

## **Regione Campania**

Assessorato al Governo del Territorio  
Direzione generale per il Governo del Territorio

---

## **Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza** **#nextgenerationitalia**

---

## **Piano Nazionale per l'abitare sostenibile, la rigenerazione urbana e l'inclusione sociale** *Smart building and social housing in Green Cities*

---

## **Focus Regione Campania**

### **Report 01**

*novembre 2020*



---

## indice

il contesto	4
la proposta	4
criticità e bisogni	6
rischio sismico	9
zona rossa vesuviana	9
vetustà del patrimonio edilizio	10
patrimonio ERP esistente	10
la proposta di piano: le misure 1 e 2	11
gli impatti del Piano	18

---

## il contesto

La Campania presenta, come è noto, situazioni di forte divario insediativo e socioeconomico espresse soprattutto nella contrapposizione tra il territorio costiero e di pianura, più denso di popolazione, attività e infrastrutture, e le zone interne, caratterizzate in prevalenza da condizione di forte marginalità. Vivono nella conurbazione Napoli-Caserta-Salerno tre quarti della popolazione regionale, ed è qui che i fabbisogni abitativi appaiono essere particolarmente problematici. Tale conurbazione presenta fra l'altro vistose anomalie nell'uso del suolo rispetto ad altre aree del Paese, fra queste:

- una **notevole compromissione dello spazio periurbano**, dovuta in parte alla frammentazione indotta dai tracciati infrastrutturali, in parte all'abbandono e all'uso improprio di vaste aree agricole;
- una forte **carenza qualitativa dei quartieri di edilizia residenziale pubblica** contrassegnati da un **elevato degrado sociale**;
- una **carenza vistosa di aree a standard urbanistico**, quale il verde attrezzato per il gioco e lo sport, le attrezzature culturali, eccetera;
- **l'abusivismo**, che caratterizza porzioni enormi del territorio suburbano;
- una forte presenza di **aree ad alto rischio sismico, vulcanico ed idrogeologico**.

---

## la proposta

Coerentemente con gli obiettivi del Piano Nazionale per l'abitare sostenibile, la rigenerazione urbana e l'inclusione sociale, **in Campania è necessario dare una risposta al fabbisogno abitativo pubblico e sociale**, rigenerare le aree periferiche delle città e rianimare le aree interne della nostra regione.

L'obiettivo del Piano è quello di costruire un nuovo impianto strategico di rilancio sostenibile delle politiche urbane e abitative in Campania, ed i cui principali "temi" sono:

- **la vivibilità del territorio**, connessa strettamente alla qualità della vita. La qualità passa attraverso la promozione della rigenerazione urbana avendo cura di ricercare un equilibrio nella distribuzione dei servizi, il rifacimento e potenziamento delle infrastrutture ed il **miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale dello spazio urbano**. La qualità si persegue alleggerendo la congestione urbana, attraverso interventi di **ristrutturazione urbanistica**: interventi di densificazione delle aree degradate e dismesse, per evitare ulteriore consumo di suoli, con il riequilibrio urbanistico in termini di standards e di urbanizzazioni primarie e secondarie. Qualità significa anche **ricercare soluzioni al fabbisogno abitativo** prioritariamente all'interno del riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e incardinando la realizzazione di residenze a canone sociale e/o agevolato nei progetti di risanamento e di recupero dei quartieri degradati e di aree e edifici dimessi;
- **l'innovazione** è il secondo tema che guida il Piano, indispensabile per dare risposta alle nuove complessità crescenti della domanda proveniente dal territorio: nuclei scivolati in povertà, famiglie colpite da separazione o crisi occupazionale di uno dei coniugi, coppie giovani, anziani soli con redditi limitati, giovani senza lavoro. È essenziale tendere sempre

più verso l'integrazione delle politiche: è evidente il legame esistente fra lo sviluppo urbano con le strategie di inclusione sociale. In questo senso, si intendono concentrare gli sforzi e le risorse disponibili verso la costruzione di un **processo partecipativo** e di **governance** per il miglioramento complessivo della qualità della vita, favorendo l'integrazione di diverse fasce sociali e culturali.

