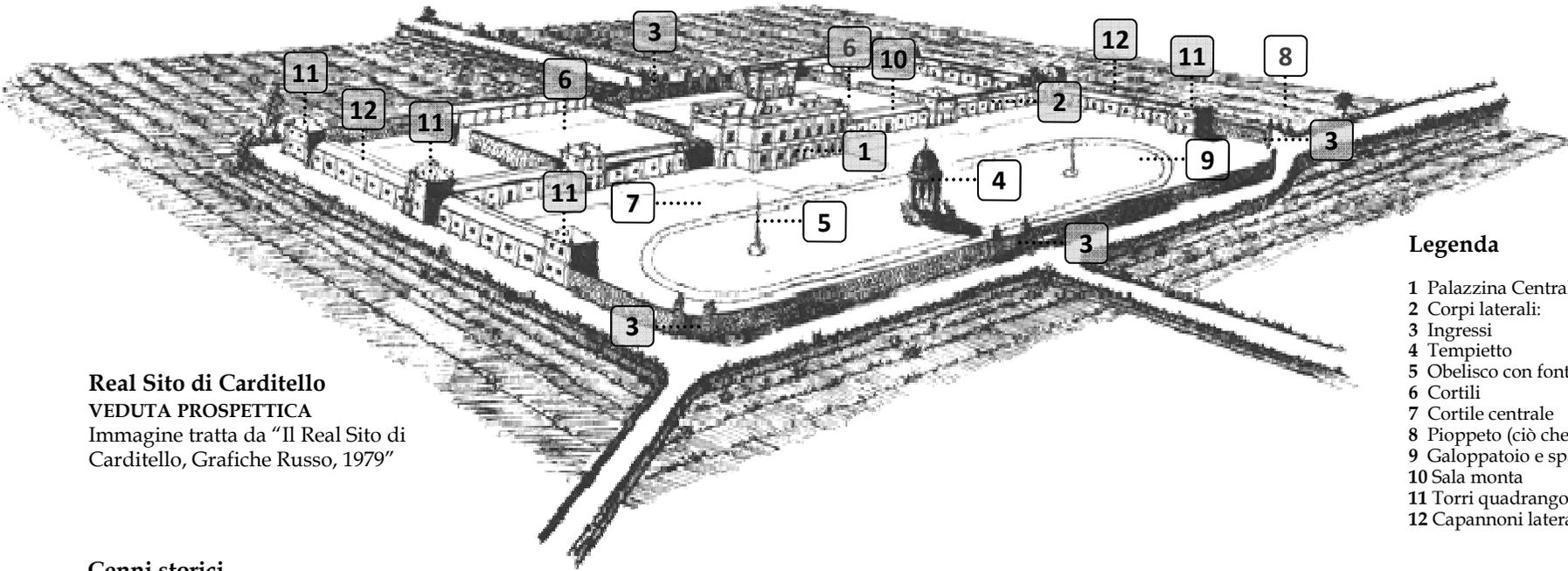


## Real Sito di Carditello

### VEDUTA PROSPETTICA

Immagine tratta da "Il Real Sito di Carditello, Grafiche Russo, 1979"



### Legenda

- 1 Palazzina Centrale, residenza dei Reali , Cappella Palatina
- 2 Corpi laterali:
- 3 Ingressi
- 4 Tempietto
- 5 Obelisco con fontana
- 6 Cortili
- 7 Cortile centrale
- 8 Pioppeto (ciò che rimane dell'area a foresta)
- 9 Galoppatoio e spazio adibito a cerimonie
- 10 Sala monta
- 11 Torri quadrangolari
- 12 Capannoni laterali

### Cenni storici

**Ottobre 1744** - Michele Reggio è incaricato dal re Carlo di Borbone di reperire una località nei pressi di Capua per promuovere una razza reale di cavalli.

**Gennaio 1745** - La Regia Camera della Sommaria invia all'*ingegnere camerale* Biagio De Lellis la documentazione per la perizia con cui sarà stabilito il canone di affitto annuo.

**Febbraio 1745** - Biagio De Lellis consegna la sua perizia. Il feudo è preso in affitto dal 10 ottobre 1744.

**Giugno 1745** - Affitto da parte del re del feudo di Carditello, già proprietà del conte di Acerra Alfonso V De Cardenas e detenuta dal Principe di Caramanico, con atto rogato dal notaio di corte Giuseppe Ranucci per annui ducati 2.800.

**Febbraio 1752** - **Francesco Collecini** è nominato *aiutante del primo architetto* Luigi Vanvitelli per costruzioni nella reggia di Caserta

**Agosto 1769** - Collecini dirige i primi lavori di adattamento e restauro della *castelluccia* e della *peschiera grande* nella reggia di Caserta.

**1787** - E' commissionata a Francesco Collecini la costruzione della palazzina reale di Carditello, affiancato da **Jacob Philipp Hackert** nella direzione dei lavori di decorazione del Casino Reale. Il pittore tedesco era arrivato a Napoli chiamato da Ferdinando IV e Maria Carolina per aggiornare la cultura figurativa nel regno partenopeo; diviene *pittore di corte* nel 1786 ed ha un ruolo centrale nelle scelte decorative per Carditello.

**Maggio 1792** - Si svolge una festa per l'inaugurazione a Carditello della *Cappella Palatina* che in molti aspetti somiglia alla Cappella Reale di Caserta pur senza aspetti fortemente teatrali.

**30 gennaio 1793** - Terminano i lavori nel complesso di Carditello e il **9 maggio** è organizzata la festa di inaugurazione dell'intero complesso.

**1806** - Giuseppe Bonaparte fa misurare e apprezzare la proprietà, definendo il titolo del possesso come affitto a *censo enfiteutico e irrevocabile*.

**2 ottobre 1833** - La proprietà è affrancata *pel il valore di Lire 279.741,77 , pari a settantatremila cinquecento settantasette ducati*.

**1860** - Francesco II è sconfitto dai garibaldini, il sito di Carditello, passa alla Casa sabauda.

**31 dicembre 1919** - con il **regio decreto n. 2578**, la tenuta di Carditello è donata dal Re d'Italia all'Opera Nazionale Combattenti.

**25 giugno 1924** - La tenuta è adibita a deposito di munizioni, il più grande dell'Italia meridionale.

**15 ottobre 1930** - Più di duemila ettari della tenuta sono frazionati in più di mille quote di circa due ettari ciascuna, assegnate a ex combattenti, per volere della *Cooperativa fascista piccoli coltivatori diretti*.

**1931** - Circa 15 ettari sono concessi in fitto all'*Ente Fascista per i Miglioramenti Agrari*.

**31 dicembre 1934** - La tenuta passa al *Consorzio di Bonifica di "Calvi e Carditello e zone aggregate"*

**1943-48** - Occupazione militare della tenuta da parte delle truppe di liberazione.

**23 febbraio 1952** - La tenuta entra nel patrimonio del *Consorzio Generale di Bonifica del Bacino Inferiore del Volturno*.

