

Accordo di Programma del 3.8.1994 e Atto aggiuntivo del 4.8.1999 tra il Ministero dei LL.PP.-Regione Campania e Comune di Napoli per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale per l'impegno complessivo di 350 miliardi

COORDINAMENTO

Ing. Ciro D'ambrosio (Dirigente)

Arch. Giulio Aurino

Ing. Antonio Campora

Arch. Bruno Piccirillo

PROGETTISTI

Arch. Bruno Piccirillo (Responsabile di progetto)

Ing. Sergio Di Francesco

COLLABORATORI

Per.Ed.. Ciro Andreani

Geom.C. Claudio Buglione

Geom. Luigi La Rocca

Geom Antonio Mazzocca

Arch. Pasquale Antignano (grafica al cad)

Per.Ed. Vincenzo Esposito (grafica al cad)

CONSULENTI

Prof. Arch. Carlo Gasparrini

Prof. Arch. Paolo Giordano

Prof. Arch. Antonio Memoli

Dott. Avv. Gennaro Macri



PER COPIA CONFORME
IL DIRIGENTE
ING. ANTONIO CAMPORA

RELAZIONE

COMUNE DI NAPOLI: Dipartimento Edilizia Interventi Speciali - Servizio Edilizia Pubblica
PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO ex art. 11 Legge 493/93

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO - AMBITO DI SOCCAVO - RIONE TRAIANO



Assessorato alla Edilizia
Sig. Antonio Amato

Dipartimento Edilizia Interventi Speciali
Servizio Edilizia Pubblica
Dirigente ing. Ciro D'Ambrosio

Il coordinamento delle fasi di redazione dei Programmi di Recupero Urbano è stato svolto dall'ing. Ciro D'Ambrosio, dall'arch. Bruno Piccirillo, dall'arch. Giulio Aurino e dall'ing. Antonio Campora.

Struttura operativa

Arch. Giulio Aurino, responsabile di procedimento e di progetto di Ponticelli
Ing. Antonio Campora, responsabile di procedimento e di progetto di Poggioreale
Arch. Bruno Piccirillo, responsabile di procedimento e di progetto di Soccavo
Arch. Pasquale Antignano
Dott. Vincenzo Clemente
Ing. Sergio Di Francesco
Arch. Immacolata Marsella
p. edile Ciro Andreani
geom. C. Claudio Buglione
p. edile Vincenzo Esposito
geom. Luigi La Rocca
geom. Antonio Mazzocca
geom. C. Claudio Nasti
per.ind. Domenico Schiattarella
geom. Elio Stornaiuolo

Aspetti giuridico-amministrativi

Avv. Edoardo Barone
Dott. Giovanni Tiberio
Rag. Nicola Giudicepietro
Rag. Nicola Moselli

Hanno collaborato: arch. Fabio Noviello per gli aspetti progettuali del P.R.U. di Soccavo; geom. Carlo Brignola, per. Ed. Salvatore Orlando, geom. Luigi Papini, per. Ind. Antonio Pareto e geom. Bruno Sepe per la redazione dei piani e stati particellari; geom. Vincenzo Chiozzi e geom. Ernesto Orsi per i rilievi planimetrici; istr. Amm. Maria Sala, es. amm. Luigi Di Grazia, coll. Aus. Luigi Guida per la segreteria tecnica.

Consulenti

- prof. arch. Carlo Gasparri ha svolto una consulenza sugli aspetti generali relativi alla predisposizione degli atti finalizzati alla formazione dei P.R.U. ed in particolare: la definizione delle proposte di varianti al P.R.G.; il piano economico e finanziario dei P.R.U.; il bando pubblico ed i relativi allegati. La consulenza ha, inoltre, riguardato la predisposizione del progetto guida relativamente agli ambiti di Ponticelli e Soccavo.

Hanno collaborato con il prof. arch. Carlo Gasparri: arch. Mirella Fiore, arch. Paolo Sacco, Arch. Fabiana Forte e arch. Salvatore Giuffrida.

- prof. arch. Paolo Giordano e prof. arch. Antonio Memoli hanno svolto una consulenza sull'analisi e sulla definizione dei caratteri storici, morfologici ed ecoambientali dei tre P.R.U.. La consulenza ha, inoltre, riguardato la predisposizione del progetto guida relativamente all'ambito di Poggioreale.

Hanno collaborato con il prof. arch. Paolo Giordano: arch. Mariagrazia Vitale e arch. Alessia Zampano.
Hanno collaborato con il prof. arch. Antonio Memoli: dott. Paola Miraglino (Ufficio Difesa del Suolo, Comune di Napoli), dott. Mansi, dott. Tamas Ildiko (Servizio S.C.I.A., Comune di Napoli).

- dott. avv. Gennaro Macri ha svolto una consulenza generale sugli aspetti giuridico-amministrativi relativamente all'iter procedurale sulla formazione ed approvazione dei P.R.U.. La consulenza ha, inoltre, riguardato la redazione dello schema di bando e dello schema di convenzione.

Con il servizio Pianificazione Urbanistica, diretto dall'arch. Roberto Gianni, è stata verificata la coerenza con le proposte urbanistiche.

La società E.R. Advisor ha fornito la documentazione relativa allo stato e piano particellare delle aree di proprietà comunale.

20
PER COPIA CONFORME
IL DIRIGENTE
ING. ANTONIO CAMPORA

11

INDICE

1 I PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO.....2
1.1 I PRU nel quadro normativo vigente.....2
1.2 Lo strumento dei PRU nel quadro normativo regionale: metodi e strumenti.....4

2 I PRU NELL'ACCORDO DI PROGRAMMA.....6
2.1 I contenuti del programma.....6
2.2 Lo stato di attuazione.....6
2.3 Dall'Accordo di programma del 3/8/1994 all'Atto aggiuntivo del 4/8/1999.....7

3 IL PROGETTO PRELIMINARE DEL PRU APPROVATO CON DELIBERA 5057 DEL 6.11.199710
3.1 Interventi previsti e indirizzi progettuali.....10
3.2 Le Consultazioni sul preliminare.....10
3.3 La definizione dell'assetto proprietario delle aree per la formulazione del progetto definitivo del PRU.....11

4. II PROGETTO DEFINITIVO DEL PRU DI SOCCAVO.....13
Il quartiere Traiano di Soccavo: il ripensamento di un progetto urbano interrotto

5. STRUTTURA DEGLI ELABORATI DEL PRU.....16
5.1 L'elenco elaborati.....16
5.2 La struttura della normativa.....16
5.3 Struttura del bando e gli allegati.....17

6. VERIFICA DI FATTIBILITA' ECONOMICA.....20
6.1 Analisi finanziaria del PRU per il calcolo degli oneri concessori straordinari.....20
6.2 La valutazione dei costi e dei ricavi degli interventi previsti nei P.R.U.....21
6.3 Esiti.....22

PER COPIA CONFORME
IL DIRIGENTE
ING. ANTONIO CAMPORA

1. I PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO

1.1 I PRU nel quadro normativo vigente

Il passaggio dalla fase dell'espansione a quella della riqualificazione urbana, lo spostamento d'interesse da una condizione di preminente urbanizzazione di vaste periferie agricole ad una di modificazione e riconversione di aree ristrette e prevalentemente centrali e pregiate, la chiara distinzione quindi tra un regime conservativo, di manutenzione qualitativa della città consolidata estesa alla gran parte del territorio urbano, ed uno trasformativo, di riconfigurazione intensiva morfologica e funzionale delle parti non consolidate della città, ha di fatto rimesso al centro dell'attenzione il tema del rapporto pubblico-privato nella gestione dei piani.

Ha cioè spostato il baricentro delle proposte verso il controllo del doppio binario conservazione/trasformazione nella consapevolezza che la fattibilità di operazioni trasformative, come del resto di quelle conservative, deve fare i conti con una "edificabilità oggettiva" di un numero limitato di aree strategiche e centrali, che non può essere contestata ma deve essere regolamentata all'interno di un quadro nuovo di regole.

Il ripensamento dell'istituto del "comparto", la modalità della "perequazione urbanistica", la cooperazione e l'intesa di attori pubblici e privati, il concerto di risorse pubbliche e private che queste presuppongono, assieme alla complessità di categorie d'intervento, destinazioni d'uso, regimi e offerte immobiliari che la trasformazione reclama, sono temi di attualità che possono consentire alla recente produzione legislativa in materia di "programmi complessi" di definire un nuovo e più strutturato orizzonte, superando una fase di iniziale ambiguità, di sperimentaltà più verbale che sostanziale, e di scollegamento sostanziale dalle tematiche proprie alla nuova e auspicabile "forma" di piano.

I "programmi complessi" possono e debbono entrare a far parte di un diverso processo di piano, in cui siano chiare ed esplicite le diverse e irriducibili razionalità che lo caratterizzano: quella strategica e strutturale, quella regolativa e quella, appunto, propositiva delle aree di trasformazione, relativa cioè ai progetti di trasformazione, necessariamente flessibili e negoziabili e tuttavia governabili attraverso metodi condivisi e trasparenti per la valutazione delle convenienze e per la definizione delle correlazioni con strategie e regole del piano. Un processo in cui siano peraltro esplicitati i rapporti tra questi strumenti, la pianificazione urbanistica operativa, da un lato, e la programmazione pluriennale di opere pubbliche e dei relativi progetti preliminari, dall'altro.

L'evoluzione dell'iter legislativo dei "programmi complessi", muovendo da un'ottica prevalentemente legata alla concreta fattibilità di specifici e circoscritti obiettivi, non ha sempre contribuito all'esplicitazione di tali metodi; e che l'interpretazione data, in molti casi, è stata più quella di definire procedure accelerate di variazione occasionale di piani ritenuti non riformabili, a prescindere quindi da più generali coerenze, che non quella di assumere il criterio della flessibilità e della negoziabilità regolata come requisito proprio di una nuova forma di piano.

L'articolo 18 della legge 203/1991 (pubblicata sulla G.U. n. 162 del 12 luglio 1991), la prima che a livello nazionale introduceva lo strumento del "programma integrato", si inserisce all'interno di un provvedimento di tipo straordinario finalizzato alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale per i dipendenti delle amministrazioni dello Stato: purtuttavia, l'assenza di regole in merito all'accettabilità di proposte di variante ai PRG accentuata dallo scavalco delle Regioni a favore di un rapporto diretto CER/Comuni, nonché l'assenza di criteri di valutazione economica trasparenti delle

operazioni previste, non modificano sostanzialmente la tipologia di questo strumento rispetto a quella dei suoi precursori.

Il successivo articolo 16 della legge 179/1992 (pubblicata sulla G.U. del 29 febbraio 1992 n. 50), introduce nella legislazione nazionale lo strumento del "programma integrato" già definito in una delibera CIPE del 1988 relativa al 6° biennio della legge 457/1978. Pur esplicitando per la prima volta i contenuti essenziali di questa nuova tipologia di programmi (pluralità di funzioni, integrazione di diverse tipologie d'intervento, dimensione strategica, concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati), la legge confermava tuttavia, nella sua formulazione originaria, la logica di uno strumento "straordinario", una sorta di corsia preferenziale rispetto alla inefficacia e alla inattualità dei PRG. Le successive dichiarazioni di incostituzionalità della Corte Costituzionale relative ai commi dell'articolo che definivano le procedure accelerate di attuazione dei programmi "in contrasto con le previsioni della strumentazione urbanistica" (commi da 3 a 6), ha di fatto ridotto la definizione dello strumento ad una formulazione generica, un semplice contenitore a disposizione delle diverse interpretazioni delle Regioni e dei Comuni.

Il registro cambia sostanzialmente con i "programmi di recupero urbano" e con i "programmi di riqualificazione urbana".

I primi, introdotti con la legge 493/1993 (pubblicata sulla G.U. n. 285 del 4 dicembre 1993) si pongono l'obiettivo di riqualificare i quartieri di edilizia pubblica realizzati soprattutto nel dopoguerra, allineandosi ad una nuova sensibilità verso il degrado delle aree periferiche già manifestatosi in Europa da qualche anno. Le "proposte unitarie" richieste dalla legge con il concorso di risorse pubbliche e private, sono orientate a delineare un "insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammmodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici".

E' importante rilevare che, un anno dopo l'emanazione della legge, il Ministero dei lavori Pubblici, coerentemente con le previsioni della legge (comma 3 dell'articolo 11), definisce "le priorità di detti programmi sulla base di criteri oggettivi per l'individuazione degli interventi" ai quali le Regioni devono attenersi per la loro approvazione. Con due successive delibere entrambe dell'1 dicembre 1994 (pubblicate sulle GG.UU. nn. 289 e 290 rispettivamente del 12 e 13 dicembre dello stesso anno), il Ministero dei Lavori Pubblici individua tali criteri "per la concessione dei contributi, per l'individuazione delle zone urbane interessate e per la determinazione delle tipologie d'intervento" nonché "per la regolamentazione delle procedure di formazione" in cui esplicita una particolare attenzione alle forme di pubblicizzazione e quindi partecipazione del processo di concertazione contestuale alla eventuale variazione dei PRG.

Va peraltro rilevato che, già dal marzo dello stesso anno, il Ministero dei Lavori Pubblici ha riservato, all'interno della programmazione quadriennale 1992-1995 dell'edilizia residenziale pubblica (delibera CIPE 16 marzo 1994, G.U. 18 maggio 1994), uno spazio rilevante ai "programmi complessi", con riferimento sia ai "programmi integrati" di cui all'articolo 16 della legge 179/1992 sia ai "programmi di recupero urbano" di cui

12
PER COPIA CONFORME
IDRIGENTE
ING. ANTONIO CAMPORA

all'articolo 11 della legge 493/1993, spazio che verrà tradotto in specifici canali di finanziamento dalle Regioni all'interno dei rispettivi riparti di spesa.

Il successivo D.M. del Ministero dei Lavori Pubblici del 21 dicembre 1994 (pubblicato sulla G.U. n. 302 del 28 dicembre 1994), pur riproponendo un meccanismo di relazione diretta Stato/Comuni, definisce tuttavia un ulteriore avanzamento nella formulazione dei "programmi complessi". Esso infatti individua un nuovo strumento, quello dei "programmi di riqualificazione urbana", che costituisce una specifica articolazione della famiglia dei "programmi integrati" definiti dalla legge 179/1992 e che si avvalgono dei fondi individuati dall'articolo 2, comma 2, della stessa legge: questo nuovo provvedimento estende a tutte le aree di trasformazione i meccanismi già previsti dai "programmi di recupero urbano" semplificandoli, ma soprattutto, con la successiva "Guida ai programmi di riqualificazione urbana" individua un percorso comportamentale per le Amministrazioni locali, in merito alle procedure di programmazione e approvazione e ai criteri di valutazione economica degli interventi con riferimento soprattutto al bilancio pubblico-privato delle rispettive convenienze, che riveste un indubbio interesse da un punto di vista metodologico nella costruzione delle scelte urbanistiche.

Uno sguardo di maggior dettaglio su alcuni aspetti della strumentazione suddetta consente di esprimere valutazioni più dettagliate.

I "programmi integrati" ex art. 16 legge 179/1992, che costituiscono quindi i diretti antecedenti dei "programmi di recupero urbano", quantunque modificati nella loro definizione procedurale dalla dichiarazione di incostituzionalità di alcuni commi, hanno conservato la loro riconoscibilità di strumenti di programmazione complessa sia dal punto di vista degli obiettivi di una riqualificazione urbana non settoriale, sia dal punto di vista gestionale per quel che riguarda operatori e risorse.

Peraltro la cancellazione delle procedure di formazione, approvazione e attuazione restituisce agli enti locali, Regioni e Comuni, una flessibilità decisionale in merito che consente di meglio adeguare tali strumenti ai diversi contesti istituzionali e normativi, con tutte le conseguenze, potenzialmente anche sperequative, che questo comporta in termini di comportamenti urbanistici. Allo stesso tempo, tale flessibilità è stata alla base della interpretazione data dallo stesso CER, due anni più tardi, per l'attuazione di politiche urbane centralizzate di riqualificazione attraverso l'introduzione dei "programmi di riqualificazione urbana".

Gli aspetti caratterizzanti dei "programmi integrati" sono i seguenti:

- in primo luogo l'introduzione dell'obiettivo di una "riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio e ambientale" in sostituzione delle terminologie utilizzate dalla legge 457/1978 che esprimono un riferimento pressoché esclusivo alla scala edilizia - il "recupero del patrimonio edilizio" e le relative categorie d'intervento per edificio - o circoscritte alla sola ristrutturazione urbanistica alla scala del tessuto. Questa innovazione, che si coniuga e si afferma ulteriormente con la ricerca di una "integrazione di diverse tipologie d'intervento" e con la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è strettamente legata alla esplicitazione di una "dimensione" del programma "tale da incidere sulla riorganizzazione urbana", collocando le aree interessate tra quelle di trasformazione con una valenza strategica per l'intera città;

- in secondo luogo, la presenza di una pluralità di funzioni, strettamente legata peraltro alla dimensione strategica suddetta, che tende a superare definitivamente la logica delle

programmazioni tradizionali del settore ancorate ad una sostanziale monofunzionalità. Si approda così ad una concezione di complessità urbana in cui, affianco ad una ineludibile componente abitativa articolata nelle diverse componenti esistenti (sovvenzionata, agevolata, convenzionata e privata a libero mercato), si individua un mix variabile di funzioni non residenziali (dalle attività commerciali e produttive ai servizi di scala urbana o di quartiere fino alle attività terziarie e quaternarie) che consente di definire una qualità funzionale adeguata ai diversi ruoli urbani interessati;

- a ciò si aggiunge la pluralità degli attori e delle risorse che concorrono nella definizione dei "programmi integrati". Va rilevato in proposito che tale concorso viene ritenuto possibile e non obbligatorio dalla legge, ed è evidente che la scelta di una strada anziché di un'altra può modificare in modo rilevante il senso e le caratteristiche di un programma.

Per quel che riguarda gli operatori va rilevato che la genericità della definizione lascia ovviamente intravedere una estensione molto ampia: tra gli operatori pubblici vanno infatti iscritti, oltre ai Comuni, gli IACP e gli altri possibili enti pubblici interessabili da operazioni trasformative urbane; tra quelli privati, oltre a imprese e cooperative con i relativi consorzi, tradizionali operatori dell'edilizia, divengono centrali anche i singoli proprietari delle aree e degli immobili che assumono, in processi di riconversione funzionale e riqualificazione morfologica, un ruolo fondamentale nello scambio pubblico-privato. Per quel che riguarda le risorse, va rilevato che la delibera CIPE di programmazione quadriennale del 1994 individua un complesso di canali finanziari pubblici disponibili attraverso leggi o bilanci comunali a cui andrebbe aggiunta la possibilità per gli enti locali di procedere all'indebitamento. E' evidente tuttavia che affianco alla razionalizzazione e al coordinamento dei mille rivoli della spesa pubblica individuabili, anche aldilà dello specifico settore edilizio, un posto importante può essere svolto dalle risorse private laddove gli operatori privati vengono coinvolti nella formazione e attuazione del programma. Non esiste una specificazione della provenienza di tali risorse ma è ragionevole immaginare che esse siano da rintracciare all'interno delle plusvalenze determinate dalle operazioni di valorizzazione immobiliare consentite dai "programmi integrati".

I "programmi di recupero urbano" ex art. 11 legge 493/1993, all'interno della grande famiglia di "programmi integrati", sono finalizzati, come già detto, alla riqualificazione degli insediamenti pubblici delle periferie urbane principalmente attraverso la realizzazione, manutenzione e ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie. Questo obiettivo è previsto possa essere raggiunto anche attraverso una sinergia con operazioni urbanistiche di completamento e integrazione funzionale dei "complessi urbanistici esistenti", e con interventi di recupero edilizio (dalla manutenzione alla ristrutturazione edilizia) e di arredo urbano.

Si rileva quindi un'intenzione del legislatore volta ad affrontare i tradizionali problemi della periferia pubblica attraverso interventi che, da un lato, risolvono le tradizionali carenze di dotazione infrastrutturale e di attrezzature e, dall'altro, producono l'avvio di un processo di complessificazione e qualificazione morfologica e funzionale di queste parti di città individuando nuove centralità e riconoscibilità, anche attraverso il miglioramento delle connessioni con il contesto, sia delle aree contigue che di quelle esterne agli insediamenti pubblici.

La tipologia dello strumento ricalca quella dei "programmi integrati", sia per l'obiettivo della riqualificazione quantunque mirata a particolari settori urbani, sia per l'obiettivo della complessità funzionale e del concorso di operatori e risorse pubblici e privati.

Per quel che riguarda l'obiettivo della riqualificazione, si confermano i criteri già descritti per i "programmi integrati", con ulteriori precisazioni che riguardano le categorie d'intervento urbanistiche ed edilizie, al di là di quanto previsto dalla legge 457/1978, con riferimento in particolare alla possibilità di demolizione e ricostruzione degli edifici nei limiti della cubatura preesistente e di nuova edificazione per alloggi parcheggio, per gli operatori pubblici, nonché la possibilità, per gli operatori privati, di aumentare superfici o volumetrie o di modificare le destinazioni d'uso di fabbricati interessati da ristrutturazione edilizia, o ancora di completare gli insediamenti pubblici nei limiti delle cubature consentite anche in variante alle destinazioni d'uso previste. Ancora, i programmi possono prevedere una integrazione degli insediamenti pubblici attraverso l'aumento dei pesi insediativi da realizzare con edilizia residenziale o non residenziale in aree contigue.

Per quel che riguarda le risorse, va rilevato che quello della partecipazione di risorse e operatori privati in accordo con quelli pubblici è considerato un requisito obbligatorio e non facoltativo come per la legge 179/1992.

Aspetto rilevante dello strumento, in considerazione della possibilità di andare in variante al piano urbanistico vigente con procedure accelerate strutturate attorno alla stipula di un accordo di programma, è l'obbligo per i Comuni di garantire la necessaria pubblicità del programma nei termini previsti dalla legge 1150/1942 attraverso la tradizionale procedura delle osservazioni da parte di privati e associazioni.

La parallela esperienza dei "programmi di riqualificazione urbana" pone peraltro la necessità di assumere, anche per lo strumento programma di recupero urbano" alcuni rilevanti elementi di novità di tale esperienza: a partire dal ruolo affidato alla già citata "Guida" che introduce elementi di unificazione comportamentale nella valutazione delle convenienze pubbliche e private rendendo trasparenti i criteri e i dati assunti alla base degli accordi tra gli operatori, introducendo così la necessità di costruire "metodi condivisi" nel dialogo della concertazione.

Lo strumento della "Guida" indica peraltro una linea di tendenza che concentra la propria attenzione, più che sulla predeterminazione rigida degli esiti finali dei programmi, sulla definizione delle regole di processo: in tal senso, se la "Guida" fornisce un contributo importante nel chiarimento di quelle legate al controllo economico, è divenuta all'ordine del giorno la necessità di costruire strumenti di controllo anche dei contenuti qualitativi, territoriali e ambientali, delle operazioni di trasformazione.

1.2 Lo strumento dei PRU nel quadro normativo regionale: metodi e strumenti

Alla scala locale, la Regione Campania ha di fatto recepito la legge nazionale con la delibera n. 8507/95, confermando i contenuti fondamentali dello strumento "programma di recupero urbano" e individuando, ai fini della necessaria concorrenzialità delle proposte private, un "bando-tipo" che i Comuni devono seguire per sollecitare la presentazione di tali proposte e valutare le candidature dei soggetti privati abilitati a redigere e attuare i programmi proposti.

In questo senso lo strumento di PRU, previsto all'interno dell'Accordo di Programma stipulato dal Comune con la Regione e il Ministero dei LL.PP., e la relativa proposta di bando pubblico concorrenziale si muovono in coerenza con i contenuti della delibera regionale.

In particolare i Programmi di Recupero Urbano devono essere caratterizzati dai seguenti requisiti generali:

- riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica;
- insieme coordinato e sistematico di interventi organizzato sulla base di una proposta unitaria;
- concorso di risorse pubbliche e private.

Gli interventi suddetti, sia pubblici che privati, possono riguardare:

- la manutenzione straordinaria, l'ammodernamento, la sostituzione, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti a rete;
- l'inserimento di elementi di arredo urbano;
- la realizzazione, la manutenzione, l'ammodernamento di opere di urbanizzazione secondaria;
- la edificazione di integrazione, anche attraverso ristrutturazione urbanistica, dei complessi insediativi esistenti.

