



Verso il nuovo Piano Urbanistico
della Città di Napoli
Per una Città Giusta,
Sostenibile, Vivibile e Attrattiva

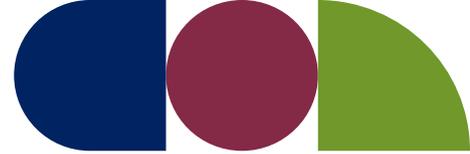
CITTÀ E BENI PUBBLICI



Real Albergo dei Poveri

3 Luglio 2024
ore 14.30 – 17.30





Contesto generale e obiettivi del tavolo di lavoro

Gli interventi introduttivi

La città pubblica è uno dei punti fondamentali del documento strategico e prevede la costruzione condivisa della visione degli immobili pubblici come luoghi aperti alla comunità.

Il lavoro che vogliamo fare è quello di raccogliere tutte le iniziative e prenderle come spunto per la realizzazione della variante del piano urbanistico.

C'è alla base di tutti una volontà di ricostruire gli spazi pubblici della città di Napoli per renderla il più possibile conforme alle esigenze attuali del pubblico e dei cittadini che la vivono.

Laura Lieto
Assessore all'urbanistica e Vicesindaca del Comune di Napoli

Il documento di indirizzo "Per una Città Giusta, Sostenibile, Vivibile e Attrattiva" è stato approvato all'unanimità dal Consiglio Comunale della città, condividendo l'estrema rilevanza di affrontare e approfondire le tematiche indicate.

Pertanto tutti i lavori dei tavoli saranno restituiti in Commissione Urbanistica in due diversi momenti: una seduta prima della pausa estiva e una a settembre, a conclusione del percorso di consultazione.

A Napoli, come già avvenuto in molte altre città d'Italia e d'Europa, si sta verificando uno spopolamento del centro storico. Il lavoro che si vuole fare è quello di rimettere in gioco i beni pubblici per arginare questo fenomeno.

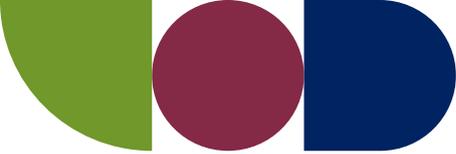
Massimo Pepe
Presidente della Commissione Urbanistica

Il percorso di consultazione prevede sette diversi tavoli che affronteranno tematiche differenti, con lo scopo anzitutto di realizzare una mappatura delle iniziative in corso.

Questo è un passo fondamentale per la redazione di qualsiasi piano o variante futura, affinché questi siano radicati nella realtà della città.

Riabitare la città pubblica è uno dei cinque obiettivi strategici del Piano Urbanistico.

La volontà è quella di riusare il patrimonio pubblico per costruire nuove centralità urbane e sociali e



*garantire spazi che rispondano ai nuovi bisogni e aspettative della città.
Questo patrimonio deve diventare una vera risorsa della città e della trasformazione urbana e sociale.*

Carlo Gasparrini
Coordinatore scientifico del Piano Urbanistico del Comune di Napoli



I partecipanti

Gli invitati

- Mario Parlagreco - *Agenzia del Demanio*
- Pierpaolo Russo - *Agenzia del Demanio*
- Simona Magliacano - *Cassa Depositi e Prestiti*
- Fabrizio Alesse - *Cassa Depositi e Prestiti*
- Alessandra Balduzzi - *Cassa Depositi e Prestiti*
- Salvatore Russo - *Cassa Depositi e Prestiti*
- Claudia Morelli - *Città Metropolitana di Napoli*
- Teresa Elena Cinquantaquattro - *MiC Campania*
- Tommaso Diomaiuta - *Sistemi Urbani - FS*
- Alessia Ingenito - *Sistemi Urbani - FS*
- Daniela Lombardi - *Agenzia Nazionale Beni Sequestrati e Confiscati*

I rappresentanti del Comune di Napoli

- Laura Lieto – *Assessore all'urbanistica e Vicesindaca del Comune di Napoli*
- Carlo Gasparrini – *Coordinatore scientifico del Piano Urbanistico del Comune di Napoli*
- Andrea Ceudech – *Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Napoli*
- Massimo Pepe – *Presidente della Commissione Urbanistica del Comune di Napoli*