- la **sostenibilità ambientale, sociale, economica ed architettonica**. Una politica di intervento sostenibile significa in primo luogo promuovere la sostenibilità dell'ambiente urbano con soluzioni tecnologiche avanzate in ordine allo **smaltimento dei rifiuti**, al **contenimento dei consumi energetici**, delle emissioni in atmosfera e delle risorse idriche, nonché all'utilizzo di **materiali e tecniche ecocompatibili**, all'abbattimento delle barriere architettoniche, individuando, fra gli elementi fondamentali da assumere per la definizione e l'attuazione degli interventi, l'**integrazione tra recupero e nuova costruzione**, con attenzione alle **nuove tipologie di housing sociale** (co-living, co-housing, co-working, ecc.).

In considerazione della situazione di elevato disagio – sia abitativo sia socioeconomico – il Piano vuole creare un'occasione per promuovere esperienze utili in aree in cui i processi di crescita urbana hanno prodotto insediamenti residenziali carenti per qualità ambientale e per dotazione di servizi.

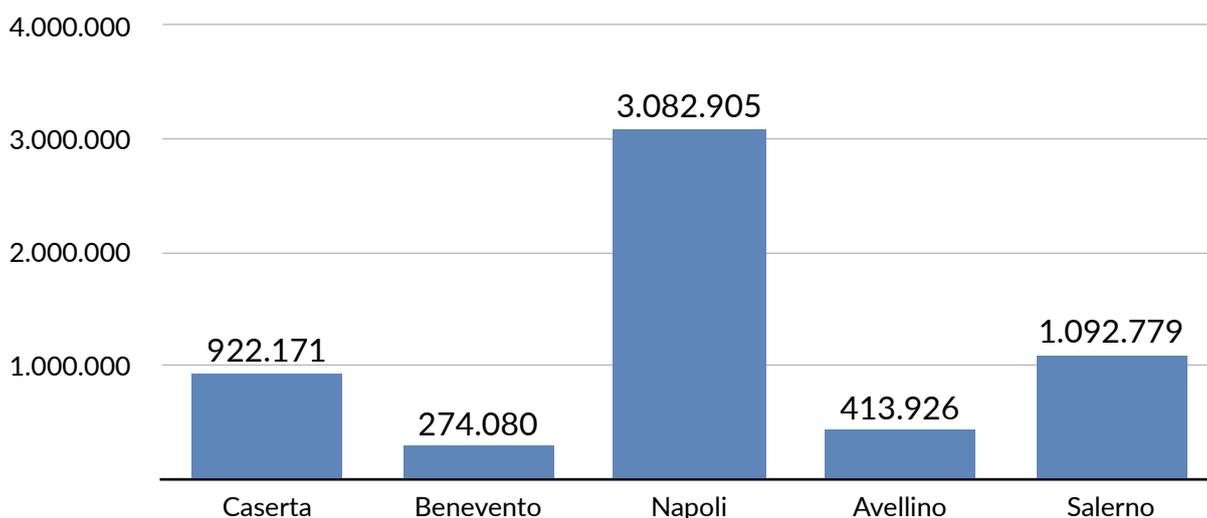
La strategia che si propone è centrata sulla **rigenerazione urbana** cercando di risolvere, attraverso la **qualità degli interventi e dei luoghi urbani**, una parte importante delle problematiche attuali.

Una riqualificazione diffusa, in grado di **riammagliare** aree, processi produttivi, identità che si sono sviluppate in maniera disorganica, recuperando vecchi e nuovi corridoi *verdi* per dare forza ad una rinnovata identità territoriale al cui centro si collocano le città: in questo quadro, la ricucitura tra ambiti urbani e resto del territorio dovrà generare un insieme complesso di opportunità ed occasioni che sostengano e giustifichino gli stessi processi di riqualificazione diffusa.

