



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

FILIERE IMPRENDITORIALI E SOCIALI DELLA RIGENERAZIONE URBANA



Real Albergo dei Poveri

17 Luglio 2024
ore 14.30 – 17.30





Contesto generale e obiettivi del tavolo di lavoro

Gli interventi introduttivi

In questo momento si sta lavorando per una variante regolativa al piano regolatore generale dopo 20 anni di sperimentazione del piano stesso. Stiamo facendo un'analisi su come la trasformazione sia stata accompagnata o impedita dalle norme che abbiamo. Il percorso di consultazione è stato approvato all'unanimità dalla commissione urbanistica: è un percorso che è sentito da tutti. Vent'anni costituiscono un patrimonio importante su cui riflettere, ci consentono di ragionare sulla tenuta del Piano.

La tradizione urbanistica italiana vede la pianificazione come Piano, cioè come documento concluso. L'elaborazione di quello attuale è iniziata nel 1993 ed è finita nel 2004, quando il Piano è stato approvato. La nostra idea invece è quella di ragionare di pianificazione urbanistica in termini di processo. Vogliamo difendere il principio dell'azione pubblica, ma avendo un'idea non congelata della città che è invece in continua trasformazione.

La processualità a cui noi guardiamo è unica, riguarda sia la variante del P.R.G. sia il P.U.C.; questo perché vogliamo che ci sia coerenza.

L'obiettivo è tenere insieme la rigenerazione dello spazio costruito con la rigenerazione sociale. Sono stati avviati grandi interventi che riguardano le aree interessate dalla Legge 167 (Scampia, Ponticelli San Giovanni a Teduccio) con i fondi del PNNR. Tra gli obiettivi c'è inoltre quello di governare il mercato urbano, garantendo giustizia distributiva e sostenibilità ambientale.

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

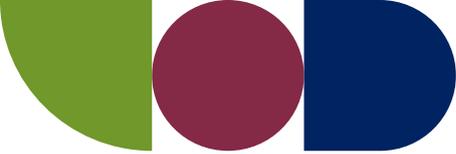
Sono raccolti intorno a questo tavolo soggetti che hanno modi diversi di guardare alla rigenerazione urbana, e questo è un valore aggiunto. Ci interessa riflettere con voi su come superare le difficoltà che il piano ha incontrato in questi 20 anni.

In che modo lo strumento regolativo può riuscire a superare le rigidità in una dimensione sia strategica sia operativa, per riuscire ad andare incontro alle reali necessità della città di Napoli.

Le due facce della regolazione devono parlare tra di loro.

In questi anni, tantissimi sono i cambiamenti avvenuti che hanno cambiato il nostro modo di guardare alla città. Tra questi, per esempio, la riscoperta della prossimità.

Ci sono diverse scale di ragionamenti che devono comunicare fra di loro. Bisogna poi adottare una modalità selettiva di interventi dentro a narrazioni forti. I piani devono essere in grado di accogliere



i finanziamenti europei, ma devono anche tenere insieme una visione comune e prevedere assestamenti di rotta, quando necessario.

Sono quindi tre le domande intorno alle quali vogliamo articolare questa conversazione con voi.

La prima riguarda le ragioni dell'inefficacia del Piano. Al di là del Covid, della crisi finanziaria, quali sono le ragioni intrinseche al Piano che ne hanno limitato l'efficacia?

La seconda domanda riguarda l'esigenza di spazio pubblico, la rigenerazione urbana e il lavoro: come creare lavoro che non sia solo turismo? La terza riguarda la transizione energetica e le comunità energetiche solidali: in che modo possono contribuire a questo processo generale di rigenerazione urbana?

Carlo Gasparrini

Coordinatore scientifico del Piano Urbanistico del Comune di Napoli



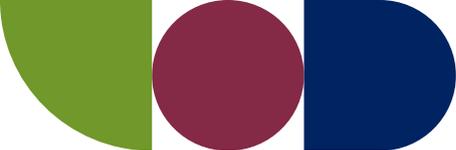
I partecipanti

Gli invitati

- Antonio Giustino - *ACEN*
- Angelo Lancellotti - *ACEN*
- Diego Vivarelli - *ACEN*
- Barbara Rubertelli - *Consulta delle Costruzioni*
- Rudy Girardi - *CASSA EDILE*
- Fabio Tosti - *CDP Real Asset SGR*
- Nadia Iollo - *Confedilizia Napoli*
- Raffaele Marrone - *CONFAPI Napoli*
- Maria Rosaria Soldi - *Confcooperative Campania*
- Valerio Medici - *FENEAL UIL Napoli*
- Antonio Duraccio - *FILCA CISL Napoli*
- Giuseppe Mele - *FILLEA CGIL Napoli*
- Mario Mosella - *LEGACOOP Abitanti Campania*
- Gustavo Sciarrino - *LEGACOOP Abitanti Campania*
- Francesco Escalona - *NU.RI.GE*

