgono alunni con disabilità sono costituite, di norma con non più di 20 alunni
- Art.8 - Nelle scuole funzionanti delle piccole isole, nei comuni montani, possono essere costituite classi uniche per anno di corso e indirizzo di studi con numero di alunni inferiore a quello minimo e massimo stabilito dagli articoli 10,11 e 16.
- Art.11, comma 1 – Le classi prime delle scuole secondarie di I grado e delle relative sezioni staccate sono costituite, di norma, con non meno di 18 e non più di 27 alunni, elevabili fino a 28 qualora residuino eventuali resti. Si procede alla formazione di un’unica prima classe quando il numero degli alunni iscritti non supera le 30 unità.
- Art.11, comma 2 – Si costituisce un numero di classi seconde e terze pari a quello delle prime e seconde di provenienza, sempre che il numero medio di alunni per classe sia pari o superiore a 20 unità. In caso contrario, si procede alla ricomposizione delle classi, secondo i criteri indicati nel comma 1.
- Art.11, comma 3 – Possono essere costituite classi, per ciascun anno di corso, con un numero di alunni inferiore ai valori minimi stabiliti dai commi 1 e 2 e comunque non al di sotto di 10, nelle scuole e nelle sezioni staccate funzionanti nei comuni montani, nelle piccole isole, nelle aree geografiche abitate da minoranze linguistiche.

Visto quanto riportato precedentemente in riferimento al DPR n.81/2009, si considera un dimensionamento delle classi così riportato:

- Scuola media 3 sezioni, di cui 6 classi da 27 e da 2 classi da 20 alunni, per un totale di 229 alunni

Di seguito si riportano le superfici nette minime e massime secondo il D.M. 18 dicembre 1975

3.1.1 Scuola media di 229 alunni,

descrizioni spazi	226 < alunni < 300		superficie nette	
-	229			
-	min	max	min	max
1. attività didattiche				
attività normali	1,80	2,06	412,20	471,74
attività speciali	0,76	0,87	174,04	199,23
attività musicali	0,13	0,15	29,77	34,35
indici parziali 1	2,69	3,08	616,01	705,32
2. attività collettive				
int.ve e parasc.che	0,60	0,60	137,40	137,40
biblioteca	0,23	0,23	52,67	52,67



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

mensa e servizi	0,50	0,50	114,50	114,50	
3. attività compl.ri					
atrio	0,20	0,20	45,80	45,80	
uffici	0,45	0,45	103,05	103,05	
indici parziali 1-2-3	4,67	5,06			
connettivo e servizi	1,86	2,02	425,94	462,58	
ind. sup. glob. n.	6,53	7,08	1.495,37	1.621,32	
4, spazi per ed.fisica					
palestra e servizi			330,00	330,00	
alloggio custode			80,00	80,00	
			Tot. mq	1.905,37	2.031,32

Le superfici nette minime e massime del complesso scolastico sono rispettivamente 1905 mq e 2031 mq. Il fattore di conversione ricavato dallo studio del Politecnico di Milano per la fattispecie del Pio Monte vale circa il 21% da cui si può desumere, prendendo come riferimento l'estremo massimo di 2038 mq della superficie prima considerata, il valore di 2457 mq. Si rileva altresì che la conformazione degli spazi del Pio Monte, che risente del vincolo di immodificabilità della posizione delle strutture verticali e dei solai, determina la necessità di adattare le esigenze delle funzioni scolastiche agli spazi esistenti da cui è possibile riscontrare una superficie lorda pari a circa 2500 mq.

Le superfici nette conseguenti agli interventi di adeguamento sismico e di efficientamento energetico potrebbero ridurre la superficie dello stato di fatto per cui esse dovranno essere oggetto di verifiche puntuali nel documento di indirizzo alla progettazione redatto dal soggetto attuatore e nelle diverse fasi di progettazione.

3.1.2 Palestra

Il D.M. 18/12/1975 prevede la realizzazione di una palestra di tipo A1 di 330 mq di pertinenza dell'edificio scolastico, come sopra riportato nella tabella. Tuttavia, la verifica delle funzioni insediabili non ha consentito di individuare, all'interno dell'edificato esistente, uno spazio idoneo da destinare a palestra. Di conseguenza, si rende necessario reperire all'esterno la volumetria necessaria per la sua realizzazione. L'intervento prevede la trasformazione di un edificio esistente, l'attuale palestra presso l'IBSEN, in uno nZEB (Nearly Zero Energy Building) attraverso la demolizione della palestra esistente e la sua delocalizzazione con una nuova costruzione presso il Pio Monte; il soggetto attuatore è tenuto a verificare i requisiti di accesso al Conto Termico, previsti dal GSE secondo il D.M. 16/02/2016, al fine di attivare i relativi contributi per l'efficientamento energetico.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

3.1.3 Lotto 2 – Scuola Primaria di 123 alunni

Ai sensi del DPR81/2009 si prevede per la scuola primaria il seguente dimensionamento:

- Art.10, comma 1 – Salvo il disposto dell'art.5, commi 2 e 3, le classi di scuola primaria sono di norma costituite con un numero di alunni non inferiore a 15 e non superiore a 26, elevabile fino a 27 qualora residuino resti.
- Art.10, comma 4 – Nelle scuole e nelle sezioni staccate funzionanti nei comuni montani, nelle piccole isole e nelle aree geografiche abitate da minoranze linguistiche possono essere costituite classe, per ciascun anno di corso con un numero di alunni inferiore al numero minimo previsto a al comma 1 e comunque non inferiore a 10 alunni

Visto quanto riportato precedentemente in riferimento al DPR n.81/2009, si considera un dimensionamento delle classi così riportato:

- Scuola primaria 1 sezione, di cui 5 classi da 25, per un totale di 125 alunni

Di seguito si riportano le superfici nette minime e massime secondo il D.M. 18 dicembre 1975

Tab.6 Decreto Ministeriale 18 dicembre 1975					
descrizioni degli spazi	valori min (mq per alunno)	valori max (mq per alunno)		numero alunni (mq per alunno)	numero alunni (mq per alunno)
				125	125
<u>1. attività didattiche</u>					
attività normali	1,80	2,00		225,00	250,00
attività interciclo	0,64	0,70		80,00	87,50
<u>2. attività collettive</u>					
attività integrative e parascolastiche	0,40	0,40		50,00	50,00
mensa e relativi servizi	0,70	0,70		87,50	87,50
<u>3. attività complementari</u>					
biblioteca insegnanti	0,13	0,13		16,25	16,25
A. somma indici parziali	3,67	3,93		458,75	491,25
B. connettivo e servizi	1,54	1,65		192,50	206,25
C. indice di superficie netta globale	5,21	5,58		651,25	697,50
<u>4. spazi per educazione fisica</u>					
palestra di tipo A1 e servizi (solo per n.classi da 10 a 25)	200,00	200,00	0,00	200,00	200,00
<u>5. alloggio custode (se richiesto 80 mq netti)</u>	80,00	80,00	0,00	80,00	80,00
<u>6. spazi per direzione didattica (se richiesto 100 mq netti)</u>	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
TOTALE MQ				1.031,25	1.077,50



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

Le superfici nette minime e massime del complesso scolastico sono rispettivamente 1031 mq e 1077,50 mq. Il fattore di conversione ricavato dallo studio del Politecnico di Milano per la fattispecie del Pio Monte vale circa il 21% da cui si può desumere, prendendo come riferimento l'estremo massimo di 1077,50 mq della superficie prima considerata, il valore di circa 1304 mq. Si rileva altresì che la conformazione degli spazi del Pio Monte, che risente del vincolo di immodificabilità della posizione delle strutture verticali e dei solai, determina la necessità di adattare le esigenze delle funzioni scolastiche agli spazi esistenti da cui è possibile riscontrare una superficie lorda pari a circa 1300 mq, riconducibile al riuso di 3 ali da 270 mq oltre una serie di ulteriori spazi per circa 490 mq.