## CHI SIAMO

*Agenda 21 per il Real Sito di Carditello e per i Regi Lagni* è un coordinamento di cittadini, enti ed associazioni nato in relazione al processo di realizzazione del **Grande Progetto di risanamento ambientale del corridoio ecologico dei Regi Lagni**, un'opera storica di canalizzazione e bonifica delle acque costruita per porre fine al problema delle inondazioni che da secoli hanno invaso quell'area della pianura campana (dal nolano al litorale domizio) posta a cavallo delle province di Napoli e Caserta.

Negli ultimi anni, il **Real Sito di Carditello** è stato luogo privilegiato di partecipazione e al centro del dibattito che ha animato il percorso di realizzazione del Grande Progetto "Regi Lagni", promosso dall'**Assessorato all'Agricoltura della Regione Campania** con lo scopo di contrastare il cronico **inquinamento** del sistema dei canali e del litorale domizio, riqualificando e bonificando il territorio di riferimento e valorizzando l'area vasta dei Regi Lagni sia dal punto di vista socio-culturale che economico. Con il Grande Progetto "Regi Lagni", inoltre, si intendeva anche scongiurare la possibile **vendita all'asta** del Real Sito di Carditello e avviare un rilancio della tenuta borbonica, individuata nel progetto quale polo di sviluppo e attrazione del corridoio ecologico.

E' per tale motivo che *Agenda 21*, nata all'indomani delle elezioni regionali in Campania del 2010, proseguendo lo storico lavoro delle Associazioni del **Comitato SALVIAMO Carditello**, ha promosso iniziative di sensibilizzazione per portare all'attenzione pubblica la delicata vicenda del **Real Sito di Carditello** - coinvolgendo anche i media locali e nazionali - e sortire un intervento risolutivo delle istituzioni pubbliche, secondo i principi di pianificazione e partecipazione per l'ambiente e lo sviluppo sostenibile, dettati dall'ONU sin dal 1992.

**Agenda 21 per il Real Sito di Carditello e per i Regi Lagni**

fax 0823.890081 e-mail info@carditello.it

web www.carditello.wordpress.com



Agenda 21 per il Real Sito di Carditello e i Regi Lagni  
Real Sito di Carditello



SALVIAMO  
CARDITELLO 

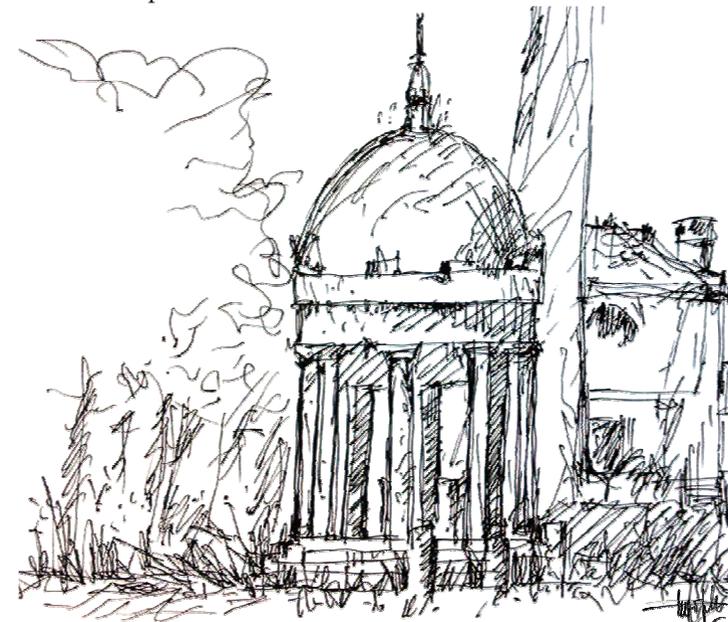
*tesoro d'Italia, patrimonio dell'Umanità*

Il **Sito Reale di Carditello**, ubicato nel Comune di San Tammaro, a metà strada tra Napoli e Caserta, oltre a essere una delle più importanti opere di architettura neoclassiche della Campania, in quasi un secolo di storia ha rappresentato un laboratorio innovativo per la produzione della mozzarella, l'allevamento di cavalli, bufale e vacche e la coltivazione di cereali, foraggi, legumi, canape e lino.

Strutturata come un'azienda, Carditello fu organizzata secondo i sistemi agronomici del tempo, che prevedevano l'integrazione tra allevamento e agricoltura e raggiungeva, nel 1833, un'estensione di circa 2.000 ettari.

Abbandonata dagli anni '80 del '900, negli ultimi anni per **Carditello** è un susseguirsi di storie di degrado, furti, atti vandalici e di impegni mancati da parte delle istituzioni, nonostante dichiarazioni di intenti e impegni deliberati. Il monumento, è circondato da strade prive di segnaletica e da centri urbani fortemente a rischio per la presenza della malavita organizzata.

Carditello, inoltre, per effetto di titoli creditizi vantati dal San Paolo IMI-Banco di Napoli nei confronti dell'ente proprietario del bene (Consorzio Generale di Bonifica del Volturno), rischia di essere **venduto all'asta**, privando in tal modo la collettività di un bene comune, simbolo della storia del Mezzogiorno, tesoro d'Italia, patrimonio dell'Umanità.





## AGENDA 21 PER CARDITELLO E I REGI LAGNI

# MANIFESTO PER UNA FONDAZIONE DI PARTECIPAZIONE PER IL REAL SITO DI CARDITELLO

### PERCHÈ

perché siamo una comunità che si prende cura delle sue eredità culturali ispirandosi, fra l'altro alla Convenzione di Faro sul valore del patrimonio culturale

perché Carditello è, di fatto, un patrimonio di tutti e tutti lo possono e lo devono vivere

perché le forze vive e sane della società campana, in modo sensibile, vogliono dare il loro contributo professionale all'emergenza culturale del Real Sito di Carditello

perché in un periodo di crisi stare e fare insieme è l'unica arma vincente

perché Carditello potrà essere un cantiere aperto, uno spazio dedicato alla condivisione di esperienze e conoscenze, che crei continuità nella trasmissione dei saperi tra generazioni diverse, che sia parte costituente della vita dei cittadini. Un crocevia di esperienze nazionali e internazionali dove convergano e dialoghino discipline e linguaggi diversi, attraverso la pluralità della formazione.

perché Carditello è un BENE COMUNE e può essere un modello di gestione che vada oltre il pubblico e il privato e sia basato sull'azionariato diffuso e sul finanziamento pubblico garantito da principi costituzionali. Bene Comune significa anche creare un modello di gestione efficiente, efficace ed economico ma anche ecologico, etico ed equo.

perché Carditello è come un processo in divenire, un percorso costituente per la difesa delle culture del luogo (la Campania Felix) attraverso una cultura di bene comune e di cittadinanza attiva in attuazione diretta della Costituzione italiana.

perché Carditello era un stazione agraria e zootecnica innovativa e sperimentale e può tornare ad esserlo (si produceva parmigiano ed è nata lì la mozzarella come la conosciamo oggi);

perché ci sono i progetti e i fondi per farlo già approvati dalla regione (91,7 milioni di €) che prevedono:

1. l'Orto della biodiversità mediterranea; 4,6 ml €
2. la promozione dell'agricoltura di qualità;
3. il sistema di qualità delle produzioni alimentari;
4. il centro di promozione istituzionale dei prodotti della filiera bufalina; 12 ml €
5. il recupero di tutto il complesso architettonico;
6. l'Area umida di Carditello; 30 ml €
7. la Città dell'Ambiente; 45 ml €
8. un centro di documentazione e studio; 100.000 € all'anno

perché, da subito, molti centinaia di metri quadrati sono già usufruibili, con manutenzione ordinaria, per uffici, eventi, formazione, accoglienza



## **AGENDA 21 PER CARDITELLO E I REGI LAGNI**

### **COME**

con una fondazione di partecipazione per

1. la conoscenza, lo studio e la diffusione del rispetto delle culture scientifiche, tecniche, artistiche,  
dell'ambiente e della salvaguardia dell'uomo e della natura, della vita e dei beni culturali e naturali;
2. la ricerca, la formazione, la fruizione culturale, l'espressione artistica, la cittadinanza attiva,  
l'educazione, la didattica, la pedagogia, la conoscenza, il lavoro e tutte le professioni;
3. la produzione, la distribuzione e la diffusione di materiale professionale, scientifico, tecnico, politico,  
culturale, didattico, giornalistico in qualsivoglia supporto (cartaceo, informatico, audiovisivo, ecc.) e attraverso qualsiasi mezzo di divulgazione;
4. assemblee, incontri, corsi di specializzazione, di qualificazione e formazione, borse di studio, dibattiti, conferenze e convegni;
5. campi di lavoro e tirocini professionali per il recupero ambientale, il risanamento di strutture, il rimboschimento, il recupero di terre incolte, il disinquinamento di zone agricole;
6. agorà delle professioni, città delle professioni, palazzo delle professioni, centro per i servizi alle professioni e per lo scambio interprofessionale, centro per la cultura della pace, centro per le culture giovanili

### **CHI**

in una prima fase, i principali portatori di interesse di Carditello  
(pubblici e privati – profit e no profit)

MIBACT, Regione Campania, Comune di San Tammaro, Consorzio bonifica (attuale proprietario), Camera di Commercio, SUN Seconda Università di Napoli, Ordini professionali, Agenda 21 per Carditello,

in una seconda fase

i 26 comuni prospicienti i Regi Lagni, il consorzio mozzarella dop, i sottoscrittori dei protocolli per i regi lagni e per Carditello già firmati negli anni passati (Università degli Studi Federico II di Napoli, Associazioni di Categoria degli Agricoltori e coltivatori diretti e Istituto Zooprofilattico Sperimentale del Mezzogiorno) banco Napoli, banca Etica, etc

### **QUANDO**

prima che sia troppo tardi per Carditello

Caserta, 30 maggio 2012 prima approvazione

Carditello, 29 ottobre 2013 seconda approvazione



**AGENDA 21 PER CARDITELLO E I REGI LAGNI**  
*associazione senza fini di lucro*

**REGGIA DI CARDITELLO: LO STATO DELL'ARTE**

A poco meno di un mese dalla prossima asta di vendita (19.12.2013) la vicenda della Reggia di Carditello presenta al momento due aspetti l'uno consequenziale e collegato all'altro:

**1. Il presidio di sorveglianza e manutenzione ordinaria**, promosso dal Forum delle Associazioni di Agenda 21, all'indomani dei furti perpetrati fino a dicembre 2011, ed autorizzato a febbraio 2012 dal giudice del tribunale di Santa Maria Capua Vetere. Il presidio, realizzato mediante l'ausilio del volontario Tommaso CESTRONE e la collaborazione del Consorzio Generale di Bonifica del Bacino Inferiore del Volturno (attuale proprietario del sito), avevo lo scopo di:

- contrastare la serie di furti e atti vandalici che hanno colpito la Reggia, dopo la decisione del tribunale di vietare l'accesso e lo svolgimento di periodiche iniziative all'interno del sito (da gennaio 2011);
- avviare interventi di pulizia e manutenzione degli spazi aperti e a verde sia all'interno che nelle immediate vicinanze della Reggia;

**2. Il tavolo istituzionale per salvare la Reggia di Carditello**, promosso dal Ministro per i Beni Culturali, Massimo BRAY, su sollecitazione delle Associazioni del Forum di Agenda 21 che, all'indomani di alcuni crolli verificatisi a Carditello alla fine di ottobre 2013, lanciavano forti appelli di denuncia per lo stato di conservazione del monumento borbonico. Il tavolo, riunitosi il 5 novembre 2013 a Roma alla presenza del Capo di Gabinetto del Ministro BRAY, Consigliere Marco LIPARI, gli uffici dirigenziali centrali e locali del MiBACT, la Regione Campania, il Comune di San Tammaro e il Forum di Agenda 21, ha individuato tre linee di intervento per la salvezza del sito reale:

- l'intervento del MiBACT nella procedura d'asta per acquisire al demanio statale la Reggia di Carditello e favorire un accordo di transazione tra parte creditrice e debitoria;
- l'interessamento del MiBACT per individuare fondi disponibili per la messa in sicurezza immediata di alcune parti della Reggia di Carditello, anche per garantire prossime aperture al pubblico;
- l'intervento della Regione Campania per la costituzione di una Fondazione di Partecipazione (ai sensi della legge regionale n. 1 - 2012) per avviare il programma di recupero, gestione e valorizzazione della residenza borbonica mediante il coinvolgimento di soggetti pubblici e privati, profit e non profit, e lo sviluppo di specifiche progettualità, come quelle già definite per Carditello nell'ambito del Grande Progetto europeo di risanamento del corridoio ecologico dei Regi Lagni. Al momento l'ipotesi del gruppo dei fondatori della FdP prevede: 1) MiBACT, 2) Regione Campania, 3) Provincia di Caserta, 4) Comune di San Tammaro, 5) CCIAA di Caserta, 6) Consorzio Generale di Bonifica del Bacino Inferiore del Volturno, 7) Seconda Università degli Studi di Napoli, 8) Ordini Professionali di Caserta, 9) Forum di Agenda 21;