I contenuti emersi dal tavolo di lavoro

La prima domanda

Riabitare la città pubblica per produrre qualità urbana e coesione sociale” è uno dei cinque Obiettivi Strategici individuati nel Documento di indirizzi. In questa prospettiva si colloca la necessità di elaborare una strategia articolata e multi-attoriale e una programmazione operativa di interventi di recupero e rifunzionalizzazione dell’ampio repertorio di immobili pubblici ed ecclesiastici abbandonati, sotto e mal utilizzati. Contestualmente, il Comune intende procedere con la Variante normativa del PRG, ad alcune specificazioni in merito alle categorie di attrezzature rientranti nella Attrezzature di quartiere e all’introduzione di una specifica famiglia di dotazioni territoriali contenente alcune nuove tipologie di attrezzature sociali, culturali e abitative per specifiche categorie di abitanti e fruitori.

> Quali sono le condizioni di fattibilità procedurali e finanziarie che possono rendere concreta questa prospettiva anche promuovendo adeguate coalizioni partenariali pubblico-private capaci di garantire un’offerta di servizi di natura sociale, culturale e abitativa per le fasce di popolazione più fragili?

Elementi principali emersi:

- A Napoli sono molti i progetti realizzati, e incorso di realizzazione, volti al riuso e ripensamento delle funzioni degli immobili pubblici.
- Gli obiettivi del Comune sono condivisi: è necessario creare una rete tra tutti gli attori per redigere un piano per la città partecipato ed avere anche un maggiore impatto per ottenere finanziamenti adeguati.
- Vanno creati scenari comuni di collaborazione tra pubblico e privato, creando anche un quadro normativo che ne faciliti la realizzazione.
- Il centro storico va decompresso, mancano servizi essenziali e accessori, rilevante il tema delle bonifiche.

Agenzia del Demanio

L’Agenzia del Demanio ha pianificato per la città di Napoli investimenti immobiliari – alcuni ancora in progettazione, altri già in esecuzione - per circa 700 milioni di euro.

La volontà dell’Agenzia del Demanio è creare una relazione forte, strutturale e sinergica, con il Comune e con tutti i principali stakeholders pubblici.

In tal senso, il percorso di consultazione avviato dall’amministrazione volto alla discussione e all’ascolto, ai fini dell’adozione della variante normativa del PRG, rappresenta un’opportunità. Con



il medesimo approccio, l'Agenzia del Demanio sta oggi lavorando per la redazione del "Piano Città degli Immobili Pubblici di Napoli".

Il Piano sarà prossimamente presentato alla città. Il confronto con l'amministrazione comunale, portato avanti in questi mesi, è risultato tanto serrato quanto strategico per le politiche di rigenerazione del territorio.

La visione attuale dell'Agenzia del Demanio è volta a eseguire interventi di rigenerazione urbana attraverso la destinazione del patrimonio immobiliare pubblico, in primis statale, ma non solo, secondo un approccio integrato al soddisfacimento dei fabbisogni allocativi delle Pubbliche Amministrazioni Centrali, anche nell'ottica del contenimento della spesa pubblica per locazioni passive, nonché alla valorizzazione del patrimonio statale non strumentale al suddetto fine.

Al contempo, la strategia dell'Agenzia è volta a mappare e soddisfare la creazione di servizi essenziali e accessori per i cittadini (cfr. student housing, social housing) anche mediante un processo partecipato e una costante apertura all'ascolto dei territori. In generale, a Napoli l'Agenzia del Demanio interverrà quale stazione appaltante in diversi ambiti della città, ad esempio, nei Chiostrì di San Giovanni a Carbonara, a Palazzo Fondi, nell'ex Caserma Muricchio, nell'ex Caserma Cesare Battisti, nell'ex Cantiere Pattison, nell'ex Caserma Boscariello.

Nell'ex Caserma Boscariello è previsto un investimento di oltre 300 milioni di euro per realizzare una Cittadella della Polizia di Stato risolvendo al contempo una serie di problematiche inerenti anche la pubblica sicurezza.

A Bagnoli, nell'ex Caserma Cesare Battisti, è prevista una valorizzazione ancor più mirata: la realizzazione della fermata della Linea 6 della Metropolitana, già prevista, consentirà di meglio orientare l'insediamento di funzioni che trarranno benefici diretti dalla presenza della rete di mobilità sostenibile.

