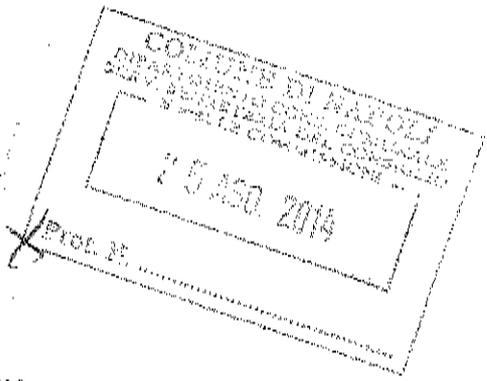


61



COMUNE DI NAPOLI

CONSIGLIO COMUNALE di NAPOLI  
GRUPPO CONSILIARE Fratelli d'Italia-AN  
Il Consigliere



27/08/2014  
Dott. Sepe fu

Prot. 275.14

Napoli, 20 Agosto 2014

P.C./2014/6557 34

## CONSIGLIO COMUNALE DI NAPOLI

### PROPOSTA DI DELIBERA CONSILIARE

ai sensi dell'art. 42 e ss. T.U.E.L. e dell'art. 54 del  
Regolamento del Consiglio Comunale

**Oggetto: proposte per il recupero e la valorizzazione sociale del patrimonio edilizio pubblico e privato abbandonato.**

#### PREMESSO

**Che**, da circa quarant'anni il problema centrale del mercato immobiliare della città di Napoli e della cinta urbana esterna, ossia i comuni immediatamente limitrofi, è divenuto quello del restauro, della riqualificazione e del recupero del patrimonio esistente. Si assiste, a livello nazionale, ad imponenti processi di riorganizzazione funzionale delle città e alla nascita di nuove aspirazioni e tendenze collettive che richiedono nuovi equilibri spaziali, come l'attenzione all'ambiente, la gestione del patrimonio in termini produttivi, la riqualificazione e bonifica di ampie aree urbane, la promozione della cultura della qualità (dal risparmio energetico alla sicurezza delle impiantistiche), l'approccio strategico del marketing territoriale, in grado di ben supportare l'offerta di territorio e di servizi urbani e territoriali, in linea con le esigenze di maggiore funzionalità espresse dalla popolazione residente e con i fabbisogni dei potenziali flussi di consumatori. La nostra città assiste: centro o periferia non fanno ormai differenza! Il centro storico, che normalmente è il cuore pulsante della città, registra quotidianamente crolli e dissesti statici per chiese, statue e palazzi, tra il disinteresse degli amministratori, il teppismo dei delinquenti e l'ignavia o disinteresse di chi non riesce ormai più ad indignarsi. Le periferie urbane mancano assolutamente di identità. Considerate un grande accampamento residenziale provvisorio, spesso ferocemente criticate dagli utenti, non

riconosciute dai cittadini come modelli abitativi adeguati ed occupate malvolentieri. La maggior parte del patrimonio edilizio delle "periferie napoletane" è di scarsissima qualità architettonica e costruttiva, generalmente non antisismico, con impiantistica superata, non "sostenibile", carente di servizi (verde, parcheggi, luoghi di aggregazione, ecc.), nei prossimi dieci anni rischia di diventare totalmente obsoleto e dovrebbe essere radicalmente sostituito. Parti della nostra città sono quindi diventate strutturalmente vecchie ed il degrado fisico e l'invecchiamento degli edifici, che viaggiano di pari passo all'invecchiamento della popolazione, alla modifica dei nuclei familiari, rendono il patrimonio edilizio inadatto all'attuale società. Non si può pensare alla città senza pensare alle esigenze di chi la abita. Le costruzioni degli ultimi cinquant'anni, che rappresentano la gran parte del patrimonio edilizio contemporaneo, mostrano segni di obsolescenza tecnica, funzionale ed anche strutturale. La proprietà immobiliare perde così di valore, il degrado influisce sulla commerciabilità degli immobili, siano essi residenziali o commerciali, la quale diventa più difficile e complessa, causando un ulteriore freno alle normali dinamiche delle compravendite, già compromesse dalla crisi economica. La rigenerazione della città, sia del centro che delle zone urbane periferiche e marginali, pertanto, si configura come elemento centrale di sviluppo economico e spinta indispensabile per il mercato immobiliare locale. Tale necessità di riqualificazione è la condizione essenziale per il ritorno economico sul territorio e per la difesa degli investimenti immobiliari fatti dalla popolazione. Altrimenti, la cattiva gestione del patrimonio immobiliare provoca l'inesorabile decadenza economica dello stesso. Essa servirebbe inoltre a conferire una maggiore vitalità a quelle aree di particolare valenza commerciale ed economico - sociale, come il centro storico e quelle a forte vocazione commerciale di vicinato, non solo nei quartieri centrali, ma anche quelli periferici a maggiore rischio "desertificazione", che determina nel tempo la perdita progressiva dell'immagine e della identità storico culturale del quartiere di riferimento. La valorizzazione del territorio, attraverso accorgimenti architettonici attenti, ripristino dell'arredo urbano, recupero del patrimonio edilizio, tutela del patrimonio artistico e ambientale, rappresenta l'unica via per predisporre l'offerta commerciale più idonea ed indirizzarla alla domanda nel rispetto di quanto globalizzazione, ipercompetizione, ed innovazione impongono. La vastità del patrimonio immobiliare è tale che lo Stato potrà ormai reperire risorse limitate solo alla riqualificazione ed il consolidamento statico degli edifici pubblici strategici. Ne consegue che per quanto attiene l'edilizia privata, la riqualificazione necessita di essere incentivata con appropriati meccanismi che rendano conveniente al cittadino, anche fiscalmente, sostenere fin da subito il maggior costo di riqualificazione e la messa in sicurezza degli edifici esistenti. La cronica carenza di risorse pubbliche rende indispensabile prevedere procedure attuative sinergiche pubblico-private per assumere, nella pianificazione, iniziative di rilevante interesse pubblico mediante modalità pianificatorie in grado di coniugare l'azione di governo pubblico delle trasformazioni urbane con un ruolo attivo dei soggetti privati in esse coinvolti, in un quadro di equilibrio condiviso tra finalità pubbliche ed interventi privati. Alla concertazione deve necessariamente seguire la sostenibilità economica degli interventi, sia dal punto di vista attuativo che gestionale, promuovendo una consistente partecipazione di capitali privati, attirando sia al centro che nei