## criticità e bisogni

L'armatura urbana campana è caratterizzata da **tre principali ambiti territoriali**: la città metropolitana di Napoli, l'insieme delle città di medie dimensioni, e l'insieme dei centri minori nelle zone costiere e in quelle interne.

Popolazione residente per provincia (al 31 dicembre 2019 / fonte: demoistat.it)

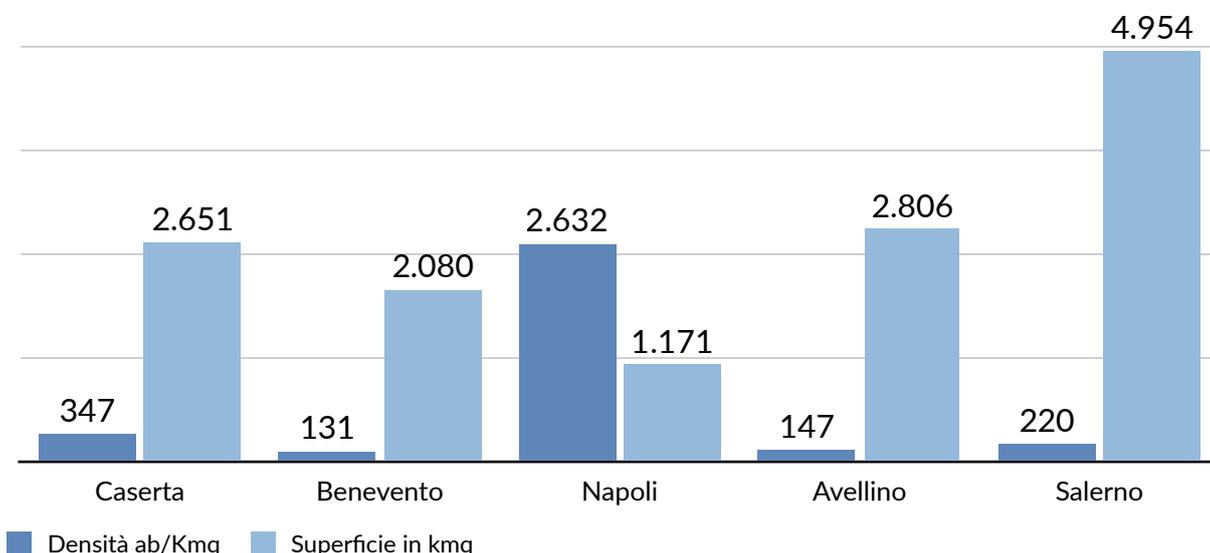


Dei 550 comuni campani, 430 (quasi il 79%) hanno meno di 10.000 abitanti, ma la maggior parte della popolazione (4.339.406 persone) risiede nei 120 comuni con più di 10.000 abitanti che in larga massima coincidono con l'elenco dei comuni definiti dal CIPE ad **alta tensione abitativa**.

È inoltre da considerare che il **22% dei comuni campani ha tra 1.000 e 2.000 abitanti**; e le province di Benevento, Avellino e Salerno sono formate – tra l'86 e il 96% – da comuni al di sotto di 10.000 abitanti.

Nell'area metropolitana di Napoli si concentrano i comuni con più di 50.000 abitanti, con oltre 3 milioni di persone con una **densità abitativa** (circa 2.600 abitanti per kmq) cinque volte più elevata di quella regionale.