3.2 Promozione dell'uso temporaneo del bene come primo step del processo di rigenerazione

Grazie al contributo fornito da una squadra di architetti ed esperti della direzione generale dell'Agenzia del Demanio la struttura Commissariale promuove il riuso temporaneo degli spazi del Pio Monte al fine di valorizzare l'area durante l'articolato iter che conduce alle destinazioni definitive del complesso come già evidenziato nella premessa del documento. Gli usi temporanei stanno gradualmente ridefinendo il tessuto urbano delle città, introducendo nuove modalità di fruizione degli spazi e stimolando un ripensamento più dinamico e flessibile delle trasformazioni urbane. Queste pratiche, caratterizzate dalla loro natura provvisoria, dai costi contenuti e da un approccio informale e sperimentale, si inseriscono in un più ampio processo di innovazione sociale ed economica, favorendo una rinnovata relazione tra le persone e i luoghi della loro quotidianità. Agendo su diverse scale, dai centri storici alle periferie, esse si configurano come strumenti di riattivazione degli spazi urbani in un'ottica inclusiva e partecipativa, ridefinendo il significato dell'abitare e del vivere collettivo. Questa forma di intervento si propone come alternativa alle tradizionali politiche di pianificazione urbana, spesso caratterizzate da iter lunghi e rigidi, offrendo soluzioni più immediate e adattabili alle necessità contingenti delle città e delle loro comunità. L'approccio temporaneo si distingue per la sua capacità di rispondere in modo efficace e rapido a situazioni di degrado, disuso o transizione, generando nuove opportunità di sviluppo e ripresa economica. L'aspetto innovativo di tali pratiche risiede anche nel coinvolgimento attivo della cittadinanza, che attraverso la riappropriazione degli spazi si fa promotrice di nuove dinamiche di socialità, cultura e imprenditorialità, contribuendo alla creazione di un senso di appartenenza e responsabilità condivisa nei confronti del proprio territorio. Il riuso temporaneo non è soltanto una soluzione pragmatica per l'occupazione di spazi in disuso, ma si configura come un catalizzatore di valore per le città, incidendo in diverse sfere della vita urbana. Dal punto di vista sociale, favorisce la nascita e il rafforzamento delle comunità locali, promuovendo reti di collaborazione e inclusione attraverso attività culturali e la creazione di luoghi di incontro.

Sul piano economico, il temporary use può incentivare lo sviluppo di nuove iniziative imprenditoriali, generare opportunità lavorative e accrescere l'attrattività urbana, contribuendo alla rivitalizzazione di quartieri e aree marginalizzate. In termini ambientali, il recupero temporaneo di spazi abbandonati o sottoutilizzati si traduce in un miglioramento della qualità urbana, promuovendo la creazione di aree verdi, orti urbani o soluzioni sostenibili che incentivano l'agricoltura e il giardinaggio urbano. Infine, il valore culturale di queste pratiche si manifesta nella capacità di preservare la memoria storica degli spazi, soprattutto quando si tratta di edifici o aree legate al passato industriale o artigianale della città, trasformandoli in luoghi di riscoperta e reinterpretazione della loro identità storica. Per il complesso del



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

Pio Monte della Misericordia, l'applicazione di strategie di temporary use rappresenta una concreta opportunità per sottrarre gli edifici e l'area circostante al degrado, rivitalizzandoli in attesa di un recupero definitivo. Queste azioni temporanee possono fungere da laboratorio di sperimentazione per nuove funzioni, attrarre investimenti e rafforzare il senso di comunità, stimolando una partecipazione attiva dei cittadini nella trasformazione del luogo.

Il riuso temporaneo potrebbe concretizzarsi in una varietà di iniziative, tra cui l'organizzazione di eventi culturali e creativi, come mostre, installazioni artistiche e performance teatrali o musicali, che valorizzino il patrimonio storico e architettonico del complesso. Alcune limitate porzioni dell'edificio posto sul fronte potrebbero ospitare temporaneamente atelier per artisti e artigiani, incentivando la produzione locale e offrendo loro spazi di lavoro e vendita. Inoltre, l'area esterna potrebbe diventare la sede di festival tematici dedicati al cinema, alla letteratura o all'arte, in grado di attrarre un pubblico ampio e diversificato, trasformandosi in un centro dinamico e vibrante all'interno della città. Parallelamente, il temporary use può essere declinato in spazi dedicati alla comunità e al sociale, offrendo soluzioni di aggregazione che favoriscano l'inclusione e il benessere collettivo. La creazione di centri di aggregazione giovanile, con sale studio, aree per workshop e attività ricreative, sempre in una limitata zona del fronte del complesso, può rappresentare una risorsa per i giovani e gli studenti, offrendo loro un punto di riferimento per la crescita culturale e professionale. Allo stesso tempo, tali ambienti potrebbero essere destinati a hub per associazioni locali, permettendo l'uso temporaneo per attività sociali, educative e di volontariato, rafforzando la coesione del territorio e favorendo la nascita di nuove iniziative. La riattivazione economica dell'area potrebbe inoltre passare attraverso l'organizzazione di mercati temporanei e fiere, legate al tema termale, rendendo il Pio Monte un polo di attrazione per residenti e visitatori. Un ulteriore ambito di applicazione riguarda la formazione e l'innovazione, elementi chiave per un utilizzo intelligente e dinamico degli spazi. La creazione di coworking e incubatori di startup all'interno del complesso potrebbe stimolare l'imprenditorialità locale, fornendo a professionisti, freelance e giovani innovatori un ambiente di lavoro condiviso, dotato di postazioni attrezzate e sale riunioni. I laboratori didattici e le iniziative di formazione, come corsi, workshop e summer school in collaborazione con scuole e università, arricchirebbero ulteriormente l'offerta del sito, rendendolo un punto di riferimento per la crescita professionale. Inoltre, la promozione di eventi come hackathon e residenze per innovatori consentirebbe di sperimentare nuove soluzioni in ambiti strategici quali la tecnologia, l'ambiente e lo sviluppo sostenibile, attirando ricercatori e professionisti da contesti diversi.