Un altro intervento di rilievo è quello relativo a Palazzo Fondi; lo stabile di proprietà della Agenzia del Demanio, attualmente in fase di cantiere, oltre ad ospitare la sede della Direzione Regionale Campania della Agenzia del demanio e dell'AGCOM, accoglierà anche servizi commerciali secondo un mix di funzioni proprie dell'idea dell'immobile pubblico "as a service".

Un esempio di strategia convergente tra Agenzia del Demanio e Comune di Napoli è il progetto dell'ex Caserma Muricchio, una best practice di progettazione partecipata che porterà alla rivitalizzazione di un grande complesso immobiliare nel quale coesisteranno funzioni governative, funzioni universitarie e la rivitalizzazione del Parco dei Quartieri Spagnoli, processo strategico per l'attuazione di politiche green e la creazione di valore sociale.

In molti casi, nelle more dell'avvio dei cantieri, l'Agenzia del Demanio prevede di attivare l'utilizzo temporaneo degli spazi - cd. temporary use – consentendo in tal modo di rivitalizzare contenitori improduttivi che diventano volani per un'offerta culturale, ricreativa, commerciale, ecc.

Al riguardo, l'innovativo regolamento comunale è risultato di grande utilità; le prime esperienze sia quelle già svolte - cfr. Palazzo Fondi – sia quelle in fase di avvio - cfr. Ex Caserma Muricchio ed i Chiostrì di San Giovanni a Carbonara - possono costituire un modello virtuoso da replicare su altri immobili demaniali e pubblici in generale.

Si sottolinea l'importanza di virtuosi rapporti - istituzionali e anche personali – di sana e leale collaborazione. La logica d'azione dell'Agenzia del Demanio in generale è quella di realizzare una rete di relazioni virtuose con tutti gli stakeholders pubblici e avviare processi di dialogo e confronto con il territorio e i principali stakeholders privati.

La logica della collaborazione è dunque estremamente sostenuta e agita dall'Agenzia del Demanio; si opererà tenacemente per consolidare una rete incrementata di relazioni beneficiando dei plurimi rapporti intessuti dal Comune di Napoli che creeranno effetto moltiplicatore degli investimenti e genereranno un contributo alla perequazione urbanistica dei diritti edificatori.

MiC Campania

Per la referente del MiC Campania, Teresa Cinquantaquattro, le linee espresse dal Comune sono condivisibili. Un elemento su cui è possibile sviluppare delle riflessioni condivise è come decomprimere il centro storico.

Occorre, a questo scopo, trovare degli elementi che accomunino tutti gli attori coinvolti, creando una coalizione, una rete, che spinga in questa direzione.

La referente del MiC Campania ricorda che non ci si può limitare a considerare i soli aspetti architettonici e strutturali del recupero degli immobili, ma occorre discutere anche dei contenuti che gli edifici stessi andranno ad ospitare: eludere questo passaggio può creare dei problemi nel processo di recupero dell'immobile.

La dott.ssa Cinquantaquattro sottolinea che non bisogna avere paura di parlare di decoro. Il lavoro che si sta svolgendo, inoltre, non deve concentrarsi solo ed esclusivamente sulla città di Napoli: occorre valutare anche i lavori e gli obiettivi della Regione Campania, per fare sì che, almeno a livello di linee generali, ci sia omogeneità di intervento.

Cinquantaquattro sottolinea che il quadro generale delle azioni svolte è propositivo e cita a mo' di esempio alcuni accordi, in particolare quello relativo a Castel dell'Ovo, dato in concessione al Comune, e quello relativo allo stesso Real Albergo dei Poveri.

Cassa Depositi e Prestiti - CDP

Il compito di Cassa Depositi e Prestiti in ambito rigenerazione Urbana è aiutare la PA ad attuare iniziative e investimenti, fornendo un supporto specialistico e di competenze finanziarie, anche tramite lo studio di scenari che prevedano la collaborazione del pubblico con il privato tramite modelli di partnership o partenariato.

A tale riguardo, CDP ha sottoscritto protocolli di collaborazione con diversi Comuni (per esempio Roma, Reggio Emilia, Livorno) nell'ambito del programma comunitario InvestEU, strumento per il supporto di investimenti in stretto rapporto con le linee programmatiche dell'Europa.

Il protocollo InvestEU consente alle PA di avere un supporto gratuito da parte di Cdp, in quanto i costi vengono sopportati in parte dalla Comunità Europea e in parte direttamente da CDP.

È possibile individuare infrastrutture sociali che possano rientrare in un accordo idoneo.