Superficie e densità insediativa per provincia (fonte: demoistat.it)



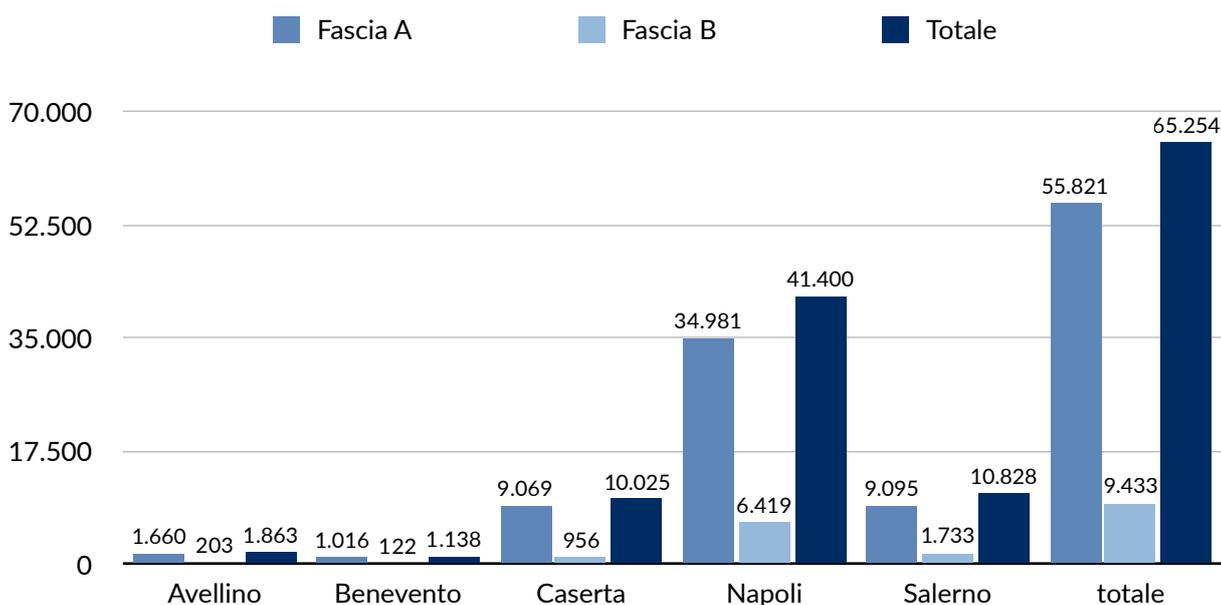
In generale, all'aumentare della dimensione demografica, si osservano le maggiori **emergenze abitative, economiche e sociali**, oltre alla difficoltà nella programmazione di servizi e infrastrutture, alla riduzione dell'offerta di beni e servizi alla persona, all'eccessivo consumo di suolo, al depauperamento delle principali funzioni urbane.

Anche la provenienza delle domande di aiuto per il pagamento dei fitti, è indicativa del fabbisogno abitativo pubblico, poiché i richiedenti hanno i medesimi requisiti richiesti per l'accesso all'ERP.

Nel corso del 2020, la Regione Campania ha emanato due distinti **bandi destinati al sostegno degli affitti**. Il primo bando, ordinario, connesso alle disposizioni normative della Legge 431/1998 ha prodotto tra febbraio ed aprile oltre **65.000 domande**.

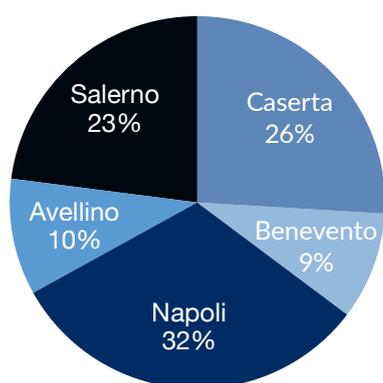
Sul secondo bando, destinato ai nuclei familiari che avevano subito una diminuzione della capacità reddituale a seguito delle misure restrittive per l'epidemia da COVID-19, sono pervenute oltre **46.000 domande** in soli 10 giorni.