Per esaltare il valore storico e identitario del Pio Monte della Misericordia, si potrebbero prevedere installazioni immersive e suggestive, come videomapping e illuminazione scenica, capaci di raccontare la storia e la missione del complesso attraverso un linguaggio contemporaneo e coinvolgente. L'uso di pannelli evocativi, ad esempio, con riproduzioni delle opere di Caravaggio legate all'operato del Pio Monte rafforzerebbe il legame tra passato e presente, offrendo un'esperienza culturale che dialoga con la memoria del luogo e ne amplifica il valore simbolico. Attraverso queste strategie, il **temporary use** non si limita a occupare uno spazio in attesa della sua destinazione finale, ma ne amplifica il potenziale, restituendolo alla città come luogo attivo, vitale e ricco di significato. L'adattabilità di queste pratiche, unite alla capacità di rispondere ai bisogni mutevoli del territorio, le rende uno strumento prezioso per



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

innescare processi di trasformazione sostenibili, capaci di coniugare rigenerazione urbana, partecipazione sociale e innovazione culturale.

Nel paragrafo delle valutazioni economiche viene fornito un valore attendibile per rendere possibile l'uso temporaneo del complesso.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

4 PROPOSTE DI INTEVENTO IN VIA PRINCIPESSA MARGHERITA

4.1 Nuove residenze per delocalizzazioni

La realizzazione di nuove residenze per i beneficiari dei contributi finalizzati alla ricostruzione delle unità immobiliari oggetto di delocalizzazione obbligatoria nelle previsioni del Piano della Ricostruzione impone un approccio progettuale che integri in modo sinergico criteri architettonici, strutturali, impiantistici, sociali, ambientali in uno di sostenibilità. Le soluzioni abitative dovranno rispondere a esigenze di sicurezza e funzionalità rispettando le specificità territoriali dell'isola di Ischia. In ambito architettonico, si prevede l'utilizzo di materiali tradizionali e a basso impatto ecologico, con un design che si integri armoniosamente nel contesto paesaggistico, mantenendo un equilibrio tra innovazione e conservazione del carattere locale. La progettazione dovrà privilegiare soluzioni che ottimizzino l'efficienza energetica, con l'impiego di sistemi di riscaldamento e raffrescamento passivi, e l'integrazione di fonti rinnovabili quali pannelli fotovoltaici e solare termico. Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi, volendo prevedere una metratura media per i nuovi appartamenti pari a circa 100 mq, si ipotizza un totale di circa **35 unità abitative**. Questo approccio consente di rispondere alle diverse necessità abitative delle famiglie, offrendo soluzioni adatte a varie tipologie di nuclei familiari, pur mantenendo una coerenza nella progettazione complessiva. Per quanto riguarda gli impianti, la progettazione dovrà contemplare la gestione efficiente delle risorse naturali, con impianti per il recupero delle acque piovane e per il trattamento delle acque reflue. Inoltre, sarà fondamentale adottare soluzioni per una gestione energetica efficiente, riducendo il consumo di risorse non rinnovabili e garantendo la sostenibilità a lungo termine dell'intervento. Il risultato finale dovrà coniugare sicurezza, funzionalità e sostenibilità, promuovendo la resilienza e il recupero socioeconomico della comunità ischitana. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli spazi esterni alla scuola in modo da garantire oltre al livello di massima sicurezza in termini di relazione con i sistemi di trasporto un elevato grado di fruibilità tra ambienti interni ed esterni esaltando il ruolo della scuola quale spazio aperto alla comunità.

5 VALUTAZIONI ECONOMICHE DELL'AREA IN VIA PRINCIPESSA MARGHERITA SEDE DELL'IBSEN

5.1 Lotto in Via Principessa Margherita

In linea generale il metodo della ripartizione costituisce una procedura analitica finalizzata alla scomposizione del valore complessivo di un bene economico nelle sue singole componenti, sulla base di criteri oggettivi e proporzionali. La ripartizione può essere effettuata secondo parametri di natura fisica (superficie, volume), economica (redditività, costo di produzione) o giuridica (diritti di proprietà, vincoli normativi), con l'obiettivo di garantire una valutazione razionale e coerente con i principi estimativi.

Lo sviluppo di tale valutazione parte dal calcolo del valore di mercato di un immobile tramite OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che si basa sui dati forniti dall'Agenzia delle Entrate. L'OMI fornisce valori di riferimento per diverse tipologie di immobili, suddivisi per zone territoriali e fasce di prezzo (minimo e massimo), considerando fattori come destinazione d'uso, stato di conservazione e



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

caratteristiche dell'area. Per il comune di Casamicciola, l'OMI riporta solo le tipologie residenziale e commerciale. Pertanto, per la stima del valore di mercato, si è preso come riferimento il valore medio delle civili abitazioni, al fine di ottenere una valutazione prudentiale e aderente alle disponibilità dei dati ufficiali.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: CASAMICCIOLA TERME

Fascia/zona: Centrale/PORTO%20-%20FASCIA%20COSTIERA

Codice zona: B3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2150	3300	L	5,7	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	2250	L	3,9	6	L
Box	Normale	1300	2000	L	4,6	7	L
Ville e Villini	Normale	2250	3400	L	6	9,1	L

Istituto IBSEN



Secondo il metodo della ripartizione, il valore del lotto viene stimato come una frazione del valore complessivo dell'immobile, con una percentuale generalmente compresa tra il 20% e il 30%. Questo intervallo dipende da diversi fattori, tra cui le dinamiche del mercato immobiliare locale, il grado di vetustà del fabbricato, le caratteristiche urbanistiche e infrastrutturali dell'area, oltre alle condizioni economiche generali ed alla effettiva disponibilità di aree edificabili. A riguardo appare significativo evidenziare che nell'area comunale di Casamicciola sono estremamente limitate le aree destinabili alla ricollocazione di edifici da delocalizzare.

Nel caso specifico, si considera di realizzare sull'area pari a quello esistente di 16.335 mc a cui viene sottratto il volume destinato alla delocalizzazione della palestra di 330 mq che corrispondono 2800 mc, quindi un volume totale di 13.535 mc. Stimando un'altezza lorda di interpiano di 3.2 m, corrispondente ad un'altezza netta di 2.7 m (in modo che il pacchetto orizzontale che include sia il solaio strutturale che gli impianti, i sistemi di isolamento termo acustico e le finiture sia dell'ordine di 50 cm) si ottiene una superficie lorda edificabile di 4.230 m².

Sulla base delle indicazioni fornite dalla tabella OMI sopra riportata si ritiene di poter individuare un valore di stima di 3.300 €/mq che rappresenta l'estremo massimo della tabella sopra riportata, in considerazione del fatto che gli immobili saranno di nuova realizzazione, mentre i valori della tabella OMI si riferiscono ad unità immobiliari esistenti, da cui si ottiene un valore complessivo delle unità immobiliari risulta pari a 14.000.000 € (tale stima media il valore complessivo sulle superfici private delle unità immobiliari e agli spazi comuni quali corridoi, vani scala, vani tecnici etc.). Applicando un