**SEDE LEGALE**

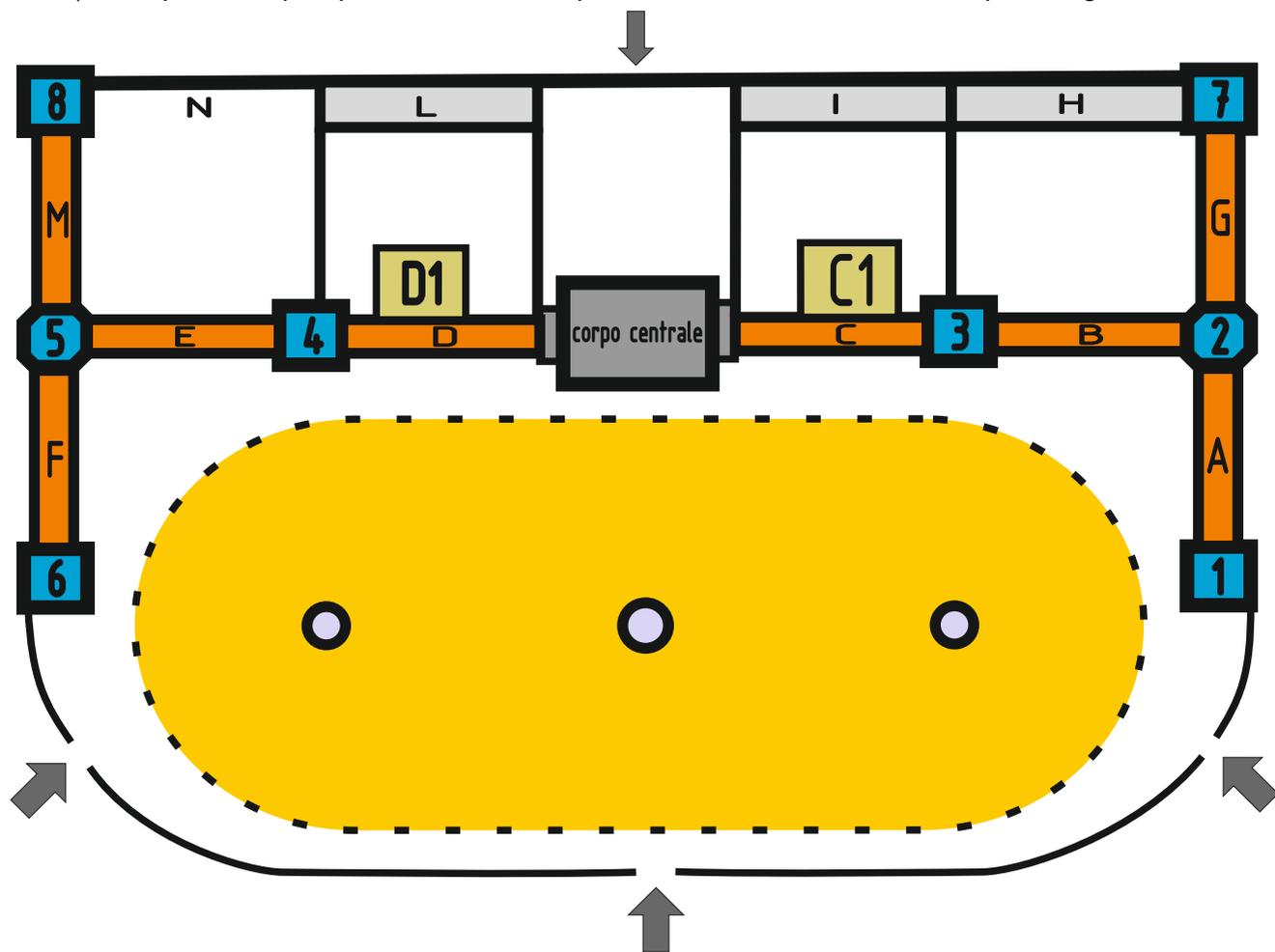
c/o Consorzio Generale di Bonifica  
del Bacino Inferiore del Volturno  
Via Roma, 80 - 81100 Caserta  
C.F. 9307740061

tel/fax 0823.890081 - cell. 333.7847542/333.8697116  
agenda21regilagni@gmail.com  
info@carditello.it



# AGENDA 21 PER IL REAL SITO DI CARDITELLO E I REGI LAGNI

Real Sito di Carditello. Planimetria schematica con l'indicazione dei corpi di fabbrica e prospetto generale di stima dei lavori di restauro e rifunzionalizzazione. (Nb.: il presente prospetto ha un valore puramente indicativo e non comprende gli oneri tecnici, di indagini e studi preliminari e gli oneri di sicurezza)



	MIN	MAX
A	200.000,00	350.000,00
B	250.000,00	400.000,00
C+C1	10.000,00	30.000,00
D+D1	100.000,00	150.000,00
E	200.000,00	350.000,00
F	-	-
G	200.000,00	350.000,00
H	200.000,00	350.000,00
I	200.000,00	350.000,00
L	50.000,00	100.000,00
M	200.000,00	350.000,00
N	-	-
1	400.000,00	550.000,00
2	400.000,00	550.000,00
3	400.000,00	550.000,00
4	400.000,00	550.000,00
5	400.000,00	550.000,00
6	400.000,00	550.000,00
7	400.000,00	550.000,00
8	400.000,00	550.000,00
Corpo centrale	3.000.000,00	4.500.000,00
<b>TOTALE €</b>	<b>7.810.000,00</b>	<b>11.680.000,00</b>

## ABACO DELLE SUPERFICI

TOTALI	mq
Superficie dei suoli esterni	137.539
Superficie dell'area recintata	69.500
Superficie complessiva totale	207.039

## SUPERFICI COPERTE Parziali (mq) Complessive (mq)

Corpo centrale		1.472
Torri (x 8)	257,88	515,75
Capannoni (x 11)	537	5.909
Superficie coperta totale	11.507	
Superficie coperta utile (al netto delle murature)		10.356,30



AGENDA 21 PER IL REAL SITO DI CARDITELLO ED I REGI LAGNI  
Via Roma 80, 81100 Caserta c/o *Consorzio Generale di Bonifica del Bacino Inferiore del Volturno*  
Presidente Raffaele Zito  
Gruppo di lavoro “Carditello” Coordinamento: arch. Eugenio Frolo



# Il Real Sito di Carditello QUADERNO TECNICO

Caserta, 2013

Il *Real Sito di Carditello* si salva con gli usi compatibili: esso è un bene comune e potrà essere un cantiere aperto, con un modello di gestione innovativo, efficiente, retto, ad esempio, con una *Fondazione di partecipazione*. Le destinazioni d'uso dovranno perciò essere compatibili, non tradendo la vocazione originaria del Sito, volte al rilancio dell'indotto agroalimentare e zootecnico della Campania e di Terra di Lavoro, rivelandosi capace di diversificati ritorni economici. I costi di progetto dovranno essere minimizzati mentre, per la massimizzazione dei redditi d'uso, occorre prevedere formule basate sul partenariato, sull'offerta culturale e sul commercio di beni materiali.

La chiave è quella di interpretare il patrimonio artistico ed architettonico come risorsa, insieme con quello ambientale. Appare conseguenziale integrare il progetto di rilancio del *Real Sito* con quello del suo contesto storico-geografico: riqualificazione forestale e naturalistica, mentre per i *Regi Lagni* ed i canali immissari sono necessarie quelle operazioni di sistemazione idrogeologica finora mai attuate. Il bacino idrografico dei *Regi Lagni* occupa una superficie di circa 1.300 Km<sup>2</sup> e l'asta idraulica principale supera i 56 Km di lunghezza; l'intero bacino interessa 103 comuni, dei quali 23 dell'area valliva.