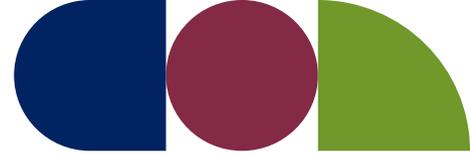
È possibile valutare, inoltre, come si muovono questi investimenti tramite la redazione di un business plan con l'obiettivo di dotare la PA di uno strumento utile ad affrontare decisioni strategiche anche per gli accordi di partenariato.

La rigenerazione urbana, viene evidenziato, non è codificata a livello europeo, di conseguenza individuare idonei strumenti di finanziamento risulta complicato. Allo stesso tempo, il Partenariato Pubblico Privato (PPP) previsto dal Codice Appalti è pensato per le infrastrutture e non sempre risulta calzante per interventi di rigenerazione urbana.

Quasi sempre i costi dell'intervento superano i valori di mercato, specialmente in aree "a fallimento di mercato", pertanto occorre ricercare soluzioni che incidano su tale gap a livello di business plan.

È possibile immaginare di intervenire sugli oneri e sugli standard edilizi, pensando ad esempio a un differimento temporale, così da agevolare l'avvio dei lavori da parte dell'operatore economico.

Un altro tema fondamentale, secondo i referenti di CDP, è quello delle bonifiche, spesso necessarie ai fini della riqualificazione. Il quadro normativo prevede azioni che consentono alla PA di procedere alla caratterizzazione dei suoli per avere maggior contezza dei rischi, anche economici, associati all'intervento e poter dialogare in modo più strutturato con gli operatori privati interessati.



Sistemi Urbani – RFI

Una proposta che viene dai referenti di Sistemi Urbani RFI inerente al tema delle bonifiche e dei percorsi di bonifica è quella della semplificazione degli oneri. Sistemi Urbani RFI si dichiara disponibile al confronto su questo tema che considera di grande attualità.

La seconda domanda

Nella prospettiva della città pubblica rientra anche la capacità di riqualificare ambiti urbani di maggiore estensione, come alcune aree dismesse industriali, impiantistiche e ferroviarie, che rappresentano un'opportunità rilevante dal punto di vista strategico e operativo per avviare più ampi processi di rigenerazione lungo direttrici di margini urbani e periurbani di grande importanza per il futuro della città.

> Come configurare queste aree-progetto quali occasioni per una politica di sviluppo di centralità urbane locali capaci sia di razionalizzare quelle esistenti sviluppandone le potenzialità, sia di irradiare servizi di prossimità rivolti ai contesti urbani in cui si collocano (infrastrutture verdi, servizi di welfare sociosanitario e culturale di quartiere, mobilità sostenibile) e servizi sociosanitari e abitativi di scala urbana (co-housing, studentati, residenze per anziani, ecc.)?

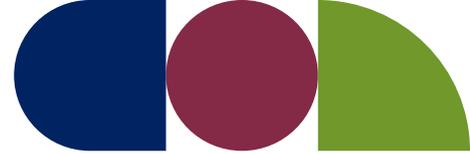
Elementi principali emersi:

- Il patrimonio dei beni confiscati destinati al Comune di Napoli è significativo: è importante riprendere la sua valorizzazione con questa amministrazione, superando le attuali difficoltà amministrative/burocratiche per il suo utilizzo.
- Anche per le aree-progetto è necessaria la co-programmazione e co-progettazione tra enti, anche ai fini della partecipazione alle Conferenze dei Servizi e dell'assegnazione dei rilevanti finanziamenti.
- Per le infrastrutture va allargata la visione, non solo spazialmente ma anche in relazione agli aspetti da considerare (ad es. bradisismo).

Agenzia Nazionale Beni Sequestrati e Confiscati - ANBSC

La referente di ANBSC ricorda che Napoli presenta il patrimonio di beni confiscati più cospicuo di tutta la Campania: attualmente sono stati registrati 343 immobili confiscati destinati al Comune di Napoli. La scelta adottata dall'amministrazione di valorizzarlo non può che essere condivisa dall'Agenzia

Nell'attuale periodo, aggiunge la referente dell'Agenzia, si stanno moltiplicando i bandi per le assegnazioni dei beni confiscati al terzo settore, ed è apparso evidente lo sforzo profuso dall'amministrazione di Napoli sul tema, con la proficua istituzione di un ufficio dedicato specificamente ai beni confiscati; questa scelta ha segnato un evidente cambio di passo rispetto al passato.