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

coefficiente di ripartizione del 20%, che tiene conto del valore fondiario a partire del valore complessivo del complesso immobiliare, il valore del lotto si attesta intorno ai **3.000.000 €**. Da tale valore occorre detrarre l'importo relativo alla demolizione dell'IBSEN di cui si riporta una sintesi. L'analisi economica relativa alle operazioni di demolizione delle strutture dell'Istituto Ibsen è fondata sui progetti e sulle attività di demolizione delineate nei Piani di demolizione dei fabbricati danneggiati dal sisma del 2017, in conformità all'art. 14 dell'Ordinanza del Commissario Straordinario n. 24 del 21 luglio 2023. Dai documenti economici emerge un parametro medio di riferimento pari a 90 €/mc vuoto per pieno. Tale parametro riflette da un lato le peculiarità delle costruzioni in muratura di tufo che presentano notevoli spessori delle strutture portanti verticali se rapportate ad una struttura a puntuali pilastri in c.c.a. e, in alcuni casi, dall'altro un livello di complessità delle fasi di demolizione causato dalla presenza di un denso tessuto urbano che presenta la commistione di edifici agibili con altri inagibili e da demolire. Nello specifico, l'Istituto IBSEN si configura come un edificio isolato, con spazi interni significativamente più ampi rispetto alla media degli edifici residenziali degli aggregati della zona del Maio da cui sono tratte le principali valutazioni economiche e caratterizzato da una tipologia costruttiva in calcestruzzo armato. Sulla base di tali considerazioni, oltre che da un calcolo speditivo di computo metrico, il parametro di stima è stato adeguato a 65 €/mc.

Il volume complessivo oggetto di demolizione è pari a 16'335 mc, ed applicando il parametro di demolizione pari a 65 €/mc si ottiene un importo da quadro tecnico economico pari a circa **1'070'941 €**, da cui emerge che la stima dell'**area dell'IBSEN è di circa 2.000.000 €**.

6 VALUTAZIONI ECONOMICHE DEGLI INTERVENTI

6.1 Interventi di riqualificazione del Pio Monte per la destinazione scolastica

Il progetto di riqualificazione di una struttura abbandonata da oltre 50 anni, sottoposta a vincolo storico-architettonico e destinata a ospitare un complesso scolastico, rappresenta un intervento particolarmente articolato e sfidante. Oltre alla necessità di adeguamento funzionale e architettonico, l'intervento deve affrontare numerose criticità di natura economica, derivanti sia dalla complessità dell'edificio sia dalla sua collocazione e dal contesto normativo di riferimento. L'analisi dei principali fattori di incidenza economica permette di comprendere gli elementi che contribuiscono all'incremento dei costi e le strategie per gestire le difficoltà operative. Uno degli aspetti più rilevanti riguarda il vincolo storico-architettonico, che impone restrizioni sulle tecniche costruttive e sui materiali utilizzabili. La necessità di conservare e restaurare elementi architettonici originali, come le facciate storiche, le strutture portanti, gli apparati decorativi e gli eventuali affreschi o elementi scultorei, richiede un intervento altamente specializzato. L'impiego di materiali compatibili con quelli esistenti e l'applicazione di tecniche artigianali tradizionali, spesso con l'ausilio di maestranze qualificate, comporta costi significativamente superiori rispetto agli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione standard. Inoltre, il rispetto delle prescrizioni delle Soprintendenze e degli enti preposti alla tutela del patrimonio storico può determinare ulteriori vincoli progettuali e incrementare le tempistiche di realizzazione, con un conseguente impatto sui costi complessivi. Un altro elemento critico è rappresentato dall'adeguamento antisismico dell'edificio, necessario per garantire la sicurezza della struttura in conformità con le normative vigenti. L'intervento deve prevedere il rafforzamento delle fondazioni, l'inserimento di strutture portanti aggiuntive e l'adozione di tecnologie avanzate per il consolidamento



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

murario, come l'uso di materiali compositi fibrorinforzati (FRP) compatibili con le strutture murarie (uso di fibra di vetro e/o di basalto), intonaci a base di calce armati con fibra, FRCM, e sistemi di rinforzo con acciaio (sistemi di controvento). In particolare, la presenza di murature storiche potrebbe richiedere tecniche di ingabbiamento e miglioramento della capacità portante, con un significativo impatto sui costi e sulle modalità esecutive. Il rispetto delle normative antisismiche, inoltre, impone spesso la necessità di integrare nuovi elementi strutturali senza alterare l'aspetto originario dell'edificio, aumentando la complessità delle lavorazioni. Parallelamente, l'intervento prevede un adeguamento energetico per trasformare l'edificio in una struttura nZEB (Nearly Zero Energy Building), in linea con le direttive europee sulla sostenibilità. Questo obiettivo comporta l'installazione di impianti ad alta efficienza, come pannelli fotovoltaici per la produzione di energia rinnovabile, sistemi di isolamento termico avanzati per ridurre la dispersione energetica e impianti di climatizzazione a basso consumo basati su pompe di calore geotermiche (idrotermiche a bassa o media entalpia grazie alla fonte termale). Il miglioramento della prestazione energetica di un edificio storico rappresenta una sfida tecnica significativa, poiché le soluzioni devono essere compatibili con la struttura esistente e rispettare i vincoli di tutela, ad esempio evitando modifiche invasive alle facciate o alla copertura. Oltre agli interventi sugli edifici, il progetto prevede anche la riqualificazione delle sistemazioni esterne, con la realizzazione di aree verdi, percorsi pedonali, spazi di aggregazione, parcheggi e infrastrutture complementari. Questi elementi devono essere progettati in modo da integrarsi armoniosamente con il contesto storico e paesaggistico, rispettando i criteri estetici e normativi imposti dalle autorità competenti. L'adozione di materiali e soluzioni progettuali coerenti con il linguaggio architettonico dell'epoca, unita alla necessità di garantire l'accessibilità e la sicurezza degli spazi, incide ulteriormente sui costi complessivi dell'intervento.

Per valutare l'impatto economico complessivo dell'operazione, è stata condotta un'analisi basata sui quadri tecnici economici degli interventi di adeguamento sismico e miglioramento funzionale, energetico e acustico, facendo riferimento agli standard applicati nella ricostruzione post-sisma 2016 del Centro Italia. Di seguito si propone una tabella riassuntiva degli interventi dove si riportano le superfici lorde totali, il corrispettivo importo QTE e il parametro dedotto:

Comune	Istituto	Intevento	(SL) Superficie lorda [mq]	QTE [€]	Parametro QTE/SL [€/mq]
Ascoli Piceno	Istituto scolastico Malaspina	Adeguamento sismico	2677	5.894.265 €	2202
Ascoli Piceno	Istituto scolastico Massimo D'Azeglio	Adeguamento sismico, demolizione e ricostruzione	3287	8.280.000 €	2519
Montegiorgio	Polo scolastico	Nuova realizzazione	6879	21.400.000 €	3111
San Ginesio	Polo scolastico G. Ciarlantini	Nuova realizzazione	5170	16.290.000 €	3151
San Ginesio	Polo scolastico IPSIA "Renzo Frau"	Nuova realizzazione	2855	8.397.670 €	2941

Media parametro QTE 2785 €/mq

**Media parametro
importo lavori** 2063 €/mq



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

Da tale analisi è emerso un costo medio per i lavori di circa 2.000 €/mq di superficie lorda. Tuttavia, considerando le peculiarità dell'intervento specifico, si applicano due ulteriori incrementi del parametro di costo: un primo aumento del 15% legato ai maggiori costi di restauro per un'opera che versa in condizioni di forte degrado mentre invece gli edifici scolastici della ricostruzione in Centro Italia presi a riferimento sono stati resi funzionanti a seguito di interventi di riparazione dei danni immediatamente a seguito del sisma e sono oggetto di adeguamento sismico, ed un ulteriore 15% dovuto alle criticità specifiche dell'intervento isolano come previsto dal prezziario della Regione Campania (Avvertenze Generali, art. 15, comma A) da cui si ottiene un parametro di importo lavori pari a 2645 €/mq. Considerando una differenza tra importo lavori e quadro tecnico economico pari al 35% il parametro economico finale stimato per il QTE ammonta a circa 3.600 €/mq, portando il costo complessivo dell'intervento di adeguamento sismico e riqualificazione dei corpi del Pio Monte della Misericordia, destinati a ospitare il complesso scolastico per una superficie lorda di 2.500 mq, ad un valore di **9.000.000 €** di quadro tecnico economico comprensivo di progettazione esecutiva, verifica ai fini della validazione, servizi di ingegneria ed architettura, direzione lavori, coordinamento della sicurezza di progetto ed in esecuzione, e collaudo.