La viabilità provinciale e comunale può essere oggetto di piantumazione di essenze arboree nelle fasce latitanti ed una pista ciclabile San Tammaro – *Real Sito di Carditello*, con la previsione di prolungamento alla stazione ferroviaria di Santa Maria Capua Vetere. Il trasporto pubblico potrà essere a basso impatto ambientale, e la politica tariffaria dovrà essere rivolta alla sua incentivazione, non escludendo l'estensione ad un circuito culturale di tipo archeologico (Santa Maria Capua Vetere) o borbonico (Caserta) e sconti ed agevolazioni presso esercizi commerciali e strutture ricettive convenzionate. Sarà possibile percorrere la Foresta a cavallo e seguire un itinerario interno a bordo di una carrozza a cavalli.

Il *Real Sito di Carditello* è stato, di recente, il luogo del dibattito concernente il percorso di realizzazione del Grande Progetto "Regi Lagni", promosso dall'Assessorato all'Agricoltura della Regione Campania con lo scopo di contrastare il cronico inquinamento del sistema dei canali e del litorale domitio. In tal modo, inoltre, si intendeva anche scongiurare la possibile vendita all'asta del *Real Sito* e avviare un rilancio della tenuta borbonica, individuata nel progetto quale polo di sviluppo e attrazione del corridoio ecologico. *Agenda 21*, nata all'indomani delle elezioni regionali in Campania del 2010, in continuità con le azioni promosse nel tempo dalle singole associazioni, ha promosso iniziative di sensibilizzazione per portare all'attenzione pubblica la delicata vicenda, coinvolgendo anche i media locali e nazionali e sortire un intervento risolutivo delle istituzioni.

Nel dicembre 2011 la Regione Campania propose un emendamento alla Finanziaria regionale per includere 9 M€ per l'acquisto del *Real Sito*. Torna in discussione anche la questione, mai perfettamente chiarita, dei circa 7 M€ di crediti vantati dal Consorzio, mentre si valuta l'alternativa della Fondazione come quella maggiormente praticabile.

*Carditello* è sito alla confluenza della via Foresta con le provinciali Carditello-San Tammaro, Casaluce e Casal di Principe, disposte a raggiera e convergenti verso la Reggia. Si compone di una vasta tenuta (residuale rispetto a quella originaria) parzialmente boscata, del Casino Reale e di varie pertinenze isolate. La superficie complessiva dell'intera area è di mq 234.505.

### Sviluppo catastale

(Catasto terreni – San Tammaro)

	Tipologia	destinazione	foglio	Particella	Area (mq)
1	Terreno	fabbricato	6	16	54.850
2	Terreno	prato	6	17	26.896
3	Terreno	pascolo arborato	6	18	4.434
4	Terreno	seminativo	6	12 (ex 12/a)	20.601
5	Terreno	seminativo	6	100 (ex 12/b)	24.414
6	Terreno	seminativo	6	101 (ex 12/c)	19.641
7	Terreno	seminativo	6	102 (ex 12/d)	20.990
8	Terreno	fabbricato di culto	5	A	185
9	Terreno	seminativo	8	3	27.860
10	Terreno	seminativo	8	17 (ex p 17/a)	9.936
11	Terreno	seminativo	8	253 (ex 17/a)	15.598
12	Terreno	orto irriguo	8	254 (ex p 17/a)	9.100
	<b>Totale</b>				<b>234.505</b>

Il Casino Reale, il galoppatoio e le corti posteriori sono recintate da una cortina muraria perimetrale dell'altezza di oltre m. 2 e dallo sviluppo lineare di circa m. 1.100, nella quale vi sono 4 accessi principali costituiti da cancelli in ferro retti da pilastrini. Di questi, solo uno è praticabile mentre tutti gli altri sono tompagnati. Sono presenti anche altri accessi secondari, siti nei capannoni confinanti con le strade provinciali, anch'essi murati ed inaccessibili.

Il prato antistante la fabbrica, che occupa un'area di mq 26.896, è percorso da una pista per cavalli, ellittica, dallo sviluppo lineare di oltre m. 650. Al centro trova posto un tempietto circolare di pregiatissima fattura e due fontane con obelischi, arricchite da sculture vandalizzate. La lunghezza complessiva del fabbricato in pianta è di m. 300 e la larghezza è di circa m. 175, con volumetria di mc 98.000. L'intero corpo di fabbrica ed il galoppatoio antistante sono sottoposti a vincolo, ai sensi del Decreto Ministeriale di vincolo del 24/02/2003.

Il manufatto, che sviluppa planimetricamente una disposizione simmetrica a doppia T, è un felice connubio compositivo tra la residenza reale e le due ali che l'affiancano, costituite dalle scuderie ed articolato con l'alternarsi di corpi allungati monopiano e di torri a pianta quadrata ed ottagonale. Sul retro, le 5 corti postiche sono, a loro volta, cinte da altre strutture a capannone destinate alle mandrie.

Il piano terra del corpo centrale (q. 0,00) è suddiviso in 7 ambienti da muratura in tufo dello spessore di cm 140, con paramento esterno a scarpa. La destinazione originaria era prevalentemente a cucina, con annessa una salseria ed una sala di primo ristoro al ritorno dalla caccia, nonché l'armeria ed i locali per il personale.

Al livello superiore, che costituisce il vero e proprio appartamento reale, si accede tramite due scaloni simmetrici. Di quello posto sulla destra sono stati asportati i gradini. Le pareti dei vani scala sono arricchite da stucchi a soggetto zoomorfo eseguiti da Carlo Beccalli. Al centro si trova una grande sala illuminata da un lucernaio cilindrico, che costituiva la biblioteca di Ferdinando IV. Gli altri ambienti sono costituiti dal salone dei ricevimenti e dalla sala da pranzo, quest'ultima caratterizzata dalla "tavola matematica". Vi sono, poi, gli ambienti privati ad uso dei sovrani. Le pareti sono decorate da affreschi di Fischetti, Durante, Hackertt, in larga parte svaniti o danneggiati.

I lavori, ispezionati dai chi scrive, hanno evidenziato alcuni difetti: l'utilizzo di malte non idonee nella realizzazione degli intonaci interni alla scuderia del Capannone C e della sala di monta C1; la parziale ricopertura con masso della originaria pavimentazione in basolato calcareo all'interno del capannone C1; nello stesso, suddivisioni improprie degli ambienti, originariamente unitari; un ridondante appesantimento delle strutture di copertura, attraverso l'utilizzo di capriate in c.a. ad una prima stima sovradimensionate; scarsa accortezza nell'adeguamento impiantistico che ha causato diffuse infiltrazioni d'acqua.

Nell'ultimo decennio sono stati trafugati svariati elementi: alcuni dei caminetti al I e II livello; le panche in marmo negli androni (2006); i basoli dei gradini dello scalone destro (2010); i cancelli in ferro (2011); i pilastri delle balaustre e la pavimentazione in cotto del terrazzo (2011-2012).

Il restauro del *Real Sito* è connesso alle destinazioni d'uso compatibili, che non tradiscano la sua vocazione originaria, orientate all'indotto agroalimentare e zootecnico (congiunte ad attività sportive e ricreative) ed i cui molteplici impieghi possono far supporre che l'intera operazione può rivelarsi un investimento capace di diversificati ritorni economici, potendo giovare di superfici scoperte e coperte di ragguardevole entità.