I Programmi di Recupero Urbano sono realizzati al servizio prevalente:

- del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata localizzato nei piani di zona di cui alla legge 18.4.1962 n. 167;
- del patrimonio ERP degli IACP e dei Comuni, non ricompresi nei piani suddetti;
- del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di altri enti locali o dello Stato.

Per la formulazione della proposta di PRU, i proponenti debbono far riferimento ad una o più delle seguenti tipologie d'intervento pubblico:

- recupero edilizio, secondo le tipologie di cui all'art. 31 comma 1, lett. a) b) c) e d) della legge 457/1978;
- demolizione e ricostruzione degli edifici di edilizia residenziale pubblica nel rispetto della volumetria esistente;
- realizzazione di alloggi parcheggio laddove necessari all'attuazione degli interventi di recupero edilizio di cui alla lettera a.);
- manutenzione straordinaria, ammodernamento, sostituzione, realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
- realizzazione o recupero, secondo le tipologie di cui all'art. 31 primo comma lett. b) c) e d) della legge 457/78, di opere di urbanizzazione secondaria.

I proponenti, inoltre, debbono far riferimento ad una o più delle seguenti tipologie d'intervento privato o pubblico autofinanziato:

- aumento della superficie utile mediante frazionamento o aumento della volumetria, o modifica delle destinazioni d'uso, nell'ambito della ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 31 comma 1 lett. d) della legge 457/1978;
- completamento degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica non ancora ultimati mediante la realizzazione di opere e fabbricati nei limiti planimetrici e volumetrici indicati dalla proposta di variante;
- ristrutturazione urbanistica degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica;
- integrazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica mediante la realizzazione di edilizia residenziale e non residenziale in aree contigue.

Per la formulazione della proposta di PRU e del relativo quadro economico-finanziario necessario a dimostrarne la fattibilità, i proponenti debbono far riferimento a due distinte modalità di finanziamento.

- **autofinanziamento privato:** relativo cioè ai ricavi desumibili dalla realizzazione e gestione degli interventi realizzati e/o gestiti dai soggetti proponenti;
- **finanziamento pubblico ex Accordo di Programma:** relativo cioè alle disponibilità previste da tale Accordo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino alla concorrenza prevista per ciascun PRU.

A tali modalità si aggiunge, ove possibile, quella relativa ad **altri finanziamenti pubblici:** relativi cioè alle eventuali disponibilità di risorse da parte di enti pubblici proponenti (ad esempio IACP).

Ai fini dell'utilizzo di tali risorse e per la definizione delle suesposte tipologie d'intervento, si individuano le seguenti **tipologie di situazioni procedurali:**

- interventi pubblici con fondi pubblici su aree di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica;
- interventi privati su aree di proprietà pubblica da concedere in diritto di superficie o proprietà;
- interventi privati su immobili di proprietà pubblica da concedere in gestione;
- interventi privati su aree di proprietà privata da convenzionare o non con il Comune
- interventi privati su aree di proprietà privata da cedere alla proprietà pubblica.

La procedura per la redazione e attuazione dei PRU prevede quindi:

- l'approvazione del programma preliminare dei tre PRU e delle relative bozze di bando concorrenziale per la redazione e realizzazione degli interventi;
- l'avvio di una fase di consultazione con istituzioni, enti, associazioni della società civile e del mondo imprenditoriale interessati all'attuazione dei PRU, finalizzata a raccogliere suggerimenti e valutazioni per dettagliare e precisare il programma preliminare;
- l'approvazione del programma definitivo dei PRU e dei relativi bandi concorrenziali;
- l'emanazione dei bandi concorrenziali e la nomina delle commissioni di valutazione;
- la valutazione delle proposte di PRU presentate, l'approvazione delle graduatorie risultanti e la scelta dei programmi vincitori;
- la stipula delle convenzioni con i soggetti proponenti vincitori per la progettazione e realizzazione delle fasi esecutive dei programmi e l'avvio delle fasi esecutive anche per la progettazione e realizzazione delle opere pubbliche di competenza comunale.

Sono due le novità più importanti che l'Amministrazione Comunale di Napoli ha individuato per la redazione e attuazione dei PRU, e che differenziano tali strumenti dalla tipologia individuata a livello nazionale e regionale qualificandoli in maniera sostanziale:

- in primo luogo, **la coerenza con la strumentazione urbanistica in itinere**, che dimostra uno sforzo congiunto tra i diversi settori dell'Amministrazione per raggiungere obiettivi fattibili e concreti all'interno di un quadro di certezze urbanistiche, e che consente di interpretare in modo efficace e corretto lo strumento "Programma di Recupero Urbano" rispetto all'avanzamento e alla riformulazione della strumentazione urbanistica: in ciò correggendo il tiro rispetto ad una interpretazione pericolosamente eversiva dello strumento, da alcuni data a livello nazionale e locale, come "variante" *tout court* di piani regolatori generali ritenuti immodificabili e obsoleti;
- in secondo luogo, **l'introduzione di una procedura di valutazione delle proposte di programma** che verranno da parte dei soggetti sollecitati con il bando che coniuga la ricerca di convenienza economica con la ricerca di qualità degli interventi (funzionale, morfologica ed ecoambientale) e la verifica delle loro ricadute sociali ed economiche: la individuazione di una metanormativa prestazionale in tal senso, unitamente al rispetto dei requisiti contenuti nel vigente Regolamento Edilizio del Comune di Napoli,

garantirà la possibilità di una "valutazione di impatto" complessiva delle proposte rendendo "misurabili" i giudizi di congruità e "trasparenti" le scelte da effettuare per scegliere le proposte migliori.

PER COPIA CONFORME
IL DIRIGENTE
ING. ANTONIO CAMPORA



2. I PRU NELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

La stipula dell'Accordo di Programma avvenuta il 3.8.94 ha attivato un processo di programmazione che oltre a garantire la piena utilizzazione delle risorse disponibili, ha consentito di concretare procedure e metodologie d'intervento innovative. Il Comune di Napoli utilizzando, tra l'altro, le normative urbanistiche di recente adottate dalla Giunta e dal Consiglio Comunale e le disposizioni legislative sul recupero urbano, ha voluto portare a concretezza interventi coordinati per il perseguimento di obiettivi di riqualificazione di ambiti definiti in grado di coinvolgere anche l'iniziativa di una pluralità di soggetti pubblici e privati. Coordinando tutti gli interventi in corso per l'E.R.P., con l'Accordo di Programma è stato promosso un complessivo intervento sia sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, a partire da quello pubblico sia su parti significative del tessuto delle città consolidate nel suo insieme. Un intervento che va oltre il recupero funzionale ed il restauro edilizio per estendersi alla riqualificazione urbana e ambientale, sperimentando metodologie progettuali e tecniche d'intervento innovative, messe a punto anche con il contributo tecnico-scientifico di professionalità esterne all'Amministrazione Comunale di Napoli.

Un programma sicuramente complesso, anche perché ogni intervento è stato correlato a realizzazioni già in essere, spesso di competenza di altre Amministrazioni, il tutto con l'obiettivo della piena utilizzazione di risorse finanziarie finalizzate al rilancio del settore edilizio volto al recupero.

Parte sostanziale dell'Accordo di Programma è l'attivazione di interventi sperimentali in grado di condurre alla codificazione dei materiali scientifici già disponibili e alla definizione di normative e criteri per orientare, guidare e agevolare l'intervento di recupero nel Centro Storico, pervenendo alla elaborazione di un vero e proprio "codice per il recupero. Non a caso questa direzione di lavoro è stata associata al programma di interventi di recupero sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica per attrezzare una più efficace risposta alla sempre più diversificata domanda di alloggi, utilizzando strumenti nuovi e più adeguati alle mutate esigenze di mobilità e di integrazione dell'attuale realtà sociale.

Il Sindaco di Napoli ha voluto promuovere l'Accordo di Programma al fine di realizzare un intervento di recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica parallelamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed al completamento di programmi già in attuazione ma privi di complessiva copertura finanziaria.

Il processo di attuazione dell'Accordo, regolato da un apposito "disciplinare tecnico", ha consentito di verificare, nel suo svolgersi, le condizioni di fattibilità di ciascun intervento sia per gli aspetti amministrativi che per quelli tecnici. Le verifiche di fattibilità hanno riguardato anche gli aspetti urbanistici, in considerazione dell'attuale fase di ridefinizione degli strumenti che l'Amministrazione Comunale ha portato parallelamente in adozione, al fine di rendere l'attività di recupero edilizio coerente con la programmazione urbanistica.

La verifica amministrativa condotta ha portato a consolidare scelte, ma anche a porre in discussione altre scelte già compiute in passato, soprattutto laddove i precedenti impegni sono risultati vincolati da rapporti contrattuali appesantiti da annosi contenziosi. Una complessità di situazioni che ha richiesto attente verifiche e nel contempo decise azioni per rimuovere tutte le difficoltà che si frappongono all'utilizzazione dei fondi.

2.1 I contenuti del programma

L'Accordo di Programma, è pervenuto alla fase attuativa con la sottoscrizione del "disciplinare di attuazione" avvenuta il 29.3.95, preceduta dalla sottoscrizione di un "protocollo d'intesa"

tra il Sindaco di Napoli, l'Assessore regionale per l'edilizia residenziale ed il Ministro per i LL.PP., avvenuta nell'agosto del 1994. Con il protocollo d'intesa, oltre a definire obiettivi e contenuti, veniva nominata una apposita commissione tecnica con il compito di istruire il programma, verificandone contenuti e finalità, e definire modalità e tempi mediante il già richiamato "disciplinare d'attuazione".

Gli obiettivi del programma sono centrati sull'esigenza di fornire risposte al fabbisogno abitativo e definire originali e innovativi strumenti d'intervento:

1. *l'incremento del patrimonio abitativo pubblico*, è ottenuto attraverso interventi che prevedono:
 - 1.1. la realizzazione di Nuova Edilizia
 - 1.2. il recupero del patrimonio di E.R.P.
 - 1.3. la riqualificazione urbana
 - 1.4. l'acquisto di alloggi e di fabbricati nel Centro Storico
2. *l'elaborazione di studi e ricerche* orientati alla individuazione di più idonei strumenti è finalizzata a:
 - 2.1. introduzione di aspetti sperimentali negli interventi edilizi previsti nel Centro Storico
 - 2.2. la redazione di un "codice del recupero" per gli interventi nel Centro Storico per quanto attiene alle normative.

2.2 Lo stato di attuazione

Con la definitiva approvazione dell'Accordo di Programma i contraenti hanno assunto precisi impegni.

Il Sindaco di Napoli si è impegnato, nei 18 mesi successivi alla sottoscrizione del protocollo d'intesa, alla stipula ed alla definitiva approvazione e pubblicazione sul BURC dell'accordo di programma, che ha durata di cinque anni dalla stipula prorogabile per ulteriori tre anni, su proposta della Commissione Tecnica e a seguito di motivata richiesta formulata da uno dei soggetti sottoscrittori.

Le modalità di erogazione dei finanziamenti e la vigilanza con l'individuazione delle attribuzioni per ogni contraente, sono così articolate:

- il *C.E.R.* mette a disposizione, con procedure innovative per snellire i procedimenti, e trasferisce presso la tesoreria provinciale dello Stato a favore del Comune di Napoli i finanziamenti di competenza;
- la *Regione Campania* perfeziona con decreto presidenziale, l'attivazione del/i programma/i di intervento consentendo la messa a disposizione ed il trasferimento dei fondi;
- il *Comune* può effettuare prelievi sugli stanziamenti complessivi in ragione del 15% all'approvazione definitiva dell'accordo di programma, 80% in base agli stati di avanzamento progressivi dei lavori, 5% dopo l'approvazione del collaudo, ovvero a conclusione di tutte le procedure anche successive al collaudo.

Nel disciplinare di attuazione vengono anche definiti i contenuti e le fasi della progettazione nel rispetto della nuova normativa che regola la esecuzione di opere

pubbliche. Vengono altresì definiti il tema del programma, l'individuazione degli interventi per tipologie e canali di finanziamento, la stima dei costi presunti, la stima dei tempi di attuazione degli interventi. Inoltre le fasi di progettazione sono articolate nella redazione del programma di fattibilità, del programma definitivo di intervento e degli elaborati per l'affidamento dei lavori.

La verifica e la redazione del programma preliminare e definitivo, è stata affidata per tutti i moduli funzionali, al Servizio Edilizia Pubblica del DEIS.

2.3 Dall'Accordo di programma del 3/8/1994 all'Atto aggiuntivo del 4/8/1999

Si riepilogano di seguito i principali eventi che hanno caratterizzato l'attuazione dell'Accordo di programma.

In data 03.08.1994 è stato stipulato, ai sensi dell'art. 27 della legge 142/90, l'Accordo di Programma tra il Ministro dei LL.PP., il Presidente della Regione Campania ed il Sindaco di Napoli, dell'importo di L. 350 mld., per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Napoli.

In data 29.03.1995, con atto a firma del Segretario Generale del C.E.R., dell'Assessore all'Edilizia pro-tempore della Regione Campania e dell'Assessore all'Edilizia pro-tempore del Comune di Napoli, fu definito il Disciplinare di attuazione dell'Accordo di Programma, che individuava i criteri e le procedure attuative degli interventi.

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n° 49 del 17 gennaio 1996, prendeva atto del precitato Accordo, approvato con Decreto Sindacale n. 379 del 04.08.1995 e pubblicato sul B.U.R.C. n° 48 del 09.10.1995, composto da:

Disciplinare di attuazione dell'Accordo di Programma prot. n° 141 del 23.05.1995; Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 27 della L. 142/90, per l'approvazione e la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Napoli, con allegati:

Consistenza del patrimonio abitativo comunale e stato attuale degli interventi in corso.

Il problema abitativo a Napoli. Dati sul fabbisogno.

Il programma proposto.

L'intesa Comune - Regione - Ministero dei LL.PP.: obiettivi da conseguire - soluzioni al problema dell'emergenza abitativa.

Verbale dell'11.05.1994 della Commissione di cui al Protocollo d'intesa tra il Ministero dei LL.PP., la Regione Campania e il Comune di Napoli, sottoscritto in data 03.02.1994.

In ottemperanza al su riferito Disciplinare di attuazione, è stato elaborato dal Servizio Edilizia Pubblica il Programma di Fattibilità, confermando e precisando, così come operata dal Disciplinare di attuazione medesimo, la ripartizione degli interventi secondo cinque moduli funzionali riferiti a distinti canali di finanziamento:

Modulo A	Legge 172/92 art. 11 Recupero edilizio	L. 130 mld.
Modulo B	Legge 493/93 art. 11 Recupero urbano	L. 70 mld.
Modulo C	Legge 60/63 (Delibera CIPE 16.03.94) Nuova edificazione	L. 100 mld.
Modulo D	Legge 457/78 art. 3 lett. q Interventi straordinari	L. 30 mld.
Modulo E	Legge 457/78 art. 2 lett. f	L. 20 mld.

	Interventi sperimentali	
TOTALE		L. 350 mld.

Detto Programma di Fattibilità è stato inoltrato al C.E.R. ed alla Regione Campania con nota prot. n° 884 del 27.07.1995.

Il Comune ha, successivamente, avviato - per ciascuno degli interventi - le fasi progettuali ed attuative, che possono essere così sintetizzate per ciascun modulo funzionale:

Modulo A - Recupero Edilizio - Fondi ex art. 11 della L. 179/92 - L. 130 mld.

Tale modulo comprende interventi di recupero delle parti comuni di edifici siti in aree periferiche e realizzati ai sensi della L. 25/80; interventi di recupero e risanamento conservativo su edifici del centro urbano; realizzazione di edifici destinati ad ospitare attrezzature di quartiere; interventi di nuova edificazione e procedure per l'acquisizione di alloggi sul territorio comunale per favorire la mobilità abitativa.

Gli interventi previsti nel modulo A riguardano circa 1.700 alloggi e per essi la fase di progettazione è sostanzialmente ultimata, mentre è in corso una parte degli interventi, la cui realizzazione ha registrato dei rallentamenti dovuti alle difficoltà legate alla mobilità abitativa dei nuclei familiari residenti. Con decreto n° 3907 del 3.10.1997 del Ministero dei LL.PP., l'intero finanziamento di L. 130 mld. è stato messo a disposizione da parte della Regione Campania ed accreditato presso la Tesoreria Provinciale dello Stato, su conto corrente intestato al Comune di Napoli.

Modulo B - Programmi di Recupero Urbano - Fondi ex art. 11 della L. 493/93 - L. 70 mld.

Con deliberazione n° 5057 del 6.11.1997, il Comune ha approvato i progetti preliminari dei Programmi di Recupero Urbano degli ambiti di Ponticelli, Soccavo e Poggioreale; per tali ambiti sono stati redatti i progetti definitivi. E' in corso di redazione il preliminare del P.R.U. relativo al Centro Storico.

Modulo C - Interventi di nuova costruzione - Fondi ordinari regionali (delibera CIPE del 22.12.1993) - L. 100 mld.

L'Accordo prevedeva per tale modulo un intervento per 608 alloggi, ricadenti nei campi 4 e 6 di Ponticelli e facenti parte di un piano complessivo di Edilizia Residenziale Pubblica di 1.600 alloggi, in parte già realizzati con i fondi di cui alle leggi 25/80 e 94/82; nell'ambito di tale programma di E.R.P. risultavano già predisposti, da parte dei concessionari delle opere, anche i progetti esecutivi relativi ai predetti 608 alloggi. Si è reso, tuttavia, necessario procedere ad una verifica di tali progetti, sia per quanto riguarda l'adeguamento dei medesimi alle vigenti normative sia per quanto riguarda la coerenza degli stessi con l'inquadramento urbanistico previsto nel P.R.U. di Ponticelli, approvato con la citata deliberazione n° 5057 del 6.11.1997 e sia, infine, per quanto riguarda il riferimento alla variante generale al P.R.G. del Comune di Napoli (il cui iter approvativo è ancora in corso) che ha ridimensionato il peso insediativo originariamente previsto. Inoltre, il finanziamento di 100 mld. è risultato non sufficiente per realizzare i previsti 608 alloggi; pertanto, in conformità alle vigenti norme e nel rispetto delle scelte urbanistiche, si è pervenuti alla decisione di ridurre il peso insediativo previsto nel piano complessivo E.R.P. riguardante i campi 4 e 6 e di attuare una diversa distribuzione sul territorio degli alloggi da realizzare. I progetti degli interventi del presente modulo saranno elaborati coerentemente alle indicazioni del planovolumetrico del progetto definitivo del P.R.U. di Ponticelli. Con decreto n° 3907 del 3.10.1997 del Ministero dei LL.PP., l'intero finanziamento di L. 100 mld. è stato messo a disposizione ed accreditato presso la Tesoreria Provinciale dello Stato, su conto corrente intestato al Comune di Napoli.

Modulo D – Interventi straordinari – Fondi ex art. 3 lett. “q” della L. 457/78 – L. 30 mld.

Il modulo prevedeva la realizzazione di n. 174 alloggi nei campi 4 e 6 di Ponticelli, facenti anch'essi parte originariamente del citato piano complessivo di E.R.P. di 1.600 alloggi di Ponticelli. In analogia al metodo seguito per gli interventi di cui al modulo C, anche per quelli previsti nel presente modulo è stata verificata la fattibilità dell'intervento residenziale in questione nell'ambito del nuovo inquadramento urbanistico previsto nel progetto preliminare del P.R.U. di Ponticelli e con riferimento alla variante generale al P.R.G. del Comune di Napoli, che, come detto innanzi, ha ridimensionato il peso insediativo originariamente previsto.

Inoltre si è constatata l'insufficienza della dotazione finanziaria di 30 mld. per la realizzazione di tutti i 174 alloggi e si è pervenuti alla decisione di ridurre la consistenza degli alloggi e di attuare una diversa distribuzione sul territorio degli stessi. Il progetto degli interventi del presente modulo sarà predisposto coerentemente alle indicazioni del planovolumetrico del progetto definitivo del P.R.U. di Ponticelli.

Modulo E – Interventi sperimentali – Fondi ex art. 2 lett. “F” della L. 457/78 – L. 20 mld.

Il modulo E prevedeva la realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici del centro storico, secondo progetti comprendenti lavorazioni e realizzazioni di carattere sperimentale in base a specifici criteri stabiliti dal C.E.R. tali interventi riguardavano gli edifici costituenti i moduli E1, E2 ed E3, per un totale di 177 alloggi. Inoltre il modulo E prevedeva anche un intervento di recupero sul giardino storico di Villa Salvetti (modulo E4) nonché l'attuazione di due progetti di ricerca: l'anagrafe degli assegnatari (modulo E5) e il piano del Centro Storico con redazione del codice di recupero (modulo E6). Tuttavia, durante la fase di progettazione, i finanziamenti previsti dal Programma di Fattibilità si sono rivelati insufficienti alla copertura dei costi delle attività di sperimentazione per gli edifici costituenti i moduli E1, E2 ed E3, mentre – limitatamente ai moduli E1 ed E2 – i finanziamenti medesimi non consentivano nemmeno il completamento degli interventi di recupero, per cui, relativamente ai detti edifici, si rendeva necessaria l'individuazione di stralci funzionali, con la conseguente riduzione del numero di alloggi oggetto di recupero rispetto al numero totale esposto nel Programma di Fattibilità.

I progetti definitivi degli interventi compresi nei moduli E1, E2 ed E3 sono stati approvati in linea tecnica dall'Amministrazione comunale con deliberazioni di G.M. nn. 5012, 5013, 5014, 5015 e 5016 del 6.11.1997 ed inoltrati, con nota prot. n° 113 del 18.11.1997, al Ministero dei LL.PP. – Segretariato Generale del C.E.R. per l'istruttoria di competenza relativa agli aspetti sperimentali.

Il progetto di cui al modulo E5 (anagrafe degli assegnatari), redatto dal Servizio Casa, e quello relativo al modulo E6 (piano del Centro Storico), redatto dal Servizio Urbanistica, sono stati inoltrati al Ministero dei LL.PP.

Tutti i progetti del modulo E, ad eccezione degli interventi E4 ed E5, sono stati approvati dalla Commissione Tecnica nelle riunioni del 4 maggio 1999 e 23 giugno 1999.

I progetti preliminari approvati nel novembre 1997, sono stati sottoposti ai competenti uffici della Regione Campania i quali hanno espresso il loro parere favorevole formulando osservazioni ed indicazioni di cui tener conto nella redazione dei rispettivi progetti definitivi. I pareri della Regione Campania sono stati allegati al verbale della Commissione tecnica del 31.3.1998.

La Variante generale al P.R.G., approvata in Giunta Municipale in data 23.1.1999, ha recepiti i contenuti e gli obiettivi esposti nei preliminari dei P.R.U., individuando ambiti da assoggettare a pianificazione esecutiva con relative normative di attuazione.

Va peraltro evidenziato che nel corso delle prime fasi di attuazione dell'Accordo di programma, tenendo conto delle situazioni reali riscontrate nella fase di progettazione e della opportunità di apportare modifiche a riguardo di taluni interventi previsti dal programma di fattibilità, si è ravvisata la necessità di pervenire ad una rimodulazione dei finanziamenti stabiliti per i diversi moduli ed a una nuova definizione dei tempi complessivi dell'Accordo di programma.

Tutte le descritte circostanze hanno determinato, in sostanza, la necessità di procedere alla ridefinizione del quadro generale degli interventi sotto il profilo normativo, amministrativo e tecnico, mediante la predisposizione di un Atto aggiuntivo all'originario Accordo del 1994.

La suddetta ridefinizione ha tenuto conto delle seguenti necessità:

- apportare modifiche e/o integrazioni ad alcune norme del disciplinare di attuazione;
- operare una formale revisione del quadro generale degli interventi, rispetto alla originaria definizione riportata nel programma di fattibilità;
- apportare talune modifiche di carattere procedurale alle modalità di approvazione dei progetti ed alle modalità di erogazione dei finanziamenti.

I contenuti principali, da inserire nell'atto aggiuntivo, sono stati oggetto di approfondimento preliminare da parte dei competenti uffici regionali e comunali e sono stati poi recepiti dalla Commissione Tecnica nelle sedute del 20.02.98, del 31.03.98, del 4.5.1999 e del 23.6.1999.

