

**Regione Campania**  
Assessorato all'Urbanistica, Politiche del Territorio,  
Edilizia Pubblica Abitativa e Accordi di Programma  
AGC n.16

---

## STUDIO DI PRE-FATTIBILITÀ - QUALITÀ DELLA VITA NELLE CITTÀ

---

**BOZZA DEFINITIVA DISCIPLINARE TECNICO (FASE 2)**

## Sezione A – I contenuti dello studio e gli interventi da realizzare

### 1. TITOLO DELLO SDF

Qualità della vita nelle città

### 2. SETTORE

A.G.C. 16 Governo del territorio - Assessorato all'Urbanistica, Politiche del Territorio, Edilizia Pubblica Abitativa e Accordi di Programma

### 3. DESCRIZIONE DELLO SDF (OBIETTIVI SPECIFICI)

Lo Studio di Fattibilità, dovrà essere sviluppato sulla base delle seguenti fasi di lavoro e relativi contenuti:

- Individuare i contenuti delle azioni e degli interventi di riqualificazione urbana e territoriale che dovranno realizzarsi, che dovranno riguardare le seguenti tipologie, organizzate secondo un approccio integrato:
  - interventi per la riqualificazione urbana e sostituzione edilizia;
  - recupero di aree dismesse;
  - realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e di interesse pubblico;
  - opere e strutture pubbliche a servizio dei cittadini, nonché opere infrastrutturali di urbanizzazione primaria e secondaria (strade, pubblica illuminazione, parcheggi, verde pubblico attrezzato, percorsi pedonali protetti, ridisegno della viabilità, creazione di un piccolo centro commerciale quale polo di aggregazione della vita sociale) a completamento dell'intervento di edilizia residenziale pubblica;
  - interventi di potenziamento delle reti di connessione tra i territori e all'interno di singole realtà seguendo il principio del "riammagliamento" dei comuni coinvolti dallo SDF, compresi parchi agricoli, parchi urbani e corridoi ecologici;
  - creazione di reti e sistemi di centralità urbane di adeguata complessità, tese a comprendere e risolvere una parte importante delle problematiche abitative e socio-culturali attuali.

Lo studio di fattibilità dovrà prevedere un'azione regionale che si esplicherà attraverso interventi 'concentrati' ed interventi 'diffusi', intendendo per i primi azioni fortemente rivolte a migliorare e qualificare specifiche situazioni presenti nei singoli contesti oggetto dell'azione regionale, mentre per i secondi la tipologia ed il raggio di azione delle operazioni sono tali da favorire un miglioramento complessivo dell'insieme dei territori presi in esame.

### 4. PERIMETRAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA DI STUDIO

Lo Studio interesserà in particolare **alcune direttrici prevalenti per l'intervento che si innestano nei territori delle Città medie su cui già insistono politiche regionali di riqualificazione urbana**: l'obiettivo è quello di creare una rete di riqualificazione per consentire lo sviluppo di un'area in trasformazione che deve essere considerata in maniera integrata. Le direttrici prevalenti sono:

- **il continuum dell'area metropolitana di Napoli** con una connotazione di tipo urbano tendente a riammagliare la cinta metropolitana che si estende dalla città di Napoli al suo hinterland;
- **la direttrice verso est** che abbraccia da un lato l'agro nolano e si spinge fino ad Avellino, dall'altro sale verso il nord fino a Benevento intercettando la rete dei comuni medi che costituiscono la rete delle città;
- **la direttrice verso nord** che si snoda verso l'area casertana e abbraccia la rete delle città che fungono da nodi di collegamento e rappresentano ambiti di sviluppo e che parte da Ponticelli e intercetta i Comuni di Casoria, Afragola, Arzano, Caivano, Marcianise, Caserta e Santa Maria

Capua Vetere;

- **la direttrice verso sud** che da Scafati giunge a Battipaglia attraversando l'agro nocerino sarnese e l'area pedemontana dei Monti Lattari quale ambito privilegiato a favore dei processi di decongestionamento dell'area costiera che da Portici si dirige verso Ercolano e Torre del Greco e Castellammare di Stabia fino all'intera area costiera sorrentina.