I rappresentanti del Comune di Napoli

- Laura Lieto – *Assessore all'urbanistica e Vicesindaca del Comune di Napoli*
- Carlo Gasparri – *Coordinatore scientifico del Piano Urbanistico del Comune di Napoli*
- Andrea Ceudech – *Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Napoli*



I contenuti emersi dal tavolo di lavoro

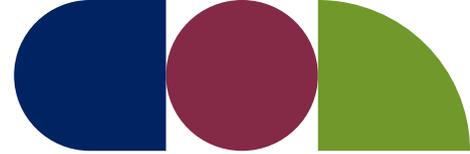
La prima domanda

Il quadro degli interventi diretti e indiretti realizzati e in corso di realizzazione (in particolare gli 'Ambiti' ex Parte III delle NdA, le Attrezzature private di uso pubblico ex art. 56 e i 'Ruderi' ex art. 125) evidenzia una percentuale ben al di sotto delle aspettative e delle necessità di rigenerazione urbana, recupero edilizio e nuove dotazioni urbane e locali. Si osserva una sorta di immobilismo sia per quanto attiene alle procedure sia per quanto riguarda il mercato immobiliare.

> Quali sono, secondo voi, le ragioni alla base di questa situazione?

Elementi principali emersi:

- Mettere a punto uno strumento flessibile che risponda alla complessità e alla rapidità dei cambiamenti.
- Napoli città con anticorpi sani.
- Assecondare la velocità del cambiamento, senza rinunciare alle regole soprattutto in materia di sicurezza sul lavoro.
- Intervenire su tempi e costi amministrativi.
- Seguire il T.I.R.
- *Overturism*: Napoli è ancora in tempo per governare il processo
- È importante lavorare sul tema della rigenerazione continua, cioè sulla manutenzione ordinaria.
- Basta proclami: concretezza per riconquistare la fiducia.
- Processi di confronto tra tutti gli attori.
- Valorizzare i tetti.
- Obbligo di prevedere ascensore anche esterno: ci sono persone bloccate in casa.
- Demolire per recuperare spazio non è un tabù.



ACEN

Secondo il presidente di Acen, Il PRG ha un problema essenziale che ne ha limitato la portata: la sua estrema rigidità.

Napoli è una città refrattaria alle regole ed ha bisogno di uno strumento il più elastico possibile, capace di adattarsi alla velocità dei cambiamenti, alla complessità della città, alla specificità delle condizioni dei diversi quartieri e aree della città.

Secondo Lancellotti, poiché l'intervento edilizio si porta dietro una rigenerazione sociale, occorre introdurre degli strumenti per valutare gli effetti sociali degli interventi realizzati, occorre ragionare della remunerabilità sociale dell'intervento. Per farlo, a Napoli servono strumenti più complessi che altrove.

La proposta avanzata da Lancellotti è di creare un nucleo di valutazione che valuti la remuneratività sociale, vale a dire che dia un peso economico all'impatto sociale generato.

La considerazione successiva proposta dal presidente Acen riguarda la presenza di immobili vuoti nel centro storico e di aree vuote nelle periferie, gli uni e le altre soggette a degrado: è una situazione, si sottolinea, che Napoli non può permettersi.

Questo dato conduce a una riflessione sulle nuove povertà, su quelle famiglie in cui entrambi lavorano, ma non si arriva a fine mese.

Un'ultima riflessione riguarda il tema dell'overturism. Secondo il presidente ACEN, a differenza di città come Firenze e Venezia, che hanno superato il punto di non ritorno, Napoli è in una fase in cui può ancora impostare il tema in maniera diversa.

Lancellotti esprime apprezzamento per la scelta dell'amministrazione che si sta assumendo la responsabilità di affrontare questi temi, senza mettere la testa sotto la sabbia. Occorre una capacità di indirizzo, che spetta all'amministrazione, e servono strumenti innovativi.