Tutte le modifiche ed integrazioni apportate all'Accordo di Programma, sono state quindi inserite nel Programma definitivo degli interventi, redatto ai sensi del Disciplinare di attuazione dal Servizio Edilizia Pubblica, d'intesa con la Regione Campania e con il C.E.R.

Il predetto Programma definitivo è stato sottoposto all'esame della Commissione Tecnica, che lo ha approvato nel corso delle riunioni del 4 maggio 1999 e del 23 giugno 1999.

La Giunta Municipale, con delibera n. 2273 del 2.7.1999 ha poi approvato il Programma definitivo degli interventi, consentendo al Ministero dei lavori pubblici, alla Regione Campania ed al Comune di Napoli di sottoscrivere l'Atto aggiuntivo del 4.8.1999, con il quale si sono ratificate tutte le modifiche e integrazioni contenute nel richiamato Programma definitivo.

Va infine sottolineato che le modifiche ed integrazioni all'Accordo di Programma ed al relativo Disciplinare di attuazione, consistenti essenzialmente nella ridefinizione dei tempi, nella rimodulazione degli interventi e nella rideterminazione delle procedure di erogazione dei finanziamenti, non modificano le finalità originarie dell'Accordo di Programma e risultano essere coerenti con le destinazioni, previste dalle diverse leggi, delle risorse finanziarie dei singoli moduli.

In particolare, le variazioni previste nell'Atto aggiuntivo, relativamente alla consistenza degli interventi ed alla loro dimensione finanziaria, possono così essere sintetizzate per ciascun modulo di intervento:

Modulo A – Recupero edilizio.

La modifica della consistenza degli interventi e la rimodulazione delle singole previsioni di spesa, per ciascuno di essi, derivano dall'impossibilità di cantierare alcuni interventi, dall'impossibilità di utilizzare l'intero finanziamento previsto per l'acquisto degli alloggi, dalla necessità di inserire nel modulo A alcuni interventi non previsti dal Programma di Fattibilità, dalla sottostima economica, in sede di definizione dell'Accordo di Programma,

conseguente all'applicazione dei vecchi massimali C.E.R., aggiornati con delibera regionale del 2 ottobre 1996 n°7844.

La rimodulazione finanziaria è resa possibile, in parte, mediante l'utilizzo di una quota del finanziamento previsto per l'acquisto di alloggi, in parte mediante l'utilizzo del ribasso d'asta già conseguito per alcuni interventi ed in parte per la soppressione dei succitati interventi non cantierabili.

Modulo B – Programmi di recupero Urbano.

L'intervento di vico Sacramento è stato escluso dal modulo, essendosi rilevata l'incongruenza dell'intervento stesso rispetto alle finalità della L. 493/93; i fondi, pari a L. 2 mld., risultanti dalla suddetta esclusione, sono stati messi a disposizione del P.R.U. di Poggioreale, per il quale è emersa la necessità di un maggior fabbisogno di finanziamento. La realizzazione del Programma, relativamente all'ambito di Ponticelli, è strettamente connessa alla definizione progettuale ed alla realizzazione degli interventi di cui ai moduli C e D. Ciò in congruenza con il progetto preliminare del P.R.U. di Ponticelli che, conformemente alle indicazioni della variante generale al P.R.G., ha operato scelte urbanistiche tali da comportare una diversa ipotesi di realizzazione sia degli alloggi che delle infrastrutture primarie e secondarie, rispetto a quanto originariamente previsto nell'Accordo di Programma. Le suddette scelte hanno comportato, per i moduli C e D, una modifica urbanistica e territoriale del programma residenziale da realizzare, pur rispettando le finalità di utilizzazione dei fondi a disposizione, con conseguente utilizzo dei fondi relativi ai moduli C e D nell'ambito del P.R.U. di Ponticelli. La maggiore affluenza di fondi nel modulo B è congruente con le finalità previste dalle "Direttive e procedure per la formazione dei P.R.U. della Regione Campania" approvate con deliberazione di G. R. n° 8507/95, finalità che prevedono esplicitamente la possibilità di far convergere il maggior numero di risorse pubbliche così da determinare l'incremento dell'aliquota a carico dei privati che concorrono alla realizzazione del Programma.

Per quanto riguarda il Programma di Recupero del Centro Storico, l'Atto aggiuntivo prevede l'individuazione di n° 3 ambiti di intervento situati nei quartieri di Chiaia, Sanità e Chiaiano. Le prime due zone, coerentemente con le indicazioni formulate nel Programma di Fattibilità, si trovano nel cuore della città storica e sono adiacenti ad alcuni immobili oggetto di interventi di recupero, ai sensi della L. 179/92 (modulo A), e cioè Palazzo dei Veterani e Via S. Maria degli Angeli alle Croci. La terza zona interessa l'insediamento E.R.P. di Via Toscanella a Chiaiano, anch'esso oggetto di recupero con i finanziamenti di cui al modulo A e si estende sino ad interessare il nucleo storico dell'antico casale di Chiaiano.

In conclusione i finanziamenti disponibili per i PRU risultano:

- Ponticelli: 21 miliardi
- Soccavo: 18 miliardi
- Poggioreale: 16 miliardi
- Centro storico: 15 miliardi

Modulo C – Interventi di nuova costruzione.

Al fine di perseguire l'obiettivo di una più diffusa riqualificazione sul territorio interessato, con il finanziamento del modulo in argomento è previsto, all'interno dei complessivi n° 470 alloggi da realizzare, anche il completamento dei n° 210 alloggi del lotto N di Ponticelli, di proprietà dell'IACP, le cui strutture incomplete risultano abbandonate da circa 20 anni. Tale intervento di completamento, pur non rientrando strettamente nella tipologia della N.E., consegue il medesimo risultato di pervenire alla disponibilità di nuovi alloggi che, nella fattispecie in esame, non potrebbero essere altrimenti ultimati, e che invece saranno utilizzati per risolvere problemi di mobilità

scaturenti dalla ristrutturazione urbanistica del Rione De Gasperi, come appreso meglio specificato nel Modulo D.

La devoluzione dei fondi a favore dell'IACP è oggetto di una specifica intesa tra l'IACP medesimo e l'Amministrazione comunale, nella quale vengono contestualmente definite le questioni connesse all'assetto proprietario delle aree e degli immobili di proprietà dell'IACP interessate dalla realizzazione dei Piani di Recupero Urbano di Ponticelli, del Rione Traiano e di Poggioreale.

Modulo D – Interventi straordinari.

Analogamente a quanto rilevato per il modulo C, a seguito della verifica degli indici urbanistici ed all'aggiornamento dei costi, si è rideterminata in n° 160 alloggi, in luogo dei 174 previsti originariamente, la consistenza dell'intervento da realizzare. Gli alloggi non saranno realizzati, a differenza di quanto previsto originariamente, nei campi 4 e 6 di Ponticelli, ma, sempre in base al sopracitato criterio della redistribuzione del peso insediativo, sull'area attualmente occupata dal Rione De Gasperi che, nelle previsioni indicate nel P.R.U. di Ponticelli, sarà oggetto di una profonda trasformazione, mediante una ristrutturazione urbanistica. Anche per la realizzazione di detto intervento di ristrutturazione il P.R.U. di Ponticelli prevede l'utilizzazione dell'intero finanziamento del presente modulo, secondo le indicazioni progettuali dello stesso P.R.U. e, comunque, nel rispetto dei principi generali e degli obiettivi di cui alla L. 493/93. Tale scelta rispetta le indicazioni e le finalità di cui all'art. 7 della delibera CIPE del 16.03.1994. Infatti, in tale articolo, nel precisare le finalità degli accantonamenti ex art. 3 lett. "q" della L. 457/78, vengono individuate come prioritarie anche le seguenti situazioni:

- particolare degrado del patrimonio pubblico esistente;
- provvedimenti esecutivi di rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo in relazione a particolari situazioni di ordine pubblico.

Entrambe queste condizioni sono state riscontrate nel Rione De Gasperi a Ponticelli.

Modulo E – Interventi sperimentali.

La rimodulazione finanziaria degli interventi, così come approvata dalla Commissione Tecnica, si è resa necessaria in primo luogo per garantire l'effettuazione dei programmi sperimentali degli interventi compresi nei moduli E1, E2 ed E3, i cui costi non erano coperti dai finanziamenti previsti dal Programma di Fattibilità. E' stato inoltre necessario prevedere l'integrazione del finanziamento degli interventi compresi nei moduli E1 ed E2 per i quali, come detto, era stata in precedenza possibile solo l'approvazione di stralci funzionali rientranti nei finanziamenti disponibili. Ciò allo scopo di consentire il completamento dei suddetti interventi. La rimodulazione finanziaria è resa possibile dall'utilizzo dei finanziamenti originariamente destinati dal Programma di Fattibilità al progetto di anagrafe dell'utenza (modulo E5) e dal progetto di recupero del giardino storico di Villa Salvetti (modulo E4), esclusi dal Programma Definitivo in quanto non coerenti con le finalità della L. 457/78 art. 2 lett. "F".

Il Programma Definitivo prevede quindi l'attuazione degli interventi costituenti i moduli E1, E2, E3, i cui progetti sono stati già approvati dall'Amministrazione Comunale, e dei rispettivi programmi di sperimentazione.

Per quanto riguarda il programma definitivo relativo al modulo E6 la Commissione Tecnica, nelle sedute del 4 maggio 1999 e 23 giugno 1999, ha esaminato le integrazioni alla originaria proposta redatta dal Servizio Pianificazione Urbanistica, evidenziando che i caratteri di sperimentali rientrano tra gli obiettivi delineati dal C.E.R., e pertanto ha ritenuto approvabile il suddetto programma di ricerca.

3. IL PROGETTO PRELIMINARE DEL PRU APPROVATO CON DELIBERA 5057 DEL 6.11.1997

3.1 Interventi previsti e indirizzi progettuali

Nel progetto preliminare, l'area assoggettata a "Programma di Recupero Urbano" per l'ambito di Soccavo ricalcava, in conformità alle indicazioni della delibera di G.R. n. 8507/95 e alla delibera comunale 1047/96, quella del piano di zona ex lege 167/62, più alcune aree "contigue" inserite, coerentemente con l'art. 5 punto 4 della citata delibera regionale per la formazione del P.R.U., per la loro stretta connessione con l'ambito individuato e per il loro stato di degrado.

Gli obiettivi posti alla base del preliminare del P.R.U. sono così sintetizzabili:

- superare la frammentazione, disorganicità e inadeguatezza della condizione insediativa esistente, sia dal punto di vista fisico che funzionale, proponendo una nuova struttura urbana in grado di dare coerenza e relazioni di senso all'insieme degli episodi insediativi ed edilizi realizzati e da realizzare nelle aree residuali;
- completare l'intervento del Polifunzionale e realizzare l'edificazione dell'area EUROSPAN come *luoghi di nuova centralità* del quartiere in grado di strutturare e ricucire organicamente gli spazi della città pubblica da completare, in un'ottica che punta a creare un adeguato mix funzionale integrando servizi di quartiere e di scala urbana nonché realizzazioni e gestioni private e pubbliche;
- riqualificare e razionalizzare il *sistema viario*, gerarchizzandolo sulla base del Piano Comunale dei Trasporti, risolvendo le interconnessioni funzionali dei diversi tratti stradali, innalzando la qualità morfologica ed ambientale di ciascuno di essi, inserendo nuove possibilità di fruizione ciclo-pedonali;
- prevedere la massima continuità del *sistema del verde e degli spazi aperti in genere*, coerentemente con il sistema viario, riconnettendo dal punto di vista morfologico e fruitivo gli spazi esistenti con quelli di progetto in tutte le loro articolazioni (parchi, alberature stradali urbane, giardini, fasce di ambientazione stradale, verde sportivo e per il gioco, ecc.) con una particolare attenzione alle utenze deboli.

Per raggiungere tali obiettivi il preliminare prevedeva l'articolazione dell'area in una serie di comparti da sottoporre ad interventi differenziati così riassumibili:

1. Riqualificazione del tracciato viario di viale Traiano e relativi nodi di connessione.
2. Riqualificazione del tracciato viario di viale Adriano e via S. Tullio e relativi nodi di connessione.
3. Riqualificazione degli spazi aperti e delle urbanizzazioni primarie del tessuto edificato esistente.
4. Realizzazione della spina attrezzata residenziale/terziaria e relativa connessione con via T. Ostilio.
5. Completamento del Polifunzionale, realizzazione di un parco di quartiere e riqualificazione delle attrezzature pubbliche esistenti.
6. Realizzazione di un polo artigianale, di un parcheggio di interscambio e adeguamento della traversa Pia e dell'accessibilità alla stazione Traiano circumflegrea.
7. Completamento/adeguamento degli spazi aperti e delle urbanizzazioni primarie e realizzazione di attrezzature secondarie e terziarie nel lotto residenziale ai margini di viale Traiano e adeguamento dell'accessibilità carrabile e pedonale da via Cinthia.

Tali obiettivi ed indirizzi progettuali sono stati sostanzialmente confermati in fase di redazione del progetto definitivo, così come più dettagliatamente descritto nei successivi capitoli.

3.2 Le Consultazioni sul preliminare

Con l'approvazione del progetto preliminare del P.R.U., avvenuta con la delibera di Giunta n°5057 del 6/11/1997, è stato dato avvio alla consultazione con i rappresentanti delle associazioni di categorie economiche abilitate ad avanzare proposte di intervento, con i rappresentanti degli organismi tecnico-professionali e con le parti sociali interessate alla realizzazione del P.R.U.

Tale consultazione ha preso concretamente avvio con la trasmissione ufficiale del progetto preliminare sia alle "parti istituzionali", che ad associazioni di categorie tecnico-economiche.

In particolare, tra il mese di Novembre 1997 ed il mese di Marzo 1998, sono stati trasmessi i progetti preliminari del P.R.U., approvati con la suddetta deliberazione di giunta, ai seguenti organi istituzionali:

- Sindaco, vice Sindaco ed assessori
- Presidenti delle commissioni consiliari
- Presidente del consiglio comunale
- Presidenti delle circoscrizioni competenti
- Capigruppo dei partiti politici presenti in consiglio
- Servizi e Dipartimenti del comune interessati (urbanistica, edilizia privata, patrimonio, tecnologici, giardini, statistica, ex cipe, strade, fognature, difesa del suolo, s.t.c. di Ponticelli, Poggioreale e Soccavo).

Nel medesimo periodo sono stati inoltre trasmessi i progetti preliminari del P.R.U. ai rappresentanti delle categorie economiche (Acen, Cesvitec, Camera di commercio, Unione industriali, Ascom, Confcommercio, Confesercenti, Lega nazionale delle cooperative, etc.), ai rappresentanti degli organi Tecnico-professionali (Ordine degli ingegneri e Ordine degli architetti) ed agli organismi sindacali (CGIL, CISL, UIL).

Gli elaborati sono infine stati trasmessi alla Università Federico II, all'INU, alla Sovrintendenza ai beni ambientali ed architettonici, allo Iacp.

Contemporaneamente alla fase divulgativa di cui sopra è iniziata una serie di incontri, conferenze, convegni, di cui si richiamano i momenti salienti:

- Incontro presso l'assessorato all'Edilizia pubblica, in data 18 novembre 1997, con i presidenti e i servizi tecnici delle circoscrizioni interessate
- Convegno pubblico, presso la sala Pignatiello di palazzo S. Giacomo, in data 22 novembre 1997, con i rappresentanti delle associazioni delle categorie economiche e del settore edilizio
- Convegno pubblico, presso l'associazione industriali di Napoli, in data 24 febbraio 1998, con i costruttori e gli imprenditori della Campania
- Incontro presso il Servizio Edilizia pubblica, in data 14 luglio 1998, con l'Acen, la Lega delle cooperative, e gli ordini degli ingegneri ed architetti
- Convegno pubblico presso il Consiglio Circostrizionale di Soccavo, in data 23 ottobre 1998, con associazioni culturali, istituti bancari, Iacp, e partiti politici.

Per il P.R.U. di Soccavo, in particolare, oltre ai citati momenti di discussione complessiva, si sono svolti incontri con i rappresentanti del consiglio circostrizionale nel merito sia delle proposte che delle modalità di realizzazione delle stesse.

Il Consiglio circoscrizionale, in occasione del convegno svoltosi in data 23.10.98, ha espresso un parere positivo sul piano complessivo delle ipotesi formulate nel progetto preliminare.

I contributi formali pervenuti all'Assessorato all'Edilizia ed al Servizio Edilizia pubblica, con riferimento ad aspetti generali e/o specifici del PRU di Soccavo, sono:

Acen

- Relazione del presidente sui PRU, in data 24 febbraio 1998
- Considerazioni preliminari, in data novembre 1998
- Confronto economico sui PRU, in data 2 aprile 1999
- Relazione sui PRU, in data 15 settembre 1999, d'intesa con la Lega delle cooperative
- Comparazione di fattibilità economica, in data 8 ottobre 1999
- Elementi preliminari alla gestione dell'edificio Polifunzionale, nel mese di novembre 1999
- Parere del prof. Guido D'Angelo, in ordine alla strumentazione amministrativa dei PRU, in data 21 dicembre 1999

Cooperative

- Osservazioni ai PRU, in data 25 febbraio 1998, da parte della Confcooperative e Lega Coop regionali
- Elementi di valutazione per la definizione del bando, in data 9 marzo 1998, da parte della Vignale immobiliare, affiliata Coop
- Contributo in merito ai requisiti da inserire nel bando per i partecipanti all'edilizia residenziale convenzionata, in data 11 maggio 1998, da parte della Cooperativa casa "Napoli 22"
- Contributo in merito alla definizione dei requisiti da inserire nel bando per l'assegnazione delle aree da destinare all'edilizia convenzionata, in data 2 luglio 1998, da parte della Società edile immobiliare "Smeralda"
- Contributo in merito alla definizione dei requisiti dei soggetti partecipanti al bando, in data 17 settembre 1998, da parte della Lega Coop regionale
- Relazione sui PRU, in data 15 settembre 1999, d'intesa con l'Acen

Centro commerciale di via Epomeo

Proposta per la realizzazione di un centro commerciale nell'ambito del PRU di Soccavo, in data 5 febbraio 1999

Oltre alle conferenze consultive ed ai contributi scritti, sopra elencati, si sono svolte numerose riunioni di lavoro con le associazioni rappresentative degli imprenditori e singoli soggetti economici interessati a presentare proposte, nel corso delle quali sono state affrontate le questioni inerenti la formulazione del bando con le relative osservazioni e proposte di integrazione e/o modifiche. Inoltre sono state approfondite alcune problematiche di carattere tecnico-territoriale, con i servizi e gli uffici dell'Amministrazione, finalizzate a verificare la coerenza con le scelte progettuali adottate nel più generale quadro delle iniziative comunali di settore.

In particolare si sono tenute varie conferenze con gli enti erogatori di servizi (Enel, Conagas, Arin, Telecom), sulle problematiche connesse alla efficienza delle reti esistenti e delle eventuali opere di adeguamento. Ulteriori verifiche sono state condotte con gli enti gestori delle reti ferroviarie interessate al programma (Sepsa).

Infine si sono avuti numerosi incontri con le strutture istituzionali e politiche, ai diversi livelli comunali e circoscrizionali, onde recepire istanze sociali e territoriali.

3.3 **La definizione dell'assetto proprietario delle aree per la formulazione del progetto definitivo del PRU**

Con la predisposizione del progetto definitivo è stato completato e definito l'assetto proprietario, avviato con il progetto preliminare approvato con delibera di G.C. 5057 del 6.11.1997.

Sono stati predisposti, a tal fine, i seguenti elaborati:

- piano e stato particellare grafico;
- piano e stato particellare descrittivo e relazione di stima dei costi di acquisizione delle aree.

Piano e stato particellare grafico

Il piano particellare è stato predisposto sulla cartografia catastale, in scala 1:2000, fornita dall'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli nella versione più aggiornata; su tale cartografia è stato riportato il perimetro dei sub-ambiti di attuazione dei P.R.U.

Piano e stato particellare descrittivo

Il piano riporta i dati di allibramento secondo il catasto terreni e fabbricati di tutte le particelle comprese nei perimetri dei sub-ambiti di attuazione dei P.R.U.

A corredo delle indagini svolte presso l'U.T.E. di Napoli si è reso necessario effettuare ulteriori approfondimenti sia in sito che presso diversi Enti (IACP, Demanio dello Stato, ufficio espropri del Comune di Napoli, ufficio espropri area funzionale ex Cipe, Provincia di Napoli, Genio militare di Napoli), avvalendosi anche della collaborazione della Società E.R. advisor, relativamente alle aree di proprietà del Comune di Napoli.

In esito a tale approfondimento è emerso che per alcune aree l'assetto proprietario non è univocamente definito riscontrandosi delle difformità tra i dati acquisiti presso il catasto e quelli forniti dagli Enti. Tali difformità sono generalmente attribuibili alle procedure espropriative e/o registrazioni catastali che non sono ancora formalmente concluse. Tali casi sono stati evidenziati in apposite note riportate nella suddetta documentazione.

L'elaborato riporta, infine, il quadro riepilogativo delle superfici delle aree articolato in funzione del regime proprietario.

Si riporta il quadro riepilogativo del P.R.U. di Soccavo e il commento sulle procedure adottate e/o da adottare per l'acquisizione delle aree non ancora di proprietà comunale.

ASSETTO PROPRIETARIO

Aree di proprietà comunale	mq.	30.770
aree di proprietà aliena	mq.	800
Aree di proprietà demaniale	mq.	16.765
Aree di proprietà I.A.C.P./I.N.A.	mq.	214.693
Aree di proprietà della Provincia	mq.	8.700
Totale	mq.	271.728

Dal quadro riepilogativo si evince che solo parte delle aree sono di proprietà del Comune di Napoli mentre per le altre occorre procedere alla acquisizione.

Le procedure previste per le varie situazioni risultano le seguenti:

Aree di proprietà aliena

L'acquisizione avverrà mediante procedura espropriativa per pubblica utilità ai sensi della legge 1/78. Le suddette aree infatti saranno utilizzate per realizzare opere pubbliche e/o di interesse pubblico per le quali l'Amministrazione provvederà preliminarmente alla

20
PER COPIA CONFORME
IL DIRIGENTE
ING. ANTONIO CAMPORA

21

progettazione esecutiva sulla base del progetto preliminare vincitore del bando pubblico del P.R.U. di Soccavo.

Aree di proprietà demaniale

Le aree in esame vengono evidenziate e riportate nel piano e stato particellare elaborato A.2b. e riguardano sostanzialmente fasce di rispetto della Circumflegrea.

Come da numerosi incontri e da corrispondenza intercorsa con il Ministero delle Finanze - Dipartimento del Territorio è possibile acquisire le suddette aree sulla base delle norme attualmente vigenti in materia e in particolare dell'art. 14 comma 12 della legge 449/97 nonché delle disposizioni di cui alla circolare n. 172/98.

Aree di proprietà IACP

Le aree di proprietà dello IACP sono quelle residuali e non urbanizzate rispetto alle originarie previsioni del Piano CEP. Esse sono a vario titolo utilizzate per attività provvisorie (mercati, parcheggi, ecc.) oppure interessate parzialmente da interventi edilizi da parte del Comune e della Provincia di Napoli, per la realizzazione di attrezzature pubbliche.

Si evidenzia che nel piano particellare descrittivo, desunto dal N.C.E.U., risulta che numerose aree, sebbene di proprietà dell'Istituto, sono ancora intestate a ditte diverse.

Tutte le aree di effettiva proprietà dello IACP, come risultanti dai titoli di provenienza, saranno trasferite al Comune di Napoli per effetto di una Convenzione già definita, il cui schema è stato approvato sia dal Consiglio d'amministrazione dell'Istituto (deliberazione n° 45/951 dell'8.9.1999) che dalla Giunta Comunale (deliberazione di proposta al Consiglio n° 4985 del 28.12.1999).

Aree di proprietà della Provincia di Napoli

Si tratta dell'area attualmente occupata dall'istituto superiore Giustino Fortunato, di cui è prevista la demolizione. Si evidenzia che nel piano particellare descrittivo, desunto dal N.C.E.U., risulta che tale area, sebbene di proprietà della provincia, è ancora intestata a ditta diversa.