Lombardi sottolinea la necessità di superare la dicotomia tra bene demaniale e/o indisponibile e bene del patrimonio disponibile, accogliendo una prospettiva che contempli anche le altre possibili classificazioni dei beni pubblici in funzione della loro oggettiva finalizzazione.

Per i beni confiscati, quindi, l'ambito definitorio è destinato ad ampliarsi in relazione agli utilizzi normativamente previsti in un ventaglio di possibilità che va dai "beni comuni" ai beni da porre a reddito. Sul punto, un'opzione fino ad oggi scarsamente utilizzata dal Comune di Napoli riguarda la possibilità, prevista dal codice antimafia, di mettere a reddito i beni confiscati, con obbligo di riutilizzare i proventi per finalità sociali.

Si tratta di una forma di riutilizzo, da affiancare a quella sociale con la valorizzazione di progetti del Terzo Settore che presentino il carattere della sostenibilità nel tempo, che potrebbe rendere i beni confiscati una vera e propria risorsa per l'amministrazione a sostegno del sociale.

Per i beni confiscati, tra i possibili utilizzi, il Codice antimafia privilegia certamente quelli che ne comportano la restituzione alla collettività dopo la loro sottrazione alla proprietà criminale, preferibilmente destinandoli a utilizzi governativi o sociali.

Questo processo di restituzione alla collettività tuttavia, come è noto, non è immediato, necessitando di una serie di complessi passaggi amministrativi e tecnici. Tra questi, come problematica specifica del comune di Napoli (ma non solo), l'Agenzia rileva frequentemente la presenza di abusi edilizi perpetrati dai soggetti destinatari delle misure ablativo che, in base al Codice antimafia e su richiesta dell'Agenzia, possono essere sanati anche derogando alla disciplina edilizia e urbanistica vigente. Si tratta di una previsione, che ovviamente esclude i vincoli sovraordinati, dettata in virtù dello specifico progetto di riutilizzo pubblico che si vuole imprimere agli immobili confiscati. In questa direzione, secondo la referente ANBSC, il piano urbanistico comunale potrebbe offrire strumenti che, sulla base della cornice normativa descritta, facilitino i processi amministrativi e consentano di svolgere le istruttorie con maggiore speditezza, tenendo conto delle specificità che riguardano il patrimonio confiscato.

Confrontandosi su quali possano essere gli strumenti più utili, la dott.ssa Lombardi fa presente che attraverso il piano urbanistico comunale e gli strumenti attuativi, si può passare da una visione che vada al di là del singolo immobile oggetto di confisca e prenda in considerazione, per un più efficace contrasto alla criminalità, l'intero patrimonio confiscato presente sul territorio, anche eventualmente destinato ad altre amministrazioni (come, nel caso di Napoli, alla Città metropolitana) o ancora in gestione all'ANBSC.

Di questo patrimonio occorrerebbe considerare le peculiarità non solo per il superamento, a monte, delle descritte problematiche in materia edilizia e urbanistica (laddove possibile), ma anche per collegarlo alla definizione e al supporto di specifici fabbisogni di carattere sociale e istituzionale.

In quest'ottica appaiono di grande aiuto gli strumenti offerti dal Codice del Terzo Settore, come la programmazione e la co-progettazione. La prima consentirebbe di definire correttamente i fabbisogni attraverso un confronto trasparente con la cittadinanza; mentre la seconda consentirebbe di elaborare progetti il più possibile conformi alle esigenze individuate come prioritarie, favorendo la partecipazione attiva dei cittadini.

A fronte del rilievo di Laura Lieto sulla necessità di sapere dove si trovino i beni confiscati per poterli sfruttare al meglio, la referente dell'Agenzia informa della pubblicazione di una nuova piattaforma applicativa (Copernico) dove sono censiti tutti i beni confiscati, suddivisi per area geografica e per comune.

Per ragioni di sicurezza, i dati sulla localizzazione, anche georeferenziata, sono accessibili alle amministrazioni ma non ai cittadini.

MiC Campania

Durante l'intervento viene ribadita l'importanza dei beni confiscati che hanno anche un alto valore storico. È un patrimonio che deve essere recuperato, viene sottolineato dal referente del MiC, ma che necessita di un percorso di recupero costruito ad hoc.