La tabella seguente riporta i valori parametrici del QTE degli interventi di alcune scuole dell'isola di Ischia da cui si evince la confrontabilità con quello stimato di 3600 €/mq:

Comune	Istituto	Intervento	(SL) Superficie lorda [mq]	QTE [€]	Parametro QTE/SL [€/mq]
Casamicciola Terme	Scuola dell'infanzia Sanseverino	Adeguamento sismico, demolizione e ricostruzione	485	2.007.000 €	4138
Casamicciola Terme	Istituto scolastico elementare Lembo	Adeguamento sismico	1209	4.428.999 €	3663
Casamicciola Terme	Plesso scolastico A. Manzoni	Adeguamento sismico	2430	8.105.936 €	3336
Lacco Ameno	MODUSP	Nuova realizzazione	1317	6.098.000 €	4630

Media parametro QTE 3942 €/mq

Questo importo riflette non solo le spese necessarie per la messa in sicurezza e la modernizzazione della struttura, ma anche il valore strategico dell'operazione, che punta a coniugare la tutela del patrimonio storico con la creazione di un ambiente scolastico all'avanguardia, efficiente e sostenibile. In aggiunta l'Agenzia del Demanio ha inviato Prot. N. 0003214E/CS/ISCHIA del 24/03/2025 stima dell'intervento di riqualificazione del PMM con un parametro di importo lavori pari a 2300 €/mq, e considerato l'incremento dei prezzi per l'isola di Ischia pari a 15% e convertendo il parametro in importo da quadro tecnico economico con un incremento del 35% si inquadra un parametro pari a 3570 €/mq.

Le risorse destinate dall'Ordinanza Speciale n. 1 per l'intervento di adeguamento sismico del complesso scolastico Ibsen sono di 12.044.419,20 €. Le risorse previste per la demolizione dell'IBSEN, 1.070.94 €, e per il lotto 1 del PMM, 9.000.000,00 €, determinano una quota residua di 1.973.478 € da destinare eventualmente a cofinanziamento della riqualificazione del lotto 2, destinato alla scuola elementare.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

Il lotto 2 di 1300 mq circa viene stimato in 4.680.000,00 €, considerando il valore parametrico di 3.600 €/mq, da cui può desumersi che il valore del cofinanziamento dell'amministrazione comunale può rientrare in un range che varia da un massimo di 3.000.000 € ed un minimo di 2.470.000 € in funzione dei parametri del bando della Regione Campania.

6.1.1 Piano di indagini per l'approfondimento della conoscenza geometrica, materica e delle caratteristiche meccaniche delle strutture principali del Pio Monte

Il piano di indagini finalizzato al raggiungimento del livello di conoscenza LC3, in conformità alle NTC2018, prevede un'approfondita analisi delle strutture e del sottosuolo al fine di caratterizzare il complesso immobiliare.

Indagini sulle caratteristiche delle fondazioni e sul loro stato – Per l'analisi delle fondazioni, si prevede l'esecuzione di scavi esplorativi localizzati necessari per valutare i gli assetti litostratigrafici e le caratteristiche della struttura sottostante, permettendo di raccogliere informazioni fondamentali sullo stato di stabilità e sulle eventuali problematiche di degrado. Oltre a questi scavi, saranno realizzati sondaggi ricognitivi obliqui, finalizzati a ottenere definizione delle geometrie e delle caratteristiche litologiche e geotecniche dei terreni locali di fondazione nonché prove penetrometriche statiche, che contribuiranno a definirne il comportamento meccanico.

Indagini sulle murature – Per quanto riguarda le murature, e al fine della loro caratterizzazione, sono previste prove con martinetti piatti, sia singoli che doppi, che permetteranno di misurare la resistenza delle pareti e verificare la presenza di eventuali distacchi o lesioni. A queste prove seguiranno una serie di indagini sclerometriche e ultrasoniche, in grado di offrire una panoramica dettagliata sulle proprietà meccaniche e sulla possibile omogeneità del materiale murario. Inoltre, per indagare le stratigrafie interne delle pareti, saranno effettuate indagini endoscopiche che, attraverso l'utilizzo di strumenti ottici, consentiranno di esplorare gli strati di intonaco e la struttura portante senza arrecare danno alla superficie. Un'ulteriore indagine che sarà realizzata è quella termografica, volta a identificare eventuali problematiche di umidità o discontinuità nelle superfici murarie, analizzando la distribuzione termica attraverso l'utilizzo di immagini termiche.

Indagini sulle strutture orizzontali – Per le strutture orizzontali, l'intervento prevede prove di carico sui solai, al fine di determinare la loro capacità portante in relazione alle sollecitazioni previste. Queste prove consentiranno di simulare le condizioni di utilizzo e di verificare la sicurezza strutturale. Parallelamente, saranno effettuate indagini sui componenti metallici delle strutture, con il prelievo di campioni di acciaio di carpenteria per eseguire analisi di resistenza e integrità, al fine di verificare la presenza di corrosioni o altre forme di degrado.

Indagini sui Sottoservizi e sul Sottosuolo – Per quanto concerne il sottosuolo, sarà utilizzato il georadar per la localizzazione di sottoservizi, come impianti idrici e fognari, al fine di evitare danni durante gli scavi e garantire una mappatura precisa della rete di infrastrutture sottoterra. Saranno inoltre effettuate prove penetrometriche geotecniche aggiuntive, come il DPSH (Dynamic Probing Super Heavy) e il CPT (Cone Penetration Test), che permetteranno di ottenere informazioni dettagliate sulle caratteristiche del terreno e sul comportamento sotto carico. Le indagini geofisiche, comprese le tecniche MASW (Multichannel Analysis of Surface Waves), sismica a rifrazione e tomografia elettrica, completeranno la



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

ricostruzione litostratigrafica del sottosuolo anche in areali più ampi, evidenziando eventuali anomalie o problematiche sitospecifiche. A queste indagini si affiancheranno i sondaggi geognostici, che permetteranno anche il prelievo di campioni dei terreni per analisi di laboratorio.