Sono in corso contatti con l'ente per poter procedere, mediante acquisizione da parte del Comune, al trasferimento dell'area.

PER COPIA CONFORME
IL DIRIGENTE
ING. ANTONIO CAMPORA

4. IL PROGETTO DEFINITIVO DEL PRU DI SOCCAVALO

Il quartiere Traiano di Soccavo: il ripensamento di un progetto urbano interrotto

1. La storia di un luogo è anche storia di toponimi e in questo senso la sostituzione del nome del nuovo "quartiere" Cintia di Soccavo con quello di "rione" Traiano testimonia eloquentemente la storia di un fallimento urbanistico che si consuma dalla seconda metà degli anni '50 ad oggi nella periferia occidentale della città: la trasformazione, nella denominazione ricorrente, da quartiere a rione è infatti l'emblema di un progressivo impoverimento dei contenuti propri della cultura e della politica espresse in quel decennio, di una strumentalizzazione urbanistica e di un progressivo degrado che snatureranno il senso e gli obiettivi di una intuizione "moderna" ed europea e di una appassionata battaglia civile. Una "misera" che peraltro stride con la "nobiltà" della scoperta di resti archeologici di epoca traianea che avevano modificato la denominazione originaria dell'intervento con un'evidente intenzionalità fondativa storicamente impegnativa.

"Era quella, per noi, una grossa vittoria. Avevamo speso mille parole ogni giorno per chiedere a tutti, nei discorsi e nelle conferenze, negli articoli e nei libri, il quartiere coordinato. I testi parlavano della 'città nucleare' che, partendo dall'elemento base di un gruppo di abitazioni raccolte intorno all'asilo d'infanzia, ne metteva insieme poi tre quattro o cinque, a formare un elemento del secondo ordine raccolto intorno alla scuola elementare, e quindi, via via con lo stesso sistema della moltiplicazione degli elementi di un certo ordine intorno al nucleo dei servizi necessari a quel livello per un elemento dell'ordine immediatamente superiore, arriva alla formazione "organica" di centri abitati sempre più grandi. Da questi testi avevamo una nuova spinta verso il quartiere, verso l'idea di quartiere, nella quale facevamo confluire tutti i nostri ideali di architetti e di urbanisti, e insieme quelli della rinnovata nostra coscienza democratica. C'era, nell'idea di quartiere organico, l'idea di un rapporto più diretto e cosciente fra l'ambiente e l'uomo, basato sulla convinzione del valore educativo, sul piano sociale come su quello politico e morale, dell'ambiente di vita; l'idea del vicinato e della comunità, la volontà verso un organismo urbano autosufficiente per i servizi e per la sua vita economica generale, nel tempo stesso parte integrante della maggiore costellazione urbana"¹

Tutta l'esperienza dell'INA CASA di quegli anni, così come la stagione dei quartieri coordinati dal CEP (Coordinamento per l'Edilizia Popolare del Ministero dei Lavori Pubblici) avviata nel 1954, era permeata di quella fertile contaminazione tra la tradizione del Movimento Moderno e le istanze profonde della corrente organica ispirata da Adriano Olivetti, dei suoi assunti comunitari e dell'esigenza di costruire una società ed una città autoequilibrata². La storia di questa esperienza dell'edilizia pubblica in Italia³ non può infatti essere ridotta solo alla povertà dei suoi esiti e all'oggettività dei danni che molti interventi hanno prodotto per l'assenza di un coordinamento attuativo dei diversi soggetti coinvolti e per lo scollamento frequente con la pianificazione urbanistica dei Comuni. Il bisogno di una rivisitazione più equilibrata è sicuramente necessaria anche per rendere giustizia di un impegno i cui contenuti hanno coinvolto e fatto discutere in modo fertile tutta la comunità degli urbanisti e degli architetti.

A partire dalla tanto contestata scelta, per i nuovi insediamenti, di aree esterne alla città consolidata che, all'inizio degli anni '50, lo stesso Astengo definiva "fondamentalmente sana" in quanto garantiva la possibilità di "essere caratterizzate da una maggiore libertà d'impianto", lontano dall'edilizia anonima dei sobborghi, contribuendo allo stesso tempo al decentramento urbano⁴. Una

¹ Quaroni L., "La politica del Quartiere", in *Urbanistica* n. 22/1957.

² Si rimanda in proposito al testo di C. Gasparri "L'attualità dell'urbanistica" Etas 1994, quantomeno per una sintetica rassegna di contributi bibliografici per un approfondimento. E' tuttavia giusto rimandare soprattutto alle riflessioni di un protagonista di quegli anni, Marcello Fabbri, e al suo noto testo "L'urbanistica italiana dal dopoguerra ad oggi", De Donato 1983 che ha costituito un riferimento essenziale, certo non il solo, per la ricostruzione delle utopie di quegli anni.

³ Per una ricostruzione puntuale si rimanda ad Accocella A., "L'edilizia residenziale pubblica in Italia dal 1945 ad oggi", CEDAM 1980.

⁴ G. Astengo, "Nuovi quartieri in Italia", in *Urbanistica* n. 7/1951. Una valutazione che lo stesso Astengo dovette poi correggere (cfr. voce "Urbanistica", in *Enciclopedia Universale dell'Arte*, 1972) alla luce delle esperienze realizzate, ma che nulla toglie alla originaria e sincera

scelta che avrebbe però richiesto una capacità di controllo degli esiti urbanistici all'interno di una visione complessiva della città che risultava pressoché assente nella pratica dei Comuni del dopoguerra.

Anche l'idea di concepire i quartieri come unità dotate non solo di una autonomia nella dotazione dei servizi essenziali ma di una adeguata autopropulsività economica, ove più orientata al settore primario ove a quello secondario e terziario, era propria di questo dibattito e delle intenzionalità sottese all'idea di coordinamento tra enti pubblici diversi e allo stimolo necessario anche per l'iniziativa privata.

A ciò va aggiunta una attenzione alla qualità del progetto che si pensava potesse essere incentivata attraverso strumenti che oggi definiremmo di tipo "comportamentale": i fascicoli di *Suggerimenti dell'INA CASA* del 1950 e 1952, come anche quelli di *Guida* del 1956 e 1957, esprimevano orientamenti progettuali e non modelli, collocandosi in quel vasto e fertile territorio di sperimentazione sulla "grande dimensione" compreso tra il superamento della rigidità del disegno urbano dei quartieri razionalisti, le suggestioni plastiche dell'esperienza organica - non senza cedimenti vernacolari, in verità - e le aspirazioni antiurbane della "città giardino". In questo senso esprimendo una attenzione non banale alla specificità dei contesti urbani e ambientali che una certa retorica del Movimento Moderno aveva spesso soffocato, aldilà delle esperienze concrete di tanti suoi protagonisti, e con l'occhio esplicitamente rivolto ad alcune esperienze urbane europee del nord in quegli anni, in particolare anglosassoni, olandesi e scandinave, che trovavano spesso ospitalità nelle riviste di urbanistica e architettura di quegli anni.

Una notevole ricchezza di temi e obiettivi e una complessità di riferimenti, dunque, che richiederebbe una più attenta rivisitazione dell'esperienza napoletana di quel periodo, a partire proprio dall'intervento del nuovo quartiere Traiano. La storiografia locale, come anche quella nazionale nella quale questo intervento è sostanzialmente assente, dimostra invece ancora una volta la incapacità di saper sedimentare e valorizzare, pur nella ricostruzione critica dei processi, pezzi importanti della propria identità urbana. Lo dimostra il trattamento, pressoché esclusivo quantunque doveroso, riservato al quartiere Traiano come testa di ponte della speculazione e come fallimento di un modello d'intervento⁵. O anche l'assenza quasi completa del progetto nella pubblicistica tra quelli pur citati nell'esperienza dei quartieri pubblici del decennio.

Solo di recente si è verificata una riconsiderazione che, pur non negando gli obiettivi limiti e gli indubbi riflessi negativi di un certo modo di concepire l'urbanizzazione pubblica delle aree agricole in quegli anni, ha maggiormente valutato anche i contenuti innovativi e le potenzialità che il nuovo quartiere esprimeva e che possono divenire oggi una risorsa importante per affrontare le condizioni di degrado in cui versa⁶.

aspirazione di costruire un nuovo modello di crescita della città in grado di contrastare le dinamiche tradizionali della crescita a macchia d'olio.

⁵ L'esempio più noto è quello del numero unico di *Urbanistica* (il 65 del 1976) curato da Vezio De Lucia e Antonio Iannello nel quale l'esperienza realizzativa del quartiere viene annoverata al pari delle tante violazioni e varianti al piano di Piccinato del 1939 che si verificarono nel periodo laurino e gavianco. Va peraltro rilevato che l'idea di una crescita urbana costruita sull'urbanizzazione pubblica e sulla creazione di nuovi quartieri-satellite è tornata ripetutamente nei decenni successivi, a testimoniare la gravità dei problemi connessi al dimensionamento della domanda abitativa: negli anni '80, ad esempio, sull'onda di una preoccupazione rigorosa come nel caso del dopoguerra del 1980, attraverso l'ipotesi di due nuove grandi espansioni attraverso l'acquisizione e urbanizzazione pubblica di cui una lungo la direttrice occidentale tra Pozzoali e Villa Literno (cfr. il documento *CREMES* redatto da E. Appetecchia, A. Becchi Collidi, M. Copo, A. Dal Piaz, V.E. De Lucia, C. De Seta, M. Di Palma, G. Ferracuti, R. Gianni, D. Grottadauria, P. Leon. R. Mostacci, E. Perri, E. Salzano, I. Talia, N. Tomassini); altre volte con un atteggiamento di ingiustificato sovradimensionamento, come nel caso della successiva esperienza puteolana del dopo-bradisi con la realizzazione del nuovo quartiere di Monteruscello lungo la stessa direttrice.

⁶ Ci riferiamo in particolare al testo di Gianluca Frediani, "Il quartiere Traiano di Marcello Canino" e, più in generale, all'intero numero della rivista *ArQ2* del dicembre 1989 dedicato all'edilizia economica e popolare dagli anni '30 agli anni '50; ma anche, su un versante diverso, a S. Stenti e V. Cappiello (a cura di) "NapoliGuida. 14 itinerari di architettura moderna", CLEAN 1998, che ha saputo interrompere, senza timidezze, il lungo oblio delle realizzazioni di questo secolo a Napoli.

2. Eppure il nuovo quartiere Traiano era uno degli interventi più rilevanti del programma CEP, che vedeva assieme e coordinati dal Ministero dei Lavori Pubblici, i principali enti costruttori di edilizia popolare⁷. Se guardiamo l'elenco del primo gruppo di quartieri sperimentali⁸, l'intervento di Napoli era il secondo per entità degli investimenti (12.700 milioni di lire) e per numero di vani (28.400), dopo Roma⁹, nell'elenco delle 16 città finanziate, situazione che si conferma con gli altri 9 interventi in altrettante città relativamente ad un secondo gruppo di quartieri.

Per la vastità dell'intervento la redazione del progetto, coordinato da Marcello Canino, era articolata in una serie di gruppi dei quali erano responsabili, oltreché lo stesso Canino, Andriello, Cocchia, Della Sala, De Pascale, Filo Speciale, Forte, Gentile, Lo Cicero, Paciello, Rispoli e Salvatore.

E' importante sottolineare che l'esperienza di edilizia popolare napoletana, come quella milanese, era stata caratterizzata nell'immediata fase post-bellica dalla realizzazione di una consistente serie di interventi di dimensione discreta, a bassa qualità urbana ed edilizia e completamente decontestualizzati¹⁰: circa 3.000 alloggi curati dall'Istituto Case Popolari e dal Genio Civile, localizzati in tutto l'arco periferico, da Barra, S. Giovanni e Poggioreale in zona orientale a Capodichino e Capodimonte a nord, fino al Vomero, Pianura, Agnò e Soccavo nell'area occidentale¹¹.

Era la prima volta quindi che ci si misurava con la "grande dimensione". Tra razionalismo e organicismo Canino doveva peraltro fare i conti con un territorio rilevante dal punto di vista morfologico e ambientale alle falde dei Camaldoli in un'area, quella flegrea, di grande importanza agricola e con un ricco sistema idrografico superficiale che aveva fortemente connotato la forma del suolo scavando un sistema di profondi valloni alberati lungo la direzione monte-valle di deflusso delle acque¹².

E' proprio questa ricchezza a suggerire come elemento strutturante del nuovo insediamento una "strada-parco, con andamento generale sinuoso da est ad ovest, la quale, con il suo tracciato insieme con l'andamento delle vallette, configurerà i nuclei minori del quartiere"¹³: la strada, l'attuale viale Traiano, con un'"ampia fascia verde ai margini" doveva insomma innestarsi e fondersi con il verde delle vallette ed essere in grado di valorizzare con il suo disegno plastico le aree verdi nelle quali si inserivano i sette nuclei residenziali, il centro comunitario e il grande spazio centrale di attrezzature sportive e scolastiche.

Da questa scelta derivava un disegno di suolo, una gerarchizzazione dei tracciati e una articolazione degli isolati che assicurava una composizione urbana non banale, rispettosa dei caratteri morfologici del sito e della salvaguardia del verde come rete continua, senza rinunciare all'esigenza di costruire

⁷ INCIS, Istituti Case Popolari, INA Casa, UNRA Casas e tutti gli altri eventuali istituti ed enti coinvolti nell'esecuzione di opere collegate alla realizzazione dei quartieri

⁸ Cfr. "Ministero dei LL.PP.: programma del C.E.P.", in "Rassegna dei nuovi quartieri", Urbanistica n. 29/1958. La sperimentazione, tra il primo e il secondo gruppo, vede la partecipazione di architetti come Vaccaro, Michelucci, Rogers, Gorio, Pollini, Moretti e Samonà, per citarne solo alcuni.

⁹ Va però rilevato che l'intervento napoletano era concentrato al Traiano che risultava quindi il quartiere CEP più grande d'Italia.
¹⁰ Per una storia di questa fase, i riferimenti obbligati e pressoché unici sono: E. Vittoria, "Nuovi quartieri popolari a Napoli", Metron n. 33-34/1949; L. Milone, "L'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Napoli", Edilizia Popolare n. 9/1956; C. Cocchia, "L'edilizia a Napoli dal 1918 al 1958", Società Per Risanamento di Napoli, 1961; R. De Fusco, "Architettura e urbanistica dalla seconda metà dell'ottocento ad oggi", in AA.VV. "Storia di Napoli", vol. III, Società Editrice Storia di Napoli 1971.

¹¹ Alcuni dei quartieri realizzati tra il 1945 e la prima metà degli anni '50, anche laddove propongono suggestioni vernacolari e "paesane", si configurano come interventi significativi di una ricerca progettuale non banale: in zona orientale, il rione IACP "D'Azeglio" a Barra di Cosenza, Coen e Della Sala; il rione INA Casa "Parco Azzurro" sempre a Barra di Cocchia; il quartiere del Genio Civile "Nuova Villa" a S. Giovanni di Aymonino, Chiarini, Girelli, Lenci, Melograni e Vandone; il rione IACP "Cesare Battisti" a Poggioreale con edifici di Abenante, Coen, Cosenza, De Felice, Della Sala, Di Salvo, Papale, Sbriziolo e Zingarelli; il rione IACP "Mazzini" che vede coinvolti anche Cocchia e Cosenza; il quartiere INA Casa "La Loggetta" coordinato da De Luca. Cfr. S. Stenti e V. Cappelletto (a cura di) cit.

¹² La storia del progetto più esauriente e documentata è sicuramente quella raccontata da Gianluca Frediani, op. cit., a cui si rimanda anche per un commento dei materiali dell'Archivio di Canino e alla quale ho fatto principalmente riferimento per i miei commenti.

¹³ Ministero dei Lavori Pubblici, "Quartieri coordinati, 1960.

un quartiere caratterizzato da una propria identità urbana con un "centro" riconoscibile fortemente connesso alla città dalla linea ferroviaria della Circumlegrea ma, allo stesso tempo, con un policentrismo dei diversi nuclei permeati dalla diffusione delle attrezzature collettive.

E' noto che alcuni degli assunti progettuali del progetto urbano di Canino non furono rispettati. Già nel passaggio tra il progetto urbanistico di massima del settembre 1957 e quello definitivo di quasi due anni dopo si notano alcuni decisivi cambiamenti: in particolare, pur rafforzandosi il ruolo strutturante del grande viale centrale, si perde la chiarezza della struttura urbana originaria soprattutto in riferimento al ridimensionamento del centro comunitario e alla incertezza dei suoi rapporti con l'adiacente area delle attrezzature scolastiche e sportive.

Ma i cambiamenti, anzi gli stravolgimenti più grandi, avvengono nella fase realizzativa, con lo snaturamento della forma dei luoghi attraverso il riempimento rapido e abusivo dei valloni realizzato dopo una fase penosa durante la quale vennero usati come discariche e fogne a cielo aperto. Tutto il sistema del verde, sia quello previsto dal piano e innervato sul viale Traiano, sia quello preesistente dei valloni a cui il primo si connetteva veniva di fatto stravolto vanificando il senso stesso del tracciato sinuoso della strada.

Allo stesso tempo, il depotenziamento del centro comunitario e l'assenza di coinvolgimento delle risorse private nella qualificazione del quartiere in senso non solo ed esclusivamente pubblico, a cui va aggiunto l'appesantimento residenziale e il ritardo nella realizzazione dei servizi e nella qualificazione delle connessioni ferroviarie, ha determinato per molto tempo una condizione di degrado urbano e di disagio sociale. Condizione che solo in modo molto parziale è mitigata dalla realizzazione di alcune attrezzature di qualità¹⁴ e che si è anzi aggravata per l'occupazione casuale e disorganica del grande spazio centrale, destinato da Canino ad attrezzature e spazi verdi, da parte di singoli e casuali episodi edilizi. Primo fra tutti il grande edificio "polifunzionale" mai ultimato che da tempo versa in uno stato di abbandono all'interno di un ampio territorio incolto, scenario degno di un tardivo quanto tragico neorealismo di periferia.

3. Il programma di Recupero Urbano deve dunque fare i conti con un retroterra complesso e stimolante che non ammette scorciatoie. I temi sono molteplici e tra loro strettamente interrelati nella difficile ricerca di una strada in grado di rispondere sia alle esigenze di continuità con un progetto incompiuto sia a quelle di una necessaria innovazione all'altezza delle mutate condizioni.

Ridare senso al viale Traiano

E' operazione ardua ma allo stesso tempo necessaria dopo lo snaturamento della morfologia dei luoghi alla quale il disegno del tracciato faceva riferimento, e in particolare dopo la scomparsa del fosso delle Selve che giustificava l'ampia curva verso sud necessaria, nel progetto iniziale, per collegare i due versanti del vallone con un grande viadotto.

La scelta principale in tal senso è quella di individuare due nuove direttrici strutturanti che si incrociano ad Y nel punto di massima curvatura del viale e che riprendono, rettificandole, le originarie giaciture dei valloni nel settore centrale del quartiere.

La principale delle due, quella che taglia trasversalmente tutto il settore centrale collegando viale Traiano e via Adriano proseguendo anche oltre verso sud-ovest fino al limite del salto di quota, ha il compito di ridisegnare un'area baricentrica del quartiere, costruendo una regola per le tessiture del verde e ancorando l'edificio "polifunzionale" da completare all'interno di una direttrice prevalente e di un basamento lineare di edifici bassi.

¹⁴ Ci si riferisce in particolare all'asilo-nido di Francesco Della Sala ma soprattutto alla scuola media di Salvatore Bisogni, "frammento di civiltà architettura in un contesto violentemente ostile" come ha avuto modo di dire Kenneth Frampton.

La leggera rotazione dell'edificio "polifunzionale" rispetto alla nuova direttrice - che nel progetto esemplificativo ha un suo corrispondente nell'involuppo obliquo degli edifici posti in fregio al grande specchio d'acqua - è l'occasione per creare una interferenza percettiva con uno dei suoi spigoli, interrompendo e misurando così la dimensione lineare del nuovo percorso adiacente lo specchio d'acqua che ha i suoi terminali a nord in un edificio di testata su via Adriano e a sud, oltre il viale Traiano, nelle torri che affacciano sulla tangenziale.

L'altra direttrice riguarda la linea ferroviaria della Circumflegrea, rafforza un tratto discreto del viale Traiano attraverso una teoria di piccoli edifici puntuali e costruisce un nuovo tracciato che ridisegna e consolida l'articolazione degli isolati esistenti creando, allo stesso tempo, una continuità rilevante del sistema del verde sino al parco lineare lungo la linea ferroviaria.

Un analogo incrocio di direttrici, anche se minore e rovesciato verso la linea ferroviaria è previsto nel settore orientale del quartiere, dove il prolungamento ideale della strada interrotta prevista da Canino (l'attuale via Tullo) si incrocia con il rafforzamento della direttrice di via Antonino Pio attraverso la costruzione di un tracciato pedonale parallelo, attrezzato per attività mercatali, definendo un nodo di residenze e parcheggi di interscambio con la stazione della Circumflegrea.

Costruire una rete continua di percorsi e spazi attrezzati valorizzando la rete su ferro.

L'inserimento di nuove direttrici nel tessuto esistente - allo stesso tempo di rafforzamento e risarcitura delle intenzioni progettuali originarie e di esplorazione di nuove trasversalità per la valorizzazione di potenzialità inesprese - è l'occasione anche per realizzare un disegno di suolo caratterizzato dalla continuità dei percorsi ciclopedonali, dal rafforzamento delle connessioni con i nodi delle stazioni ferroviarie e dalla riconnessione di settori oggi separati.

Tutto il sistema stradale esistente, integrato dai nuovi tracciati lungo le direttrici di progetto, si caratterizza infatti per la creazione di una rete integrata di percorsi alternativi a quelli carrabili che attraversano longitudinalmente e trasversalmente il quartiere connettendo i nuclei residenziali, tra loro e con le nuove centralità previste. In questo quadro si colloca anche l'esigenza di riconnettere il sistema dei percorsi alle stazioni della circumflegrea, e in particolare quella della stazione minore di "Traiano" che acquisisce, infatti, con il ridisegno dei tracciati e degli spazi verdi, la centralità e la visibilità necessarie.

Uno spazio particolare è riservato all'acqua, elemento cruciale del progetto Canino e poi censurato dal colpevole stravolgimento realizzativo: una delle direttrici principali infatti è enfatizzata, come già detto, dalla presenza di un grande specchio d'acqua rettangolare allungato, destinato al gioco e agli sport acquatici, che qualifica ulteriormente il disegno del verde completando la riqualificazione dell'edificio "polifunzionale".

Il disegno asimmetrico delle due sponde edificate dello specchio d'acqua propone, sul lato opposto all'edificio "polifunzionale" e al suo nuovo basamento lineare, una edificazione discontinua e una tessitura degli spazi verdi coerente con questa regola in grado di realizzare una diversa percezione dell'edificio "polifunzionale" dal viale Traiano e suggerire, allo stesso tempo, una valorizzazione architettonica dell'edificio scolastico di Salvatore Bisogni adiacente all'area del PRU.

Creare un sistema di centralità urbane e coinvolgere l'investimento privato.

Su quest'ultimo aspetto c'è oggi la possibilità di riprendere il progetto interrotto di Canino sulle centralità del quartiere e sull'attivazione delle risorse private per realizzarle. Il meccanismo del PRU è da questo punto di vista uno strumento efficace oltretutto un esempio atipico nel panorama italiano

di questi programmi: il bando previsto, che mette in gioco un sistema strategico di aree pubbliche, acquisite al patrimonio comunale, costituisce infatti una procedura utile per determinare una concorrenzialità di proposte, sia dal punto di vista progettuale che finanziario, con l'obiettivo di una complessità funzionale, sociale e di operatori capace di prevedere la rivitalizzazione di questo pezzo di "città pubblica".

Il programma di recupero e il progetto urbano che lo sorregge prevedono infatti alcune scelte determinanti per il decollo della qualità fisica e funzionale del quartiere e per la valorizzazione dei suoi spazi.

Su una superficie territoriale di circa 430mila mq, 148mila mq sono infatti impegnati per attrezzature con 90mila mq di spazi di verde attrezzato a cui si aggiungono gli ulteriori spazi previsti anche nelle altre tipologie di spazi sulla base di un controllo normativo esplicito sulla permeabilità e la densità arborea e arbustiva minime.