Il settore privato è pronto a seguire l'amministrazione avendo garanzie di remunerabilità e tempi certi. Il presidente di Acen, per concludere, informa che è in redazione un documento tecnico che sarà messo a disposizione.

CONFAPI Napoli

Raffaele Marrone sottolinea l'importanza di aver aperto questo dialogo tra gli attori della filiera e considera il documento delle Linee guida uno stimolo positivo.

Oggi, dice il referente di CONFAPI Napoli, quello che è necessario è recuperare il tempo perso. Serve mettere a punto un piano semplice e fattibile che parta dal riconoscimento dei bisogni del territorio e si sviluppi attraverso sinergie e dialogo costanti tra pubblico e privato.

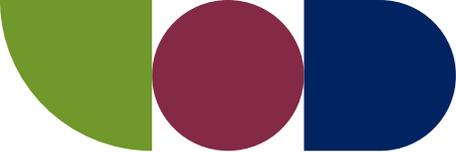
La responsabilità dell'attuazione dei progetti, viene sottolineato, ricade su tutti quanti.

FILLEA CGIL Napoli

Per il referente Fillea CGIL Napoli è importante focalizzarsi su cosa chiede Napoli. In merito al fenomeno del turismo, Mele mette in evidenza la presenza di un'azione centrifuga che sta trasformando la città, spingendo verso l'esterno gli abitanti del centro storico.

Questa dinamica crea una nuova periferia all'interno della periferia. È un fenomeno di cui, secondo Mele, bisogna occuparsi: queste nuove periferie, suggerisce Mele, devono essere considerate come una parte della città metropolitana.

Mele sottolinea che la città merita questa trasformazione ed è compito della politica avviarla tempestivamente per evitare che la situazione diventi irrecuperabile. Oggi si ha la possibilità di



disegnare la città. Il referente Fillea CGIL si dice consapevole della necessità di adeguare gli strumenti alla velocità del cambiamento, ma nello stesso tempo mette in guardia: non si può fare tabula rasa di protocolli e vincoli. La velocità, sottolinea, la pagano i lavoratori. Occorre creare una cornice di regole che possa accompagnare tutti i processi.

CDP Real Asset SGR

Fabio Tosti introduce CDP Real Asset SGR precisando che è la società di Cassa Depositi e Prestiti che, tra i propri ambiti di attività, comprende quello della rigenerazione urbana, anche attraverso interventi diretti sul proprio patrimonio immobiliare. CDP, attraverso CDP Real Asset SGR, interviene al tavolo di lavoro in qualità di società di sviluppo, proprietaria di un'area di vaste dimensioni nel quadrante est della città. In tale ruolo è ed opera a tutti gli effetti come un soggetto privato e, nel valutare la fattibilità di un'operazione dal punto di vista economico-finanziario, come qualsiasi operatore, persegue obiettivi di rendimento positivi.

Al riguardo, però, va rilevato che CDP è un investitore paziente, con obiettivi di rendimento più bassi rispetto a quelli di un altro sviluppatore. Per tale ragione CDP è addizionale e complementare al mercato.

Per trovare le risposte giuste alla domanda posta, ovvero quali sono le ragioni dell'immobilismo del mercato, secondo Tosti è essenziale "seguire il T.I.R." (Tasso Interno di Rendimento) che caratterizza le operazioni: se il T.I.R. non è soddisfacente le operazioni non si avviano. Il piano finanziario di un'operazione è costituito da costi, tempi e ricavi, chiarisce il referente CDP Real Asset: i costi di costruzione, a parità di prodotto realizzato, sono gli stessi in una zona di pregio ed in una zona depressa; i ricavi, invece, mutano drasticamente ed in alcune zone degradate possono equivalere se non addirittura essere inferiori ai ricavi.

Per aumentare i ricavi è necessario attuare la riqualificazione del territorio, che non può prescindere da investimenti pubblici (infrastrutture, attrezzature pubbliche, trasporti, decoro, verde pubblico di qualità).

