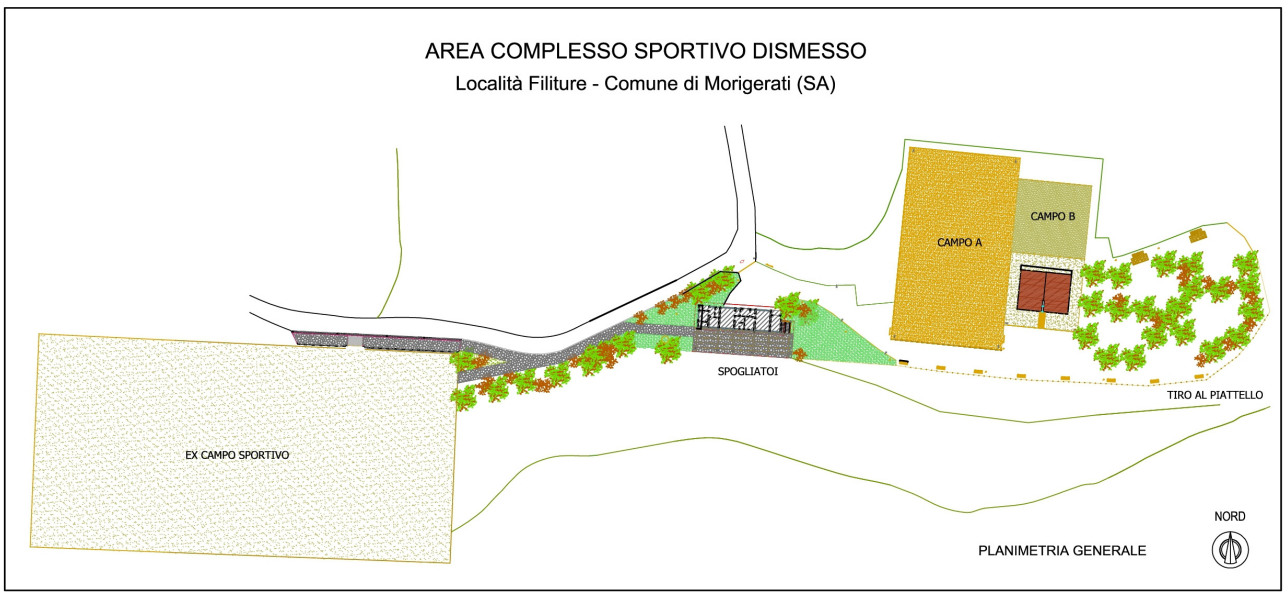
ALLEGATO 1

BANDO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI PIANI DI SVILUPPO IN AREE DISMESSE O IN DISUSO, emanato ai sensi della Legge 30 dicembre 2020 n. 178, art. 1, comma 146 e seguenti, e pubblicato in data 31/12/2024 dall'Ufficio del Segretario Generale della Presidenza del Consiglio dei Ministri

PIANO DI SVILUPPO

COMPLESSO SPORTIVO DISMESSO IN LOCALITA' FILITURE



Comune di Morigerati - Prot. n. 0000740 del 12-03-2025.

Premessa

Premesso che il comma 148 dell'articolo 1 della Legge n. 178/2020, espressamente richiamato nel Bando in oggetto, prevede che *"al fine di favorire lo sviluppo di iniziative di partenariato pubblico-privato, possono essere acquisite, nell'ambito della procedura di predisposizione dei piani, proposte di investimento privato raccolte a seguito della pubblicazione di avvisi pubblici, predisposti su iniziativa dell'Amministrazione titolare del bene o a seguito di specifica manifestazione di interesse.*

Tali proposte, inserite nei piani da sottoporre alla successiva valutazione, devono indicare il collegamento funzionale tra la rigenerazione, riqualificazione e infrastrutturazione del bene, finanziata con risorse pubbliche, e l'iniziativa economica privata derivante dall'insediamento produttivo proposto sulla medesima area, nonché il piano economico-finanziario volto a dimostrare la redditività dell'investimento e la sua sostenibilità economico-finanziaria nonché ci fornire gli elementi per massimizzare gli effetti economico-sociali e occupazionali sul territorio",

tutto ciò premesso, si illustrano di seguito le linee del Piano di Sviluppo in oggetto, specificando i principi che intendono guidare la rigenerazione, riqualificazione e infrastrutturazione del sito oggi dismesso e in disuso.

Individuazione dell'area

L'area oggetto dell'intervento è situata nel Comune di Morigerati (SA), in località Filiture. Attualmente si tratta di un'ex area sportiva, oggi in disuso, inutilizzata da diversi anni e in stato di degrado.