Le destinazioni dei 283mila mc previsti, risultanti da un indice di fabbricabilità fondiaria di 3,5 mc/mq, viene articolata dalla normativa in modo da raggiungere un mix equilibrato di funzioni residenziali e non residenziali: la quota residenziale infatti non supera mai il 50% nei sub-ambiti in cui è prevista, quote variabili tra il 30 e il 60% sono destinate al terziario di base e nel sub-ambito in cui ricade l'edificio "polifunzionale" una quota consistente (almeno il 60% al netto di tale edificio) è destinata ad attività di servizio alla produzione (servizi legali, finanziari, creditizi, fiscali, di marketing, informatici e di pubblicità; attività fieristico-espositive e congressuali; centri di formazione professionale e scuole di specializzazione);

L'entità complessiva degli investimenti previsti è pari a 250 miliardi, dei quali 95 sono per opere pubbliche. Nei costi delle opere private - circa 155 miliardi sostenuti dai soggetti che si aggiudicheranno la gara - rientra anche il completamento dell'edificio "polifunzionale" con una destinazione complessa in cui coesistono sia funzioni gestite da operatori privati (commerciali, per lo spettacolo, di ristoro, residenziali per studenti) sia funzioni pubbliche e di interesse sociale. Ad essi si aggiunge un plafond minimo di oneri straordinari (aggiuntivi cioè rispetto a quelli ordinari), a carico degli stessi soggetti, di circa 77 miliardi. Tali oneri, oltre a consentire la copertura integrale delle opere di urbanizzazione primaria, contribuiscono, per una quota pari all'82, alla copertura dei costi delle opere di urbanizzazione secondaria sulla base dei minimi richiesti; minimi che potranno essere innalzati nelle proposte in concorrenza dei soggetti imprenditoriali consentendo un tendenziale autofinanziamento dell'operazione e quindi la possibilità di utilizzare quota parte dei 18 miliardi pubblici disponibili per opere pubbliche in aree contigue, proseguendo il processo di riqualificazione urbana.

La quota di risorse pubbliche, dunque, sul complesso degli investimenti previsti inciderà per una quota non superiore al 7%, ben al di sotto quindi di quel 75% massimo previsto dalla legge sui PRU.

La realizzazione di questo programma potrebbe segnare insomma, assieme a quelli di Ponticelli e Poggioreale, la fine dell'intervento tutto pubblico, ordinario o straordinario che sia, e l'avvio di un processo di riqualificazione urbana, sorretto da una nuova cultura amministrativa e imprenditoriale, che può avere ricadute rilevanti sul modo stesso di concepire la pianificazione e programmazione.

PER COPIA CONFORME
IL DIRIGENTE
ING. ANTONIO CAMPORA

5. STRUTTURA DEGLI ELABORATI DEL PRU

5.1 L'elenco elaborati

L'elenco elaborati del PRU è il seguente:

R. Relazione generale

A. Elaborati di analisi

- A.1 Stato di fatto. Destinazioni d'uso (1:5.000)
- A.2 Stato di fatto. Assetto proprietario
 - A.2a Piano particellare grafico (1:2.000)
 - A.2b Piano particellare descrittivo
- A.3 Stato di diritto (1:4.000)
- A.4 Sistema dei trasporti
 - A4.a Stato di fatto (1:18.000)
 - A4.b Previsioni (1:18.000)
- A.5 Caratteri storici e morfologici (1:10.000)
- A.6 Caratteri ecoambientali (1:10.000)

P. Elaborati di progetto

- P.1 Rapporto con il contesto (1:18.000)
- P.2 Perimetro d'ambito e sub-ambiti di attuazione del PRU (1: 4.000)
- P.3 Variante al PRG di Napoli. Zonizzazione (1: 4.000)
- P.4 Progetto Guida. Zonizzazione morfologico-funzionale (1: 2.000)
- P.5 Progetto Guida. Invarianti morfologiche e funzionali (1: 2.000)
- P.6 Progetto Guida. Esempificazioni progettuali
 - P.6a Esempificazione progettuale planimetrica (1:2.000)
 - P.6 b1 Esempificazione progettuale tridimensionale
 - P.6b2 Esempificazione progettuale tridimensionale
 - P.6b3 Esempificazione progettuale tridimensionale
- P.7 Progetto Guida. Abaco dei tipi stradali
- P.8 Disciplinare tecnico delle opere di urbanizzazione primaria e del verde
- P.9 Normativa

B. Bando pubblico concorrenziale

Allegati al bando:

- A. Modulo di richiesta di ammissione al confronto concorrenziale e di sottomissione alle disposizioni del bando
- B. Scheda di identificazione del soggetto proponente
- C. Modulistica per la illustrazione dell'offerta sociale ed economica
- D. Modulistica per la descrizione dell'offerta quantitativo-funzionale e di qualità ambientale
- E. Procedura di valutazione delle proposte di PRU
- F. Categorie di opere di urbanizzazione primaria e opere pubbliche a gestione privata e relativi importi
- G. Convenzione-tipo

Oltre al bando pubblico concorrenziale per la presentazione delle proposte progettuali e programmatiche, con i relativi allegati (la cui struttura è descritta nel successivo paragrafo), il PRU è dunque costituito da 3 famiglie di elaborati, che si accompagnano al bando, costituendone parte integrante:

R. Relazione generale

A. Elaborati di analisi

P. Elaborati di progetto

Nella **prima famiglia** rientra la presente relazione generale, che descrive la struttura e i contenuti progettuali del programma di recupero urbano.

Nella **seconda famiglia** rientrano la serie di elaborati relativi al sistema delle conoscenze che sono state sviluppate per descrivere e interpretare l'area del PRU e il territorio circostante, attraverso diverse declinazioni (usi e diritti, stato proprietario, trasporti, processi storico-formativi, morfologia, ecologia ed ambiente). Tali elaborati oltre ad aver rappresentato un supporto per l'elaborazione degli elaborati progettuali, si configurano al tempo stesso come uno strumento di guida e di indirizzo per la formulazione delle proposte progettuali e programmatiche che saranno presentate.

Nella **terza famiglia**, infine, rientrano gli elaborati di progetto che hanno valore prescrittivo e esemplificativo e che definiscono quindi le regole e gli strumenti di indirizzo per la formulazione delle proposte. In particolare hanno valore prescrittivo e dunque il rispetto dei relativi contenuti è obbligatorio nella formulazione delle proposte progettuali e programmatiche, i seguenti elaborati:

- P.1 Rapporto con il contesto
- P.2 Perimetro d'ambito e sub-ambiti di attuazione del PRU
- P.3 Variante al PRG di Napoli. Zonizzazione
- P.4 Progetto Guida. Zonizzazione morfologico-funzionale
- P.5 Progetto Guida. Invarianti morfologiche e funzionali
- P.8 Disciplinare tecnico delle opere di urbanizzazione primaria e del verde
- P.9 Normativa

PER COPIA CONFORME
IL DIRIGENTE
ING. ANTONIO CAMPORA

L'elaborato P.6 Progetto Guida. Esempificazioni progettuali, ha un valore esemplificativo, indica cioè una possibile configurazione progettuale conforme ai contenuti prescrittivi, assumendo un valore di guida e di orientamento nei confronti delle proposte progettuali e non prescrittivo; l'elaborato P.7 Progetto Guida. Abaco dei tipi stradali ha un contenuto in parte prescrittivo, in parte esemplificativo.

5.2 La struttura della normativa

Fermo rimanendo il rispetto di quanto definito nel bando e di quanto contenuto negli elaborati di progetto P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.7 e P.8, indicati nel precedente paragrafo, e parte integrante del bando stesso, al fine del confronto concorrenziale da attuare sulla base della procedura di valutazione sintetizzata al capo 4. del bando e illustrata più dettagliatamente nell'allegato E ad esso, le proposte progettuali e programmatiche relative al PRU, per ognuno dei sub-ambiti perimetrati nell'elaborato P.2, devono rispettare la normativa contenuta nell'elaborato P.9.

La normativa è articolata in due titoli.

Il **TITOLO I. NORME GENERALI**, introduce la struttura della normativa e i suoi contenuti: analogamente a quanto definito nel bando e conformemente alla procedura di valutazione con cui verranno analizzate le proposte presentate, anche la normativa è basata sull'individuazione di due famiglie di requisiti, quelli di accesso e quelli per la valutazione.

I requisiti di accesso rappresentano le caratteristiche soggettive, urbanistiche ed economiche che i proponenti devono dimostrare di rispettare pena l'esclusione automatica dalla graduatoria.

I requisiti per la valutazione definiscono un complesso di contenuti prestazionali alla scala urbana volti a governare la qualità quantitativo-funzionale, ambientale, sociale ed economica delle proposte di PRU e a consentire, conseguentemente, una valutazione dell'impatto urbano di ciascuna di esse finalizzata alla attribuzione di un punteggio e dunque alla costruzione di una graduatoria per ognuno dei sub-ambiti da cui deriverà la scelta della proposta ritenuta più meritevole di approvazione.

Il **TITOLO II. REQUISITI DI ACCESSO E REQUISITI PER LA VALUTAZIONE** introduce, appunto, le due famiglie di requisiti, descrivendone i contenuti e dunque esplicitando i criteri e gli

PER COPIA CONFORME
IL DIRIGENTE
ING. ANTONIO CAMPORA

COMUNE DI NAPOLI

DIPARTIMENTO EDILIZIA INTERVENTI SPECIALI
SERVIZIO EDILIZIA PUBBLICA

ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 3.8.1994 E ATTO AGGIUNTIVO DEL 4.3.1998
TRA MINISTERO DEI LL.PP. - REGIONE CAMPANIA E COMUNE DI NAPOLI
PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PER
L'INTEGRO COMPLESSIVO DI 350 MILIARDI
PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO ex art.11 legge 483/98

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO
AMBITO DI SOCCAVO - RIONE TRAIANO

COORDINAMENTO
Ing. Ciro D'Ambrosio (Dirigente)
Arch. Giulio Aquilino
Ing. Antonio Campora
Arch. Bruno Piccolini

PROGETTISTI
Arch. Bruno Piccolini (Responsabile di progetto)
Ing. Sergio Di Francesco

COLLABORATORI
Par. S.E. Ciro Androsani
Geom. C. Claudio Scaglione
Geom. Luigi La Rocca
Geom. Antonio Mazzoccoli
Arch. Pasquale Ardigiano (grafica ai casi)
Par. S.E. Vincenzo Esposito (grafica ai casi)

CONSULENTI
Prof. Arch. Carlo Gasparini
Prof. Arch. Paolo Giordano
Prof. Arch. Antonio Marni
Dot. Avv. Germano Masci




PROGETTO PRELIMINARE

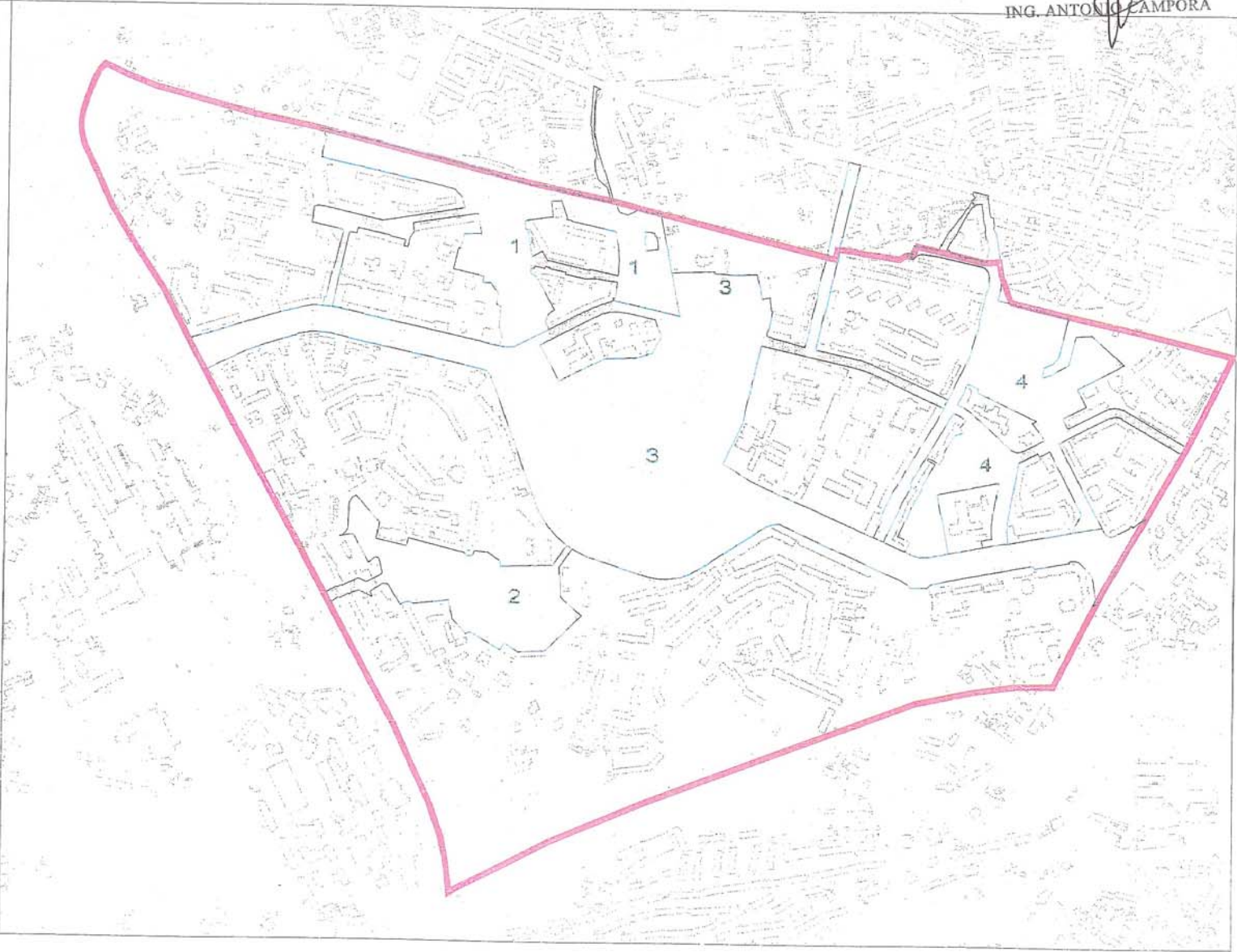
PERIMETRO D'AMBITO E SUB-AMBITI DI ATTUAZIONE DEL PRU scala 1:4000

ELABORATO P.2

dicembre 1999

LEGENDA

-  Perimetro dell'ambito n. 1 - Rione Traiano individuato dalla Variante al P.R.G. di Napoli approvata con Delibera di G.C. del 23-01-99 n. 127
-  Area interessate del PRU
-  Sub-ambiti di situazione del PRU
 - 1 - Area tra via Adriano e la stazione Traiano dalla Circumflegrea a relativi tracciati viari
 - 2 - Caseriera di edilizia residenziale a valle di viale Traiano e relativi tracciati viari
 - 3 - Area del Polifunzionale (via Adriano e via Traiano) e relativi tracciati viari
 - 4 - Area European e relativi tracciati viari di margine



PER COPIA CONFORME
IL DIRIGENTE
ING. ANTONIO CAMPORA

COMUNE DI NAPOLI
DIPARTIMENTO EDILIZIA INDIRIZZATO SPECIFICI
SERVIZIO EDILIZIA PUBBLICA
ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 24/11/1988 E ATTO ADDETTIVO DEL 24/11/1988
TRA IL COMUNE DI NAPOLI - REGIONE CAMPANIA E COMUNE DI NAPOLI
PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA PUBBLICA PER
L'AMBIENTE CURATO DA ING. ANTONIO CAMPORA
PROFESSIONE INCONFERMATO IN DATA 21/11/1988

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO
AMBITO DI BIODANO - RIONE TRAIANO

COORDINAMENTO
ING. ANTONIO CAMPORA
ING. ANTONIO CAMPORA
ING. ANTONIO CAMPORA

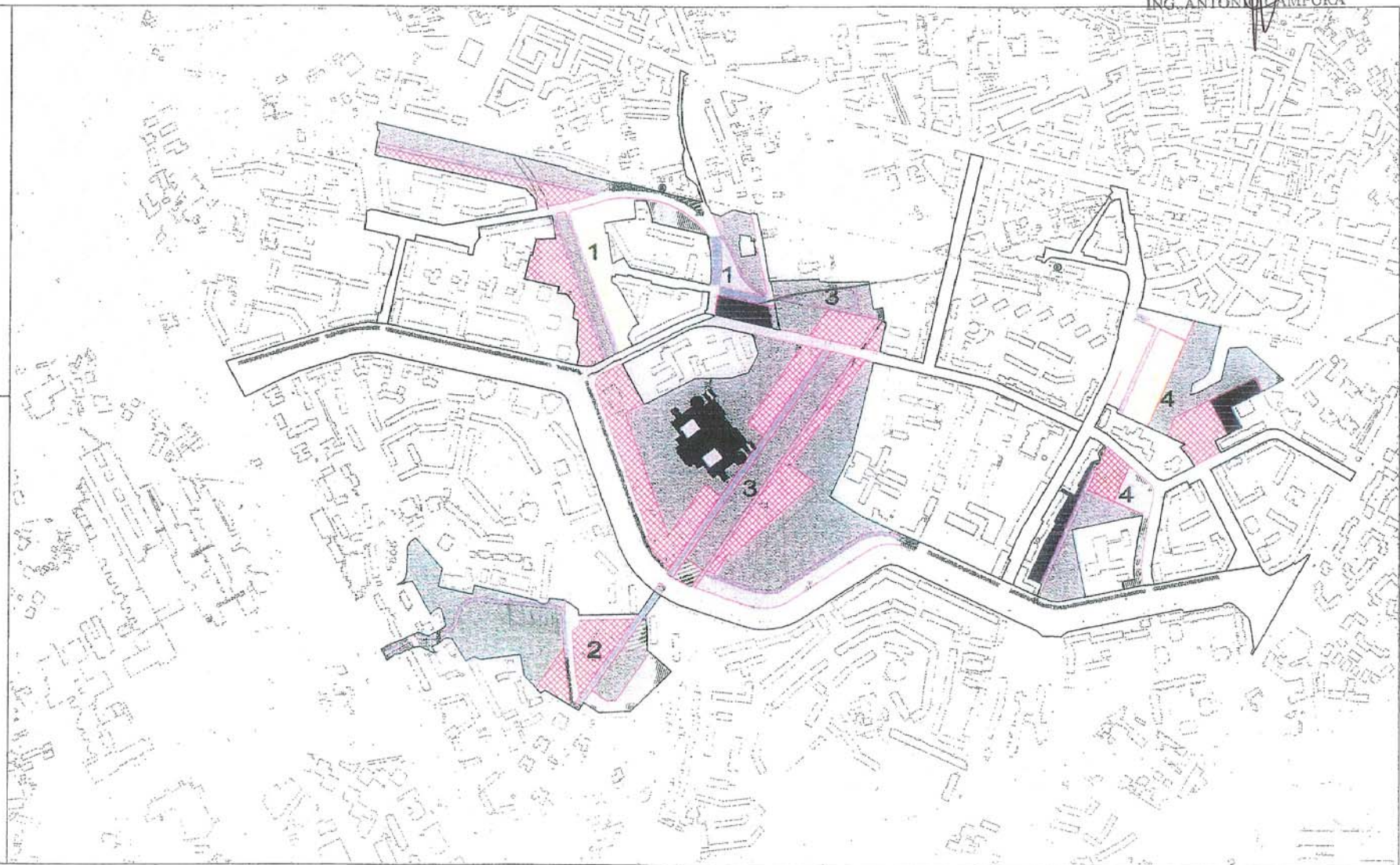
PROGETTISTI
ING. ANTONIO CAMPORA (responsabile di progetto)
ING. ANTONIO CAMPORA

COLLABORATORI
ING. ANTONIO CAMPORA
ING. ANTONIO CAMPORA
ING. ANTONIO CAMPORA
ING. ANTONIO CAMPORA
ING. ANTONIO CAMPORA

CONSIGLIERI
ING. ANTONIO CAMPORA
ING. ANTONIO CAMPORA
ING. ANTONIO CAMPORA
ING. ANTONIO CAMPORA

PROGETTO PRELIMINARE
PROGETTO DEFINITIVO
INDICAZIONE SCHEMATICO-FUNZIONALE anno 1988
REGOLAMENTO P.1
Decreto 1988

- LEGENDA**
- 4. Pericolo del Sub-suolo ed situazione del P.11 (vedi Decreto P.1)
 - Edilizia privata
 - Edilizia pubblica
 - Edilizia pubblica di base
 - Edilizia di servizio alla popolazione
 - Edilizia sociale
 - Edilizia per lo sport
 - Interventi pubblici per l'attuazione di opere a servizio
 - Interventi pubblici di interesse comune
 - Piani e spazi pubblici
 - Spazi pubblici
 - Avanzamenti spazi pubblici
 - Fiume
 - Paroleggi e aree alluviate
 - Perventi vari ordinati (vedi Decreto P.1)
 - Perventi vari ordinati di progetto (vedi Decreto P.1)
 - Perventi vari ordinati di progetto (vedi Decreto P.1)
 - Perventi vari ordinati di progetto (vedi Decreto P.1)
 - Perventi vari ordinati di progetto (vedi Decreto P.1)



PER COPIA CONFORME
IL DIRIGENTE
ING. ANTONIO CAMPORA

COMUNE DI NAPOLI
DIPARTIMENTO REGIONALE INTERMUNICIPALE SPECIALIZZATO IN ATTIVITÀ PUBBLICHE
UFFICIO DI PROGETTAZIONE DEL S.A. N° 1 E ALTRO SERVIZIO DEL S.A. N° 1
TRA L'INTERNO DEL S.P. - REGIONE CAMPANIA, REGIONE EMILIA ROMAGNA E REGIONE PUGLIA
PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI ABBANDONATA RISPONSABILITÀ E PER
L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ DI SOSTEGNO
PROGRAMMA DI RISTRUTTURAZIONE DI SITI S.P. 1002-1003

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO
ABITATO DI SOCCAVO - RIONE TRAMANDINO

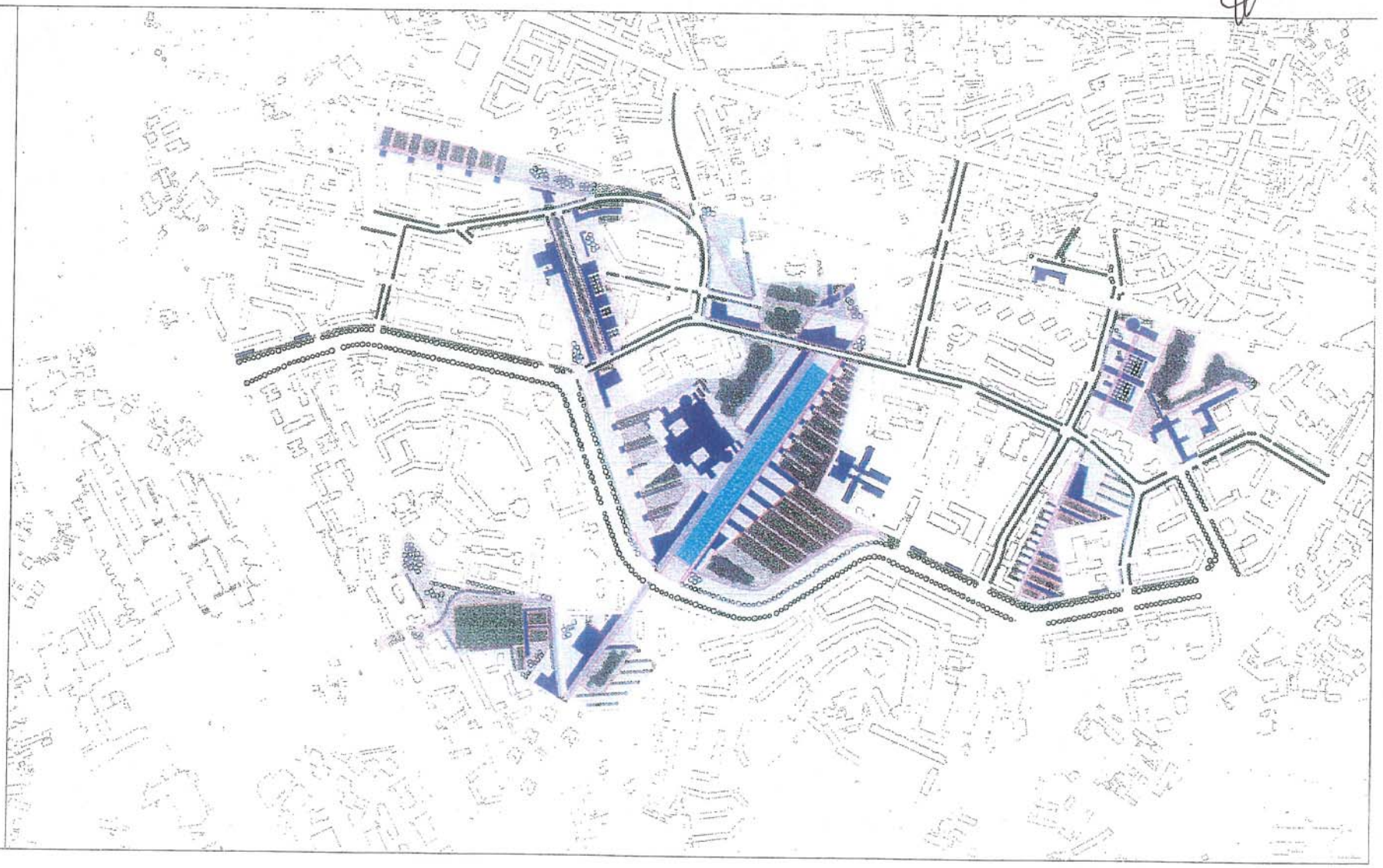
COORDINAMENTO
ING. GIUSEPPE CROCIANO
Arch. Carlo Nobile
Ing. ANTONIO CAMPORA
Arch. Saverio Pisciotta