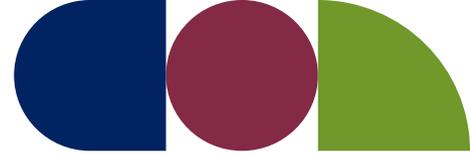
Le risorse ci sono, deve essere una priorità assoluta per la pubblica amministrazione intercettare i fondi europei (l'Italia ha speso lo 0,9% dei 74 miliardi di euro di fondi strutturali europei 2021-2027). L'importanza di questo obiettivo è nei numeri: 100 milioni di euro investiti attirano 350 milioni di euro e creano 1500 posti di lavoro nell'indotto (analisi EY su dati ANCE del 2017).

Con riferimento ai tempi, anche questi incidono sul rendimento di un'operazione: ci sono tempi di realizzazione e tempi amministrativi, quelli che servono per le autorizzazioni. Un intervento caratterizzato da un anno e mezzo di lavori non può richiedere un altro anno e mezzo per il permesso di costruire, senza poi considerare gli ulteriori due-tre anni precedenti per l'eventuale iter urbanistico.

Su questi aspetti, tempi e costi amministrativi, il Comune può fare molto. Al riguardo è necessario uno sforzo ed il Comune può in questo creare condizioni di certezza, quindi idonee ad attrarre investimenti.

Il mancato interesse, o la lentezza, dell'amministrazione pubblica, rendono immobile il mercato. Tosti approfondisce il tema dei costi, precisando che gli stessi comprendono, oltre ai già citati costi di costruzione, incompressibili e invariati rispetto alle zone di realizzazione degli interventi, anche i costi "amministrativi", ovvero il contributo di costruzione e il costo degli standard urbanistici.

Tosti avanza la proposta di prevedere oneri diversi, anche nulli, con meccanismi di perequazione quando si interviene in aree depresse rispetto alle zone di mercato di maggior pregio e



suggerisce un periodo di sperimentazione.

Per la vasta zona SIN di Napoli est, gravata dai costi di bonifica, occorre trovare soluzioni che aiutino i proprietari non colpevoli dell'inquinamento, ad esempio calcolare i costi di bonifica a scomputo degli oneri.

NU.RI.GE.

Per Escalona, tra le ragioni che stanno alla base del fallimento del Piano attuale c'è la mancanza di un vero coinvolgimento sulle scelte: il Piano non è stato accompagnato da una vera partecipazione. Il processo di consultazione avviato dall'amministrazione permette ai diversi attori della rigenerazione di confrontarsi, anche scontrarsi, in maniera costruttiva.

Bisogna partire da un confronto sulla visione, sostiene Escalona: quale Napoli vogliamo costruire? Il referente di Nu.ri.ge riprende il confronto con Venezia e Firenze proposto da Acen.

Un raffronto interessante che evidenzia come Napoli sia oggi a un bivio: riuscire a governare questo processo sarebbe un risultato importante. Secondo Escalona, il fatto che Napoli sia una città imperfetta, con anticorpi più forti, in questa situazione gioca, forse, a suo favore.

La città deve giocare su due tavoli, viene detto: quello delle grandi operazioni e quello delle piccole operazioni, della manutenzione.

Escalona introduce poi un tema specifico: i tetti di Napoli. In una città densa, come il capoluogo campano, possono diventare una risorsa. Tanto più che i tetti napoletani sono uno degli elementi più belli della città e vanno opportunamente valorizzati. Escalona li identifica come spazi di cui la città deve riappropriarsi.

Non solo, nella riflessione sulla riqualificazione del centro storico, viene detto, bisogna affrontare un ragionamento sugli ascensori, anche esterni.

Nel centro storico ci sono persone, anziani o persone con difficoltà di deambulazione, che non escono più di casa. Il referente dell'associazione Nu.ri.ge. propone di introdurre l'obbligo di installare un ascensore per gli edifici con più di due piani.

Nell'intervento di Escalona, l'importanza della manutenzione emerge anche come strumento per far fronte ai cataclismi e bradisismi, diversi per loro natura dai terremoti: il modo in cui Napoli li affronta non è adeguato; bisogna prevedere una manutenzione continua.

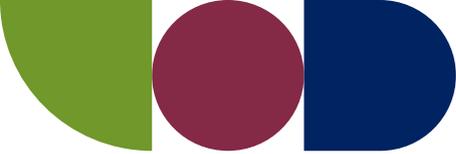
Ritornando sul tema della densità, e della necessità di recuperare spazio, Escalona introduce un ultimo tema: lo spazio può infatti essere recuperato anche svuotando alcune aree, ossia demolendo alcune parti della città, alcuni suoi edifici, che possono essere definiti come "mostri".