Il presente Piano di Sviluppo prevede la sua riqualificazione attraverso tre progetti distinti e integrati:

1. **Realizzazione di un'Area ricettiva innovativa composta da Bubble Room.**
2. **Creazione di un Parco Fotovoltaico nell'area dell'ex Campo sportivo.**
3. **Implementazione di collegamenti in mobilità sostenibile tra l'area riqualificata e l'abitato di Morigerati anche con l'utilizzo di scale mobili.**

Comune di Morigerati - Prot. n. 0000740 del 12-03-2025.

2. Obiettivi del Piano di Sviluppo

L'intervento ha lo scopo di:

- Recuperare e valorizzare un'area attualmente in disuso, riducendo l'impatto ambientale derivante dal degrado della struttura preesistente.
- Creare un'offerta turistica innovativa e sostenibile.
- Promuovere l'uso di energie rinnovabili attraverso la realizzazione di un impianto fotovoltaico (che alimenterà sia l'area ricettiva che la mobilità elettrica).
- Facilitare la connessione tra l'area riqualificata e il centro abitato mediante soluzioni di mobilità sostenibile.
- Offrire nuove opportunità di sviluppo economico locale e migliorare la qualità della vita dei cittadini.

3. Descrizione dell'Intervento

L'intervento prevede tre fasi principali:

3.1 AREA RICETTIVA CON BUBBLE ROOM

- **Demolizione delle strutture non recuperabili** dell'area sportiva dismessa e bonifica del sito.
- **Installazione di Bubble Room**: unità abitative sferiche trasparenti e semi-trasparenti, realizzate con materiali eco-sostenibili e posizionate strategicamente per garantire il minimo impatto visivo e ambientale.
- **Realizzazione di percorsi pedonali** e accessi idonei per l'accoglienza dei visitatori.
- **Creazione di servizi di supporto**, tra cui una reception, servizi igienici e aree comuni per la socializzazione.
- **Adozione di soluzioni per l'efficienza energetica**, come impianti fotovoltaici e sistemi di recupero delle acque piovane.

3.2 PARCO FOTOVOLTAICO

- L'area dell'ex campo sportivo verrà destinata alla realizzazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia rinnovabile.
- Il parco fotovoltaico avrà una capacità di generazione sufficiente a coprire il fabbisogno energetico della struttura ricettiva e di altri servizi locali.

Comune di Morigerati - Prot. n. 0000740 del 12-03-2025.

- Verranno installati sistemi di accumulo per garantire la continuità energetica e la distribuzione efficiente della produzione.
- L'energia in eccesso potrà essere immessa in rete o utilizzata per altri servizi pubblici del Comune.

3.3 COLLEGAMENTI IN MOBILITÀ SOSTENIBILE (SCALE MOBILI)

- Per favorire l'accessibilità tra l'area riqualificata e l'abitato di Morigerati, si prevede l'installazione di scale mobili**.**
- Le scale mobili saranno progettate per integrarsi armoniosamente nel contesto paesaggistico e per ridurre l'impatto visivo.
- Il sistema di mobilità sarà alimentato da fonti di energia rinnovabile, in particolare dall'impianto fotovoltaico.
- Il progetto include studi di fattibilità per la sicurezza, la manutenzione e l'efficienza del sistema di trasporto.

4. Impatto Ambientale e Paesaggistico

Il Piano di Sviluppo è concepito per garantire la massima sostenibilità ambientale:

- Utilizzo di materiali eco-sostenibili e strutture removibili per la struttura ricettiva.
- Riduzione delle emissioni di CO_2 grazie al parco fotovoltaico e ai collegamenti sostenibili.
- Preservazione del paesaggio e rispetto delle normative ambientali e paesaggistiche.

Il Piano di Sviluppo per l'area sportiva dismessa in località Filiture rappresenta un'opportunità di valorizzazione del territorio di Morigerati.

L'integrazione tra una struttura ricettiva innovativa, un impianto fotovoltaico e soluzioni di mobilità sostenibile permetterà di creare un polo turistico ed energetico all'avanguardia, nel rispetto dell'ambiente e delle esigenze locali.

Comune di Morigerati - Prot. n. 0000740 del 12-03-2025.

INTERVENTO 1 - AREA RICETTIVA CON BUBBLE ROOM

La presente iniziativa prevede la riqualificazione di parte del complesso sportivo in disuso attraverso la realizzazione di un'Area ricettiva innovativa composta da Bubble Room, con l'obiettivo di valorizzare il territorio e promuovere un turismo sostenibile e di qualità.

2. Obiettivi

L'intervento mira a:

- Recuperare e valorizzare un'area attualmente in disuso, riducendo l'impatto ambientale derivante dal degrado della struttura preesistente.
- Creare un'area ricettiva immersa nella natura, con un basso impatto ambientale.
- Promuovere il turismo esperienziale legato all'osservazione della natura e al contatto con l'ambiente.
- Offrire un'opportunità di sviluppo economico locale attraverso il potenziamento dell'attrattività turistica della zona.