Inoltre, è necessario uno screening molto accurato per valutare lo stato dei beni. Non tutti i beni confiscati risultano essere illegittimi. Bisogna comprendere quanto questi siano sanabili o non sanabili. Per Cinquantaquattro, bisogna definire una categoria specifica per questa tipologia di beni che faccia riferimento alla destinazione d'uso, più che alla collocazione.

Città Metropolitana di Napoli

La riflessione proposta da Morelli sottolinea la necessità di avere una visione di più ampio respiro; un caso concreto è rappresentato dall'area di Bagnoli che deve essere considerata all'interno della Città Metropolitana di Napoli. Gli interventi, sottolinea Morelli, devono rispondere a una visione comune e coesa, mentre sino ad ora sono stati fatti interventi a livello infrastrutturale che non aderivano ad obiettivi chiari e comuni. La referente della Città Metropolitana di Napoli evidenzia che se un tempo mancavano i finanziamenti per la realizzazione di opere necessarie, ora che la disponibilità finanziaria c'è, quello che manca è la capacità di programmare gli interventi da attuare: un aspetto, questo, che finisce con il disincentivare l'investimento stesso. Concludendo, Morelli fa presente la necessità di considerare altri aspetti come il fenomeno del bradisismo.

Andrea Ceudech – Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Napoli

Ceudech sottolinea l'incremento di Conferenze dei Servizi conclusesi negativamente nell'ultimo anno. Riflettendo sulle ragioni alla base di questo dato, Ceudech avanza l'ipotesi che l'eccezionale immissione di fondi pubblici possa aver generato uno stress generale che ha portato a un decremento della qualità progettuale e alla mancanza di condivisione tra enti (anche per un'effettiva mancanza di tempo).

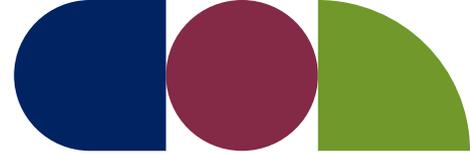
Per questo, il dirigente dell'area urbanistica del Comune di Napoli fa presente l'importanza di costruire coalizioni e la necessità di una condivisione tra i diversi attori, anche a livello informale, prima delle Conferenze dei Servizi.

Da parte del Comune c'è sempre la volontà di fornire un supporto. Ci sono state delle iniziative che hanno portato a uno sviluppo positivo. La questione di cui si è consapevoli è la necessità di facilitare la pratica e la prassi.

Laura Lieto – Assessore all'urbanistica e Vicesindaca del Comune di Napoli

Lieto ritiene fondamentale procedere a una rassegna ragionata degli impedimenti che si riscontrano nei processi: occorre segnalare le problematiche che sorgono per affrontarle in maniera adeguata.

Per quanto riguarda le proposte fatte, sarebbe bello costruire con l'Agenzia dei Beni Sequestrati e Confiscati protocolli studiati ad hoc per i beni confiscati. Lieto considera essenziale sviluppare una riflessione sulla redditività dei beni confiscati, che risulta essere spesso molto bassa sia per la natura dei beni, sia per le funzioni sociali che questi solitamente accolgono. Un altro tema rilevante da approfondire, segnala la vicesindaca, è quello dell'*affordable housing*.



La terza domanda

Riabitare la città pubblica” significa anche assumere il mare di Napoli come grande spazio pubblico e campo di sperimentazione delle sue molteplici forme per il riconoscimento di diritti in parte negati. Questo obiettivo coinvolge un’estesa parte di città, interessando sia quelle di “interazione porto-città” previste dal DPSS dell’Autorità di Sistema Portuale, sia quelle rientranti nel futuro Piano di Utilizzazione delle aree del Demanio marittimo (PUAD) non ricomprese nel perimetro di stretta competenza dell’Autorità.

Questo campo dell’azione pubblica costituisce una rilevante opportunità per creare situazioni osmotiche tra le domande crescenti di riconquista del mare in specifici luoghi della costa ed esigenze di governo dei molteplici flussi che la attraversano, nel rispetto dei livelli differenziati di accessibilità e sicurezza. Il nuovo quadro normativo e gestionale delle aree demaniali marittime apre prospettive di valorizzazione sociale ed economica del sistema marittimo con ricadute potenzialmente rilevanti sui contenuti prestazionali delle concessioni, sulle misure di adattamento ai rischi climatici e di erosione /ripascimento degli arenili e dei costoni, sulla riorganizzazione degli ormeggi e dei pontili, sulla riqualificazione dei manufatti di servizio e di attrezzaggio, sui nuovi progetti dell’accessibilità e della fruizione, ecc.