## Bando Fitti 2019 - Domande per Provincia e Fascia (fonte: Regione Campania)



Sul primo bando si distinguono, altresì, due fasce di reddito: le famiglie con ISEE <13.500€ ricadono in Fascia A, mentre in Fascia B troviamo i redditi leggermente più alti, con ISEE che arrivano fino ad € 25.000. Il maggior numero di domande naturalmente proviene dall'area metropolitana di Napoli, dove si concentra la maggioranza della popolazione, ma se rapportiamo i numeri assoluti alla popolazione residente in ciascuna provincia, il divario tra Caserta, Napoli e Salerno diminuisce notevolmente ed il livello del disagio abitativo risulta quasi omogeneo tra le diverse aree provinciali.

### Distribuzione territoriale delle domande in rapporto al peso della popolazione provinciale



È evidente, quindi, che i bisogni abitativi per l'area metropolitana di Napoli potranno trovare risposta soltanto in un'ottica che veda contemporaneamente presenti anche le altre province campane, prioritariamente quelle di Caserta e Salerno.

È quindi prioritaria un'**azione di riequilibrio dei pesi insediativi**, che tenga conto contemporaneamente del fabbisogno abitativo esistente nella regione, ma anche delle esigenze di riequilibrio territoriale e della qualità dell'abitare.

## rischio sismico

La regione Campania è interamente situata nelle zone a rischio sismico (1,2,3), con prevalenza zona 2. In queste zone vivono quasi 6 mln di persone, per circa 2 mln di famiglie e vi si trovano quasi 900 mila edifici residenziali. In particolare, l'area metropolitana di Napoli (zona 2,3) conta oltre 3 mln di persone per circa 292 mila edifici residenziali, mentre nella città capoluogo vivono quasi un milione di persone per 352 mila famiglie. Lo stock residenziale si attesta a circa 40 mila edifici.

## zona rossa vesuviana



Andamento della popolazione residente  
COMUNE DI TORRE DEL GRECO (NA) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT  
(\*) post-censimento



Andamento della popolazione residente  
COMUNE DI PORTICI (NA) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT  
(\*) post-censimento



Andamento della popolazione residente  
COMUNE DI SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT  
(\*) post-censimento



Andamento della popolazione residente  
COMUNE DI SAN GENNARO VESUVIANO (NA) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT  
(\*) post-censimento

Nei confronti dell'area vesuviana è in atto una complessa strategia di mitigazione del rischio vulcanico, a partire dallo stop a qualsiasi incremento residenziale disposto dalla L.R. 21/2003, che dovrà portare ad una riduzione della popolazione insediata nei 18 comuni della "fascia rossa" per almeno 100 mila abitanti, ma che deve anche produrre una riqualificazione integrata degli apparati produttivi e di servizio. Ad oggi l'andamento della popolazione residente nei comuni ricadenti nella zona rossa registra sostanziali cali nei comuni maggiori, come Portici o Torre del Greco, ma ancora trend positivi di crescita nei comuni medi, come ad esempio San Giuseppe Vesuviano o piccoli come San Gennaro Vesuviano.

---

## vetustà del patrimonio edilizio

Per la Campania, la provincia di Napoli e la città di Napoli il patrimonio abitativo si presenta molto datato: nella regione **il 68,4% del totale è stato edificato prima del 1981**. Pertanto, circa **610 mila immobili sono stati edificati prima della piena operatività della normativa antisismica per nuove costruzioni** del 1974 e dei relativi decreti attuativi emanati negli anni successivi. Nella provincia di Napoli e soprattutto nel capoluogo campano, tale incidenza risulta più elevata: rispettivamente, pari **al 72,1% e all'82,4% dello stock abitativo complessivo è stato edificato prima del 1981**. *FONTE: Ricerca Istat Ance "L'industria delle costruzioni: struttura, interdipendenze settoriali e crescita economica"*

---

## patrimonio ERP esistente

Nel 2011, secondo il censimento ISTAT, il portafoglio di ERP in Campania era composto da circa **110.000 immobili, di cui quasi il 70% (72.000) ubicati nell'ambito della Città Metropolitana di Napoli** e con la maggior parte del patrimonio, circa 60.000 alloggi, di proprietà ex IACP. C'è poi da sottolineare come, attraverso le dismissioni del patrimonio verificatesi negli ultimi anni, nella sola provincia di Napoli, che da sola contava oltre il 57% del patrimonio regionale, gli alloggi IACP sono passati da oltre 35.000 del 2011 ai circa 27.000 del 2020.