Le tipologie d'intervento sono suddivise per lotti funzionali: infatti, mentre alcune parti del complesso sono fruibili a meno di alcuni interventi conservativi attinenti alla messa in sicurezza ed all'accessibilità, altre necessitano di rilevanti lavori di restauro e consolidamento delle strutture murarie e delle coperture. Gli interventi sono inoltre distinti tra quelli per la conservazione del bene e quelli per la fruizione del bene, questi ultimi attinenti agli impianti, agli allestimenti ed ai collegamenti infrastrutturali. Gli interventi conservativi sulle parti già fruibili attengono al recupero della funzionalità delle strutture, la loro messa in sicurezza, la verifica dell'agibilità e della funzionalità, le dotazioni igienico-sanitarie, l'adeguamento degli impianti ed il ripristino delle parti già interessate dal precedente restauro. Le restanti parti, gravemente compromesse quando non allo stato di ruderare, necessitano del restauro e consolidamento delle fondazioni, delle strutture murarie verticali, delle strutture orizzontali e delle coperture; di interventi per il rispetto della normativa sismica, di dotazioni igienico-sanitarie ed impianti. Uno *staff* tecnico coordinerà rilievi, indagini, computi, progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudi, certificazioni, autorizzazioni e gare.

#### Generali

Illuminazione notturna

Pali con riflettori a lampada alogena a basso consumo alimentate da celle al silicio.

Videosorveglianza

Impianto di videosorveglianza continua non invasivo con n. 4 telecamere ad infrarossi con tecnologia *wireless* e segnale *online* ricevibile anche via *web*.

Presidio

Dotazione di ricovero del personale, con struttura mobile; apposizione di tabelle esterne.

#### A. Parti fruibili

##### A.1 Corpo centrale - Piano attico ed altana

1. Ripristino della pavimentazione

Rimozione del restante pavimento, compreso il sottofondo; accatastamento, cernita e numerazione; nuovo massetto di sottofondo, preparazione con *primer* bituminoso e nuovo manto impermeabile.

Ispezione e verifica del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, bocchettoni, gronde e varie.

Posa in opera della pavimentazione preesistente, con integrazione degli elementi mancanti.

2. Parapetti, balaustre e varie

Ricostruzione e posa in opera di elementi in pietra calcarea assenti, atti a reggere la balaustra del terrazzo.

Porta di caposcala in legno, affine, per disegno e materiali, a quella originale.

##### A.1 Corpo centrale - Piano primo

3. Coperture

Ispezione e revisione del manto di copertura, dei bocchettoni, comignoli ed opere ivi presenti, con rimozione della vegetazione infestante, pulizie ed eventuali ripristini.

4. Interni

Ispezione e messa in sicurezza di tutto ciò che appare precario o manomesso (intonaci, stucchi e marmi, infissi, componenti impiantistici, etc.).

5. Impianti	Allontanamento ed accatastamento di tutti i componenti impiantistici vandalizzati, onde prevenire danni a persone. Ripristino degli impianti.
6. Alzate e pedate	<p><b>A.1 Corpo centrale - Scalone destro</b></p> <p>Accatastamento in luogo di deposito provvisorio dei gradini e delle soglie divelte. Posa in opera di lastre in basolato rifinite a toro su uno dei lati lunghi (di materiale e forma affine all'originale) a costituire pedate ed alzate dei gradini.</p>
7. Interni	<p><b>A.1 Corpo centrale - Piano terra</b></p> <p>Ispezione e messa in sicurezza di tutto ciò che appare precario o manomesso (intonaci, stucchi e marmi, infissi, componenti impiantistici, etc.).</p>
8. Impianti	Allontanamento ed accatastamento di tutti i componenti impiantistici vandalizzati, onde prevenire danni a persone. Ripristino degli impianti elettrico ed idrico-sanitario.
9. Finiture e varie	Rilievo accurato (integrato, ove possibile, da immagini d'epoca) degli elementi decorativi e di arredo trafugati o vandalizzati (cancelli, infissi, caminetti, acquasantiere, etc.) onde procedere, in tempi successivi, alla loro reintegrazione nel contesto architettonico.
10. Ripristino dei luoghi	<p><b>A.2 Capannoni C e C1 - Piano unico</b></p> <p>Ispezione e messa in sicurezza di tutto ciò che appare precario o manomesso.</p>
11. Coperture	Ispezione e verifica delle teste d'appoggio delle travi delle capriate, dello stato dei colombari, etc.
12. Intonaci	Spicconatura degli intonaci impropri pericolanti e ripresa con intonaci idonei.
13. Pavimentazioni	Svellimento, del tutto o in parte, dei massetti impropri divelti, costruiti a ridosso della pavimentazione originaria in basolato.
14. Impianti	Ripristino funzionale degli impianti elettrico ed idrico-sanitario.
15. Ripristino dei luoghi	<p><b>A.3 Capannoni D e D1 - Piano unico</b></p> <p>Allontanamento e conferimento a discarica di tutti i materiali impropri e/o non riutilizzabili ivi depositati nel tempo.</p>
16. Infissi esterni	Ispezione dello stato dei serramenti e restauro, ove necessario.
17. Impianti	Ripristino funzionale degli impianti elettrico ed idrico-sanitario.
18. Murature e pilastri dei cancelli	<p><b>A.4 Mura perimetrali ed ingressi</b></p> <p>Ispezione e verifica dello stato delle murature. Analisi e valutazione di tecnologie per il consolidamento e la protezione delle stesse.</p>
19. Opere in ferro	Ripristino funzionale ed estetico dei cancelli esterni.
20. Ripristino dei luoghi	<p><b>A.5 Spazi a verde</b></p> <p>Allontanamento e conferimento a discarica di tutti i materiali impropri e/o non riutilizzabili. Manutenzione e messa in sicurezza degli alberi di alto fusto. Manutenzione del prato. Liberazione dalla vegetazione infestante delle basi degli obelischi e del tempietto con ripristino del sistema di illuminazione a suolo. Integrazione delle parti mancanti agli obelischi ed al tempietto e restauro.</p>

## **B. Restauri**

### **B.1 Torri**

- 21. Ripristino dei luoghi  
Allontanamento e conferimento a discarica di tutti i materiali impropri e/o non riutilizzabili ivi depositati nel tempo.  
Eliminazione della vegetazione infestante.
- 22. Coperture  
Ispezione dello stato di conservazione del manto di copertura e delle capriate.  
Restauro conservativo.
- 23. Strutture verticali  
Ispezione e verifica dello stato delle murature.  
Consolidamento statico ove necessario.
- 24. Infissi interni ed esterni  
Ispezione dello stato dei serramenti, loro restauro o sostituzione con elementi affini, per disegno e materiali, a quelli originali.

### **B.2 Capannoni - Piano unico**

- 25. Ripristino dei luoghi  
Allontanamento e conferimento a discarica di tutti i materiali impropri e/o non riutilizzabili ivi depositati.  
Eliminazione della vegetazione infestante.
- 26. Coperture  
Ispezione dello stato di conservazione del manto di copertura e delle capriate.  
Restauro conservativo.
- 27. Infissi interni ed esterni  
Ispezione dello stato dei serramenti, loro restauro o sostituzione con elementi affini, per disegno e materiali, a quelli originali.