> In che modo creare le condizioni per costruire collaborazioni partenariali tra i diversi soggetti pubblici, anche dal punto di vista delle risorse economiche e con il protagonismo dell’energia organizzata della cittadinanza attiva? Come valorizzare in modo integrato la rifunzionalizzazione di importanti edifici di proprietà pubblica e privata lungo la fascia costiera creando reti di nuove centralità per la città e il porto?

Elementi principali emersi:

- Il patrimonio lungo la costa della città di Napoli è straordinario: occorre una concertazione tra gli enti preposti per definire gli obiettivi degli interventi e un sistema d’azione collaborativo, avendo chiari le competenze e i ruoli dei vari enti.
- Opportuno prevedere un focus specifico sul tema delle aree marittime.
- Sono in corso interventi infrastrutturali alla Porta Est e alla Porta Ovest di Napoli.
- Occorre avere un quadro complessivo delle risorse al fine di decidere le allocazioni, riservandone una quota al sostegno della residenzialità.
- Primo passo: condividere il Piano Città del Demanio e la mappatura del patrimonio immobiliare pubblico della città.

Carlo Gasparri – Coordinatore scientifico del Piano Urbanistico del Comune di Napoli

La terza domanda mette al centro il rapporto della città con il mare. C'è un grande problema di accessibilità. Il patrimonio deve essere rivisto nel senso delle concessioni e delle azioni che vengono svolte. Il patrimonio lungo la costa, infatti, deve richiedere un cambio di pelle per autonomia e concessioni. Inoltre, è necessario affrontare il tema dell'innalzamento del livello del mare e del conseguente impatto sulla gestione degli spazi.

In generale, Napoli, a livello di patrimonio pertinente al mare, possiede risorse incredibili. Il patrimonio lungo la costa è straordinario e deve cambiare pelle.

La domanda è quindi: come può, Napoli, trasformarsi da città sul mare a città di mare?

Siamo coscienti che per discutere di questo tema, oggi, manca un interlocutore importante, l'Autorità di Sistema Portuale, che non ha potuto essere presente.

Agenzia del Demanio

Per quanto riguarda il Demanio Marittimo, per l'Agenzia del Demanio l'unica strada possibile, per assicurare nel medio-lungo termine risultati positivi e processi virtuosi in questa delicata materia, è costituita dalla sistemica concertazione tra tutti i soggetti istituzionali a vario titolo competenti in materia.

Il tema riveste particolare rilevanza a Napoli; il Comune intende acquisire una competenza diretta nella gestione del demanio marittimo non portuale, in questo modo nel territorio cittadino interverrebbero due soggetti gestori: l'Autorità di Sistema Portuale e l'Ente Civico.

A questi, per la particolare articolazione dell'impianto istituzionale, si aggiungono poi la Capitaneria di Porto, il Provveditorato alle Opere Marittime (OOPP), la Regione, la Soprintendenza.

L'approccio concertato, reso strutturale con tavoli di raccordo e coordinamento, consentirà di definire e conoscere i poteri di ogni stakeholder pubblico nonché i riferimenti normativi ed il sistema di vincoli cui questi sono preordinati, agevolando l'interazione, l'efficacia e l'efficienza del sistema.

La fase congiunturale è particolarmente favorevole, se si considera anche la prospettiva di una riforma organica del regime giuridico delle concessioni demaniali marittime con finalità turistico-ricreative per consentirne la piena compliance all'ordinamento eurounitario.

Sistemi Urbani – RFI

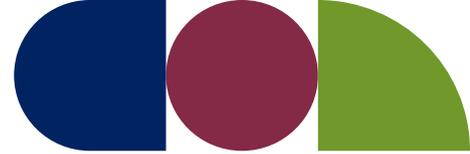
A Napoli è presente un sistema industriale che si sviluppa lungo le direttrici della linea ferroviaria. Dove c'è infrastruttura, il valore sale. Vengono citati i principali progetti previsti e in corso della Porta Est e della Porta Ovest, che conduce alla nuova "Zona di interesse" dei Campi Flegrei. Per quanto riguarda la Porta Est, dove confluiscono i servizi di alta velocità, Sistemi Urbani ha rigenerato un'ampia area per potenziare il sistema di infrastrutture.