CASSA EDILE

Il rappresentante di Cassa edile si felicita con l'amministrazione per la scelta di mettere mano al Piano regolatore che finalmente non è più considerato un totem intoccabile, a maggior ragione perché non ha dato i risultati sperati. Rudy Girardi registra innanzitutto dei dati molto positivi per il settore edile: il numero degli operai è raddoppiato, le ore lavorate sono passate da 15 a 32 mila, la cassa integrazione è stata praticamente azzerata.

Girardi chiarisce che questo è dovuto al Superbonus e al PNRR, iniziative straordinarie, nel senso letterale, cui bisogna capire come dare seguito anche attraverso lo strumento del project financing.

Il problema principale, secondo Girardi, è il tempo: l'accelerazione dei cambiamenti è enorme, bisogna per forza bisogna creare condizioni differenti per l'attuazione del piano regolatore.

**FENEAL UIL Napoli**

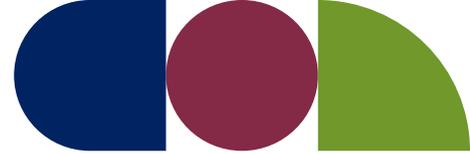
Secondo Valerio Medici oggi Napoli ha l'opportunità di realizzare un Piano urbanistico modello, attraverso la collaborazione di tutti gli attori.

Occorre evitare gli errori del precedente Piano, in primis la sua rigidità, che oggi non è più concepibile: il piano deve essere prima di tutto attuabile e attuato.

Per Medici, il Piano deve porre al centro il benessere, ma non inteso soltanto in termini economici. Medici riprende il tema dell'attuabilità del piano, aggiungendo che nelle periferie la gente è stufo di proclami (vedi Bagnoli): occorre partire da qualcosa di concreto che accenda la miccia da cui può partire il processo reale di rigenerazione. Il rappresentante di FENEAL UIL Napoli sottolinea il tema della fiducia.

Inoltre, dichiara, deve essere la città nel suo insieme a fare un passo avanti anche a livello culturale.

Un ultimo tema proposto da Medici è quello del tempo: dall'idea alla concreta realizzazione del progetto passa troppo tempo. Occorre quindi comprendere come consentire effettivamente un'accelerazione, senza però rinunciare alla sicurezza e al rispetto delle regole.



La seconda domanda

L'aggravarsi delle condizioni di povertà e fragilità sociale, a cui si associano l'impovertimento del ceto medio e le difficoltà di segmenti rilevanti di city users (tra cui gli studenti universitari fuori sede), richiede una particolare attenzione alla capacità di coniugare fattibilità economico-finanziaria e mixité sociale con un'offerta abitativa e di servizi accessibile a tutti, anche per contrastare dinamiche di spopolamento e gentrification.

> Quali sono le condizioni e le misure necessarie per il raggiungimento di questo obiettivo dal vostro punto di vista?

In questo quadro, in assenza di politiche abitative e risorse finanziarie adeguate a livello nazionale, appare necessario costruire un patto pubblico-privato capace di alimentare i processi di rigenerazione urbana dei luoghi dell'abitare e lo sviluppo di economie e attività produttive green, del riciclo, della creatività e delle tecnologie innovative. Questo approccio può allo stesso tempo favorire la riqualificazione dell'offerta terziaria, rinnovando il tessuto delle attività economiche.

> Qual è il vostro punto di vista rispetto a questo approccio? Quali possono essere le condizioni che ne favoriscono la concreta realizzazione?

Elementi principali emersi:

- Edilizia ha capacità anticiclica per innescare processi di crescita
- L'amministrazione dovrebbe dare premialità maggiori per far partire alcuni investimenti
- Stratificazione socio-economica profondamente cambiata: scomparsa dei ceti medi.
- Fenomeno overtourism e affitto dei bassi per vivere "l'esperienza"
- Intervenire nelle nuove periferie: quartieri residenziali dove non ci sono servizi di nessun tipo.
- **Proposta:** ripristinare sistemi analoghi al GESCAL.
- **Proposta:** per gli interventi di rigenerazione urbana che riguardano edifici con abusi edilizi in aree vincolate, passare dall'approccio cronologico all'approccio morfologico, ragionando in termini di coerenza e di paesaggio.
- **Proposta:** partecipare al bando di Regione Campania per la rigenerazione urbana che prevede un finanziamento 40 milioni di euro.

ACEN

Lancellotti precisa che, da quando è presente questa amministrazione, Acen è intervenuta in due aree specifiche dove ha immaginato la *mixité* di funzioni che è al centro della riflessione.

Acen, precisa Lancellotti, condivide questo approccio, ma occorre riconoscere le criticità che porta con sé.

Per quel che riguarda nello specifico i progetti di Acen, poiché questi riguardavano edifici vincolati, l'intervento della Soprintendenza ne ha bloccato lo sviluppo. La remuneratività per l'imprenditore privato deve combinarsi con l'impatto sociale dell'investimento (S.R.O.I.).

L'edilizia ha un potere anticiclico, ma secondo Lancellotti, l'amministrazione deve sostenere questo ruolo prevedendo maggiori premialità in casi specifici, per fare partire processi innovativi.

Oggi, continua Lancellotti, le giovani famiglie che lasciano la città non cercano lavoro, cercano la qualità del lavoro. Quando questo accade, il territorio si depaupera. Per invertire questa tendenza, secondo il referente di Acen, è importante che l'amministrazione intervenga investendo di più: il tema del lavoro, infatti, si accompagna a quello dei servizi.

Bisogna creare dei casi virtuosi da prendere come riferimento. Per concludere, Lancellotti mette in evidenza il bisogno di una rivoluzione culturale: concedere un permesso edilizio oggi sembra scandaloso.

CASSA EDILE

Girardi riprende il tema delle periferie: si tratta di parti di città in cui ci sono migliaia di abitazioni, ma che non offrono nulla a chi le abita, dove non ci sono servizi. Poiché le risorse finanziarie sono difficili da trovare, occorre fare lo sforzo di individuare modalità nuove che favoriscano progetti di rigenerazione importanti.

Il rappresentante di Cassa edile evidenzia come per uno sviluppatore privato sia fondamentale che l'investimento generi un ritorno economico.

La direzione che Girardi indica al Tavolo è quella del project financing. Il rappresentante di Cassa edile sostiene la necessità dell'intervento dell'amministrazione sul piano regolatore, in maniera celere, per poter migliorare la situazione nell'immediato.

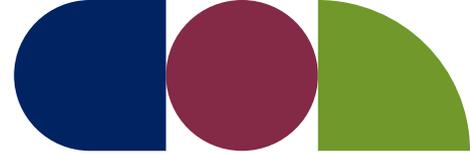
Confedilizia Napoli

La rappresentante di APE NAPOLI - CONFEDILIZIA porta l'attenzione su alcune situazioni estreme di uso improprio di immobili, per esempio il fitto a uso abitazione di terranei, di 12 mq, ovvero di locali che rientrano nella categoria catastale A5 (locale di bassa qualità edilizia - di tipo ultrapopolare). Questo perché, prosegue Iollo, la domanda turistica incentiva l'utilizzo dei "bassi napoletani" per vivere "l'esperienza". Bisogna quindi trovare delle alternative.

Nadia Iollo introduce un nuovo tema: come intervenire in un processo di rigenerazione urbana su immobili abusivi, oggetto di Domanda di Condono edilizio, ricadenti in aree vincolate o facenti parte di edifici vincolati, pertanto subordinati al parere dell'Ente preposto al vincolo.

La Soprintendenza blocca l'evasione, la definizione delle pratiche di Condono in corso, per il mancato rilascio dell'anzidetto parere entro i termini stabiliti, generando una paralisi degli interventi edilizi, anche mirati alla rigenerazione e riqualificazione degli stessi, senza favorire comunque la risoluzione della situazione e creando uno scenario in cui il mercato non può che restare "immobile".

Uno stimolo maggiore, che punta a migliorare la qualità della vita di tutti i cittadini di Napoli,



è dato dalla presenza in questi ultimi anni di un turismo internazionale; questo deve essere di sprono ad aumentare gli standard di vivibilità architettonico - edilizi partenopei. Come l'abbattimento delle barriere architettoniche, che rappresenta una sfida complessa per la nostra città, sia per gli spazi privati che quelli pubblici, ma deve essere un'assoluta priorità.