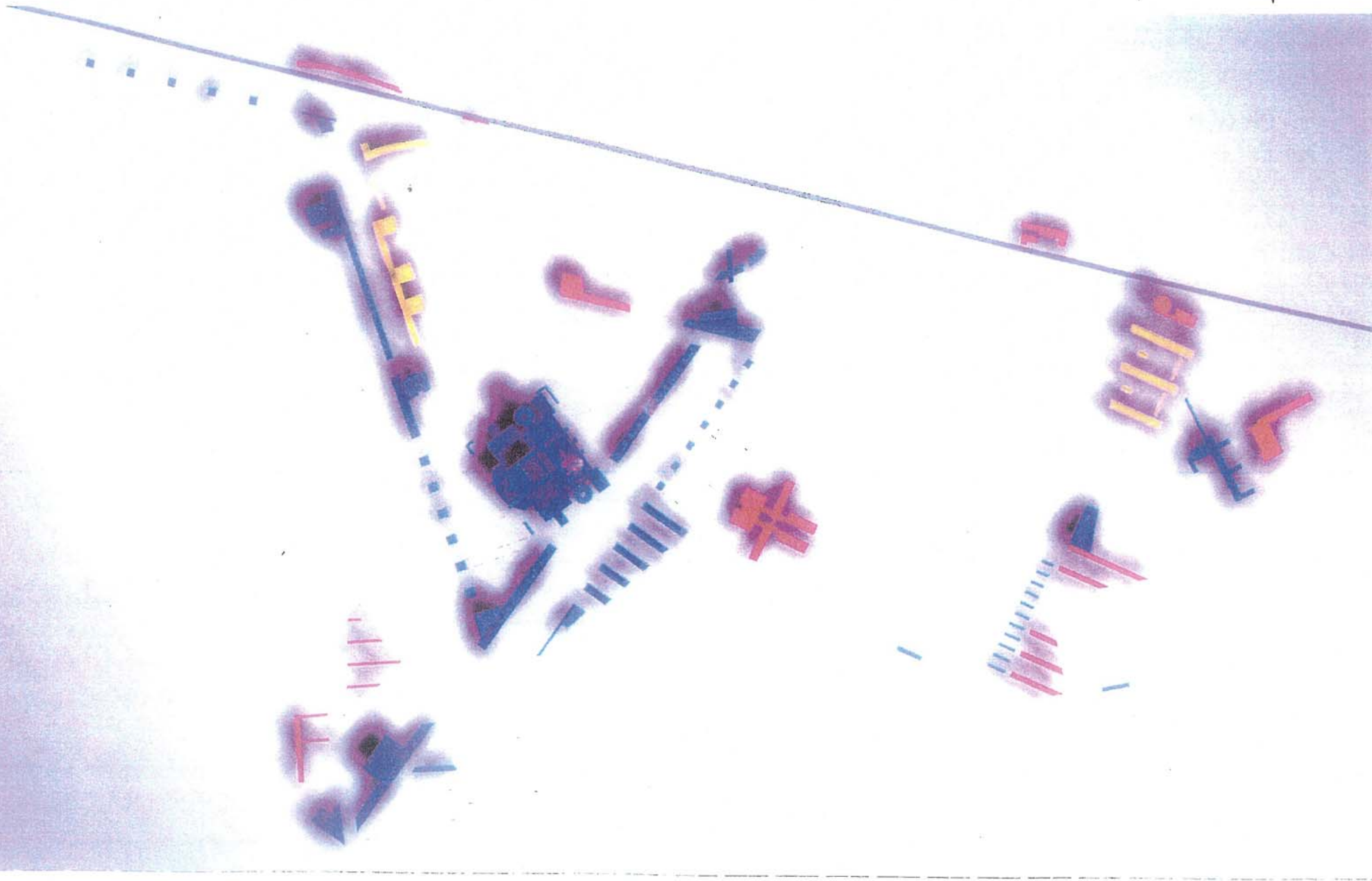
PROGETTISTA
Arch. Saverio Pisciotta (Responsabile del progetto)
Ing. ANTONIO CAMPORA

COLLABORATORI
Prof. SA. GIUSEPPE CROCIANO
Dott. S. GIUSEPPE CROCIANO
Dott. S. GIUSEPPE CROCIANO
Arch. Saverio Pisciotta (Responsabile del progetto)
Arch. Saverio Pisciotta (Responsabile del progetto)

COMITATI
Prof. Arch. Carlo Nobile
Prof. Arch. Saverio Pisciotta
Prof. Arch. Antonio Campora
Arch. Saverio Pisciotta

PROGETTO PRELIMINARE
PROGETTO DEFINITIVO
ESECUTIVO
ESECUTIVO
ESECUTIVO

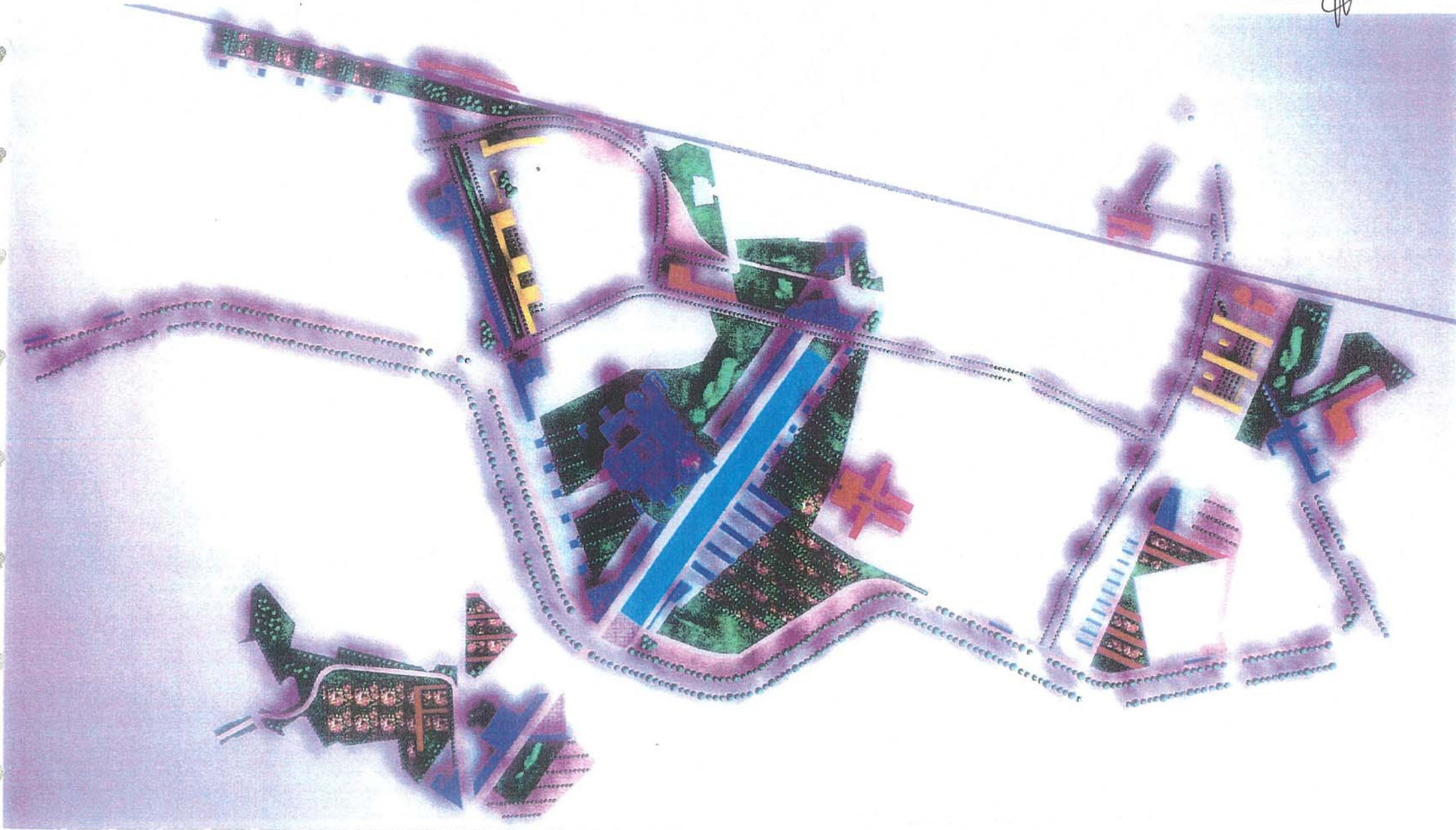


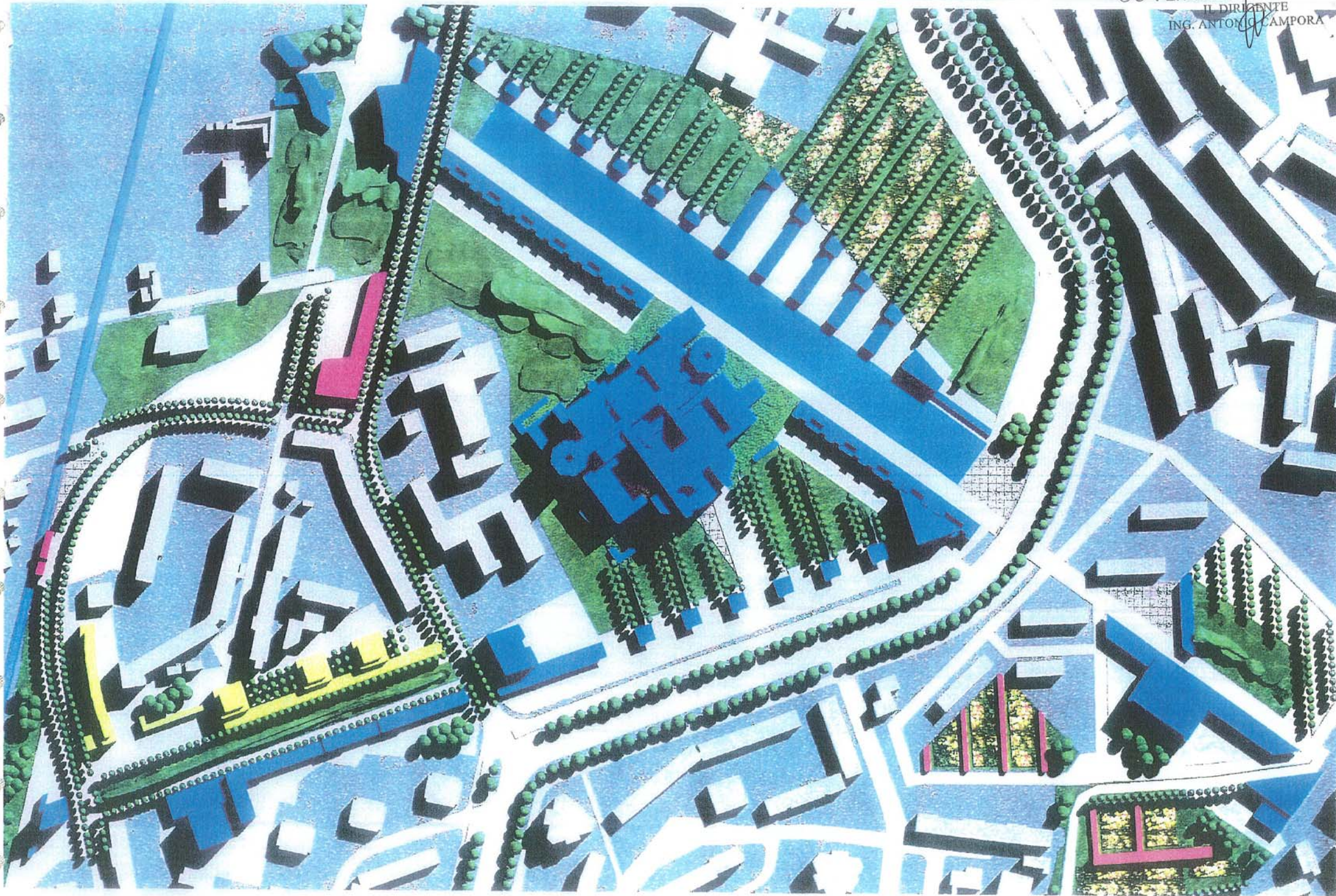




30

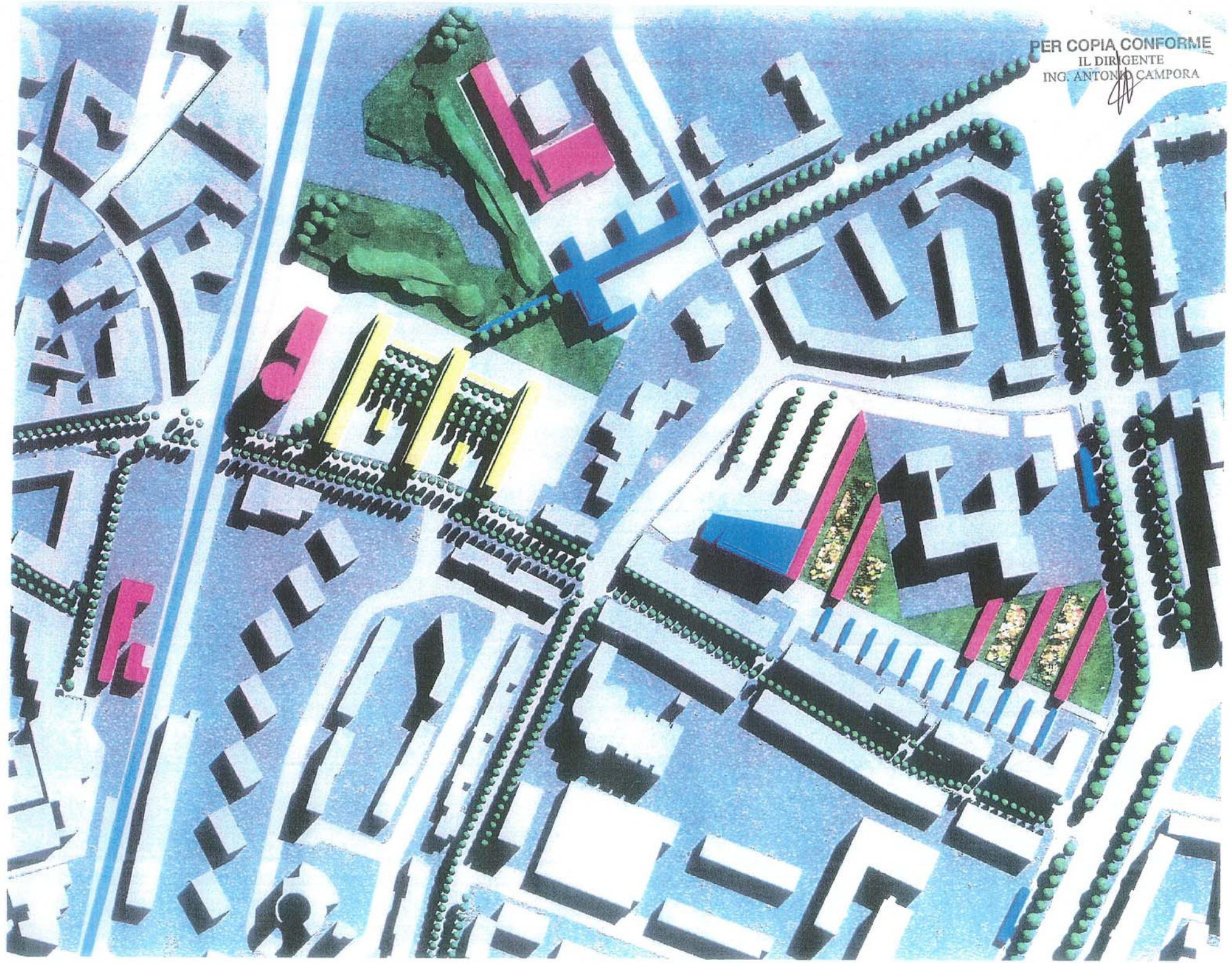
PER COPIA CONFORME
IL DIRIGENTE
ING. ANTONIO CAMPORA

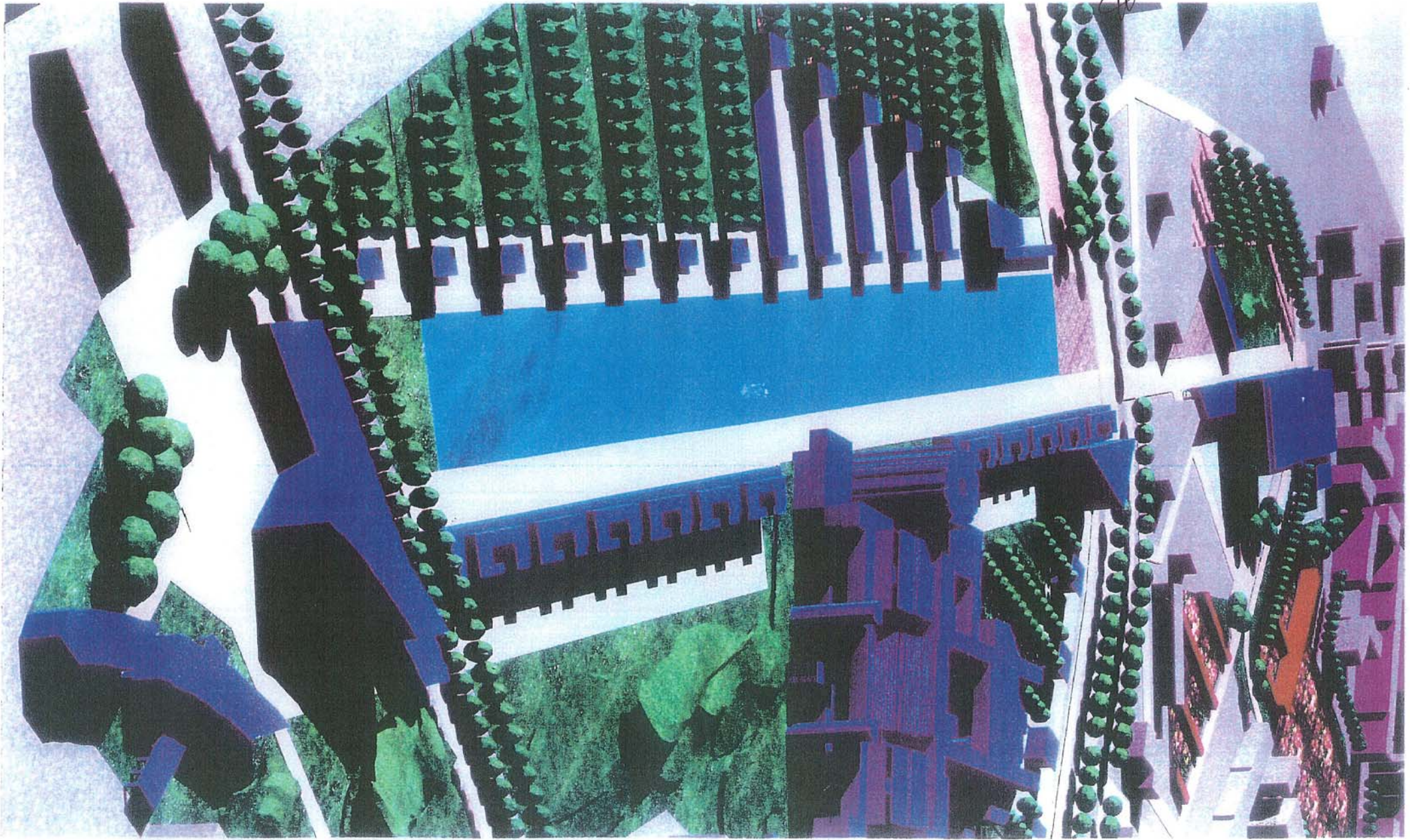




PER COPIA CONFORME
IL DIRIGENTE
ING. ANTONIO CAMPORA

34





indicatori attraverso cui per ognuno dei requisiti verranno valutate rispettivamente l'ammissibilità e la qualità delle proposte.

In particolare, ai **requisiti di accesso (CAPO 1)** appartengono le tre famiglie di requisiti indicati al capo 2 del bando, secondo l'articolazione di seguito indicata, i cui contenuti definiscono i connotati del programma di natura soggettivo-attuativa, fisico-funzionale, qualitativa, quantitativa ed economica, a cui i proponenti e le proposte devono inderogabilmente attenersi:

1. Requisiti soggettivi dei proponenti

Tipologie di soggetti proponenti

Requisiti dei soggetti proponenti: Caratteristiche dei soggetti attuatori

Requisiti dei soggetti proponenti: Caratteristiche dei soggetti gestori

2. Requisiti urbanistici generali della proposta

Carico insediativo

Destinazioni d'uso

Spazi e attrezzature pubbliche

Permeabilità dei suoli

Densità arborea ed arbustiva

Regole insediative e di suddivisione del suolo

Tipi stradali e relativi criteri di progettazione

3. Requisiti economici generali proposta

Concorso di finanziamento privato all'intero costo di realizzazione del programma

Concorso di oneri straordinari al costo delle opere pubbliche

Importo delle opere di urbanizzazione primaria e di completamento delle opere pubbliche a gestione privata

L'esplicitazione dei contenuti di tali requisiti all'interno della normativa consente di indicare ai soggetti proponenti le caratteristiche richieste alle proposte ai fini dell'ammissione e conseguentemente fornisce alla commissione i criteri per valutare tale ammissibilità una volta presentate le proposte.

Nei **requisiti per la valutazione (CAPO 2)** rientrano sia i requisiti di natura quantitativo-funzionale, sociale ed economica, specifici del PRU, sia i "Requisiti di qualità ambientale" di cui di cui al Capitolo I, Parte sesta e all'Allegato A del vigente Regolamento Edilizio di Napoli (testo approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 47 del 5 maggio 1999 e decreto del Presidente della Provincia di Napoli n.604 del 6 agosto 1999): fermo rimanendo il rispetto e dunque il soddisfacimento di tali requisiti, nei termini specificati nel Regolamento stesso, verrà valutato il livello di soddisfacimento e dunque di qualità ambientale della soluzione progettuale, in alcuni casi anche ulteriormente specificando il contenuto di tali requisiti a cui ancorare la valutazione di qualità.