Comune di Morigerati - Prot. n. 0000740 del 12-03-2025.

3. Descrizione dell'Intervento

L'intervento prevede:

- **Demolizione delle strutture non recuperabili** dell'area sportiva dismessa e bonifica dell'area.
- **Installazione di Bubble Room**: strutture sferiche trasparenti e semi-trasparenti, realizzate con materiali eco-sostenibili e posizionate in modo da garantire il minimo impatto visivo e ambientale.
- **Realizzazione di percorsi pedonali** e accessi idonei per l'accoglienza dei visitatori.
- **Servizi di supporto alla struttura ricettiva**, tra cui una piccola reception, servizi igienici e aree comuni per la socializzazione.
- **Sistemi di efficientamento energetico**, tra cui impianti fotovoltaici e soluzioni per il recupero delle acque piovane.

4. Impatto Ambientale e Paesaggistico

L'intervento è concepito per avere un impatto minimo sull'ambiente:

- Utilizzo di materiali eco-sostenibili e strutture removibili per preservare il territorio.
- Impiego di fonti di energia rinnovabile per ridurre l'impronta ecologica.
- Rispetto delle normative vigenti in materia di tutela del paesaggio e dell'ambiente.

5. Aspetti Normativi e Autorizzativi

Il progetto si inserisce nel quadro normativo vigente per interventi di recupero e valorizzazione del territorio, rispettando:

- Le norme urbanistiche del Comune di Morigerati.
- La legislazione regionale e nazionale in materia di turismo e strutture ricettive.
- Le disposizioni ambientali e paesaggistiche per la tutela del territorio.

6. Conclusioni

L'intervento proposto rappresenta un'opportunità di valorizzazione del territorio di Morigerati, promuovendo un turismo sostenibile e innovativo. La realizzazione delle Bubble Room consentirà di recuperare un'area dismessa e di inserirla in un circuito turistico di qualità, nel pieno rispetto dell'ambiente e delle caratteristiche paesaggistiche locali.

Comune di Morigerati - Prot. n. 0000740 del 12-03-2025.

INTERVENTO 2 - PARCO FOTOVOLTAICO (NELL'AREA EX CAMPO SPORTIVO)

1. Premessa

L’area oggetto dell’intervento è un ex campo sportivo dismesso. L’infrastruttura è in stato di degrado e inutilizzata da diversi anni. Il presente progetto prevede la riqualificazione dell’area attraverso la realizzazione di un impianto fotovoltaico costituito da 227 moduli fotovoltaici per un impianto totale di 100 kwp, contribuendo alla produzione di energia da fonti rinnovabili e alla sostenibilità energetica del territorio.

2. Obiettivi

L’intervento ha i seguenti obiettivi principali:

- Recuperare e valorizzare un’area in disuso riducendo l’impatto ambientale e il degrado urbano.
- Contribuire alla transizione energetica mediante la produzione di energia da fonti rinnovabili.
- Fornire energia sostenibile per il fabbisogno locale e per eventuali infrastrutture pubbliche.
- Ridurre le emissioni di CO_2 e migliorare l'efficienza energetica del Comune di Morigerati.

Comune di Morigerati - Prot. n. 0000740 del 12-03-2025.

3. Descrizione dell'Intervento

L'intervento prevede:

- **Bonifica e messa in sicurezza dell'area**: Rimozione di eventuali detriti e verifica delle condizioni del suolo per garantire la stabilità della struttura.
- **Installazione di 227 moduli fotovoltaici**: I pannelli saranno collocati su strutture di supporto idonee, con inclinazione ottimale per massimizzare l'efficienza energetica.
- **Impianto di trasformazione e connessione alla rete**: Saranno installati inverter e quadri elettrici necessari per la conversione e distribuzione dell'energia prodotta.
- **Sistemi di accumulo (se previsti)**: Valutazione dell'implementazione di batterie di accumulo per garantire continuità nella fornitura di energia.
- **Sistemi di monitoraggio e sicurezza**: Installazione di dispositivi per il controllo remoto della produzione energetica e per la protezione contro eventuali atti vandalici o guasti.

4. Impatto Ambientale e Benefici

L'implementazione del parco fotovoltaico apporterà numerosi benefici:

- Riduzione delle emissioni di gas serra grazie all'utilizzo di energia solare.
- Minimizzazione dell'impatto paesaggistico attraverso un'integrazione armoniosa delle strutture.
- Sviluppo economico locale mediante l'impiego di manodopera per l'installazione e la manutenzione.
- Possibile utilizzo dell'energia prodotta per l'alimentazione di infrastrutture pubbliche locali.