Report delle indagini e costi accessori – Le indagini saranno supportate da un report completo che documenterà i risultati delle indagini geologiche, geotecniche e strutturali, fornendo una base solida per la valutazione complessiva dello stato della struttura. Inoltre, sarà necessario considerare i costi accessori legati al trasporto, alla logistica e alla sicurezza in cantiere, che garantiranno lo svolgimento delle attività in conformità con le normative di sicurezza e per il corretto stoccaggio e movimentazione delle attrezzature.

Indagini su Elementi di Pregio – Per quanto riguarda gli elementi di pregio, come affreschi e strutture lignee, saranno eseguiti saggi stratigrafici per analizzare la composizione e lo stato di conservazione delle superfici decorate, accompagnati da un rilievo fotografico in luce visibile, UV e IR, che aiuterà a identificare eventuali alterazioni, restauri precedenti o problematiche di degrado. Saranno inoltre eseguite analisi chimiche e microbiologiche per individuare la presenza di sali, microorganismi o altre sostanze dannose per la conservazione. Le strutture lignee, infine, saranno oggetto di saggi stratigrafici, prove penetrometriche, e analisi xilografiche e microbiologiche per valutare la tipologia del legno, il grado di deterioramento e la presenza di eventuali agenti xilofagi.

La stima finale del costo netto complessivo del piano indagini risulta pari a circa 183'000€, quindi pari a circa 250'000 € di spese lorde complessive.

6.2 Azioni di recupero del decoro urbano e di gestione della comunicazione dell'intervento di riqualificazione del complesso Pio Monte

La rifunzionalizzazione delle due porzioni del complesso destinate rispettivamente ad attività scolastiche e a finalità di ricerca e turismo presenta tempi lunghi e incerti per la seconda fattispecie che al momento non presenta alcuno stanziamento da parte dell'Amministrazione Comunale. In questo contesto, si rende indispensabile un intervento immediato suddiviso in due fasi:

Fase A – Temporary use aree esterne

- ✓ Accrescere il decoro urbano, grazie ad un leggero restauro delle facciate visibili da aree pubbliche e producendo l'ulteriore effetto di ridurre l'impatto visivo del cantiere, attraverso anche l'utilizzo di installazioni illuminotecniche.
- ✓ Rafforzare la sostenibilità dell'intervento, attraverso sistemi innovativi di comunicazione.
- ✓ Migliorare la relazione tra i giardini posti sul lato ovest del complesso e le aree contermini del centro storico altresì gravidi di attività commerciali. Tale azione consentirà l'accesso alle aree verdi situate nella porzione ovest del complesso, garantendo la piena fruibilità degli spazi pubblici e preservando il collegamento con il tessuto urbano circostante.

Fase B – Temporary use spazi interni

- ✓ Consentire la fruizione di alcuni spazi limitati dell'edificio A1 già nella fase preliminare dei lavori della scuola attraverso interventi di rinforzo delle capriate e restauro degli apparati decorativi;



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

- ✓ Garantire al termine dei lavori della scuola l'accessibilità in condizioni di massima sicurezza

Per raggiungere questi obiettivi, alcune suggestioni progettuali possono prevedere una serie di misure da porre in essere in modo autonomo o in modo organico: ad esempio sulle facciate più degradate del complesso immaginare l'installazione di una struttura di ponteggio, successivamente funzionale al cantiere, destinata a sostenere un telo stampato che riproduca l'estetica architettonica della facciata dell'edificio piuttosto che l'idea ovvero il concetto complessivo che il progetto di riqualificazione vuole esprimere facendo perno sul tema dell'acqua termale. IL sistema, realizzato in PVC resistente, avrà una duplice funzione, comunicativa, offrendo informazioni dettagliate sul progetto, il suo impatto e il suo valore storico, creando così un dialogo tra il cantiere e la cittadinanza e urbanistica, minimizzando l'impatto visivo dell'area di intervento e garantendo continuità estetica nel contesto urbano. Sulle facciate meno degradate si potrebbe prevedere un intervento di riqualificazione leggera, volto a ricostituire l'integrità estetica dell'edificio e valorizzarne l'architettura. Questo intervento potrebbe essere affiancato da un sistema di illuminazione dinamica, capace di esaltare i dettagli architettonici e trasformare le superfici in vere e proprie tele visive, proiettando immagini sorprendenti che arricchiscono l'esperienza visiva e il legame con il contesto urbano. Senza dubbio la facciata rivolta a Nord e visibile dalla SS270 nonché principale prospetto del complesso possa essere il piano di posa idoneo per il sistema di illuminazione dinamica.

La stima economica per la Fase A si basa su un costo unitario di 100 €/mq e su una superficie complessiva di circa 3.200 mq (considerando un perimetro di facciata di 320 m e un'altezza media di 10 m), determinando un importo complessivo di circa 320.000 €. A tale importo si aggiunge la stima del sistema di illuminamento dinamico delle facciate e di comunicazione per un valore di 80.000,00 €, a carico del comune di Casamicciola Terme, e delle sistemazioni aree esterne con un parametrico di 90 €/mq ed una superficie di 1100 € per un valore di circa 100'000 €, da cui risulta un importo totale pari 500'000 € di QTE per la Fase A.

È opportuno precisare che l'importo stimato di 500'000 €, relativo alle opere connesse al riuso temporaneo di alcune aree del PMM, rappresenta una valutazione preliminare soggetta a variazioni in base a diversi fattori. Tra questi, spiccano l'estensione delle pannellature esterne, il livello di decoro richiesto e l'eventuale utilizzo degli spazi esterni per attività specifiche. Questi elementi, infatti, influenzano in modo determinante i costi finali che possono essere individuati solo attraverso un'attenta valutazione progettuale, focalizzata non solo sul riuso delle aree esterne ma anche su aspetti come la sostenibilità e l'integrazione con il contesto urbano.

La Fase B non è oggetto di finanziamento da parte del Commissario Straordinario.

6.3 Valutazione economica dell'intervento relativo alla realizzazione delle residenze nell'area IBSEN

Il progetto per la realizzazione delle nuove residenze prevede una superficie complessiva di circa 4.230 mq. Al fine di stimare l'importo del Quadro Tecnico Economico (QTE) necessario per l'intervento, si è adottato un criterio di valutazione basato su progetti analoghi sviluppati nell'ambito della ricostruzione post-sisma 2016 del Centro Italia opportunamente rapportato alla peculiarità della cantieristica isolana, di talché è stato applicato un incremento del 15%, al fine di adeguare la stima ai costi specifici degli



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

interventi sull'isola di Ischia, come si può desumere dalle indicazioni contenute nel prezzario unico della Regione Campania (allegato -Avvertenze generali, art.15 comma a). Il parametro economico di riferimento per le nuove costruzioni è stato considerato pari a 3.100 €/mq, quale quadro tecnico economico, QTE, da cui si evince un costo stimato per la realizzazione delle residenze pari a circa 13'110'000 €. In aggiunta, sono previste opere di sistemazione esterna per una superficie di circa 4.000 mq che assumendo un parametro di riferimento pari a 100 €/mq determina un costo complessivo, sempre da QTE, dell'ordine di 400'000 €. Di conseguenza, il costo totale stimato per l'intervento, includendo sia le nuove residenze che le opere esterne, ammonta a **13'527'577 €** di quadro tecnico economico.