---

## la proposta di piano:

### le misure 1 e 2

Il Piano si esplicita con un approccio integrato e attraverso la realizzazione di diverse tipologie di azioni e misure:

- a. interventi alla scala urbana per la **rigenerazione dei quartieri ERP** per lo più localizzati nelle periferie delle città grandi e medie anche prevedendo la sostituzione edilizia;
- b. Interventi alla scala edilizia di **riqualificazione energetica e di messa in sicurezza del patrimonio ERP**;
- c. **realizzazione di nuovi alloggi di ERP ed ERS**, che dovranno avvenire principalmente attraverso il **recupero e il riuso di immobili esistenti e di aree dismesse** o nelle aree di espansione residenziale dove resta ancora una previsione urbanistica di completamento, per la creazione di nuove centralità urbane di alleggerimento dell'area urbana napoletana e per risolvere una parte importante delle problematiche di congestione, abitative e socioculturali attuali.
- d. **interventi di connessione ecologica** seguendo il principio della ricucitura dei territori comprendendo le aree periurbane, i parchi urbani e i corridoi ecologici;
- e. **opere e strutture pubbliche**, nonché opere infrastrutturali di urbanizzazione primaria e secondaria (strade, pubblica illuminazione, parcheggi, verde pubblico attrezzato, percorsi pedonali protetti, ridisegno della viabilità, creazione di poli di aggregazione della vita sociale) a completamento degli interventi di ERP/ERS o di rigenerazione.

La **misura 1** del Piano sarà prevalentemente caratterizzata da azioni rivolte a **migliorare e qualificare** specifiche situazioni di degrado fisico ed ambientale del patrimonio pubblico di edilizia residenziale esistente. Le azioni previste di recupero, saranno improntate a moderni standard di intervento dal punto di vista strutturale e dell'efficientamento energetico.

La **misura 2** del Piano agirà prevalentemente con la **tipologia del recupero urbano e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente** per dare una risposta al fabbisogno di ERP ed ERS, e, in misura residuale attraverso interventi di nuova edilizia nelle aree di espansione residenziale dove è ancora presente una previsione urbanistica di completamento. Questi interventi possono trovare applicazione anche per **azioni pilota** nelle **aree interne**.

Con riferimento alla stima contenuta nel Piano Nazionale, che ha stabilito di riqualificare e realizzare 500.000 alloggi sul territorio nazionale per un investimento complessivo pari a € 46,8 miliardi, circa il 10% viene assegnato alla Campania sulla serie dei riparti storici. Ciò significa che alla regione Campania potrà essere assegnato un importo pari a **€ 4,68 miliardi**, corrispondente ad un numero di **50.000 alloggi**, pari appunto al 10% del complesso degli alloggi da riqualificare/realizzare nel Piano, articolati nelle due misure, tra alloggi da riqualificare nell'ambito del patrimonio di ERP esistente e nuovi alloggi da realizzare sia per l'ERP che per l'ERS, prioritariamente attraverso il recupero di immobili esistenti o anche attraverso nuova edificazione.

Sulla base dei dati su esposti, la proposta si può così articolare:

### Misura 1 / Recupero edilizio e rigenerazione urbana ambiti ERP

Il Piano prevede la riqualificazione di **20.000 alloggi**, da attuarsi prevalentemente attraverso interventi a scala urbana sui Rioni esistenti, riservando il 50% nell'area metropolitana di Napoli.