5. Aspetti Normativi e Autorizzativi

Il progetto è conforme alle normative vigenti in materia di energia rinnovabile e riqualificazione del territorio, tra cui:

- Normative nazionali e regionali per la produzione di energia fotovoltaica.
- Regolamenti urbanistici e ambientali del Comune di Morigerati.
- Direttive europee sulla sostenibilità energetica e la riduzione delle emissioni di CO_2.

6. Conclusioni

La realizzazione del parco fotovoltaico da 100 kW nell'area dell'ex campo sportivo rappresenta un importante intervento di riqualificazione e sviluppo sostenibile. L'impianto

Comune di Morigerati - Prot. n. 0000740 del 12-03-2025.

contribuirà alla produzione di energia pulita, al miglioramento della qualità ambientale e alla valorizzazione del territorio, in linea con le politiche di transizione energetica e sostenibilità.

La Giunta Comunale con Delibera n. 56 del 27/09/2024 ha deliberato la programmazione dell'investimento per la realizzazione di Impianti Fotovoltaici Comunali con accensione di apposito Mutuo alla Cassa DD.PP. sulla superficie dell'ex 'Campo Sportivo', dove è possibile realizzare un impianto di potenza pari a 100,00 kwp dal costo previsto di € 149.820,00 oltre iva al 10%, avendone stimato un significativo ritorno economico in termini di energia prodotta e venduta.

Comune di Morigerati - Prot. n. 0000740 del 12-03-2025.

INTERVENTO 3 - SISTEMA DI MOBILITA' CON SCALE MOBILI

1. Premessa

Attualmente, l'accessibilità tra questa zona e il centro abitato risulta limitata, penalizzando la fruibilità e lo sviluppo dell'area. Il presente Piano di Sviluppo prevede la realizzazione di un sistema di mobilità sostenibile basato su scale mobili, progettate per integrarsi armoniosamente nel contesto paesaggistico grazie a strutture di copertura in legno e vetro.

2. Obiettivi

L'intervento si pone i seguenti obiettivi:

- **Migliorare la connessione** tra l'area sportiva riqualificata e il centro abitato, incentivando la fruizione sostenibile degli spazi.
- **Valorizzare il paesaggio** con una soluzione architettonica che rispetti l'ambiente e si armonizzi con il contesto.
- **Ridurre l'impatto ambientale**, favorendo una mobilità sostenibile che riduca l'uso di mezzi a combustione.
- **Aumentare l'attrattività turistica**, facilitando l'accesso ai visitatori e promuovendo un modello di sviluppo ecocompatibile.

Comune di Morigerati - Prot. n. 0000740 del 12-03-2025.

3. Descrizione dell'Intervento

L’intervento prevede:

- **Realizzazione di scale mobili coperte** per garantire un collegamento agevole e sicuro tra l’area sportiva riqualificata e il centro abitato.
- **Strutture di copertura in legno e vetro**, progettate per:
  - Offrire protezione agli utenti dagli agenti atmosferici.
  - Minimizzare l’impatto visivo, integrandosi con l’ambiente circostante.
  - Massimizzare l’apporto di luce naturale per ridurre il consumo energetico.
- **Illuminazione a LED** e sistemi fotovoltaici integrati nelle coperture per garantire efficienza energetica e riduzione dei costi operativi.
- **Aree di sosta e accessibilità universale**, con punti di informazione per i visitatori.
- **Sistema di gestione e monitoraggio**, con telecamere di sicurezza e sensori per il controllo dell’efficienza energetica e manutentiva.

4. Impatto Ambientale e Benefici

Il progetto è studiato per minimizzare l’impatto ambientale e garantire un’integrazione armoniosa con il territorio:

- **Uso di materiali naturali e sostenibili**, come legno certificato e vetro a basso impatto.
- **Efficientamento energetico** grazie all’illuminazione LED e all’alimentazione da fonti rinnovabili.
- **Riduzione del traffico veicolare** e delle emissioni di CO_2, favorendo una mobilità alternativa e sostenibile.
- **Miglioramento dell’accessibilità** e valorizzazione dell’area per residenti e turisti.

5. Aspetti Normativi e Autorizzativi

Il progetto è conforme alle normative vigenti in materia di:

- **Pianificazione urbanistica e mobilità sostenibile** del Comune di Morigerati.
- **Norme ambientali e paesaggistiche** per garantire la tutela del territorio.
- **Normative di sicurezza e accessibilità**, per assicurare l’uso inclusivo delle infrastrutture.

Comune di Morigerati - Prot. n. 0000740 del 12-03-2025.

6. Conclusioni

Il Piano di Sviluppo per la realizzazione delle scale mobili con copertura in legno e vetro rappresenta un'iniziativa strategica per il Comune di Morigerati. L'intervento consentirà di migliorare la mobilità tra l'area riqualificata e il centro abitato, favorendo la sostenibilità ambientale e la valorizzazione del territorio.

Comune di Morigerati - Prot. n. 0000740 del 12-03-2025.