



# *Regione Molise*

**GIUNTA REGIONALE**

**Servizio Risorse Strumentali e Servizi Generali,**

**Logistica, Patrimonio e Demanio**

**Ufficio Demanio e Patrimonio**

**Oggetto: CONCORSO PER LA SELEZIONE DI UNA  
PROPOSTA PROGETTUALE DI IDEE PER LA  
REALIZZAZIONE DELLA SEDE DEL CONSIGLIO,  
DELLA GIUNTA REGIONALE E SERVIZI COMUNI  
NELLE AREE DELL'EX-HOTEL ROXY ED EX-  
STADIO ROMAGNOLI IN CAMPOBASSO.  
RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA**

## 1. Premessa

Gli immobili oggetto del presente concorso di idee (ex-Hotel Roxy ed ex-Stadio Romagnoli), sono di proprietà della Regione Molise.

In base all'atto di compravendita rep. n. 678 del 13/10/1983, con il quale il Comune di Campobasso ha venduto alla Regione Molise l'area dell'ex-Campo sportivo Romagnoli, quest'ultima doveva essere destinata alla costruzione delle sedi e degli uffici regionali, per i quali il Comune si impegnavano, per ogni eventuale richiesta da parte della Regione proprietaria, di procedere a varianti urbanistiche che, nel rispetto degli indici attualmente vigenti, fossero necessarie per la realizzazione del progetto della sede regionale.

Con delibera di Giunta regionale n. 27 del 11/01/2008, è stata stabilita l'acquisizione dell'ex-Hotel Roxy, al fine di adibirlo a sede del Consiglio regionale.

Con la presente procedura, la Regione Molise intende dare corso ad un Concorso di Idee per la realizzazione della sede del Consiglio, della Giunta regionale e servizi comuni nelle aree dell'ex-Hotel Roxy ed ex-Stadio Romagnoli in Campobasso, sulla base delle indicazioni e prescrizioni fornite con la presente relazione.

Il concorso di idee, promosso attraverso la presente procedura, rappresenta la volontà dell'Amministrazione Regionale di acquisire indicazioni qualificanti per la realizzazione di uffici della Regione Molise e servizi comuni, da un'idea derivata dalle vedute di professionisti interessati, nell'obiettivo di raccogliere e soddisfare le diverse istanze ed aspettative della collettività, concorrendo a migliorare la qualità urbana, l'occupazione e le opportunità di crescita e sviluppo durevole dell'economia locale, rilanciando l'immagine della città e la sua capacità di attrazione di investimenti pubblici e privati.

Tale opera pubblica sarà un intervento di eccellenza nonché volano di sviluppo per la riqualificazione architettonica, la rivitalizzazione economica e la valorizzazione culturale e sociale della città di Campobasso, insieme segno architettonico riconoscibile e rappresentativo di un impegno programmatico concreto della Regione Molise verso il capoluogo.

L'intervento dovrà essere considerato quale momento di dibattito e confronto culturale, collettivo, sui temi dell'architettura e della trasformazione urbana del capoluogo ed offrirà idee avanzate di alto valore tecnico e servizi professionali di elevata qualità, in grado di offrire la migliore soluzione urbana possibile e sostenibile, per la localizzazione degli uffici attraverso la visualizzazione e il confronto di ipotesi progettuali provenienti da diversi progettisti.

## 2. Descrizione degli immobili

Gli immobili sono censiti in Catasto come segue:

- ex-Campo Romagnoli: foglio n. 122, particelle 77 di mq. 19.650, 444 di mq. 1.440 e 445 di mq. 1260, per una superficie totale di mq. 22.350;
- ex-Hotel Roxy: foglio 122, particella 76, sub. 3 – cat. D/2.

L'ubicazione in zona centrale dei beni, inglobati nel tessuto urbano (a monte della stazione ferroviaria e del terminal autobus), favorisce, pertanto, un facile utilizzo da parte della collettività.

Dall'allegato Certificato di destinazione urbanistica, si evince quanto segue:

- la particella 77 è ricompresa, in parte, (mq. 19.200 pari a circa il 98%) in zona H – Centro Direzionale – Sottozona H1 e la restante porzione (mq. 450) in zona destinata a sede stradale di PRG;
- la particella 444, in parte (mq. 690 pari a circa il 48%) in zona H – Centro Direzionale – Sottozona H1 e la restante porzione (mq. 750) in zona destinata a sede stradale di PRG;
- la particella 445, in parte (mq. 470 pari a circa il 37%) in zona M – Sottozona M1 – Verde Pubblico, in parte (mq. 10 pari a circa l'1%) in zona H – Centro Direzionale – Sottozona H1 e la restante porzione (mq. 780) in zona destinata a sede stradale di PRG.

L'utilizzazione edilizia prevista per la zona H (sottozone H2 e H2) è fissata al 40% dell'estensione complessiva, mentre il rimanente 60% deve essere destinato a strade, piazze, parcheggi pubblici, verde pubblico e servizi di quartiere.

La sottozona M1 è destinata alla creazione e conservazione di parchi e giardini pubblici.