Il valore parametrico di 3.100 €/mq è riferito alla superficie lorda mentre è utile ai fini di un confronto al parametro dedotto al paragrafo successivo in termini di superficie netta; a tal fine il parametro diventa 3565 €/mq riferito alla superficie netta tenuto conto di un fattore di conversione del 15% (la superficie lorda è il 15% maggiore della netta). In aggiunta giova evidenziare che il parametro include anche la progettazione di fattibilità tecnica ed economica, PFTE, che verrà svolta dall'Agenzia del Demanio come specificato meglio di seguito.n.7.

Al fine di evidenziare l'economicità dell'operazione connessa alla delocalizzazione delle residenze si mettono in evidenza due aspetti: il primo concerne il confronto tra il valore economico dell'area dell'IBSEN e quello derivante dalle modalità con le quali il privato intende delocalizzare secondo la disciplina prevista dall'Ordinanza Commissariale 24/2023, il secondo il confronto tra il valore dell'operazione residenziale all'IBSEN e quello che può essere condotto dai 40 beneficiari del contributo in modo autonomo ed indipendente dagli altri. Ai fini delle stime vengono utilizzati i parametri economici definiti nell'Ordinanza Commissariale n.17.

L'ordinanza n. 24, art. 7, comma 1 disciplina la delocalizzazione degli edifici a destinazione residenziale, prevedendo la possibilità di acquisire aree edificabili per la ricostruzione di nuove unità abitative. A tal fine è concesso un contributo calcolato sulla base del costo parametrico, determinato ai sensi dell'ordinanza n. 7/2019 e successive modifiche e integrazioni, in relazione al livello operativo L4 definito nell'allegato 2 dell'ordinanza n. 17/2022. Tale contributo è incrementato del 30% a titolo di maggiorazione, al fine di coprire eventuali maggiori costi di acquisizione, altre spese documentate e oneri accessori, inclusi quelli di natura fiscale.

6.4 Valutazione delle risorse necessarie alla ricostruzione in situ delle residenze da delocalizzare e stima del valore delle aree di atterraggio rispetto a quello dell'area dell'IBSEN

La prima stima concerne la determinazione del massimo contributo concedibile per la delocalizzazione delle 35 unità immobiliari ciascuna seguendo l'iter dell'Ordinanza Commissariale 24 indipendentemente dalle altre unità immobiliari. In tal caso si procede alla determinazione dell'ammontare complessivo dei contributi concedibili, facendo riferimento alle ordinanze del Commissario Straordinario. In particolare, il calcolo si basa sui criteri stabiliti dall'Ordinanza n. 7/2019 così come modificata dall'ordinanza 17/2022 e dall'ordinanza 24/2023 che definiscono i parametri economici per la determinazione del costo degli interventi di ricostruzione. Inoltre, sono considerati gli incrementi previsti per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico, nonché le maggiorazioni stabilite dalle



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

ordinanze. Considerando una superficie media della 35 unità immobiliari si prendere come riferimento il valore del costo parametrico base della tabella 6 allegata all'ordinanza 7/2019 riferito alle superfici inferiori a 130 mq: 1450 €/mq, successivamente aumentato del 20% dall'Ordinanza 17/2022 per tenere conto dell'aumento dell'indice ISTAT e sommato ad un ulteriore 15% secondo l'all. "Avvertenze generali" art. 15 comma a del Prezzario Regione Campania, accrescendosi quindi a 1957,5 €/mq. La valutazione complessiva dell'aumento del costo convenzionale è riportata nella tabella sottostante. Dall'analisi risulta che la ricostruzione di una unità immobiliare vede l'assegnazione di un massimo contributo di 3160,2 €/mq. La stima del parametro tiene conto della delocalizzazione di un'unità residenziale situata in zona R4/R3 o danneggiata a un livello operativo L4. Include inoltre la demolizione del fabbricato a spese del proprietario, comprensiva dei costi di trasporto delle macerie, e l'acquisto di un'area di atterraggio per la costruzione di una nuova unità abitativa con classe energetica A.

Incrementi costi parametrici e relative ordinanze	
Ordinanza 7 – Livello operativo L4 con metratura compresa tra 0 e 130 mq	1450 €/mq
Ordinanza 17 art. 10 - in coerenza con la variazione dell'Indice generale Istat per i costi di costruzione di un fabbricato residenziale e con l'incremento dei prezzi delle materie prime	20 %
	+
Prezzario unico della Regione Campania allegato - Avvertenze generali, art.15 comma a	15 %
Ordinanza 7 tabella 7 lettera a - Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 e 142 del d.lgs n. 42/2004	10 %
	+
Ordinanza 7 tabella 7 lettera c - Interventi di efficientamento energetico eseguiti su edifici classificati con livello operativo L4 che conseguano, nel caso di ricostruzione totale, la classe energetica A.	10 %
Ordinanza 24 art.7 - finalizzata a far fronte agli eventuali maggiori costi di acquisizione, per chi intende delocalizzare	+ 30 %
Ordinanza 7 tabella 7 lettera c - Interventi per demolizione, asportazione e conferimento a idonei impianti di selezione, recupero o smaltimento dei materiali provenienti dal crollo o demolizione di almeno il 40% del volume totale dell'edificio.	+ 10 % applicato su l'importo delle spese di demolizione (ai sensi dell'art.14, comma 2, OR 24 21 luglio 2023) = +21,50 €/mq
O.S. 8 art.14 comma 1 lettera e – Trasporto macerie	+ 85 €/mq
Totale costo parametrico	3'160,2 €/mq

Ordinanza 24 art.7 - finalizzata a far fronte agli eventuali maggiori costi di acquisizione, per chi intende delocalizzare	+ 30 %
Costo parametrico della delocalizzazione	645 €/mq

La superficie lorda edificabile è pari a 4.230 mq che corrispondono a circa 3700 mq di superficie netta attraverso un fattore di conversione pari a 15% da cui si ottiene un importo complessivo delle risorse



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

pari a circa $3700 \text{ mq} \times 3160,20 = 11'700'000 \text{ €}$, a cui corrisponde $3700 \text{ mq} \times 645 \text{ €/mq} = 2'400'000 \text{ €}$ che rappresenta il valore complessivo dei contributi finalizzati all'acquisto delle aree di atterraggio secondo le previsioni delle Ordinanze Commissariali prima riportate.

Stima valore dell'area via Principessa Margherita al netto del valore di demolizione	Importo complessivo dei contributi finalizzati all'acquisto delle aree di atterraggio per ciascuna unità immobiliare
2'000'000 €	2'400'000 €
Stima nuovo complesso residenziale per 35 unità immobiliari convertito in superficie netta	Importo complessivo dei contributi per le unità immobiliari delocalizzate ciascuna autonomamente sulle aree previste dal Piano di Ricostruzione
11'800'000 €	11'700'000 €

Dal confronto delle tabelle emerge che la delocalizzazione nell'area dell'IBSEN risulta vantaggiosa dal punto di vista ambientale e sociale, e simile sotto il profilo economico. Un aspetto particolarmente significativo è la drastica riduzione del consumo di suolo generata dall'iniziativa, che rappresenta un valore aggiunto sia in termini di sostenibilità che di efficienza territoriale, fermo restando la difficile reperibilità di aree e la complessità procedimentale di quaranta distinte operazioni di delocalizzazione rispetto a quella unitaria presso l'area dell'IBSEN. Inoltre, l'operazione economica relativa al complesso residenziale nell'area dell'IBSEN si dimostra comparabile a quella di iniziative private di delocalizzazione, confermando la sua competitività. È importante sottolineare che i risultati dell'analisi sono stati ottenuti mantenendo invariata la superficie di riferimento, garantendo così una valutazione equa e coerente tra le diverse ipotesi analizzate.