La scelta di definire un territorio che si innesta in un ambito formato da quattro direttrici prevalenti e connotato da forti polarità trova fondamento nella necessità di creare una matrice, una rete di riqualificazione per consentire lo sviluppo di un'area in trasformazione che non può essere considerata se non in maniera integrata.

## 5. INTERVENTI PREVISTI

Gli interventi attraverso un approccio integrato dovranno prevedere le seguenti tipologie di azione:

- a) interventi per la riqualificazione urbana e sostituzione edilizia;
- b) recupero di aree dismesse;
- c) realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e di interesse pubblico;
- d) opere e strutture pubbliche a servizio dei cittadini, nonché opere infrastrutturali di urbanizzazione primaria e secondaria (strade, pubblica illuminazione, parcheggi, verde pubblico attrezzato, percorsi pedonali protetti, ridisegno della viabilità, creazione di un piccolo centro commerciale quale polo di aggregazione della vita sociale) a completamento dell'intervento di edilizia residenziale pubblica;
- e) interventi di potenziamento delle reti di connessione tra i territori e all'interno di singole realtà seguendo il principio del "riammagliamento" dei comuni coinvolti dall'azione cardine ivi compreso parchi agricoli, parchi urbani e corridoi ecologici;
- f) creazione di reti e sistemi di centralità urbane di adeguata complessità, tese a comprendere e risolvere una parte importante delle problematiche abitative e socio-culturali attuali.

Si agirà attraverso interventi concentrati ed interventi diffusi, intendendo per i primi azioni fortemente rivolte a migliorare e qualificare specifiche situazioni presenti nei singoli contesti oggetto dell'azione regionale, mentre per i secondi la tipologia ed il raggio di azione delle operazioni sono tali da favorire un miglioramento complessivo dell'insieme dei territori presi in esame.

L'Amministrazione regionale, inoltre, ha sostenuto i propri obiettivi di rilancio delle politiche abitative e dei processi di riqualificazione urbana anche in occasione dei tavoli nazionali per il Piano casa, svolgendo un ruolo attivo e propositivo che ha anche favorito l'affinamento degli indirizzi assunti nell'ambito della Legge regionale sulla casa "Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa - Piano Casa" (LR 28/12/2009 n. 19). e s.m.i.

Gli interventi che saranno il risultato dell'attività di approfondimento da realizzarsi si dovranno incardinare nella più generale programmazione regionale nell'ambito delle politiche del territorio e dell'intervento in campo urbanistico. La visione integrata degli interventi è definita nei principali documenti di programmazione in materia che ricompongono a loro volta il quadro di indirizzi e regolamentare ai diversi livelli di governo.

Questo approccio colmerà l'esigenza di avere un completo programma di azioni e interventi che intercetti la mappa delle priorità e degli intenti della Regione così da evitare che si venga a determinare, l'attuazione di interventi isolati e non collegati alle altre iniziative messe o da mettere.

Tutti gli elementi costituiscono tasselli della strategia di "riammagliamento" del territorio.

Pertanto, si presentano di seguito gli avanzamenti attuativi e programmatori di cui il Bando e, di conseguenza, lo Studio di fattibilità dovranno tenere conto:

- dell' "Avviso di Manifestazione di interesse per la formazione di Programmi di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione di ambiti urbani degradati e dismessi";
- dell'istituzione del "Fondo JESSICA Campania" e relativi interventi di attuazione afferenti l'Ob.

#### 6.1 "Città medie" FESR 2007-2013

- del Piano Casa Regionale di cui alla LR 19/2009 e smi
- dell'Avviso per la definizione del Programma regionale di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 8 del DPCM 16 luglio 2009 "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa". Programma regionale di edilizia residenziale sociale

## 6. ATTORI COINVOLTI

Lo studio di fattibilità dovrà prevedere un'azione regionale che si esplicherà attraverso interventi 'concentrati' ed interventi 'diffusi', intendendo per i primi azioni fortemente rivolte a migliorare e qualificare specifiche situazioni presenti nei singoli contesti oggetto dell'azione regionale, mentre per i secondi la tipologia ed il raggio di azione delle operazioni sono tali da favorire un miglioramento complessivo dell'insieme dei territori presi in esame.