In particolare, i requisiti per la valutazione, così come indicato anche al capo 3 del bando, sono organizzati in quattro 4 famiglie, secondo la seguente articolazione:

1. Requisiti di natura quantitativo-funzionale

Riduzione del carico insediativo

Introduzione delle funzioni trainanti e presenza di adeguati mix funzionali

Incremento degli spazi e delle attrezzature pubbliche

Incremento della permeabilità dei suoli

Adozione di soluzioni tipologiche e spaziali adeguabili nel tempo

Grado di integrazione delle proposte presentate unitamente a quelle relative ai sub-ambiti

2. Requisiti di qualità ambientale

Caratteri dell'ambiente urbano

Manutenzione urbana

Relazione tra gli edifici (in tale requisito si intendono richiamati sia i contenuti di cui al Capitolo I, Parte sesta sia quelli di cui all'Allegato A del vigente Regolamento Edilizio di Napoli)

Facciate (in tale requisito si intendono richiamati sia i contenuti di cui al Capitolo I, Parte sesta sia quelli di cui all'Allegato A del vigente Regolamento Edilizio di Napoli)

Coperture

Cortili e aree scoperte di pertinenza

Recinzioni

Vetrine, insegne, tende, pensiline

Promozione dell'ambiente urbano

Aree naturali

Parchi e giardini

Ordinamento degli spazi pubblici

Strade e piazze

Spazi e attrezzature collettivi

Sottoservizi

Compatibilità dei parcheggi

Parcheggi in superficie e nel sottosuolo

3. Requisiti sociali

Volume occupazionale

Qualità dell'offerta di opportunità di lavoro

4. Requisiti economici

Riduzione delle contraddizioni operative nell'attuazione del programma

Tempestività della realizzazione del programma privato

Tempestività della realizzazione delle urbanizzazioni primarie e delle opere pubbliche a gestione privata

Capacità di controllo degli effetti di lungo periodo

Favorevoli condizioni di mercato e capacità economica degli utenti

Incremento del concorso di oneri straordinari al costo delle opere pubbliche

Ribasso dell'importo dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria e dei lavori di completamento delle opere pubbliche a gestione privata

Durata della concessione delle opere pubbliche a gestione privata

Analogamente a quanto già detto per i requisiti di accesso, l'esplicitazione e descrizione dei contenuti dei requisiti per la valutazione all'interno della normativa consente di indicare ai soggetti proponenti le caratteristiche di qualità che si attendono dalle proposte e conseguentemente fornisce alla commissione i criteri per valutare tale qualità una volta presentate le proposte.

5.3 La struttura del bando e gli allegati

In coerenza con quanto indetto dalla Regione Campania, relativamente alle direttive ed alle procedure per la formazione, l'approvazione ed il finanziamento di Programmi di Recupero Urbano (Delibera n.8507 del 22 dicembre 1995 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n° 5 del 22 gennaio 1996), la selezione delle proposte di PRU avverrà attraverso un procedimento valutativo basato su criteri e modalità definiti e resi pubblici da un Bando di confronto pubblico concorrenziale. Il procedimento valutativo contenuto nel bando è finalizzato alla costruzione di una apposita graduatoria per la scelta delle proposte di PRU meritevoli di approvazione.

In particolare, la valutazione delle proposte pervenute, così come si accenna anche successivamente, si articola attraverso due fasi: una prima fase di selezione, relativa al controllo del rispetto dei requisiti di accesso, ed una seconda fase, consequenziale alla prima, relativa alla verifica della qualità funzionale, ecoambientale, morfologica e gestionale di ciascuna proposta progettuale.

Entrando nel merito della sua struttura, il bando è articolato in sette capi.

Al **CAPO 1** sono descritti i principali contenuti ed obiettivi del bando e del PRU. In particolare:

- è indicato l'**oggetto** del bando, e cioè la presentazione di proposte progettuali e programmatiche, relativamente alle aree indicate e definite negli elaborati che costituiscono parte integrante del bando stesso, nonché l'affidamento disciplinato da convenzione per la realizzazione delle opere private comprese nel programma, delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria ad esse collegate e delle opere pubbliche per le quali si prevede la gestione privata;
- dopo aver richiamato i contenuti generali dei Programmi di Recupero Urbano con riferimento alla delibera regionale n. 8507/95, per ognuno dei sub-ambiti in cui risulta suddiviso il PRU al fine

dell'attuazione e che costituiscono l'unità spaziale minima di riferimento su cui è consentito formulare una proposta progettuale e programmatica, sono descritti gli obiettivi generali e specifici che si intendono perseguire, sulla cui base i proponenti sono tenuti a formulare la propria proposta, conformemente a quanto contenuto negli elaborati R. Relazione generale, A. Elaborati di analisi e P. Elaborati di progetto, che costituiscono parte integrante del bando stesso. Viene inoltre introdotta la possibilità che oltre a formulare proposte progettuali e programmatiche relativamente ad uno o più dei sub-ambiti individuati, i proponenti possano presentare proposte di progetto e di programma anche sulle ulteriori aree, esterne ai sub-ambiti e comprese nel perimetro d'ambito, così come individuato negli elaborati del bando, indicando le condizioni che in tal caso i soggetti sono tenuti a rispettare;

c. si definiscono le **modalità di finanziamento**, le **tipologie di situazioni procedurali** e le **tipologie attuative** ai fini della realizzazione del PRU. In particolare, relativamente alle *modalità di finanziamento* sono distinte le due modalità dell'autofinanziamento privato, relativo cioè ai ricavi desumibili dalla realizzazione e gestione delle opere private e delle opere pubbliche a gestione privata, e del finanziamento pubblico ex Accordo di Programma, relativo cioè alle disponibilità previste da tale Accordo (fondi recupero urbano L.493/93), fino ad una concorrenza massima di 18 miliardi; circa le *tipologie di situazioni procedurali*, si distinguono quelle relative ai sub-ambiti (coincidenti con aree ed immobili di proprietà pubblica), e cioè interventi pubblici con fondi pubblici, interventi privati su aree di proprietà pubblica da concedere in diritto di superficie o proprietà, interventi privati su immobili di proprietà pubblica da concedere in gestione e quelle relative alle aree esterne ai sub-ambiti e interne all'ambito, dove in più si individuano anche gli interventi privati su aree di proprietà privata da convenzionare o non con il Comune e gli interventi privati su aree di proprietà privata da cedere alla proprietà pubblica; circa infine le *tipologie attuative*, si distingue il caso delle opere private, delle opere pubbliche per le quali si prevede la gestione privata e di quelle pubbliche di urbanizzazione primaria funzionali al programma d'intervento, da realizzarsi con risorse private, relativamente alle quali al soggetto vincitore sarà affidata sia la redazione dei progetti (rispettivamente di concessione per le opere private e definitivo ed esecutivo per le opere pubbliche di urbanizzazione primaria), sia la realizzazione di tutte e tre le categorie di opere (in conformità al punto 8.5 del DM 1.12.1994), mediante stipula di convenzione con il Comune; da quello dell'edilizia residenziale pubblica da realizzarsi con i finanziamenti pubblici dell'Accordo di Programma, e delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi con finanziamenti pubblici e con le risorse private relative a quota parte dei ricavi desumibili dalla realizzazione e gestione delle opere private (oneri straordinari corrisposti dai soggetti vincitori), relativamente alle quali, sia la progettazione definitiva ed esecutiva sia la realizzazione, saranno affidate mediante distinta e successiva procedura concorsuale ai sensi della legge n. 109/94 e s.m.i.

Il **CAPO 2** del bando, con riferimento anche a quanto prescritto dalla già citata delibera della Giunta Regionale della Regione Campania del 22.12.95 n.8507, introduce e descrive (in alcuni casi rimandando a quanto contenuto nell'elaborato della Normativa, parte integrante del bando, descritto nel precedente paragrafo) i già citati **requisiti di accesso** che i proponenti devono dimostrare di rispettare pena l'esclusione automatica dal confronto. In particolare, tali requisiti sono articolati nelle seguenti tre categorie :

1. **Requisiti soggettivi dei proponenti**
2. **Requisiti urbanistici generali della proposta**
3. **Requisiti economici generali proposta**

La completa rispondenza ai requisiti di accesso consente il passaggio alla successiva fase di valutazione delle proposte pervenute, sulla base degli ulteriori requisiti, i **requisiti per la valutazione**, che definiscono un complesso di contenuti prestazionali alla scala urbana volti a governare la qualità delle proposte progettuali e programmatiche e a consentire, conseguentemente,

una valutazione dell'impatto urbano di ciascuna di esse finalizzata alla costruzione di una graduatoria e alla scelta della proposta ritenuta più meritevole di approvazione.

Il **CAPO 3** introduce tali requisiti, rimandando per la descrizione a quanto contenuto nel già citato elaborato della Normativa.

I requisiti sono organizzati in quattro 4 famiglie (la cui articolazione è quale indicata nel precedente paragrafo):

PER COPIA CONFORTE
IL DIRIGENTE
ING. ANTONIO CAMPORA

1. **Requisiti di natura quantitativo-funzionale**
2. **Requisiti di qualità ambientale**
3. **Requisiti sociali**
4. **Requisiti economici**

L'impatto urbano valutato sulla base dei requisiti per la valutazione suindicati, è interpretato in termini di **offerta**, disaggregata in quattro categorie (offerta quantitativo-funzionale, di qualità ambientale, sociale ed economica), al cui interno sono raggruppati i diversi requisiti secondo l'analoga articolazione (requisiti di natura quantitativo-funzionale, di qualità ambientale, sociale ed economica).

Il **CAPO 4** del bando con riferimento alle due fasi, di selezione sulla base dei requisiti di accesso e di valutazione della qualità e dell'impatto sulla base dei requisiti per la valutazione, descrive la procedura e i criteri di valutazione delle proposte di PRU, rimandando a quanto illustrato più dettagliatamente nell'allegato E al bando.

In particolare, la valutazione delle diverse proposte progettuali e programmatiche che verranno presentate si basa sull'applicazione di una procedura in grado di confrontare le stesse in termini di efficienza tecnico-qualitativa e di efficacia nel perseguimento della strategia d'intervento desumibile dal bando e dagli elaborati che costituiscono parte integrante dello stesso. Tale strategia è da intendersi come l'insieme strutturato e finalizzato degli obiettivi che indirizzano le scelte dei proponenti.

A tal fine la valutazione delle alternative progettuali verrà effettuata attraverso l'uso di una procedura di **analisi economica** di tipo **multicriteriale**, in modo da poter considerare tutte le variabili del sub-sistema urbano (quantitative fisico-funzionali, quantitative monetarie, qualitative estetico-culturali e qualitative sociali), verificare le diverse ipotesi progettuali da tutti i punti di vista, ordinarle secondo una scala gerarchica sulla base:

- del giudizio globale espresso sulla consistenza dell'offerta globale di ciascun progetto
- della capacità di perseguire la strategia concordata.

Dopo la descrizione dei criteri con cui verrà operata la valutazione delle proposte presentate, al **CAPO 5** del bando è indicata la **Commissione** a cui spetterà il compito della valutazione e sono definiti gli **aspetti procedurali** (modalità e tempi) relativi all'approvazione definitiva del programma.

Infine, al **CAPO 6** e al **CAPO 7** del bando sono rispettivamente descritti gli **elaborati** (con i relativi contenuti) dai quali dovrà essere costituita ciascuna proposta di PRU e cioè :

- la relazione tecnico-illustrativa
- gli elaborati grafici
- l'illustrazione dell'offerta economica
- il programma dettagliato dei tempi
- il piano di fattibilità giuridico-amministrativa

nonché i **termini** e le **modalità di presentazione** delle proposte d'intervento.

Al bando si accompagnano una serie di **ALLEGATI** che costituiscono parte integrante della documentazione per la partecipazione al confronto pubblico concorrenziale e per la redazione della proposta progettuale e programmatica.

I primi due allegati sono il **Modulo di richiesta di ammissione al confronto concorrenziale e di sottomissione alle disposizioni del bando (allegato A)** e la **Scheda di identificazione del soggetto proponente (allegato B)**.

Attraverso di essi, ogni soggetto proponente viene identificato, chiede di partecipare al bando, si sottopone alle disposizioni del bando e fornisce indicazioni necessarie a verificare il rispetto dei **Requisiti soggettivi dei proponenti**, di accesso al bando concorrenziale.

Il terzo e il quarto allegato, l'allegato C **Modulistica per la illustrazione dell'offerta sociale ed economica** e D **Modulistica per la descrizione dell'offerta quantitativo-funzionale e di qualità ambientale**, consentono sia di verificare il rispetto di alcuni requisiti di accesso (urbanistici generali ed economici generali) e dunque l'ammissibilità delle preposte, sia di valutare il livello di soddisfacimento degli ulteriori requisiti per la valutazione, e dunque la qualità ambientale ed economico-sociale della proposta, da cui deriverà un punteggio finalizzato alla costruzione di una graduatoria.

L'allegato E **Procedura di valutazione delle proposte di PRU** descrive compiutamente il processo di valutazione, con riferimento alle due fasi di selezione e di formazione delle graduatorie da cui deriverà la scelta, esplicitando i criteri con cui verrà valutata l'ammissibilità e la qualità delle proposte (con il relativo sistema di pesi attribuiti alle offerte e di valori attribuiti ai requisiti) e descrivendo il modello applicato per applicare tale procedura di valutazione.

L'allegato F **Categorie di opere di urbanizzazione primaria e opere pubbliche a gestione privata e relativi importi**, indica per ciascun sub-ambito in cui è articolato il PRU ai fini della presentazione delle proposte e dell'attuazione, gli importi stimati dall'Amministrazione Comunale relativi alle opere di urbanizzazione primaria e alle opere pubbliche per le quali si prevede la gestione privata (la cui realizzazione è a carico del soggetto proponente vincitore), che costituiscono elemento di riferimento per la valutazione di alcuni requisiti di accesso soggettivi ed economici.

L'allegato G, infine, **Convenzione - tipo** fornisce uno schema tipo del documento che sarà stipulato tra l'Amministrazione Comunale e il soggetto vincitore in cui saranno disciplinati i modi e i tempi di realizzazione delle opere private e pubbliche ricomprese nel programma di recupero urbano e le garanzie dell'attuazione delle stesse.

62
PER COPIA CONFORME
IL DIRIGENTE
ING. ANTONIO CAMPORA

6. VERIFICA DI FATTIBILITA' ECONOMICA

6.1 Analisi finanziaria del PRU per il calcolo degli oneri concessori straordinari

La verifica di fattibilità economico-finanziaria consente di dare risposte attendibili e fondate ai diversi quesiti che costituiscono i vincoli rispetto cui vengono operate le scelte nel processo di redazione del PRU. Tra questi si sono affrontati i quesiti relativi a:

- l'ammontare dei costi di realizzazione dell'intero PRU;
- l'ammontare dei costi delle opere pubbliche e delle opere private;
- i termini e le condizioni di convenienza dell'intervento privato attraverso il corretto dimensionamento delle quantità e dei mix funzionali all'interno dei sub-ambiti in modo da ridurre il rischio di una copertura parziale e disomogenea del territorio da parte degli interventi privati;
- il dimensionamento degli oneri concessori straordinari al fine di garantire l'equità nel rapporto tra le convenienze pubbliche e private all'interno di ciascun sub-ambito;
- la copertura dei costi pubblici tanto da parte del contributo privato quanto nel complesso.

Ciascuno di questi punti costituisce un importante momento di verifica che induce a modificazioni del programma generale (per l'intero ambito) o specifico (per il sub-ambito), e a revisioni della normativa relativa agli interventi ammessi ed al *pattern* delle quantità e delle qualità previste.

La procedura di calcolo adottata è stata informatizzata per consentire agevoli analisi di sensibilità e operare in tempo reale la verifica di ogni variazione delle previsioni di programma facilitando il processo esplorativo. Questo ha consentito di individuare le destinazioni che rendono massimo il volume relativo dei ricavi (rispetto ai costi) in ordine alla necessità di massimizzare il contributo privato senza alterare il quadro generale delle quantità previste (indice di edificabilità, indice di copertura), agendo invece sulle qualità, sulla complessità del mix funzionale, sull'inserimento di alcune funzioni trainanti cui affidare il compito della valorizzazione socio-economica dell'area o di particolari sub-ambiti.

La procedura di valutazione

La previsione di costi, ricavi, oneri concessori ordinari e straordinari e la valutazione di fattibilità economico-finanziaria relativa alle quantità ed ai mix funzionali previsti sono state effettuate per ciascun sub-ambito in riferimento dapprima ad un'ipotesi progettuale esplorativa e successivamente alla nuova ipotesi corretta in ragione degli esiti della valutazione.

Tanto nell'ipotesi esplorativa di partenza, quanto in quella finale, si è sempre prevista una quantità di attrezzature maggiore di quella da standard in ordine alla necessità di incrementare la dotazione di capitale fisso sociale della collettività e la qualità complessiva dell'area.

Il procedimento valutativo è stato costruito a partire da un *database* ove in riferimento al programma funzionale si sono elencate tutte le destinazioni d'uso ammesse ed i relativi costi parametrici variabili per categoria d'intervento, gli oneri concessori ordinari calcolati come più avanti esposto, i valori di mercato previsti.

Il mix funzionale delle opere private (a reddito) è stato riferito alle classi di destinazioni d'uso ammesse per ciascun sub-ambito e ai relativi range normativi (valori minimo/massimi di ripartizione funzionale, in termini di metri cubi, rispetto al volume complessivo ammesso). Ciascuna classe di destinazioni si riferisce ad una particolare connotazione delle destinazioni incluse che possono costituire o meno funzioni trainanti e occasioni di qualificazione o specializzazione del sub-ambito di riferimento, nella logica del programma complessivo. Questo ha come obiettivo la configurazione di una struttura coerentemente ordinata e riconoscibile di tipo multipolare e multifunzionale, da(l)la cui (complessità) possano nascere effetti moltiplicativi di

valorizzazione morfologica, funzionale e socio-economica dell'intero contesto con possibili ricadute al contorno.

Tra le possibili configurazioni del mix funzionale ottenibili nell'ambito dei range volumetrici, se ne sono ipotizzate, componendo in quote diverse la cubatura per classi di destinazione, sempre nel rispetto dei valori normativi definiti. Questa operazione è stata effettuata per ciascun sub-ambito variando il mix in ragione delle caratteristiche e degli obiettivi specifici. Si sono così confezionati tre scenari, riportati nella *Tabella 1*, di cui è stata valutata la capacità di reddito e quindi la capacità di copertura delle opere pubbliche attraverso la traduzione in oneri straordinari delle eventuali maggiori eccedenze.

La configurazione di tre scenari distinti consente una esplorazione delle potenzialità economiche delle diverse destinazioni che si differenziano talvolta in modo decisivo per rapporto tra costi di produzione e ricavi (valori di mercato). Il contenuto dei diversi scenari, anche all'interno delle ipotesi esplorative è sempre riferito ad un principio di coerenza tra previsioni globali (di PRU) e specifiche (per sub-ambito). La coerenza e l'efficacia di configurazioni diverse di tali mix, proposte dai soggetti concorrenti saranno valutate anche dal punto di vista qualitativo all'interno dell'offerta funzionale e dell'offerta socio-economica attraverso l'esplicitazione di appositi requisiti.

Attraverso la modificazione del mix funzionale e la conseguente variazione della capacità contributiva relativa a ciascuno degli scenari prefigurati è stato possibile individuare la configurazione meno vantaggiosa tra quelle previste. Questa costituisce un punto di riferimento nella valutazione dell'offerta economica all'interno del modello di valutazione generale, ove si configura sia come requisito di ammissione sia come requisito per la valutazione delle proposte. Nel primo caso la quota minima degli oneri straordinari monetari da corrispondere all'Amministrazione Comunale è calcolata diminuendo del 10% la quota dovuta determinata nello scenario meno remunerativo. Nel secondo caso (requisito per la valutazione) la proposta otterrà il punteggio minimo se sarà offerta una quota pari a quella di ammissione e massimo se sarà offerta una quota pari a quella calcolata nello scenario più remunerativo.

Calcolati i costi di realizzazione delle opere pubbliche e private, gli oneri concessori ordinari, i ricavi privati e i costi di idoneizzazione per ognuno dei sub-ambiti (ove prevista, demolizione di fabbricati o opere esistenti) questi sono stati attribuiti ai soggetti di riferimento, privato e pubblico.

Non riguardando il programma suoli o fabbricati di proprietà privata, non se ne sono computati i costi opportunità, che sarebbe stato necessario prendere in considerazione (in ragione del loro valore di mercato attuale) se i proprietari di suoli o fabbricati interessati dal programma li avessero immessi nel processo di trasformazione o se i soggetti proponenti avessero dovuto acquistarli come condizione per l'accesso al programma.

Fissato il saggio del profitto da garantire ai soggetti proponenti quale remunerazione dei fattori della produzione (principalmente capitali monetari), dell'organizzazione, del rischio imprenditoriale, come quota dei costi complessivi affrontati, si sono costruiti i primi bilanci da cui si è calcolata l'eccedenza dei ricavi rispetto alla somma di costi e profitti. Tale eccedenza si è tradotta in oneri concessori straordinari anche se non interamente, in quanto, poiché costituisce un'anticipazione, merita anch'essa una adeguata remunerazione pari a quella delle altre componenti dell'investimento privato.

Gli oneri concessori straordinari così calcolati sono stati successivamente ripartiti per ciascuna destinazione specifica (afferente alle diverse classi di destinazioni) e differenziati tra esse in ragione del rapporto tra costi e ricavi unitari relativo a ciascuna di esse.

PER COPIA CONFORME
IL DIRIGENTE
ING. ANTONIO CAMPORA

Pru Soccavo. Tabella 1 *Mix funzionali rappresentativi dei tre scenari economici*

Scenario 1 (meno remunerativo).

Destinazioni d'uso ammesse	Mix funzionali relativi ai sub-ambiti (% sul volume massimo)			
	1	2	3	4
Residenze private	20%			40%
Supermercato		60%		50%
Attività terziarie di base	30%		20%	10%
Attività di servizio alla produzione			80%	
Attività turistico-ricettive	50%			
Servizi per lo spettacolo e lo sport		40%		
Attività di terziario avanzato				

Scenario 2 (mediamente remunerativo).

Destinazioni d'uso ammesse	Mix funzionali relativi ai sub-ambiti (% sul volume massimo)			
	1	2	3	4
Residenze private/speciali	0%			25%
Supermercato		70%		50%
Attività terziarie di base	50%		30%	25%
Attività di servizio alla produzione			70%	
Attività turistico-ricettive	50%			
Servizi per lo spettacolo e lo sport		30%		
Attività di terziario avanzato				

Scenario 3 (più remunerativo).

Destinazioni d'uso ammesse	Mix funzionali relativi ai sub-ambiti (% sul volume massimo)			
	1	2	3	4
Residenze private	40%			0%
Supermercato		80%		50%
Attività terziarie di base	30%		40%	50%
Attività di servizio alla produzione			60%	
Attività turistico-ricettive	30%			
Servizi per lo spettacolo e lo sport		20%		
Attività di terziario avanzato				

Tali oneri concessori straordinari possono essere intesi in senso generale come la remunerazione del fattore suolo che, essendo di proprietà pubblica, viene ceduto agli operatori insieme alle concessioni edificatorie in virtù delle quali tali suoli acquistano valore.

Tutte le volte che nel processo di aggiustamento delle quantità e dei mix funzionali il bilancio ha presentato un deficit dovuto invece ad un'insufficiente previsione di opere a reddito, è stata nuovamente articolata, ove possibile, la proposta progettuale agendo sulle quantità e sulle destinazioni previste nel sub-ambito, nel rispetto delle cubature massime normative e degli standard fissati come obiettivo, della qualità morfologica, e di tutti i vincoli di tipo storico-testimoniale o ambientale.

Il processo di aggiustamento delle quantità si è arrestato quando il bilancio privato ha fornito, sempre in riferimento ai tre scenari, margini di eccedenza che, trasformati in oneri straordinari, sono capaci di finanziare quote significative di opere pubbliche. Si è proceduto, dunque, all'affinamento degli aspetti qualitativi e, in caso di modifiche alle quantità, si è tornati a verificare la fattibilità dal punto di vista privato (adeguata remunerazione di tutti i fattori produttivi) e la convenienza pubblica (quota dei costi pubblici coperti).

6.2 La valutazione dei costi e dei ricavi degli interventi previsti nei P.R.U.

Come detto, la ricerca delle condizioni di convenienza pubblica e privata nell'ambito del Programma di Recupero Urbano necessita dell'analisi e della previsione dei costi e dei ricavi per tutte le opere previste.

La stima dei costi

Dal punto di vista metodologico, si è innanzi tutto proceduto alla stima dei costi dei diversi interventi previsti nel PRU, dai costi per la produzione di nuova edilizia residenziale e non, ai costi per la realizzazione delle attrezzature collettive e delle opere infrastrutturali.