6.5 Analisi dei vantaggi connessi all'affidamento del Progetto di fattibilità tecnico-economica all'Agenzia del Demanio

Il Comune di Casamicciola Terme, in virtù del Decreto Legislativo 85/2010, intende affidare all'Agenzia del Demanio lo sviluppo del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) per l'adeguamento sismico e la riqualificazione del Pio Monte della Misericordia (PMM) e dell'area IBSEN, compreso l'intervento per l'uso temporaneo. Questa scelta garantisce molteplici vantaggi in termini di affidabilità, competenza tecnica e ottimizzazione economica. L'Agenzia del Demanio, con la sua esperienza nella gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, assicura una progettazione altamente qualificata, conforme alle normative e mirata alla tutela del valore storico e architettonico degli edifici. L'affidamento diretto consente inoltre una significativa riduzione dei costi a carico della contabilità speciale del Commissario, con un risparmio stimato riportato nella tabella del Capitolo 7. L'approccio integrato dell'Agenzia garantisce una gestione coordinata dell'intervento, con una pianificazione efficace delle opere di consolidamento strutturale, riqualificazione funzionale ed efficientamento energetico, assicurando il rispetto delle tempistiche e un'accelerazione delle procedure amministrative, riducendo il rischio di ritardi e imprevisti.

7 SOGGETTI ATTUATORI

L'agenzia del Demanio, in forza della proposta formulata dall'amministrazione comunale di potersi avvalere di una serie di funzioni proprie dell'Agenzia, per il tramite della struttura per la progettazione



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

si occuperà di redigere il PFTE ed esecutivo di entrambi gli interventi di conversione degli spazi del Pio Monte a usi scolastici e del complesso residenziale in via Principessa Margherita; gestirà, in qualità di centrale di committenza, tutte le attività connesse all'individuazione dell'operatore economico dalla preparazione del bando di gara fino all'adempimento di tutte le fasi necessarie per la stipula del contratto con l'operatore economico incaricato per il progetto esecutivo e la realizzazione dei lavori. Il contraente sarà il Comune di Casamicciola che assumerà quindi la funzione di soggetto attuatore per l'appalto dei lavori. Il Demanio si occuperà altresì della progettazione della demolizione del plesso scolastico IBSEN mentre la struttura commissariale assume il ruolo di soggetto attuatore per i lavori di demolizione. Il Demanio assolve alla funzione di soggetto attuatore sia per gli interventi riguardanti le "Azioni di recupero del decoro urbano e di gestione della comunicazione dell'intervento di riqualificazione del complesso Pio Monte" che il progetto e la realizzazione degli interventi di miglioramento delle condizioni statiche e sismiche del muro di contenimento lato SUD descritto precedentemente.

Nella tabella seguente vengono riportati per ciascun intervento il soggetto attuatore e la stazione appaltante per i diversi interventi.

Intervento	Soggetto Attuatore	Stazione Appaltante	Importi QTE Fondi Commissario	Importi QTE altri Fondi	Importi QTE stimati da Ag. Demanio
Indagini +PFTE dell'intero compendio del PMM					3'735'967 €
PE+V+SIA + Lavori adeguamento e riqualificazione PMM complesso scolastico Lotto 1 9'000'000 €	Agenzia del Demanio/ Comune di Casamicciola	Agenzia del Demanio/ Comune di Casamicciola	9'000'000 €	eventuali 200'000 € da GSE per la palestra	
Lavori di riqualificazione Lotto2 4'680'000 €	Comune di Casamicciola	Comune di Casamicciola	1'973'478 €	di cui Bando "Scuola viva in cantiere" 2'706'522 €	
PFTE demolizione Istituto Ibsen	Agenzia del Demanio	Agenzia del Demanio			111'761 €
PE+V+SIA + Lavori di demolizione Istituto Ibsen	Comune di Casamicciola	Comune di Casamicciola	1'070'941 €		
Intervento Piccola Sentinella CS-OS-CT-03	Struttura commissariale	Struttura commissariale	1'968'118 €		
Intervento mitigazione rischio idrogeologico IC06	Struttura commissariale/EVI	Struttura commissariale/EVI	4'000'000 €		
PFTE residenze IBSEN	Agenzia del Demanio	Agenzia del Demanio			652'298 €
PE+V+SIA + Lavori di realizzazione nuove residenze	Agenzia del Demanio/ Comune di Casamicciola	Agenzia del Demanio/ Comune di Casamicciola	13'527'755 €		
PFTE Fase A -Temporary use	Agenzia del Demanio	Agenzia del Demanio		21'000 € a carico dell'Agenzia del Demanio	
Lavori Fase A -Temporary use messa in sicurezza	Agenzia del Demanio	Agenzia del Demanio	420'000 €		
Lavori Fase A -Temporary use Illuminazione e comunicazione	Comune di Casamicciola	Comune di Casamicciola		80'000 € a carico del Comune di Casamicciola Terme	

Gli importi di QTE sono inclusi di IVA.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

In merito all'importo proveniente dal Conto Termico del GSE occorre precisare che il relativo contributo comporta la contestuale diminuzione della risorsa a valere sulla contabilità speciale del Commissario. La sigla PE+V+SIA concerne la progettazione esecutiva, la verifica ai fini della validazione, e i servizi di ingegneria ed architettura comprensiva di direzione lavori, coordinamento della sicurezza di progetto ed in esecuzione, e collaudo.

8 CRONOPROGRAMMA

Il paragrafo riporta le diverse fasi in cui sono organizzati i diversi interventi.

Fase 0 – Inizio progettazione Fase A del “Temporary use” e successivi lavori relativi alle azioni di recupero del decoro urbano, del sistema di pannellature per la comunicazione. Inizio della progettazione dell'intervento CS-OS-CT-03 “Piccola Sentinella” e successivi lavori con termine fine anno 2025. In parallelo si sviluppa la progettazione dell'intervento IC06 e quello della demolizione del complesso scolastico Ibsen. Nella seconda metà del 2025, a seguito dei risultati del piano indagini del PMM, ha inizio la progettazione della Fase B e del consolidamento del muro di contenimento a monte del PMM.

Fase 1 – Inizio lavori Fase B e dell'intervento sul muro di contenimento, in parallelo si prosegue con le demolizioni dell'Ibsen. Nella seconda metà del 2026 hanno inizio i lavori dell'intervento IC06.

Fase 2 – Fine dei lavori dell'intervento del dissesto idrogeologico IC06 e ripermetrazioni delle aree di rischio idraulico da parte dell'Autorità di Bacino nell'ambito del Pio Monte della Misericordia.

CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE

