

ACEN - Comitato di coordinamento dei concessionari per la ricostruzione a Napoli  
CRESME - Centro ricerche economiche sociologiche e di mercato nell'edilizia

LA RIQUALIFICAZIONE URBANA  
DOPO IL PROGRAMMA  
STRAORDINARIO PER NAPOLI

3° RELAZIONE: *Un'occasione concreta  
di sperimentazione diffusa*

*di Roberto Mostacci*

1917

1917

1917

1917

1917

L'obiettivo centrale di questo intervento e di questa iniziativa risiede nel tentativo di ricavare proprio dal Programma straordinario per Napoli gli elementi per un suo superamento. In altri termini vorremmo cercare di dimostrare che, con l'esperienza e i risultati accumulati con un grande programma a totale carico pubblico, è ormai possibile spezzare il circolo vizioso che obbliga questa città a crescere e a trasformarsi o con interventi sovvenzionati dallo Stato o con interventi abusivi. In assenza cioè di iniziative "private" regolate e misurate dal mercato, in un contesto organizzato e pianificato dall'ente pubblico.

Gli interessanti interventi che mi hanno preceduto hanno già ampiamente chiarito il senso di questa impostazione. Partendo dagli assunti e dalle indicazioni di Benevolo e Collidà vorrei sviluppare una proposta di praticabilità immediata, per giungere alla quale è necessario sviluppare alcuni passaggi intermedi.

The first part of the examination is a multiple choice section. It consists of 20 questions covering the basic concepts of the course. The second part is a short answer section with 5 questions. The third part is a long answer section with 2 questions. The total marks for the examination are 100.

The examination is held at the end of the semester. It is a closed book examination. The duration of the examination is 3 hours. The questions are set by the faculty of the department.

The examination is held at the end of the semester. It is a closed book examination. The duration of the examination is 3 hours. The questions are set by the faculty of the department.

The examination is held at the end of the semester. It is a closed book examination. The duration of the examination is 3 hours. The questions are set by the faculty of the department.

The examination is held at the end of the semester. It is a closed book examination. The duration of the examination is 3 hours. The questions are set by the faculty of the department.

The examination is held at the end of the semester. It is a closed book examination. The duration of the examination is 3 hours. The questions are set by the faculty of the department.

## 1. NECESSITA' DI CONCRETEZZA NELLA PIANIFICAZIONE OGGI

Il dibattito in corso fra gli specialisti della materia urbanistica sull'efficacia degli strumenti di pianificazione non si risolve con la formula sbrigativa della prevalenza (ai fini pratici ed estetici, della tempestività e qualità del risultato finale) del "progetto" sul "piano". Nè sostituendo tout-court ad una logica urbanistica tradizionale basata su vincoli quantitativi (proiezioni e relativi fabbisogni di aree e manufatti, zonizzazione e dotazioni minime di servizi) una impostazione tutta economica, basata ad esempio sulla verifica di fattibilità di alcuni determinati progetti.

Certamente, però, e a maggior ragione nel momento in cui il centro dell'elaborazione diventa la città costruita e cessa, per ciò di essere la regolazione della nuova espansione, alle tecniche di pianificazione (e anche a quella di "gestione") è richiesto un immediato salto qualitativo.

Uno degli elementi più significativi di questo salto di qualità, risiede proprio nella capacità degli strumenti di piano della ultima generazione di integrare le esigenze della qualità del risultato finale con quelle della "praticabilità" economica e gestionale.

Questo tipo di interpretazione consente al piano di riacquisire credibilità e, appunto, fattibilità anche e soprattutto a livello della sua funzione preminente che è quella di prefigurare per un arco di tempo predeterminato, le direzioni, le configurazioni e le qualità dello sviluppo e delle trasformazioni di una certa area, di una certa città.

La necessità di questa premessa è data dalla sempre più diffusa credenza che nell'urbanistica, oggi, sia preferibile affrontare e risolvere un problema specifico piuttosto che porsi il tema del "contesto", dell'insieme di scelte e di effetti che una idea di piano può (almeno in teoria) riassumere. E ciò è senz'altro sbagliato. Ma questa premessa è anche motivata dalla necessità di non considerare più possibile una pianificazione non

sorretta dalla concretezza dei suoi assunti.

Considerazioni di questa natura ci sembrano tanto più opportune se si osserva che sono preliminari a una proposta di riqualificazione che ha l'ambizione di interessare la città di Napoli e l'area metropolitana nel suo insieme.

## 2. DALL'ESPERIENZA DEL PROGRAMMA STRAORDINARIO ALL'ORDINARIETA' DEL RECUPERO DIFFUSO

Sempre per ribadire il concetto di concretezza che sta dietro a questa iniziativa, è opportuno sottolineare che, senza il Programma straordinario, un convegno di questo tipo sarebbe stato, se non impossibile, inutile, in quanto privo degli indispensabili elementi di supporto.

Il Programma straordinario, i dati, i fatti estraibili da questa esperienza che complessivamente incrementa del 48% il patrimonio abitativo pubblico e ha in attuazione il recupero di 6.000 abitazioni esistenti, dalle quali si ottengono 3.000 unità riqualificate, dimostrano la grande importanza di sperimentazioni con dimensioni operative significative. E, al contrario, il Programma dimostra che sperimentazioni limitate nella dimensione degli interventi non possono aggiungere elementi di novità al problema della riqualificazione urbana diffusa, con una significativa partecipazione di risorse private, che è elemento fondamentale per ottenere risultati concreti ed ampi in un contesto regolato e pianificato. Solo alla luce di queste considerazioni può spiegarsi la forbice così ampia che separa, nella riqualificazione e nel recupero, le parole dai fatti: un dibattito che fiorisce da almeno un decennio e risultati così scarsi.

Il Programma dimostra inoltre che la "tipicità" delle città del Centro-Sud non si esaurisce in un pittoresco ed inestricabile intreccio di disfunzioni. Il programma dimostra che la città di Napoli può uscire dalla condizione di subalternità assistita che la caratterizza. Vi sono le energie intellettuali, vi sono le energie operative, imprenditoriali e di lavoro, vi sono i risultati del Programma stesso, certamente nei limiti della sua sfera di competenza.

Rispetto all'obiettivo irrinunciabile di restituire a questa città idonei livelli di funzionalità e di qualità urbana ed edilizia, anche con la possibilità di incidere in maniera diret-

ta ed immediata su importanti segmenti economici (ad esempio nel settore dell'industria turistica), dal Programma sono estraibili diverse e importanti indicazioni operative.

Fondamentalmente gli studi, le analisi ed i risultati del Programma forniscono utili ed indispensabili elementi, già ampiamente collaudati, su:

- a) il metodo analitico e progettuale più corretto e più elastico oggi individuabile relativo al tipo di risanamento necessario e praticabile in un'area a forte concentrazione di valori storici stratificati ma aggredita da forti elementi di degrado, endogeni ed esogeni alle strutture edilizie; (1)
- b) la struttura socio-economica degli insediamenti oggetto di intervento, sia nelle periferie della città e dell'hinterland, che nei centri storici; (2)
- c) la formula di attuazione che ha consentito la sperimentazione di un rapporto del tutto innovativo fra la struttura pubblica, gli operatori ed i progettisti;
- d) un significativo e articolato quadro di costi di riqualificazione che consente di prospettare in termini certi e relativamente esaurienti il bilancio economico analitico degli impegni di spesa pubblici e privati. Su questi dati è possibile costruire un primo bilancio di convenienza legato alla particolare situazione del mercato edilizio napoletano.

- 
- (1) Per questa parte, sulla quale non è opportuno fornire elementi in questo intervento, cfr. F. Ciccone (a cura di) Recupero e riqualificazione urbana nel Programma straordinario per Napoli, "Quaderno CRESME n. 19", Giuffrè, Milano 1984, in particolare i contributi di G. Caniggia, C. Gasparrini e P. Barucci
  - (2) Il Sindaco di Napoli, Commissario straordinario, Ufficio tecnico, I caratteri del disagio abitativo a Napoli e nell'area metropolitana, II Rapporto, dicembre 1983



### 3. I CARATTERI DEL DISAGIO ABITATIVO A NAPOLI

I relatori che mi hanno preceduto hanno preferito fornire i grandi numeri sulle caratteristiche specifiche della situazione abitativa ed urbana di Napoli. E giustamente, in quanto ciò ha loro consentito di approfondire altri importanti aspetti del "problema Napoli". Ma io vorrei ricordare e ribadire alcuni dati che testimoniano la centralità e la drammaticità del problema casa a Napoli.

Innanzitutto, vorrei anch'io sottolineare, come ha già fatto Benevolo, che quando ci si riferisce a Napoli in genere, ma ancora più quando si lavora sui problemi dell'urbanistica in questa città, non ha alcun senso riferirsi al territorio comunale del capoluogo. Per capirlo basta percorrere questa "regione" o analizzare una carta che rappresenti la distribuzione fisica degli insediamenti nell'area metropolitana, in particolare, dopo l'ultimo trentennio (3).

La dimensione metropolitana dei problemi urbanistici ed abitativi a Napoli è poi testimoniata dalla omogenea distribuzione degli elementi di disagio, molto ben documentati nella ricerca condotta dall'Ufficio tecnico del Commissariato straordinario. Il dato più evidente è la netta prevalenza dell'affitto sulle altre forme di godimento, 68% contro il 35% che è la media nazionale. E' noto che questo dato a Napoli può senza forzature riconvertirsi nell'osservazione che ammonta quasi al 70% il patrimonio abitativo dell'area bisognoso di interventi e non solo sugli aspetti strettamente edilizi.

---

(3) Cfr. "STR, Carta della Provincia di Napoli con la consistenza dell'edificato al 1955 e ad oggi", a pag. 6 di Recupero e riqualificazione urbana nel Programma straordinario per Napoli, op. cit. e, nello stesso volume, l'introduzione di V. De Lucia

Ma, nonostante questi dati di partenza, fortunatamente temperati dal Programma straordinario, che risolve parte delle peggiori situazioni abitative, e forse, purtroppo, dall'abusivismo, non si può pensare che a Napoli si continuino a svolgere politiche di assistenza per "la casa", per "il lavoro", ecc. Viceversa, il Programma straordinario deve rappresentare un momento di frontiera per il passaggio ad una fase in cui la mano pubblica si impegna, ovviamente solo sotto l'aspetto finanziario, in maniera marginale per la riqualificazione della città, così sviluppando la proposta di Leonardo Benevolo e applicandola ad un programma nel quale le quote di nuova edificazione rappresentano un aspetto tutto sommato marginale.

I calcoli e le proiezioni che seguono, lo ripetiamo, mutuati da elementi accumulati nello svolgersi del Programma, dimostrano che in un "processo" di riqualificazione diffusa, che interessi progressivamente tutte le parti della città e della conurbazione che ne abbisognino, l'impegno finanziario pubblico può essere contenuto intorno al 20% del totale degli investimenti necessari, con la ulteriore possibilità di alcuni rientri. E d'altra parte si dimostrerà che un'ipotetica "società mista" di gestione della riqualificazione si espone con investimenti di poco superiori al 30% del prezzo di mercato del capitale immobiliare che si va a costituire.

4. UNA PROPOSTA DI COORDINAMENTO DI RISORSE PUBBLICHE E PRIVATE PER L'ESTENSIONE E LA DIFFUSIONE DELLA RIQUALIFICAZIONE NELL'AREA METROPOLITANA NAPOLETANA

L'entità enorme di una riqualificazione estesa alla conurbazione che Benevolo ha misurato nella sua proposta, e che si riferisce a circa 300 mila alloggi da risanare con interventi di varia entità, a 140 mila nuovi alloggi da edificare (a programma dei 28 mila alloggi completamente attuato) e ad una rete di attrezzature congrua con le dimensioni di disagio diffuso che conosciamo, resterebbe nelle liste degli impegni di governo per tutto il prossimo secolo ed oltre ancora, se si concepisse di porvi mano con un intervento a totale carico pubblico.

D'altra parte basta considerare che per i soli effetti "indotti" del Programma straordinario si aprirebbe un'opportunità immediata di sperimentazione su uno stock di almeno 36 mila alloggi esistenti a Napoli. (4) Ma non è questo un elemento significativo. Direi anzi che i dati quantitativi del Programma straordinario non hanno nessuna particolare rilevanza rispetto all'enormità dell'impresa che ci aspetta ("una goccia nel mare", come è stato già detto).

Quello che importa, rispetto agli obiettivi che ci poniamo è individuare un metodo operativo convincente e praticabile. In questo il Programma in attuazione, il lavoro dell'Ufficio tecnico, ci aiutano molto, in varie direzioni.

Come è noto, e comunque largamente documentato, nei successivi e progressivi avanzamenti teorici e pratici del programma, si sono individuate tre fondamentali categorie di intervento per la riqualificazione delle

---

(4) Cfr. la relazione di Ada Collidà, pag. 15

aree edificate: la conservazione, e cioè l'ottimizzazione della distribuzione interna col miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie ed il consolidamento statico; la sostituzione e cioè la demolizione e ricostruzione di interi corpi di fabbrica, funzionalmente autonomi, nel rispetto del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; il completamento, e cioè la realizzazione di nuovi edifici in aree strettamente interconnesse con il tessuto edilizio preesistente, sulla base delle stesse regole di formazione e crescita (5).

L'esame dei dati disponibili sugli interventi di riqualificazione attuati o in attuazione, che hanno la caratteristica fondamentale, che è un caposaldo anche nella nostra proposta, di garantire un saldo sociale pari a zero, nelle singole zone di intervento, consente di estrapolare una serie di elementi di valutazione utilizzabili ai fini della costruzione di un programma di riqualificazione con le caratteristiche operative fin qui sommariamente descritte.

Rispetto al problema della garanzia che, recuperate le condizioni funzionali, statiche ed igienico-sanitarie degli edifici, sia assicurato il soddisfacimento delle esigenze abitative di tutta la popolazione residente prima dell'intervento, così come avviene per il programma in attuazione, va chiarito che si parte da condizioni differenti a seconda che si operi nelle periferie storiche della città e dell'area, o nel centro storico. Ma condizioni e categorie di intervento diverse si pongono anche a seconda che si operi conservando o demolendo e ricostruendo i fabbricati esistenti.

Per quanto riguarda le diversità rilevate tra l'intervento nelle aree dei casali periferici o quello in centro

---

(5) Cfr. tra l'altro: Ufficio tecnico del Sindaco - Commissario, Criteri seguiti nell'esame dei progetti di riqualificazione, 24 febbraio 1983.

storico, va innanzitutto osservato che, nell'ultimo trentennio, mentre il centro storico di Napoli ha perduto 146 mila abitanti e, nonostante - come afferma Ada Collidà - vi sia un problema di utilizzazione impropria dei manufatti che si sarebbero dovuti liberare, l'indice di affollamento in questa area urbana si è abbassato quasi al livello ottimale di 1 abitante per stanza viceversa le periferie e i comuni della conurbazione hanno continuato ad assorbire popolazione. Così che oggi, nei casali periferici e in alcune zone dell'hinterland, si registra un indice di affollamento pari a più del doppio di quello del centro storico di Napoli.

E' evidente che una tale disastrosa situazione di partenza comporta che l'intervento di riqualificazione in periferia generi, per così dire, fabbisogno aggiuntivo (ma in realtà si tratta di un fabbisogno pregresso legato a condizioni di vita disumane, con punte di 3 o 4 abitanti per stanza). In particolare, si è potuto rilevare che servono mediamente 2,23 alloggi esistenti per produrre un alloggio di conservazione ottimale (di 105 mq, per 4,15 persone in media), mentre sono sufficienti 1,11 alloggi esistenti per ogni nuovo alloggio ottenuto per demolizione e ricostruzione.

Ciò significa che per la riqualificazione delle periferie storiche, fuori e dentro Napoli, volendo - come è ovvio - assicurare il soddisfacimento delle esigenze abitative di tutta la popolazione presente, in taluni casi si pone un problema di reperimento di aree per nuovi edifici a livello di conurbazione.

Invece, al contrario di quanto normalmente si suppone, per alcuni settori del centro storico sono ipotizzabili fabbisogni nulli di nuove aree edificabili, in ragione, come si è già detto, di una sensibilmente minore intensità di utilizzazione del patrimonio esistente.

A premessa di una simulazione dei costi di un intervento di riqualificazione a partecipazione mista, occorre

precisare che, dai dati del Programma attualmente disponibili, emerge, nonostante uno scarto sensibile dei costi unitari a seconda che si conservi, si demolisca e ricostruisca o si edifichi ex novo, la sostanziale indifferenza, rispetto agli oneri economici complessivi, di un intervento di riqualificazione rispetto ad un intervento di tipo tradizionale.

Se a ciò si aggiunge il fatto che un intervento tradizionale di nuova edificazione in realtà riesce solo ad occultare alcuni costi base o li trasferisce esternamente al conto economico dell'intervento stesso, questo elemento di indifferenza rispetto al tipo di intervento edilizio praticato assume un grande rilievo dal punto di vista strettamente economico.

Va comunque ricordato, ai fini di una rapida considerazione di proposte operative, che se abbandonato o utilizzato a livelli intensissimi, l'insieme del patrimonio edilizio tende rapidamente a passare nella sua generalità alla categoria della conservazione pesante, con un indubbio aumento dei costi di intervento, sensibilmente al di sopra di quanto da noi ipotizzato.

Il Programma straordinario fornisce in conclusione, esperienze e dati che permettono di formulare, in prima approssimazione, ma in termini realistici, un'ipotesi di notevole interesse: quella di una estensione del programma di riqualificazione con un finanziamento quasi totalmente privato. Naturalmente abbiamo l'obbligo di dimostrare che i capitali investiti possono avere un rendimento comparabile con quello degli impieghi alternativi.

Una condizione che dovremmo imporre alla nostra ipotesi è quella che la destinazione degli alloggi possa essere condizionata in modo tale da costituire una seria risposta alla domanda sociale. Il raggiungimento di questo obiettivo non comporta certo che tutti gli alloggi prodotti debbano essere offerti a canone sociale. Si deve invece ipotizzare che solo una parte minima venga offerta in regime di fitto pubblico. La parte maggioritaria verrebbe invece

offerta sul mercato, in affitto ed anche in vendita. Ma ciò non rappresenta affatto una forzatura sulla attuale configurazione del disagio abitativo a Napoli che vede - a Programma straordinario completamente attuato - in condizioni precarie, dal punto di vista sia economico che abitativo, intorno al 10% delle famiglie.

Riprendendo la "filosofia" di Leonardo Benevolo, è indispensabile, per l'attuazione di un Programma di questo tipo, l'assoluto controllo pubblico delle aree e degli immobili su cui intervenire, la cui acquisizione spetta, quindi, alla pubblica amministrazione. (Si pone qui, lo dico fra parentesi, che' non è il tema di questa conversazione, la questione gravissima della perdurante mancanza di un'adeguata legge sugli espropri che sta paralizzando tutta intera l'attività edilizia degli enti locali. Siamo, credo, l'unico paese del mondo civile a non disporre dello strumento cardine su cui si è impostata la trasformazione territoriale ed urbana degli stati moderni).

Tornando alla proposta, la particolarità e l'interesse sociale dell'iniziativa che auspichiamo possono essere riassunte nei seguenti punti:

- a) il Programma deve essere concepito, organizzato e finanziato in forma unitaria. Dal punto di vista economico ciò significa che si deve fare una valutazione complessa del piano dei rientri. Solo così è possibile compensare i minori ricavi ottenibili da alcune sezioni di offerta con quelle provenienti da altri segmenti più redditizi;
- b) una quota dell'offerta del Programma deve riguardare prodotti altamente appetibili dal mercato. Ciò è giustificabile per ottenere il massimo livello di risorse da riversare, in parte, sugli obiettivi meno remunerativi. In una valutazione complessiva degli effetti economici di un Programma di edilizia residenziale a Napoli la produzione di alloggi ben collocabili a prezzi di mercato si giustifica anche

perché può stimolare una mobilità complessiva nel tessuto insediativo della città, promuovendo un generale processo di filtering up in grado di produrre offerta anche a livelli di costo più bassi;

- c) è assai auspicabile che vi sia una considerevole quota di alloggi offerti in affitto. Per due motivi: il primo è che una quota considerevole della domanda sociale attualmente orientata verso l'edilizia pubblica potrebbe benissimo affrontare l'onere dell'equo canone. Purtroppo non esiste una apprezzabile offerta di questo tipo. Il secondo effetto economico di tale scelta deriverebbe dall'alleggerimento della pressione esistente sull'attuale mercato complessivo dell'equo canone. Una nuova offerta in affitto darebbe un'indicazione positiva agli attuali locatari ed innescherebbe qualche positiva possibilità di mobilità del patrimonio in affitto.

Gli obiettivi del programma a finanziamento "semi-privato" di cui vogliamo configurare una prima indicazione di fattibilità potrebbe, intanto, essere dimensionato e proporzionato in relazione alle esperienze operative già effettuate all'interno del programma straordinario. Ipotizziamo un programma di riqualificazione e nuova costruzione relativo, ad esempio, a 1.000 alloggi, così distribuiti:

- . 240 alloggi da risanare, dei quali 120 presentano un degrado relativamente leggero e 120 sono invece fortemente degradati;
- . 360 alloggi da ricostruire, dei quali 340 dovrebbero essere demoliti e ricostruiti e 20 potrebbero essere considerati come completamenti di alloggi esistenti;
- . 400 alloggi dovrebbero invece essere costruiti ex novo a ridosso o negli interstizi delle aree di recupero, o in aree esterne.

Alla fine dell'operazione di riqualificazione, comprendente, come si è detto, anche una attività di nuova costruzione, si otterrebbero 1.000 alloggi liberi, che potrebbero



essere immessi sul mercato con le seguenti modalità:

- . il 10% dovrebbero essere offerti a canone sociale, secondo le modalità dell'edilizia sovvenzionata;
- . il 40% sarebbero offerti in affitto;
- . il 50% sarebbero invece venduti a prezzi di mercato.

L'unitarietà dell'iniziativa deve comunque essere sottolineata anche negli aspetti gestionali ed organizzativi. A tale scopo si ritiene essenziale che il promotore dell'iniziativa sia costituito da una unica società, all'interno della quale siano rappresentate tutte le forze istituzionali ed economiche cointeressate all'operazione. Ma prima di entrare nel merito della struttura istituzionale ed organizzativa di tale società, sembra opportuno verificare la effettiva redditività dell'operazione, confrontando i costi presumibili con i possibili ricavi.

Per quanto riguarda i costi non pretendiamo di entrare all'interno della contabilità con cui gli operatori consorziati affronterebbero l'iniziativa, ma sembra piuttosto preferibile valutare quali potrebbero essere i flussi di entrate, verificando altresì quali economie i promotori potrebbero trarre da talune modalità di "scambio" tra i soggetti pubblici e quelli privati.

La logica generale dello "scambio" prevederebbe che le entrate, per i promotori, potrebbero derivare da:

- . ricavi per la cessione alla mano pubblica di 100 alloggi a canone sociale;
- . ricavi dalla vendita di 500 alloggi a prezzi di mercato;
- . ricavi provenienti dalla vendita di spazi commerciali ricavabili in tutti gli edifici facenti parte del Programma. Si stima, sulla base delle esperienze già fatte, che si possono ricavare 4,5 mq di edilizia

commerciale per ciascuno dei 1.000 alloggi facenti parte del Programma. Si avrebbe un totale di 4.500 mq di edilizia commerciale direttamente vendibile sul mercato;

- ricavi provenienti dalla cessione di una quota degli alloggi destinati all'affitto ad investitori istituzionali, in primo luogo società assicuratrici. Si può ipotizzare che 100 dei 400 alloggi da destinare all'affitto possano essere così collocati;
- rientri provenienti da anticipi versati da inquilini che intendono riscattare in periodi successivi gli alloggi in cui abitano. Si potrebbe prevedere, cioè, che una parte dei 400 alloggi, in ipotesi 100, possano essere ceduti con patto di futuro riscatto. Gli inquilini verserebbero il 30% del prezzo dell'alloggio e si impegnerebbero a pagare, entro i dieci anni successivi, quote di rimborso sul valore residuo, secondo piani finanziari personalizzati, oltre che un fitto ad equo canone, computato sulla quota di capitale non ancora riscattata;
- rientri provenienti da annualità per canoni di locazione "pura", per un totale di 200 alloggi.

In buona sostanza possiamo ritenere che la società promotrice abbia una perfetta copertura di costi relativi alla cessione degli alloggi destinati all'edilizia pubblica, ed abbia la possibilità di vendere a pieno prezzo di mercato i 500 alloggi destinati alla vendita ed i 100 alloggi ceduti ad investitori istituzionali orientati all'affitto, e al costo di costruzione i 100 alloggi da gestire a canone sociale. E' chiaro che un'ipotesi di questo tipo tende ad avvicinare la condizione napoletana (Napoli, capitale dell'affitto) alla situazione media delle altre città italiane. In ogni caso il prezzo cui si ritiene possibile collocare sul mercato alloggi aventi qualità tipologica e localizzazione comparabile a quella dei programmi di riqualificazione del Programma straordinario è di circa 130 milioni (parliamo del costo "virtuale" di un alloggio tipo

di 100 mq, che comprende anche le spese relative al contesto globalmente riqualificato).

Si deve inoltre considerare che rispetto all'offerta concorrente il Programma prevederebbe la produzione di una quota di edilizia commerciale programmata, in localizzazione centrale, che normalmente non viene ricavata in analoghi programmi di offerta di iniziativa privata.

Nella contabilità dell'operazione si deve quindi mettere a confronto l'esborso che la società dovrebbe effettuare per il finanziamento del Programma di edilizia in affitto con gli introiti derivanti dai risparmi dovuti all'esproprio effettuato con fondi pubblici e con i ricavi per la vendita dell'edilizia commerciale.

Per quanto riguarda le ulteriori agevolazioni al promotore, per semplificare il ragionamento, ipotizziamo che il sostegno pubblico all'iniziativa sia grosso modo equivalente alle quote relative all'esproprio (o all'acquisizione) del patrimonio sul quale verrebbe effettuato il Programma di riqualificazione, pari a circa il 15% del prezzo globale già citato.

Le cifre dell'operazione potrebbero essere dunque le seguenti.

Esborsi non coperti da vendite:

- . 200 alloggi da concedere in affitto aventi un valore di 130 milioni ciascuno per un valore complessivo di 26 miliardi;
- . 9,1 miliardi per la copertura del 70% dei capitali necessari alla realizzazione di 100 alloggi relativi al Programma di affitto-riscatto.

Si tratta complessivamente di un esborso di 35,1 miliardi di lire.

A copertura di questa cifra abbiamo i seguenti introiti:

- . 10,8 miliardi per la vendita di 4.000 mq commerciali

al prezzo di 2.400.000 lire al mq (abbiamo considerato solo 4.000 dei 4.500 mq complessivi offribili poiché stimiamo che 500 mq commerciali sarebbero stati comunque ottenuti anche all'interno di un programma concorrente di iniziativa privata).

- . 17,55 miliardi sarebbero invece costituiti dalle agevolazioni corrispondenti agli oneri di esproprio o acquisizione. Abbiamo stimato che si tratta di un risparmio del 15% su 900 alloggi del valore di 130 milioni ciascuno.

Confrontando le parti passive con quelle attive, abbiamo dunque un residuo di 6,75 miliardi a fronte del quale abbiamo un patrimonio di 200 alloggi in affitto ed una proprietà relativa al 70% del valore di 100 alloggi ceduti in affitto-riscatto. Si tratterebbe quindi di un valore del capitale corrispondente a 35 miliardi, rispetto ad un deficit sul bilancio di realizzazione del Programma di 6,75 miliardi.

Se si considera che le quote annuali per equo canone, nell'ipotesi più pessimistica, ammonterebbero a 0,972 miliardi annui, se ne deduce che il capitale mancante, 6,75 miliardi, avrebbe un rendimento di 0,972 miliardi, corrispondente al 14,4% su un valore soggetto comunque ad un tasso di valorizzazione che, almeno nell'esperienza finora fatta, dovrebbe essere non inferiore a quello del costo della vita.

L'operazione, anche per la quota residua, non è in ogni caso assimilabile a un investimento per l'affitto, in quanto il valore dell'investimento necessario alla costituzione del patrimonio è solo del 31% rispetto al prezzo di mercato del capitale costituito.

E' inoltre da considerare come l'operazione abbia per i promotori tutti gli attivi provenienti dai margini di guadagno che rientrano nella economia di vendita dei 100 alloggi a canone sociale e dei 600 alloggi totalmente destinati alla vendita. Non importa qui, né sarebbe facile, stimare tali margini d'impresa ma la nostra contabilità non ha puntato certo a sottovalutarli.



Per la realizzazione di una tale operazione è probabilmente necessaria la fondazione di un società promotrice la quale potrebbe essere costituita da un consorzio di imprese da un operatore pubblico, da società assicuratrici, da banche.

Una tale società, così come avviene ad esempio nelle società in economia mista francesi, potrebbe anche avere carattere permanente in quanto la sua attività potrebbe spostarsi da una operazione ad una successiva, grazie anche al volano finanziario costituito dalle attività del Programma.

Dalla possibilità più praticabile e più immediata di intervenire operativamente su quelle aree periferiche già delimitate contemporaneamente al varo del Programma straordinario, i successivi campi di azione di un progetto della natura di quello prefigurato potrebbero essere da una parte la conurbazione esistente tout court, dall'altra il centro storico di Napoli, laddove ci si potrebbe giovare, come già detto, di condizioni di partenza, per certi aspetti più favorevoli.

L'insieme delle situazioni prefigurate, che prospettano un realistico ingresso di consistenti risorse private nella riqualificazione di Napoli, ci sembra possa considerarsi uno dei più auspicabili ed interessanti effetti indotti da un Programma i cui sviluppi sarebbero certamente e fortemente vincolati da una linea che puntasse sul proseguimento di un'azione basata esclusivamente su risorse pubbliche.