Generalmente, la metodologia estimativa applicata per la stima dei costi è riconducibile ai due metodi fondamentali, ovvero il metodo sintetico, di rilevazione empirica dei costi complessivi sostenuti in diversi episodi insediativi ed il metodo analitico, di valutazione dei costi unitari da sostenersi per la realizzazione di determinate categorie di opere.

Poiché le diverse procedure metodologiche di stima dipendono dal livello di definizione del piano, considerando il carattere programmatico degli interventi previsti nell'ambito dei PRU, per la previsione dei costi si è adottato il procedimento sintetico di stima, considerando i costi parametrici unitari desunti da consuntivi di opere già realizzate.

Soltanto per particolari tipologie di opere si è fatto ricorso ai metodi analitici avvalendosi anche di informazioni reperite da fonti specializzate e/o attraverso interviste con addetti al settore (in particolare per quanto riguarda alcune tipologie funzionali "trainanti" come il palazzetto per lo sport e la attrezzatura fieristico-espositiva).

Costi delle opere pubbliche

Per quanto riguarda i costi delle opere pubbliche si è fatto innanzitutto riferimento ai costi unitari desunti dalla Variante al PRG del Comune di Napoli approvata con Delibera di G.C. n. 127 del 23.1.99 (riferiti al 1999). In particolare, per quanto riguarda le urbanizzazioni secondarie il costo unitario è riferito al metro quadrato della superficie lorda di pavimento in riferimento alle diverse tipologie di cui al D.M.1444/1968, nell'ipotesi del numero minimo di abitanti.

I suddetti dati sono stati confrontati anche con i costi unitari riferiti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria desunti da alcuni Programmi di riqualificazione urbana (D.M. 21 dicembre 1994); in particolare, rispetto alla totalità delle proposte ammesse a finanziamento (76 Programmi), sono stati analizzate circa 40 proposte.

Relativamente a tali programmi, al fine di consentire la comparazione economica delle diverse proposte, le amministrazioni comunali sono state chiamate a rendere noti i costi parametrici unitari con l'indicazione delle unità di misura riferimento, per le principali categorie di opere comprese negli interventi pubblici e privati.

I costi parametrici sono espressi sulla base di valori riferiti all'anno 1995 e quindi devono ritenersi indicativi delle condizioni di mercato all'epoca della formulazione delle proposte.

In riferimento al contesto geografico nazionale, rispetto al centro nord, sono stati analizzati i programmi presentati in Piemonte (Torino, Novara, Alessandria e Collegno), Lombardia (Milano e Cremona), Veneto (Padova, Arzignano), Liguria (Savona e Genova); Emilia Romagna (Parma, Cesena, Comacchio); Toscana (Montelupo Fiorentino, Livorno e Firenze), Umbria (Perugia) e Lazio (Sora e Roma).

Relativamente al sud, per l'Abruzzo è stato analizzato il programma di Pescara; per la Puglia sono stati analizzati 3 programmi relativi al comune di Bari e per la Sicilia è stato analizzato il programma relativo a Caltanissetta.

Lo scopo perseguito attraverso tale analisi ed organizzazione dei dati di costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti nei Programmi di Riqualificazione urbana, è stato quello di pervenire a dati di costo omogenei, ovvero a costi riferiti ad opere del medesimo tipo, che presentano, cioè, caratteristiche analoghe in termini di densità, dimensioni, etc.

A partire dai dati rilevati si è quindi pervenuti alla stima dei costi parametrici per le diverse categorie di intervento, riferite alle specifiche caratteristiche del contesto geografico e, quindi, del mercato locale.

Idoneizzazione suoli

Relativamente ai costi parametrici di idoneizzazione dei suoli, questi sono riferiti alla demolizione dei volumi o manufatti esistenti e, laddove necessario, alla bonifica ed al disinquinamento dei suoli stessi. Per la demolizione dei volumi edilizi è stato stimato un costo unitario di 31.000 L/mc, per quella degli altri volumi un costo di 27.000 L/mc, sulla base del "Prezzario Generale delle Opere edili 1990 della Campania".

Nel caso di opere e condizioni contestuali difformi da quelle previste dal prezzario, utilizzando dove possibile anche dati specifici disponibili nell'ambito dell'Amministrazione comunale, si sono applicati incrementi del costo di demolizione fino a 50.000 L/mc

Opere di urbanizzazione primaria

I costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono stati stimati mediante la redazione di computi metrici estimativi, applicando le voci di prezzo desunte dal Prezzario 1990 del Provveditorato alle Opere Pubbliche Regione Campania, con riduzione del 5%. I computi sono stati effettuati con riferimento a sezioni stradali tipo, determinate prendendo in esame e normalizzando le sezioni stradali della viabilità esistente relativamente a ciascun sub-ambito. Per le strade di nuovo impianto si è fatto riferimento a sezioni tipo desunte dalle caratteristiche tecnico-costruttive consigliate dal CNR.

L'importo, parametrizzato per un metro lineare di strada, è stato valutato sulla base di tre differenti previsioni di intervento: adeguamento leggero, adeguamento pesante e realizzazione ex novo. I costi

per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere sostenuti interamente dai soggetti proponenti, costituendo parte della quota di partecipazione privata al programma complessivo. All'interno del modello di valutazione delle offerte si terrà conto, attraverso uno specifico requisito, del ribasso su tali costi offerto dai proponenti rispetto al costo stimato dall'Amministrazione Comunale, premiando con un punteggio più elevato le proposte ove sarà offerto la maggior percentuale di ribasso.

Opere pubbliche a gestione privata: Edificio "Polifunzionale"

Per quanto riguarda il completamento dell'edificio polifunzionale del Rione Traiano, per individuare la consistenza delle opere si è fatto riferimento agli elaborati progettuali approvati con deliberazione di G.M. n°5159 del 13.11.97 contenenti, tra l'altro, i computi metrici estimativi redatti sulla base del Prezzario 1990 del provveditorato alle Opere Pubbliche Regione Campania con riduzione del 5%. L'importo relativo al completamento del polifunzionale è comprensivo delle sole lavorazioni interne (opere murarie e di finitura) con esclusione delle sistemazioni esterne a parco.

Opere di urbanizzazione secondaria.

Per quanto riguarda i costi delle attrezzature, si è individuato un costo parametrico per tutte le destinazioni afferenti a ciascuna classe di standard. All'interno del modello di calcolo si è specificata anche la quantità che per le diverse classi è stata attribuita a ciascuna destinazione secondo le specifiche destinazioni previste dal PRU.

Costi delle opere private

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale convenzionata e privata, il terziario, le attività turistico-ricettive e i servizi privati ad uso pubblico, si è fatto riferimento a costi parametrici, riferiti alle diverse tipologie di opere e, per le destinazioni particolari, come il palazzetto per lo sport, ad indagini specifiche e informazioni fornite dagli operatori del settore.

Calcolo degli oneri concessori ordinari

Per ciascuna tipologia di opera realizzata dal soggetto privato sono stati quindi calcolati gli oneri concessori ex legge 10 del 1977, sulla base delle tabelle parametriche definite dal C.R. della Campania (BUR n.40 del 12/9/1977) e successivi adeguamenti ed aggiornamenti.

In particolare, per quanto riguarda il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, questo è stato calcolato come segue:

OB(onere base) = OT(onere totale) x AxBxCxD, dove:

OT= L.13.900

A = coefficiente correttivo dei parametri stabiliti per ciascuna classe di comuni in relazione all'andamento demografico - Tabella A)

B = coefficiente correttivo dei parametri stabiliti per ciascuna classe di comuni in relazione alle caratteristiche geografiche del territorio - Tabella B)

C = coefficiente relativo alle destinazioni di zona - Tabella C)

D = coefficiente tabella D

Per quanto riguarda invece il contributo relativo al costo di costruzione, questo è stato calcolato come segue:

CB(costo base) = CC(costo costruzione) x K, dove

CB= L.319.177 (costo di costruzione aggiornato con gli indici ISTAT)

K= k1 (tipologia) + k2 (destinazione) + k3 (comune)

Valutazione dei ricavi: i valori di mercato

Per quanto riguarda i ricavi conseguibili dai soggetti privati, questi sono stati computati in riferimento ai valori di mercato che si prevedono a seguito della realizzazione degli interventi e della loro

commercializzazione. Tali previsioni, per quanto scentino un certo grado di incertezza legato alle dinamiche del mercato, costituiscono il risultato di un'accurata indagine sia di tipo indiretto, riferita allo studio delle tendenze in atto nel mercato immobiliare napoletano, che di tipo diretto, con ricerca cioè sul campo degli attuali valori espressi dal mercato locale.

In particolare si è fatto riferimento all'Osservatorio dei valori immobiliari, messo a punto dalla Direzione centrale dei Servizi Tecnici Erariali del Dipartimento del Territorio e relativi al semestre 1998.

Si tratta di una banca dati, aggiornata semestralmente, riguardante oltre 6.000 comuni, ciascuno dei quali è suddiviso in zone omogenee dal punto di vista del mercato immobiliare e, quindi, per condizioni economiche e socio-ambientali. Le zone sono distinte in 6 fasce: pregiata, centrale, semicentrale, periferica, suburbana, degradata.

I dati elaborati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari consentono di acquisire il valore di mercato unitario ed il valore locativo delle diverse tipologie edilizie: residenziale (ville-villini, fabbricati intensivi, non intensivi, box ed autorimesse) e commerciale (negozi, uffici e capannoni tipici). Viene anche individuato il saggio di fruttuosità, o saggio di rendimento, dell'investimento o del capitale immobiliare. Viene infine indicata l'incidenza, espressa in valore percentuale, dell'area sulla costruzione.

Per le tipologie di immobili per i quali non esiste un mercato attivo, il valore di mercato è stato dedotto con procedimento indiretto, capitalizzando i redditi che la struttura può dispiegare, sulla base delle indicazioni fornite dagli operatori del settore.

Per quanto riguarda i valori degli immobili che compongono il Polifunzionale si è fatto riferimento ad un valore ridotto V_k rispetto all'intero loro valore di mercato V . Tali immobili, infatti, saranno ceduti per un massimo di trenta anni ai soggetti privati i quali, in corrispondenza di tale non pieno godimento manifesteranno una minore *disponibilità a pagare* (oneri concessori straordinari). Questo valore ridotto è pertanto il valore di accumulazione di trenta redditi netti futuri, normali, costanti, posticipati ed è minore del valor capitale V che è invece uguale alla capitalizzazione di infiniti redditi:

$$V_k = R_n (q^{30}-1)/rq^{30}; V = R_n/r; V_k < V$$

ove V_k è il valore di accumulazione, R_n il reddito netto, $(q^{30}-1)/rq^{30}$ il fattore di accumulazione di trenta redditi, V il valore di mercato, r il saggio di capitalizzazione

Dato che il valore V e il saggio di capitalizzazione r sono noti dalle indagini di mercato e l'unica incognita è il reddito netto R_n , questo è stato calcolato a partire dal valore di mercato degli immobili, applicando la formula di capitalizzazione inversa:

$$R_n = V \cdot r$$

PER COPIA CONFORME
IL DIRIGENTE
ING. ANTONIO CAMPORA

Per l'area di Soccavo i valori di mercato unitari sono stati previsti tenendo conto delle condizioni generali future del contesto ed in particolare dell'incremento del livello di qualità in termini di grado di urbanizzazione e di infrastrutturazione, qualità tipomorfologica e ambientale, etc. Questi valori sono riportati per ciascuna destinazione nella *Tabella 2*.

PRU Soccavo	Destinazioni d'uso ammesse		COSTI		VALORI DI MERCATO
			specifici	ONERI CONCESSORI totale	specifici
residenze		residenze private	L. 1.400.000	L. 2.780	L. 2.800.000
		residenze speciali	L. 1.500.000	L. 37.349	L. 3.200.000
attività terziarie (direzionali, commerciali, finanziarie) e attività dirette alla prestazione di servizi	attività terziarie di base	negozi al dettaglio, botteghe artigiane, supermercati	L. 1.700.000	L. 40.541	L. 3.800.000
		sportelli bancari	L. 1.700.000	L. 40.541	L. 3.500.000
		bar e ristoranti	L. 1.800.000	L. 40.541	L. 3.800.000
		uffici sedi societarie, istituti e fondazioni	L. 1.600.000	L. 40.541	L. 3.300.000
	attività di servizio alla produzione*	supermercato	L. 1.700.000	L. 40.541	L. 4.000.000
		servizi legali, finanziari, creditizi, fiscali, di marketing, informatici e pubblicità	L. 1.600.000	L. 40.541	L. 3.400.000
attività turistico-ricettive		attività fieristico-espositive e congressuali	L. 1.100.000	L. 40.541	L. 2.500.000
		centri di formazione professionale e scuole di specializzazione	L. 1.700.000	L. 40.541	L. 3.400.000
		alberghi	L. 2.100.000	L. 42.628	L. 3.800.000
servizi ad uso pubblico	servizi per lo spettacolo e lo sport	motel	L. 1.900.000	L. 42.628	L. 3.600.000
		ostelli e pensioni	L. 1.500.000	L. 39.434	L. 2.500.000
		teatri	L. 1.700.000	L. 35.676	L. 3.000.000
		cinema multisale	L. 1.800.000	L. 35.676	L. 3.400.000
		palazzetti per la musica o per lo sport	L. 2.300.000	L. 35.676	L. 4.100.000
attrezzature e servizi pubblici	istruzione di base	scuole per l'infanzia	L. 1.300.000		
		scuole dell'obbligo	L. 1.300.000		
	di interesse comune	centri socio-culturali	L. 1.600.000		
		biblioteche	L. 1.600.000		
		centri amministrativi (servizi)	L. 1.600.000		
	verde e spazi aperti	parchi	L. 100.000		
giardini		L. 100.000			
aree sportive scoperte		L. 250.000			
parcheggi		piazze	L. 150.000		
		a raso alberati	L. 150.000		
		interrati	L. 1.200.000		

Tabella 2: Costi, oneri ordinari e valori di mercato per destinazione d'uso

6.3 Esiti

Gli esiti cui si è pervenuti attraverso la valutazione finanziaria, operata per ciascun sub-ambito, sono riportati in forma sintetica nelle *Tabelle 3 e 4*, i cui contenuti sono descritti di seguito.

Tabella 3. Costi totali, finanziamento privato, finanziamento pubblico

Tale tabella fa riferimento allo scenario economico meno remunerativo.

In particolare, il primo blocco riporta i costi totali articolati in:

- costi delle opere private, che comprendono i costi di tutti i manufatti a reddito realizzati dai privati, comprensivi delle spese generali;
- costi delle opere pubbliche a gestione privata e cioè i costi di completamento dell'edificio Polifunzionale, a carico dei proponenti, i quali avranno facoltà di gestire tali spazi per la durata massima di trent'anni;
- costi delle opere pubbliche ulteriormente disaggregati in:
 - costi delle opere di urbanizzazione primaria, comprensivi delle spese generali;

- costi delle opere di urbanizzazione secondaria, comprensivi delle spese generali;
- costi per l'acquisizione e l'idoneizzazione dei suoli demaniali e/o privati;

Il totale dei costi fornisce la dimensione delle risorse finanziarie complessivamente richieste per la realizzazione delle previsioni di piano.

Il secondo blocco esprime l'entità del finanziamento privato riportando:

- il costo delle opere private come al punto precedente;
- il costo delle opere pubbliche a gestione privata, e cioè i già citati costi di completamento del Polifunzionale;
- gli oneri concessori ordinari, ai sensi della L. 10/77;
- gli oneri concessori straordinari, calcolati considerando l'eccedenza fra ricavi e costi delle opere private a reddito, cui viene detratta la percentuale del profitto normale.

Il totale del finanziamento privato fornisce per ciascun sub-ambito e complessivamente l'entità delle risorse private impiegate nella realizzazione del PRU.

L'esplicitazione dei ricavi privati mostra l'entità della redditività complessiva degli investimenti che consente ai soggetti proponenti una adeguata remunerazione di tutte le risorse immesse nel processo di recupero dell'ambito.

La colonna del finanziamento pubblico si riferisce al finanziamento PRU dell'Accordo di Programma di cui si riporta il solo totale giacché la ripartizione per sub-ambiti è demandata alla fase attuativa in funzione degli esiti complessivi del PRU. Esso fornisce complessivamente l'entità delle risorse pubbliche impiegate nella realizzazione del PRU.

L'ultimo blocco riporta gli esiti del programma di recupero in termini di:

- % del finanziamento privato sul costo totale, il cui limite minimo del 25% risulta più che verificato. In particolare, nello scenario in oggetto meno remunerativo, il finanziamento privato copre il 97% del costo complessivo;
- % del finanziamento pubblico sul costo totale. Questo dato può essere assunto come indicatore reale del contributo pubblico solo se considerato complessivamente, non tenendo conto, come già detto, della ripartizione del finanziamento PRU per ciascun sub-ambito. Il finanziamento pubblico è pari a circa il 7% del costo complessivo e rimane pressoché costante nei tre scenari per la modesta variazione del costo totale che risente della sola variazione dei costi delle opere private. Le due percentuali non sommano 100% per il verificarsi di una eccedenza tra risorse richieste e risorse

Tabella 4. Concorso di risorse pubbliche e private al costo delle opere pubbliche

In tale tabella risulta verificato il concorso di risorse pubbliche e private nella realizzazione delle opere pubbliche, prendendo in considerazione il valore normativo degli oneri straordinari che i soggetti vincitori dovranno corrispondere all'amministrazione comunale, così come riportato nell'elaborato P.9. Tale valore, come già detto, è derivato decurtando del 10% il valore ottenuto in sede di simulazione economica e riferito allo scenario meno remunerativo.

In particolare, il primo blocco della tabella riporta il costo delle opere pubbliche secondo l'articolazione già vista al punto precedente:

- costi delle opere di urbanizzazione primaria, comprensivi delle spese generali;
- costi delle opere di urbanizzazione secondaria, comprensivi delle spese generali;
- costi per l'acquisizione e l'idoneizzazione dei suoli demaniali e/o privati;

Il totale dei costi delle opere pubbliche fornisce per ciascun sub-ambito e nel complesso la dimensione complessiva delle risorse necessarie ad acquisire, idoneizzare, urbanizzare ed attrezzare i suoli destinati alle opere pubbliche previste dal PRU.

Il blocco successivo riporta la copertura dei costi delle opere pubbliche da parte di:

WZ

PER COPIA CONFORME
IL DIRIGENTE
ING. ANTONIO CAMPORA

- le *risorse pubbliche*, già descritte in precedenza, coincidenti con il *finanziamento PRU* relativo all'Accordo di Programma, che restituiscono la percentuale di copertura dei costi delle opere pubbliche da parte del pubblico.
- le *risorse private*, articolate in: *oneri ordinari* e *oneri straordinari*, che costituiscono la parte del contributo privato alla realizzazione delle opere pubbliche e il cui totale restituisce dunque la percentuale di copertura dei costi di tale opere da parte del privato.

In particolare, così come previsto dal bando e dalla normativa del PRU, rispetto a tale valore complessivo, gli oneri risulteranno in parte corrisposti in opere (opere di urbanizzazione primaria, il cui costo risulta coperto al 100%), in parte risulteranno corrisposti in termini monetari per la realizzazione delle ulteriori opere pubbliche (opere di urbanizzazione secondaria e di idoneizzazione suoli il cui costo risulta coperto all'82%).

Il totale delle risorse pubbliche e private fornisce la percentuale di copertura delle opere pubbliche, e rende conto dal punto di vista economico dell'adeguatezza del dimensionamento del programma e dell'efficacia dei mix funzionali rispetto alle risorse rese disponibili e attivate. Una percentuale del 100% indica una situazione di equilibrio perfetto, percentuali inferiori indicano un certo grado di inefficienza, percentuali superiori un esubero di fondi. L'indice in tal caso indica nel complesso un'*eccedenza sui costi delle opere pubbliche*, pari al 4% introducendo la possibilità di trasferimenti tra sub-ambiti in cui si verifica l'*eccedenza* e altri in cui il bilancio risulta meno favorevole.

48

PER COPIA CONFORME
IL DIRIGENTE
ING. ANTONIO ZAMPORA

Pru di Soccavo. Tabella 3. Costi totali, finanziamento privato, finanziamento pubblico (Scenario 1. Meno remunerativo)

Subambiti	COSTI TOTALI (a) (1)						FINANZIAMENTO PRIVATO (b)					RICAVI PRIVATI (4)	FINANZIAMENTO PUBBLICO DISPONIBILE (c)	ESITI		
	Opere private (a1)	Opere pubbliche a gestione privata (completamento Polifunzionale) (a2)	Opere pubbliche (a3)			Totale costi (a1 + a2 + a3)	Opere private	Opere pubbliche a gestione privata (completamento Polifunzionale)	Oneri concessori ordinari (2)	Oneri concessori straordinari (3)	Totale finanziamento privato		Finanziamento PRU Accordo di Programma	% Finanziamento privato sul costo totale (b/a)	% Finanziamento pubblico sul costo totale (c/a)	
			Opere di urbanizzazione primaria	Opere di urbanizzazione secondaria	Acquisizione ed idoneizzazione dei suoli											Totale
1	47,886		5,039	12,298	4,271	21,607	69,493	47,886		0,927	18,471	67,284	82,759		97%	
2	10,574		0,530	10,014	0,000	10,545	21,118	10,574		0,204	5,226	16,003	19,884		76%	
3	50,662	6,718	8,004	24,624	0,000	32,628	90,008	50,662	6,718	1,850	39,210	98,441	121,083		109%	
4	38,592		3,086	27,536	0,000	30,622	69,214	38,592		0,814	21,604	61,009	75,041		88%	
Totali	147,713	6,718	16,659	74,472	4,271	95,402	249,833	147,713	6,718	3,795	84,511	242,738	298,567	18,000	97%	7%

(1) Totale dei costi delle opere pubbliche e private, comprensivi delle spese generali e dei costi di idoneizzazione, e al netto degli oneri concessori
 (2) Oneri Concessori Ordinari (L. 10/77)
 (3) Comprensivi di tutti gli oneri aggiuntivi a quelli ordinari
 (4) Ricavi degli investimenti privati: valore di mercato degli immobili realizzati dai privati o di proprietà pubblica e gestiti dai privati

PER COPIA CONFORME
IL DIRIGENTE
ING. ANTONIO CAMPORA

Pru di Soccavo. Tabella 4. Concorso di risorse pubbliche e private al costo delle opere pubbliche

Subambiti	COSTO OPERE PUBBLICHE (a)				COPERTURA COSTO OPERE PUBBLICHE								
	Opere di urbanizzazione primaria	Opere di urbanizzazione secondaria	Acquisizione ed idoneizzazione dei suoli	Totale	Risorse pubbliche (b)		Risorse private ©			Totale risorse pubbliche e private (b+c)			
					Finanziamento PRU (d)	% sul costo complessivo opere pubbliche (d/a)	Oneri concessori ordinari	Oneri concessori straordinari normativi	Totale (1)	v.a. (f)	% sul costo complessivo opere pubbliche (f/a)	eccedenza (f-a)	
v.a. (e)	% sul costo complessivo opere pubbliche (e/a)												
1	5,039	12,298	4,271	21,607			0,927	17,129	18,056	0,836			
2	0,530	10,014	0,000	10,545			0,204	4,760	4,964	0,471			
3	8,004	24,624	0,000	32,628			1,850	36,094	37,944	1,163			
4	3,086	27,536	0,000	30,622			0,814	19,756	20,570	0,672			
Totali	16,659	74,472	4,271	95,402	18,000	19%	3,795	77,739	81,534	85%	99,534	1,043	4,132

(1) Rispetto a tale valore complessivo gli oneri risulteranno in parte corrisposti in opere (opere di urbanizzazione primaria, il cui costo è coperto al 100%), in parte risulteranno corrisposti in termini monetari per la realizzazione delle ulteriori opere pubbliche (opere di urbanizzazione secondaria e idoneizzazione suoli, il cui costo risulta coperto per il 82%). In particolare, il valore normativo monetario ed gli oneri straordinari (così come indicato nell'elaborato P.9) è ottenuto decurtando del 10% quello desunto in sede di simulazione relativo allo scenario meno remunerativo