Un tema che rimane da affrontare è la realizzazione di un parcheggio in corrispondenza del raccordo autostradale.

Per la Porta Est è stato chiuso un concorso di progettazione internazionale.

I progetti selezionati in questa prima fase sono cinque, solo uno di questi potrà ovviamente risultare vincitore.

C'è anche la volontà di capire cosa il Comune di Napoli prevede alle porte della città.



Cassa Depositi e Prestiti

Dopo una carrellata degli investimenti fatti, non solo a favore degli enti pubblici storicamente beneficiati, ci si sofferma sul fondo opere strategiche che attualmente è stato incentrato sulle attività portuali in modo da poter intervenire in maniera diretta ed indiretta.

In generale, si ribadisce come non ci siano strumenti finanziari per il terzo settore, ma come questi siano strumenti indiretti. Oltre all'attività che di base che si svolge sono necessari interventi sociali che diventano oggetto di trasformazione e connessione.

È prevista una quota di finanziamento all'interno della Porta Est destinata al social housing cercando di incentivare una partnership tra pubblico e privato.

Dal punto di vista delle risorse quello della Porta Est ha un grandissimo valore plausibile. Bisogna fare un quadro delle risorse e come è possibile effettuare la combinazione delle stesse. È necessario individuare un piano di riferimento.

Gasparri interviene rilevando come sia importante che i nodi ferroviari più vicini al centro della città non siano caricati dal traffico non residenziale e di una strategia per una decongestione.

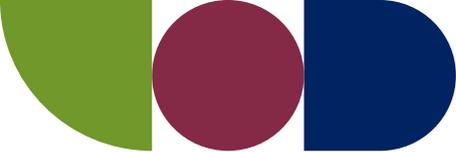
Cassa Depositi e Prestiti

I referenti CDP si sofferma sul Fondo opere strategiche; il Fondo è attualmente incentrato sulle attività portuali e consente di intervenire in maniera sia diretta che indiretta.

In generale, viene messo in evidenza che oltre agli interventi di base sono necessari interventi sociali che rappresentano occasione di trasformazione e connessione; mancano però strumenti finanziari che favoriscano l'intervento degli enti del Terzo settore: ad oggi esistono infatti solo strumenti indiretti.

Si evidenzia inoltre che è prevista una quota di finanziamento destinata al social housing nell'area della Porta Est che punta a favorire partnership tra pubblico e privato.

Infine, viene ribadita la necessità di individuare un piano di riferimento, fare un quadro delle risorse e individuare le modalità più efficaci per integrarle tra loro.



Intervento di chiusura

Laura Lieto – Assessore all’Urbanistica e Vicesindaco del Comune di Napoli

Nell’intervento conclusivo, Laura Lieto evidenzia come quello dell’allocazione delle risorse sia l’aspetto cruciale dell’operazione del Comune.

È essenziale prevedere delle quote di spazio pubblico destinate al sostegno della residenzialità, quali studentati e social housing. Per Lieto è inoltre necessario capire, anche attraverso il lavoro del Tavolo, quali sono le risorse e quali sono le forme possibili di relazione con il privato; un quadro orientativo, affiancato da casi pilota, può essere sufficiente.

Lieto ribadisce che si valuterà se fare un focus specifico dedicato al tema del mare.

Il Vicesindaco considera il Piano Città del Demanio molto interessante. L’idea è proprio, ribadisce Lieto, mettere a sistema ciò che ognuno fa o che ha in programma.

È importante, inoltre, guardare oltre i confini cittadini e osservare come gli altri comuni stanno affrontando le stesse questioni.

Secondo il Vicesindaco, esigenze e proposte emerse dal tavolo sono chiare, così come è chiaramente emerso la possibilità e l’utilità di mettere insieme sinergie diverse. Lieto ribadisce che il primo passo è la restituzione a tutti i soggetti aderenti al tavolo di lavoro della mappatura del patrimonio, per procedere insieme alla realizzazione di una strategia programmata, fondata su condivisione e collaborazione.



Il percorso di consultazione è promosso dall'**Assessorato all'Urbanistica del Comune di Napoli**.



L'organizzazione e la facilitazione dei tavoli è a cura di **Ascolto Attivo srl**.

Per informazioni
assessorato.urbanistica@comune.napoli.it
www.comune.napoli.it/versoilpuc