FENEAL UIL Napoli

Medici riprende l'ultimo tema proposto da Iollo, l'affitto dei "bassi", sottolineando che evidentemente chi propone questo tipo di affitto risponde a una domanda chiara del mercato. Per il referente di FENEAL UIL Napoli, il prossimo PUC dovrà tenere conto delle dinamiche del territorio e partire da una reale conoscenza del territorio.

Medici porta il caso della pista ciclabile che risale sulla collina e che si è rivelata un fallimento; non perché non servano le piste ciclabili, chiarisce, ma perché vanno fatte, appunto, nella piena conoscenza del territorio.

FILCA CISL Napoli

Secondo Antonio Duraccio, Napoli è una città ambiziosa, una città che non può essere scambiata con una prateria dove costruire, ma un luogo in cui occorre mantenere, conservare, con costanza. Le opere di manutenzione, quindi, vanno intese come interventi essenziali, facenti parte del concetto di rigenerazione e riqualificazione della città.

Per il responsabile FILCA CISL Napoli, i bisogni della città sono chiari, i fondi ci sono, ma c'è un problema di tempi. Duraccio sottolinea la necessità di coinvolgere persone che hanno le competenze e che possono fare un lavoro di qualità senza derogare sulla sicurezza.

Duraccio fa infine riferimento al Real Albergo dei Poveri, dove si svolge il Tavolo di Lavoro, sottolineando come quello stesso edificio possa dare casa a tante realtà e progetti diversi.

LEGACOOP Abitanti Campania

Il rappresentante di Legacoop Abitanti Campania porta l'attenzione su un'importante trasformazione sociale: il ceto medio, target di tanti interventi, oggi non esiste più.

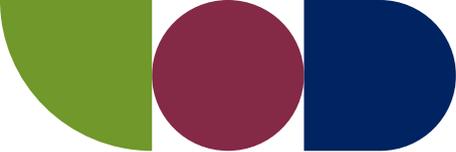
A tale proposito, fa il caso di Salerno, dove ormai da 15 anni ci sono aree destinate alla realizzazione di edilizia sociale dove gli interventi si sono fermati perché è venuta a mancare la domanda dei ceti sociali che erano il riferimento della cooperazione, appunto i ceti medi.

Bisogna quindi creare strumenti che consentono di rispondere ai bisogni del nuovo quadro demografico. Se le risorse finanziarie non ci sono, quali strumenti possono essere attivati?

Una delle possibili soluzioni è l'utilizzo delle aree e degli immobili di proprietà del Comune dove è possibile realizzare degli interventi a prezzi calmierati. Occorre però definire regole fisse: per esempio, per evitare che interventi che hanno un carattere sociale diventino in qualche modo strumento di speculazione, si può introdurre come regola che chi compra, non può subaffittare.

Il rappresentante di Legacoop Abitanti Napoli fa presente, poi, che la Regione Campania ha pubblicato un nuovo bando che prevede finanziamenti per 40 milioni di euro.

Il Comune di Napoli non ha partecipato ai precedenti due bandi, ma aderirvi, mettendo a bando degli immobili, rappresenta un'opportunità.

**NU.RI.GE**

Per Francesco Escalona, l'elemento di crisi più forte è la rottura del dialogo tra le parti.

Il rappresentante di Nu.ri.ge porta poi la riflessione sul tema dei Fondi Gescal, che garantivano la possibilità di realizzare interventi di edilizia pubblica; una volta sospeso questo strumento, per intercettare i fondi necessari ci si è dovuti rivolgere ai privati.

Escalona avanza la proposta di introdurre strumenti analoghi ai Fondi Gescal, prevedendo quindi una piccola aliquota destinata all'edilizia pubblica che possa essere utilizzata in maniera autonoma dalle amministrazioni. Secondo Escalona sarebbe importante che il Comune di Napoli portasse avanti questa battaglia.

Per quanto riguarda il tema degli studentati, il rappresentante dell'associazione Nu.ri.ge evidenzia che quella che ruota intorno agli studenti è un'economia importante: occorre trovare spazi dentro la città, tra le aree del Comune, per realizzare studentati e residenze.

Su questo tema specifico, Escalona invita a coinvolgere nel dialogo un altro soggetto: la Chiesa.

Infine, il referente di Nu.ri.ge riprende il tema del condono per gli edifici nelle aree vincolate.

La proposta è di passare a un preliminare di piano morfologico, abbandonando l'approccio cronologico. Il problema del condono deve essere affrontato una sola volta creando una sorta di omogeneità e un collegamento generale.