### **B.3 Tenuta, boschi, cappella e comodi rurali**

- 28. Generale  
Pulizia dei boschi e della tenuta con impiego di Lsu; ispezione e verifica dello stato delle essenze; restauro della cappella e delle strutture ancora presenti.

L'ipotesi della gestione del *Real Sito* borbonico con la costituzione di una Fondazione di partecipazione, strumento giuridico del quale faranno parte tutti i soggetti pubblici o privati che ne abbiano espresso la volontà, non esclusa la compartecipazione dell'azionariato popolare, può essere verificata sulla base della previsione delle destinazioni d'uso, ciascuna delle quali dovrà specificare le unità da coinvolgere, i preventivi di spesa, i tempi di sviluppo del progetto e delle singole fasi, schematizzate e collocate nel tempo tramite un cronoprogramma.

I costi di esercizio saranno minimizzati con le soluzioni più sostenibili mentre, per la massimizzazione dei redditi d'uso, sono previste formule di gestione basate sul partenariato, sull'offerta culturale e sul commercio di beni materiali. Le singole gestioni avranno bilancio autonomo e concorreranno alle spese della gestione ordinaria delle parti comuni del *Real Sito*.

L'offerta dei servizi in comune (visite guidate, tariffe per l'uso delle sale, concessioni per riprese cinematografiche, fotografiche, televisive, parcheggio degli autoveicoli, servizio navetta con i centri urbani limitrofi, caffetteria, *bookshop*, angoli multimediali, guide) fruisce della gestione comune e concorre alla manutenzione degli spazi comuni.

Con l'obiettivo di sviluppare un indirizzo strategico di approccio, andranno specificate tutte le modificazioni organizzative connesse al progetto e riguardanti a tutte le proposte migliorative e sostenibili. Sulla base delle dotazioni richieste si valuterà come utilizzare quanto messo a disposizione dagli Enti e quanto vada acquisito, con i costi relativi.

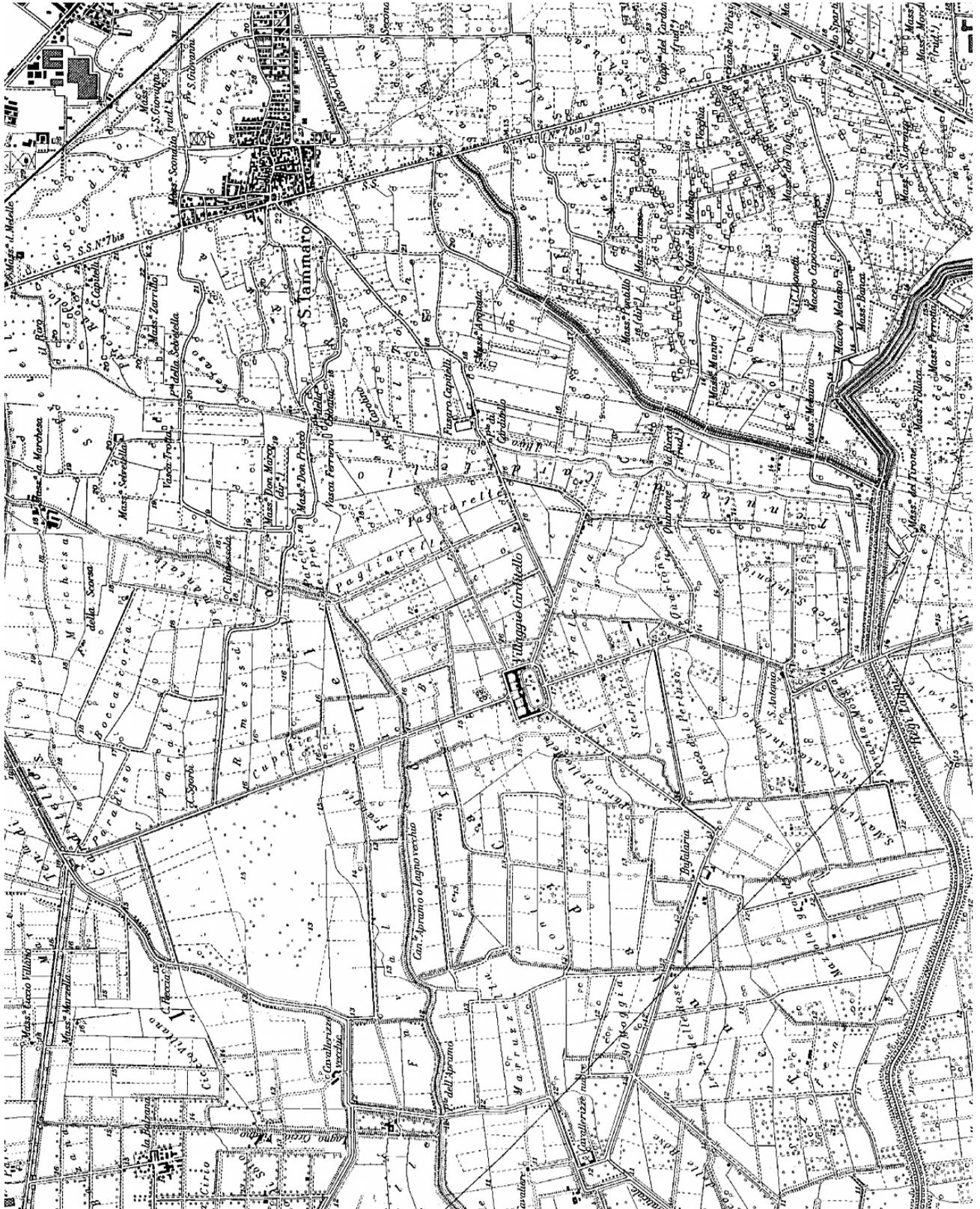
Verranno inoltre definite le modalità di monitoraggio e di eventuale adattamento delle attività del progetto, con particolare riguardo alla verifica dei tempi di realizzazione previsti, quantificazione dei benefici, controllo dei costi sostenuti, eventuale adattamento dei criteri e del processo di selezione delle attività svolte. Occorrerà stimare anche i costi relativi al personale, alle consulenze, alla gestione del progetto (compresi i materiali di consumo, i consumi energetici ecc.), trasferimenti, traslochi, pubblicizzazioni.