In considerazione della localizzazione urbana delle aree messe a concorso, del ruolo di "livello regionale" svolto dalle funzioni istituzionali ivi da allocare, gran parte dell'attenzione dovrà essere rivolta al problema della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio, senza trascurare la previsione e l'allocatione di spazi a verde pubblico che dovranno occupare una parte preponderante della superficie.

La zona in questione, che risulta già interessata da imponenti flussi di traffico, sia di carattere urbano che di attraversamento, sarà sicuramente soggetta, con la esecuzione degli interventi previsti, ad un notevole incremento del traffico derivante dalla funzione stessa delle strutture da realizzare.

Ciò in quanto nel sito si concentrerebbero una quantità non trascurabile di uffici e, di conseguenza, di utenti, che impone una razionale ed organica organizzazione della viabilità esterna alle aree interessate.

### **3. Cenni storici**

Dalla documentazione storica, relativamente agli aspetti geologici e morfologici, si evince che l'area in questione si rinviene sulla destra della testata del Vallone Scarafone. Morfologicamente è posta in condizioni versante con esposizione preferenziale ad oriente e con dislivello coincidente con l'arteria cittadina di Corso Vittorio Emanuele.

Altimetricamente in zona si registrano quote di poco variabili intorno ai 696 m.s.l.m. con modesti incrementi lungo i lati prospicienti via Gazzani, a Nord, via Albino, ad Ovest, via Duca di Genova a Sud.

L'attuale condizione morfologica è diversa da quella originaria a seguito di una serie di interventi, iniziati intorno alla metà degli anni trenta, con i quali è stata portata in piano tutta la zona considerata.

E' stata poi realizzata dall'ANAS la galleria San Vito – Vazzieri, che si snoda lungo il lato corto del terreno di gioco dell'ex-Stadio Romagnoli, che viene attraversato all'altezza della porta sud.

In particolare, l'estradosso della galleria (vedasi sezione) è posto ad una profondità compresa tra gli 8 e i 12 metri; l'ingombro verticale della galleria è di circa 10 metri e quello orizzontale di circa 16 metri.

Una tale presenza, che divide di fatto in due porzioni l'intera area dell'ex-Romagnoli, limitandone l'utilizzazione e comunque irrigidendo le possibilità localizzative delle strutture, salvo particolari accorgimenti e consistenti interventi tesi ad isolare la galleria stessa, risulta, pertanto, un particolare da tenere ben presente.

E' presente, inoltre, anche se tangente all'area interessata, la galleria ferroviaria, che essendo stata realizzata molti anni addietro, consiglia, quantomeno, la localizzazione delle strutture a debita distanza.

### **4. Quadro esigenziale**

La realizzazione del nuovo complesso architettonico sede di uffici della Regione Molise per una superficie complessiva di circa mq. 13.000, circoscritto entro l'area dell'ex-Hotel Roxy ed aree di pertinenza e la gradinata Sud dell'ex- Romagnoli, in conformità alla allegata planimetria dell'area d'intervento, deve essere concepita in funzione delle

esigenze della Regione Molise, che prevedono di localizzare parte dei dipendenti, i collaboratori per uffici di rappresentanza, i consiglieri e gli assessori regionali.

Per valutare l'esigenza di spazi per addetto da adibire ad uffici, sono stati scelti i seguenti parametri, individuati ai sensi dell'art.3 del D.L. 06.07.2012 n° 95, che persegue l'obiettivo di ottimizzare gli spazi ad uso ufficio, rapportando gli stessi alle effettive esigenze funzionali degli uffici e alle risorse umane impiegate.

- uffici: 20 mq./persona
- uffici di rappresentanza: 30 mq./persona
- sala Giunta e sala Consiglio regionale: spazi calcolati a corpo in rapporto alle esigenze funzionali e logistiche
- spazi comuni: 15% del totale dei mq.
- archivi e magazzini: 10% del totale dei mq.
- posti auto coperti: 25 mq./auto

Ne è risultata la tabella che segue, elaborata sulla scorta del numero di dipendenti e collaboratori in servizio nelle sedi in locazione su Campobasso (circa 400) ed in considerazione della rimodulazione dell'apparato burocratico-organizzativo regionale che, con delibera di Giunta regionale n. 701 del 20/12/2013, ha previsto la riduzione delle dotazioni organiche, rideterminate, con la soppressione di n° 238 posti, in n° 580 unità complessive entro il 31/12/2016.

Organico	Unità	Mq./persona	Mq. totali
Dipendenti	350	20	7.000
Consiglieri, assessori e relativi uffici di rappresentanza	60	30	1.800
Sala giunta regionale			100
Sala consiglio regionale			500
TOTALE			9.400
Spazi comuni (15% del totale)			1.400
Archivi e magazzini (10% del totale)			900
TOTALE Uffici regionali			11.700
Posti auto coperti regionali	75	25	1.875
TOTALE esigenze			13.575

Si ritiene pertanto che la progettazione debba considerare un'esigenza complessiva di circa 13.000 metri quadrati distribuiti tra piani fuori terra ed interrati (posti auto, archivi e magazzini).