La terza domanda

L'investimento nelle reti energetiche e nella produzione di energia da Fonti di Energia Rinnovabile può svolgere un ruolo rilevante per migliorare la performance economico-finanziaria degli interventi diretti e indiretti. Allo stesso tempo, questi investimenti possono rivelarsi driver importanti per la rigenerazione urbana di ambiti più estesi, caratterizzati da condizioni di criticità sociale e ambientale.

> A vostro avviso quali sono le misure che l'amministrazione pubblica dovrebbe implementare per innescare questo circolo virtuoso di convenienze tra tutti gli attori?

> Quale ruolo possono giocare le 'Comunità Energetiche Rinnovabili' (CER) e l'introduzione delle reti energetiche possono giocare un ruolo significativo in questo quadro?

Elementi principali emersi:

- La parola centrale è "comunità", da lì si parte, poi c'è la scommessa dell'energia
- Nei comuni inferiori ai 5.000 abitanti, ci sono finanziamenti fino al 40% che interessano anche la fase di studio. Superata questa soglia, i finanziamenti spariscono.
- Gli interventi sulle reti e nella produzione di energia rinnovabile possono essere facilitatori degli investimenti.
- Mettere a sistema le CERS rappresenterebbe un plus per tutti.
- Per raggiungere la neutralità climatica al 2050, si deve intervenire sull'80% patrimonio di edilizia pubblica, con lavori di efficientamento.

ACEN

La transizione ecologica e le CERS sono facilitatori degli investimenti: aiutano a riequilibrare, portano effetti benefici sugli investimenti. La Comunità Energetica, se messa a sistema, diventa un plus per tutti.

Per il presidente di Acen, quando si parla di rigenerazione urbana e si considerano gli aspetti ambientali, occorre tenere presente un ulteriore aspetto: la mancanza di parcheggi interrati. Questo è tanto più vero quando si ragiona di interventi nel centro storico: non è possibile che a Posillipo e Chiaia, due delle aree più belle di Napoli, luoghi che vanno preservati e valorizzati, ci siano zone interamente dedicate a parcheggio a cielo aperto.

NU.RI.GE

Il referente di Nu.ri.ge sottolinea che l'associazione ha in mente un'idea diversa di città. Nella visione di cui si fa portatrice l'associazione, la parola importante, racchiusa nell'acronimo CERS (Comunità Energetiche rinnovabili Solidali) è "comunità".

È l'idea della comunità ad essere in primo piano; a questa si aggiunge il tema della sfida energetica.

FILLEA CGIL Napoli

Nell'approfondire il tema delle CERS, Mele ricorda l'obiettivo strategico generale, al quale anche le CERS devono contribuire, cioè la neutralità climatica al 2050.

Per raggiungerlo, secondo il referente FILLEA CGIL Napoli, occorre un intervento massivo nella direzione dell'efficientamento energetico e della neutralità; agire sull'80% degli edifici di edilizia popolare, per esempio, potrebbe consentire di raggiungere tale obiettivo.

LEGACOOP Abitanti Campania

Il referente Legacoop Abitanti Campania fa presente l'esperienza condotta direttamente dall'ente: le cooperative, infatti, sono proprietarie di 300 alloggi, concessi in locazione permanente, i cui locatari hanno espresso la volontà di costituire una CERS.

Proprio questa esperienza ha fatto emergere alcuni elementi critici nell'impostazione generale del modello CERS: reperire le risorse per realizzare gli impianti fotovoltaici è tutt'altro che semplice.

I finanziamenti, spiegano i referenti di Legacoop Abitanti Campania, sono previsti solo per i Comuni con una popolazione inferiore a 5.000 abitanti.

Questi Comuni possono usufruire di finanziamenti a fondo perduto pari al 40% dell'investimento; il finanziamento copre inoltre anche lo studio di fattibilità.

I Comuni con una popolazione superiore ai 5.000 abitanti non hanno, invece, accesso a nessun tipo di finanziamento. Eppure, viene sottolineato, sono proprio i Comuni più popolosi ad avere un impatto maggiore in termini di immissione di CO₂ in atmosfera.

In generale, secondo Mosella, la procedura per l'attivazione di una CERS è completamente da ridiscutere: le comunità energetiche non sono realmente incentivate.



COMUNE DI NAPOLI

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



ASCOLTO ATTIVO

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