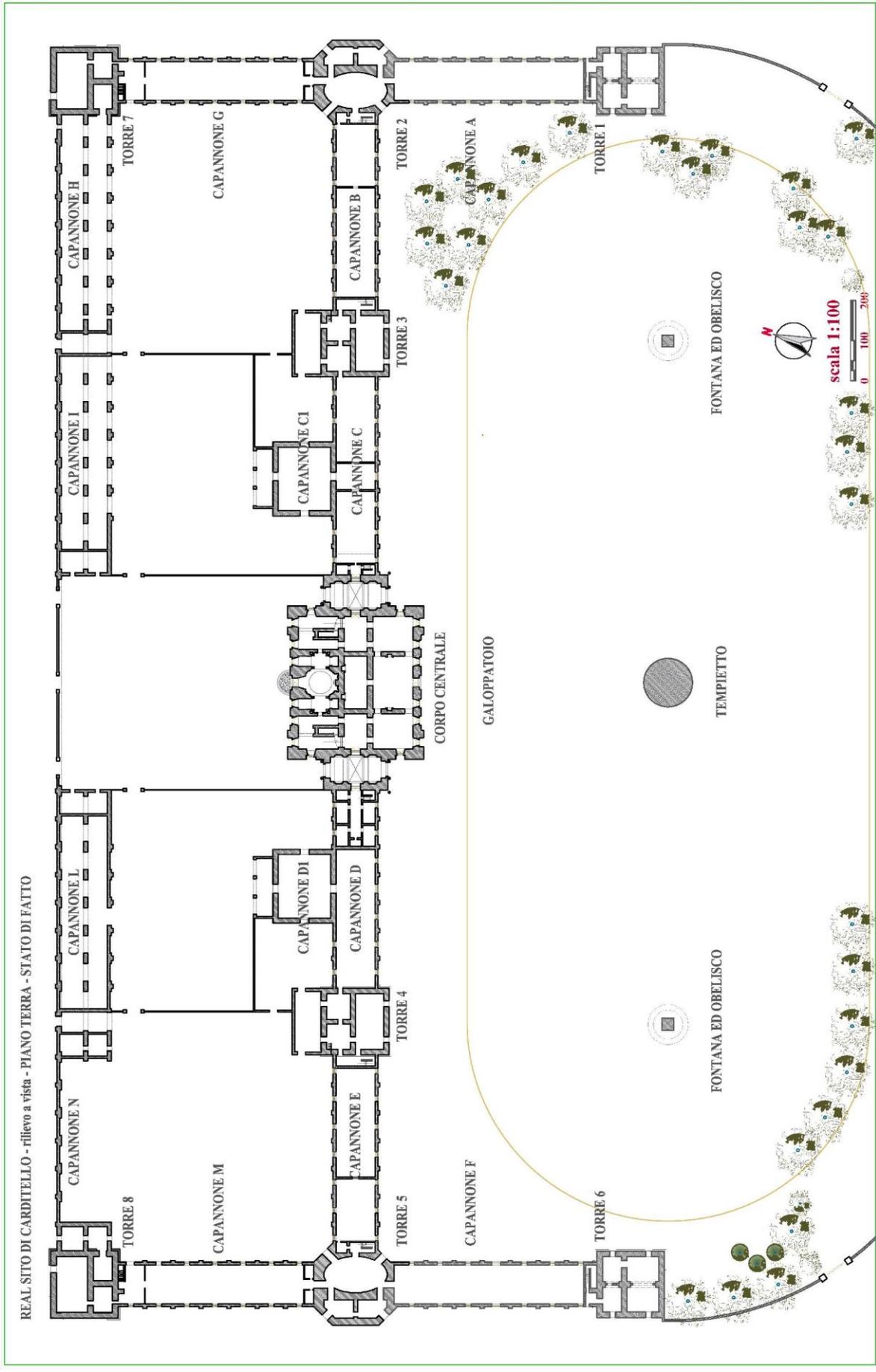
### Quadro sinottico

Componente	Destinazioni d'uso	Fonti di finanziamento
<b>Corpo centrale</b>	Area museale Congressi, rappresentanza, convivi	Fondi Ministero, Regione Campania, POR Fondi Regione Campania, POR, privati
<b>Capannone A</b>	Scuola di equitazione, maneggio, scuderie	privati
<b>Capannone B</b>	Fattoria didattica e commercio prodotti	Convenzioni, inserimento nei circuiti, offerte differenziate
<b>Capannone C</b>	Città dell'Ambiente	Investitori Vari, Fondi POR, 45 M€
<b>Capannone D</b>	Centro promozione prodotti filiera bufalina	(D.G.R. n. 1809/2009), 12 M€
<b>Capannone E</b>	Centro di documentazione	Investitori Vari Del. n. 43 del 28 gennaio 2010, € 100.00,00
<b>Capannone F</b>	(Diruto)	
<b>Capannone G</b>	MAG (Museo dell'agricoltura meridionale)	
<b>Capannone H</b>		
<b>Capannone I</b>		
<b>Capannone L</b>		
<b>Capannone M</b>	Orto della Biodiversità	Regione Campania, CONSBIV, SUN, Univ. Federico II Napoli, Fac. di Medicina Veterinaria, Fac.di Agraria, Master in Progettazione di Eccellenza per la città storica (Del. G.R. n. 389 del 23/3/2010, € 4.600.000,00) Gestione autonoma
<b>Torre 1</b>	Agenda 21	
<b>Torre 2</b>	Laboratori e dipartimenti universitari distaccati	
<b>Torre 3</b>		
<b>Torre 4</b>	Sede di uffici consortili	
<b>Torre 5</b>		
<b>Torre 6</b>		
<b>Torre 7</b>		
<b>Torre 8</b>		
<b>Area esterna</b>	Area Umida di Carditello	30 M€
<b>Area esterna</b>	Produzione agricola	
<b>Area esterna</b>	Zootecnia	

Arch. Eugenio Frollo

Caserta, 30 maggio 2012





### ABACO DELLE SUPERFICI

TOTALI	mq
Superficie dei suoli esterni	137.539
Superficie dell'area recintata	69.500
Superficie complessiva totale	207.039

SUPERFICI COPERTE	Parziali (mq)	Complessive (mq)
Corpo centrale		1.472
Torri (x 8)	257,88	4.126
Capannoni (x 11)	537	5.909
Superficie coperta totale		11.507
Superficie coperta utile (al netto delle murature)		10.356,30

Prospetto generale di stima dei lavori di restauro e rifunzionalizzazione.

	MIN	MAX
A	200.000,00	350.000,00
B	250.000,00	400.000,00
C+C1	10.000,00	30.000,00
D+D1	100.000,00	150.000,00
E	200.000,00	350.000,00
F	-	-
G	200.000,00	350.000,00
H	200.000,00	350.000,00
I	200.000,00	350.000,00
L	50.000,00	100.000,00
M	200.000,00	350.000,00
N	-	-
1	400.000,00	550.000,00
2	400.000,00	550.000,00
3	400.000,00	550.000,00
4	400.000,00	550.000,00
5	400.000,00	550.000,00
6	400.000,00	550.000,00
7	400.000,00	550.000,00
8	400.000,00	550.000,00
Corpo centrale	3.000.000,00	4.500.000,00
<b>TOTALE €</b>	<b>7.810.000,00</b>	<b>11.680.000,00</b>

A questa stima, puramente indicativa, occorre sommare quella per i capannoni F ed N, allo stato di rudere e quindi non quantificabili; gli oneri tecnici, di indagini e studi preliminari e gli oneri di sicurezza, raggiungendo una somma che oscilla tra i 16.000.000,00 ed i 20.000.000,00.