quartieri di periferia, nuovi attori e nuovi investimenti o stimolando i vecchi attori a guardare oltre la vetrina del proprio negozio o oltre il proprio portone, e considerare che tutta l'area circostante influisce ed è parte integrante del "suo business" o del "suo ambiente naturale". Oltre alla indispensabile sinergia pubblico-privata, che volta a volta prende le forme degli accordi di programma, e le forme di indirizzo a sfondo economico-compensativo come la perequazione e i crediti edilizi, bisogna trovare la quadratura del cerchio attraverso un regime fiscale speciale, che faccia da propulsore e non ostacoli piani e programmi;

### **PERTANTO**

si ritiene indispensabile censire e riutilizzare il patrimonio pubblico e privato abbandonato. Ciò rappresenta un dovere costituzionale che l'Amministrazione comunale deve realizzare, coinvolgendo la cittadinanza, le imprese edilizie locali e gli imprenditori nelle decisioni sulle destinazioni d'uso di centinaia e centinaia di immobili vuoti che si trovano nella nostra città. L'obiettivo è garantire che i beni pubblici, i beni demaniali, vere e proprie forme di proprietà collettiva, e tutti gli edifici che non perseguono più i loro fini istituzionali, a partire dalle grandi aree private dismesse e che non rispondono più a quella funzione sociale della proprietà privata prevista dall'articolo 42 della nostra Costituzione tornino nella piena disponibilità del popolo cittadino.

### **DELIBERA**

il recupero e la valorizzazione sociale del patrimonio edilizio pubblico e privato abbandonato, secondo le seguenti modalità:

Occorre innanzitutto censire gli immobili privati, le aree demaniali, i locali commerciali e qualunque manufatto pubblico e privato ormai abbandonato, in disuso ed in evidente stato di abbandono e degrado. Successivamente, nell'ambito degli immobili e dei manufatti abbandonati individuati sul territorio cittadino, si procederà ad distinguere due tipologie:

- a) immobili e manufatti edilizi abbandonati di proprietà demaniale
- b) immobili e manufatti edilizi di proprietà privata

Con apposite gare di appalto si procederà ad avviare interventi di recupero statico e funzionale delle due tipologie di immobili evidenziate. Infatti, altro punto focale di questa proposta di delibera consiliare consiste nel coinvolgere vari stakeholder quali imprenditori privati, soggetti pubblici e privati e Comune nell'opera di riqualificazione del patrimonio immobiliare abbandonato, prevedendo principalmente agevolazioni fiscali ed economiche non solo nella prima fase di ristrutturazione edilizia ma principalmente sulle destinazioni finali degli immobili e manufatti edilizi ristrutturati. In particolare, per favorire tali obiettivi:

- per la tipologia a): vendita e/o affitto delle unità immobiliari ristrutturate a soggetti pubblici e/o privati il cui introito sarà ripartito con le giuste proporzioni tra il Comune di Napoli e i soggetti coinvolti nelle ristrutturazioni edilizie;

- per la tipologia b): vendita e/o affitto delle unità immobiliari ristrutturate a soggetti pubblici e/o privati il cui introito sarà ripartito nella misura di 0.5/3 al Comune di Napoli, 2/3 alle ditte appaltanti e 0.5/3 agli ex proprietari degli immobili.

Le finalità di tale proposta di delibera consiliare sono molteplici e diversificate:

- rigenerare e ricucire il tessuto urbano esistente;
- far ripartire l'imprenditoria edilizia e il mercato immobiliare pubblico e privato ormai alle corde, con evidenti nuovi sbocchi occupazionali;
- riqualificare il patrimonio immobiliare di Napoli in evidente stato di degrado e di abbandono abbattendo, nel contempo e notevolmente, i rischi del dissesto idrogeologico a cui il territorio di Napoli è soggetto;
- eliminare le sacche e gli incubatori di illegalità e di degrado che tale patrimonio immobiliare abbandonato costituisce;
- rendere disponibili alla popolazione nuove unità abitative più a misura d'uomo contrastando notevolmente il fenomeno di quartieri-ghetto come la Legge 167 e la Legge 219 hanno creato;
- ulteriori introiti per le casse comunali per quanto esposto in premessa,
- venir sempre più incontro alla domanda di unità abitative da parte della popolazione, soprattutto da parte di quella fascia più indigente di essa;
- migliorare notevolmente il decoro e l'arredo urbano.

Vincenzo Moretto