Sarà quindi necessario individuare e circoscrivere l'ambito di intervento dello Studio, anche definendo unità di intervento organizzate in macroaree tematiche:

- identificare le esigenze di sviluppo socioeconomico del territorio coinvolto ed individuare le migliori modalità di utilizzo delle potenzialità che derivano dalla riqualificazione/trasformazione delle aree interessate, anche attraverso il coinvolgimento e la consultazione degli stakeholder;
- identificare i meccanismi e le modalità di concertazione tra i diversi soggetti pubblici interessati all'operazione di trasformazione e riqualificazione delle aree territoriali ed urbane considerate, ai diversi livelli di governo del territorio;
- individuare la modalità gestionale - ed i relativi termini di costituzione e modalità operative - per la realizzazione, il finanziamento e la gestione degli interventi, con l'obiettivo di verificare e garantire un presidio pubblico dell'iniziativa oggetto dello Studio;
- verificare opportunità e modalità di coinvolgimento dei soggetti privati al finanziamento realizzazione e gestione degli interventi e delle azioni di riqualificazione urbana e territoriale individuati;
- verificare la potenziale bancabilità degli interventi e delle azioni di riqualificazione urbana e territoriale individuati.

Gli interventi di cui allo Studio di fattibilità sono pienamente coerenti e integrati con i più recenti indirizzi dell'intervento regionale in termini di politiche del territorio. Indirizzi volti a far convergere all'interno di un *disegno organico e di una visione unitaria regionale* quanto di positivo la Regione ha sviluppato negli anni passati in una ottica di riequilibrio territoriale, con l'obiettivo di costruire un nuovo impianto strategico di rilancio sostenibile delle politiche urbane in Campania.

La definizione degli interventi, che verranno sviluppati all'interno dell'approfondimento svolto dallo studio di fattibilità, avverrà all'interno di un quadro di regole chiaramente identificato e allineato con il sistema di *governance* più generale che l'Amministrazione regionale applicherà per gli interventi nel campo territoriale ed urbanistico, all'interno del quale saranno chiaramente definiti ruoli e funzioni di ciascun soggetto verrà coinvolto nel processo di implementazione.

L'Amministrazione regionale, d'altronde, già da tempo ha assunto un ruolo di regia e di proposizione di interventi urbanistici, ambientali, edilizi, sociali ed economici in un sistema di partenariato tra pubblico e privato: un ruolo attivo, quindi, di indirizzo verso una strategia tesa al ripensamento del ruolo di cittadini, amministratori, imprese, protagonisti di un progetto comune per la vivibilità del proprio spazio vitale.

Si segnala anche il ruolo dei Comuni come facilitatori amministrativi dei processi messi in campo dall'Amministrazione: ad esempio, nell'ambito delle fasi concertative dell'Avviso per Manifestazione di interesse, più volte menzionato nell'ambito della Relazione conclusiva dell'analisi di pre-fattibilità.

La strategia regionale sottesa agli interventi di cui allo studio assume inoltre il rinnovato accento posto sul ruolo del partenariato pubblico-privato e sulle opportunità derivanti da un impiego integrato e economicamente sostenibile delle risorse complessivamente disponibili, come testimoniano i principali atti predisposti dall'Amministrazione per il lancio della più ampia programmazione degli interventi nel campo delle politiche abitative e dello sviluppo urbano.

In questa logica, trova un evidente rafforzamento la funzione di concertazione e condivisione delle scelte che pure - come anticipato - ha caratterizzato la messa a fuoco della progettualità descritta, pur tenendo conto delle esigenze di promuovere modelli di sviluppo effettivamente incisivi dal punto di vista del miglioramento della qualità della vita.

Sarà, dunque, ulteriormente perseguita la ricerca di obiettivi condivisi che elevino il livello qualitativo dell'intervento pubblico intraprendendo iniziative atte ad assicurare il massimo coinvolgimento del capitale privato nella realizzazione del progetto all'interno di un quadro di regole certo. Gli aspetti attuativi del progetto, in ogni caso, saranno posti in essere nel rispetto delle procedure previste dalla normativa comunitaria vigente in materia di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere pubbliche e di interesse pubblico.

Per ciò che riguarda l'eventuale coinvolgimento di soggetti pubblici e privati nella realizzazione degli interventi, l'Amministrazione ricorrerà alle procedure di affidamento tenendo conto del quadro regolamentare vigente in materia di appalti, in particolare al Dlgs 163/2006.

## 7. FONTI DI FINANZIAMENTO INDIVIDUATE

La definizione delle fonti finanziarie attivabili, attualmente identificabili nelle risorse destinate ad attività coerenti a quelle del progetto nell'ambito dei programmi FESR, FAS e in altri fondi regionali, sarà possibile una volta concluso l'iter progettuale. Tale iter, a partire dalla presente prefattibilità, scaturirà nel progetto di fattibilità che conterrà l'individuazione del mix di strumenti di intervento che l'Amministrazione regionale metterà in atto per raggiungere le finalità individuate nel paragrafo della strategia.

## 8. PIANO TRIENNALE/PIANO REGIONALE

Programma regionale di intervento

### *Sezione B – Attività, tempi e risorse dello Studio di fattibilità*

## 9. DETTAGLIO ATTIVITA' E ANALISI DEI COSTI DELLA FASE 2

Lo SDF dovrà essere svolto secondo due Fasi, consequenziali in termini logico/temporali, come di seguito dettagliate.

### **Fase A**

La Fase A è finalizzata a definire le priorità da perseguire e le esigenze da soddisfare. Essa si sostanzia nello svolgimento delle seguenti attività.

- Indagini preliminari e costruzione del quadro conoscitivo generale:
  - analisi del sistema geologico/geomorfologico e del sistema paesistico;
  - analisi del sistema urbanistico, insediativo ed infrastrutturale;
  - mappatura dei quartieri residenziali pubblici;
  - analisi della viabilità, dell'armatura infrastrutturale e dell'accessibilità degli ambiti coinvolti;
  - analisi qualitativa della situazione ambientale, con particolare riferimento ai siti inquinati ed alle aree dimesse che necessitano di eventuali azioni di bonifica;
  - analisi del contesto socioeconomico;
  - analisi del quadro programmatico ai diversi livelli amministrativi del territorio coinvolto;
  - rilevazione della "storia" degli ambiti urbani coinvolti e del loro sviluppo, con particolare riferimento al processo di formazione;
  - studio dei segni e dei simboli identitari, per l'individuazione delle nuove trame e il tracciamento di una nuova forma urbana e territoriale.
  - rilevazione dei soggetti terzi proprietari delle aree (pubblici e/o privati);
  - individuazione e coinvolgimento degli stakeholder per l'approfondimento del quadro

conoscitivo.

- Tipizzazione di situazioni ed analisi di *benchmark*:
  - tipizzazione di “situazioni”: ricognizione teorica delle situazioni-tipo di insoddisfacimento dei bisogni primari del vivere urbano;
  - individuazione di *best practices* in analoghe operazioni di trasformazioni del territorio;
  - analisi di *benchmark* e tipizzazione di “soluzioni”, attraverso l’analisi delle soluzioni-tipo individuate attraverso l’analisi delle buone pratiche (con riferimento agli eco-quartieri, alla bio-architettura, alla valorizzazione dei parchi urbani, alla progettazione del verde come sistema, al riammagliamentamento territoriale, ecc.).
- Definizione dei diversi livelli di trasformabilità delle aree coinvolte ed individuazione delle linee di trasformazione e riqualificazione del tessuto urbano e territoriale oggetto dello Studio, anche definendo unità di intervento organizzate in macroaree tematiche. In particolare:
  - definizione puntuale delle azioni e delle aree di intervento;
  - analisi della domanda e dell’offerta;
  - individuazione delle opere e delle funzioni da implementare sulle aree di intervento, anche attraverso l’elaborazione di diverse configurazioni spaziali delle aree di intervento;
  - individuazione delle alternative progettuali.
- Individuazione del modello di gestione dell’intervento.

### **Fase B**

Con riferimento alle ipotesi di intervento ed all’individuazione dei contenuti delle azioni e degli interventi di riqualificazione urbana e territoriale che dovranno realizzarsi, definiti nell’ambito della Fase A, si procederà alle verifiche di sostenibilità tecnico-territoriale, economico-finanziaria e giuridico amministrativa come di seguito esposte.

#### ▪ **Analisi della sostenibilità tecnico-territoriale**

La verifica della sostenibilità tecnico-territoriale risponde alle seguenti finalità:

- identificazione delle funzioni da insediare, descrizione delle caratteristiche tecnico – funzionali e dimensionali delle opere previste per la realizzazione degli interventi, ed individuazione della loro localizzazione;
- analisi delle principali componenti ambientali presenti nel territorio interessato dagli interventi e potenzialmente coinvolte dagli stessi;
- descrizione sintetica dei parametri macro-localizzativi dell’intervento, con particolare riferimento all’interazione con le componenti ambientali, delle eventuali scelte tecnologiche eco-efficienti adottate e dei sistemi organizzativo-gestionali sostenibili;
- descrizione delle principali modificazioni previste sull’ambiente e dei principali fattori di pressione sulle risorse naturali;
- verifica della compatibilità delle opere con il quadro normativo in materia ambientale e della conformità rispetto agli strumenti di pianificazione;
- analisi della conformità alla pianificazione urbanistica vigente, ed eventuale indicazione della necessità di varianti urbanistiche;
- individuazione dei soggetti proprietari delle aree (pubblici e/o privati);
- descrizione del livello degli impatti sulle principali componenti ambientali, con indicazione dei principali effetti attesi e dei principali rischi ambientali;
- indicazione delle principali misure previste per eliminare e mitigare gli effetti negativi sull’ambiente, delle eventuali misure di prevenzione e compensative che si intendono adottare.

#### ▪ **Analisi della sostenibilità economico – finanziaria**

La verifica della sostenibilità economico – finanziaria risponde alle seguenti finalità:

- con riferimento alle analisi condotte nell’ambito della Fase A, quantificare la domanda e l’offerta di beni e servizi attuali ed ipotizzati nel territorio oggetto dello Studio;
- analisi dei potenziali canali di finanziamento e valutazione delle diverse opportunità in tal senso;

- definizione di un piano economico – finanziario sulla base delle ipotesi d'intervento assunte, attraverso:
  - stima della situazione finanziaria senza intervento: sulla base dell'analisi domanda - offerta in assenza di intervento, è necessario descrivere e quantificare (indicando i criteri utilizzati) i costi finanziari, di investimento e di esercizio, che sarà necessario sostenere nell'arco temporale dell'analisi al fine di mantenere le strutture esistenti e gli attuali livelli di efficienza;
  - stima della situazione finanziaria derivante dalla realizzazione dell'intervento: sulla base di quanto previsto nell'analisi domanda offerta, nelle ipotesi di gestione e nella fattibilità tecnica, è necessario descrivere e quantificare (indicando i criteri utilizzati) i costi di investimento, i costi di esercizio nonché i rientri tariffari e non;
  - elaborazione di un cronoprogramma dei tempi di realizzazione degli interventi e motivazione del periodo di gestione ipotizzato;
  - definizione del livello di redditività dell'investimento (indici di redditività di progetto, indici di redditività del capitale, ecc.);
  - valutazione di sintesi dei risultati finanziari dell'intervento e Piano di finanziamento da cui risultino tutte le informazioni utili per evidenziare la capacità dell'intervento a provvedere alla copertura del fabbisogno finanziario, sia nella fase di investimento sia in quella di esercizio, anche in rapporto al modello gestionale prescelto;
- definizione dell'eventuale esigenza di un contributo pubblico all'investimento, evidenziandone l'ammontare e le modalità di utilizzo;
- analisi della convenienza economico-sociale degli interventi:
  - descrivere e stimare i costi e benefici economici esterni nella situazione senza intervento;
  - descrivere e stimare i costi e benefici economici esterni derivanti dalla realizzazione dell'intervento;
  - valutazioni di sintesi dei risultati economici dell'intervento;
- individuazione delle modalità gestionali e dei possibili partenariati pubblici privati per la realizzazione degli interventi, e loro modalità di partecipazione, ed evidenziazione dei punti di forza e di debolezza per l'Amministrazione regionale del ricorso alle soluzioni individuate, nonché delle possibili soluzioni alternative.

▪ **Analisi della sostenibilità giuridico – amministrativa**

La verifica della sostenibilità giuridico – amministrativa risponde alle seguenti finalità:

- analisi, verifica e previsione in merito agli adempimenti tecnici, amministrativi e procedurali (autorizzazioni, pareri e nulla osta necessari per l'avvio dell'iniziativa e relativa tempistica: tutela ambientale e beni culturali, vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, coerenza con gli strumenti urbanistici, con la normativa antisismica, servitù militari, ecc.);
- realizzazione delle analisi di rischio e di sensibilità.

Si prevede l'approfondimento delle analisi realizzate nell'ambito della Relazione conclusiva dello studio di prefattibilità, ed in particolare:

- individuare e circoscrivere l'ambito di intervento dello Studio, anche definendo unità di intervento organizzate in macroaree tematiche:
  - identificare le esigenze di sviluppo socioeconomico del territorio coinvolto ed individuare le migliori modalità di utilizzo delle potenzialità che derivano dalla riqualificazione/trasformazione delle aree interessate, anche attraverso il coinvolgimento e la consultazione degli *stakeholder*;
  - identificare i meccanismi e le modalità di concertazione tra i diversi soggetti pubblici interessati all'operazione di trasformazione e riqualificazione delle aree territoriali ed urbane considerate, ai diversi livelli di governo del territorio;
  - individuare la modalità gestionale - ed i relativi termini di costituzione e modalità operative - per la realizzazione, il finanziamento e la gestione degli interventi, con l'obiettivo di verificare e garantire un presidio pubblico dell'iniziativa oggetto dello Studio;
  - verificare opportunità e modalità di coinvolgimento dei soggetti privati al finanziamento realizzazione e gestione degli interventi e delle azioni di riqualificazione urbana e territoriale individuati;

- verificare la potenziale bancabilità degli interventi e delle azioni di riqualificazione urbana e territoriale individuati.
  - approfondire sugli aspetti relativi ai meccanismi finanziari di sostegno accompagnamento all'attuazione degli interventi relativamente alle possibili sinergie tra pubbliche amministrazioni e soggetti finanziari (banche) con particolare riferimento a strumenti e modalità di finanziamento dei singoli beneficiari o al supporto agli stessi con sistemi di garanzie, anche al fine di superare le difficoltà nei tempi di erogazione delle pubbliche amministrazioni.
  - Approcciare in maniera sistemica alle attività inerenti l'housing sociale con approfondimento del sistema dei canoni per gli alloggi sociali e la creazione di un "borsino urbanistico", definizione di un modello di calcolo fondato su parametri oggettivi e peculiari per aree omogenee per la definizione dei parametri economici relativi al costo dei canoni per l'edilizia sociale.
- definire le priorità da perseguire e le esigenze da soddisfare, attraverso lo svolgimento delle seguenti attività:
    - Indagini preliminari e costruzione del quadro conoscitivo generale:
    - tipizzazione di situazioni ed analisi di benchmark:
    - definizione dei diversi livelli di trasformabilità delle aree coinvolte ed individuazione delle linee di trasformazione e riqualificazione del tessuto urbano e territoriale oggetto dello Studio, anche definendo unità di intervento organizzate in macroaree tematiche; in particolare: (i) definizione puntuale delle azioni e delle aree di intervento; (ii) analisi della domanda e dell'offerta; (iii) individuazione delle opere e delle funzioni da implementare sulle aree di intervento, anche attraverso l'elaborazione di diverse configurazioni spaziali delle aree di intervento;
    - individuazione delle alternative progettuali;
  - individuare il modello di gestione dell'intervento;
  - con riferimento alle ipotesi di intervento ed all'individuazione dei contenuti delle azioni e degli interventi di riqualificazione urbana e territoriale che dovranno realizzarsi, procedere alle verifiche di sostenibilità tecnico-territoriale, economico-finanziaria e giuridico amministrativa.

## 10. PROGETTAZIONE PRELIMINARE

--

## 11. VALORE COMPLESSIVO DELLO STUDIO DI FATTIBILITA'

Valore complessivo dello Studio: importo previsto € 935.000,00
--

## 12. DURATA DELLO STUDIO DI FATTIBILITA'

12 mesi solari
----------------