**L'importo della misura 1 è pari a € 1,68 miliardi.**

Il programma si articolerà in funzione delle priorità determinate in primo luogo da esigenze di sicurezza e di contrasto al degrado sociale, sulla base della mappatura dei Rioni ERP esistenti e delle diverse dimensioni degli interventi, dalla scala edilizia a quella urbana. Questa misura dovrà dare risposta alla rigenerazione dei quartieri ERP già esistenti e dovrà essere in grado di sviluppare soluzioni integrate ed innovative in quartieri particolarmente problematici, caratterizzati da un forte degrado sia fisico che sociale ed economico.

Dai dati disponibili, **l'emergenza maggiore sembra concentrarsi sui quartieri costruiti a cavallo degli anni '70 e soprattutto sui rioni ex 219/81**, costituiti spesso da prefabbricati pesanti, che oggi, a quasi 40 anni di distanza, versano in condizioni ai limiti dell'inagibilità. Proprio questi ultimi sono oggetto di un importante programma di recupero attualmente in corso, che ha già portato alla riqualificazione di circa il 30% dei prefabbricati esistenti, ma che necessita ancora di ulteriori risorse per la realizzazione di oltre 2.000 alloggi e la riqualificazione di 8 rioni di edilizia pubblica degradati.

Di seguito si riportano alcuni esempi di programmi avviati e da avviare, coerenti con gli obiettivi del presente piano.

tipologia programma	contenuti	stato finanziamento	numero alloggi	costo totale	numero alloggi	costo totale	costo medio alloggio
Manutenzione ed efficientamento energetico edifici residenziali pubblici	<i>Efficientamento energetico edifici ERP (FESR)</i>	finanziato	185	11,6M€			
		da finanziare			1.300	84M€	62.000 €
	<i>Programma di recupero alloggi ERP (L.80/2014)</i>	finanziato	2.000	100 M€			
		da finanziare			400	20M€	50.000 €
		<b>totali</b>	<b>2.185</b>	<b>111,6 M€</b>	<b>1.700</b>	<b>104 M€</b>	
Riqualificazione Rioni ERP Comuni di Napoli e Avellino	<i>Sostituzione prefabbricati pesanti ex 219/81 (ricostruzione post sisma) proprietà comunale</i>	finanziato	700	80M€			
		da finanziare			1.300	150M€	115.000 €
Riqualificazione Rioni ERP Comune di Napoli (Quartiere Miano)	<i>Riqualificazione Rione San Gaetano Miano proprietà ex IACP</i>	finanziato	50	10M€			200.000* €
		da finanziare			750	102M€	120.000 €
		<b>totali</b>	<b>750</b>	<b>90 M€</b>	<b>2.050</b>	<b>252M€</b>	

\* il costo comprende anche oneri di esproprio e di progettazione dell'intero intervento.

In considerazione dei numeri derivanti dal riparto, si può stimare che su questa misura si realizzeranno interventi più leggeri, a scala edilizia, prioritariamente preordinati all'efficientamento energetico degli edifici, per circa **2-3.000 alloggi pari a circa il 10-15%** del totale.

Alla luce della consistenza dei Rioni esistenti, che va da dimensioni di 50/100 alloggi fino a quartieri di oltre 1.000 alloggi, il Piano potrebbe interessare fino a 5 rioni ERP di grandi dimensioni e 10 rioni di dimensioni medio/ piccole nell'area metropolitana di Napoli e altrettanti distribuiti nel resto delle province di Avellino, Benevento, Caserta e Salerno, per complessivi **20-30 insediamenti**.

La rigenerazione urbana rappresenta l'opportunità di rimodellare i quartieri ed inserire nuove funzioni, di intervenire sugli spazi aperti, sulle attrezzature pubbliche, generando al contempo una **mixité sociale e funzionale** e migliorando la **qualità complessiva dell'edilizia**.

In questa prospettiva, si elencano alcuni tipi di intervento che attualmente si possono identificare come un decalogo di guida progettuale per intervenire nelle aree dei quartieri ERP, e volte alla loro rigenerazione:

- una oculata scelta delle **tipologie edilizie** tenendo conto delle tradizioni locali e del *genius loci* per recuperare identità locale includendo diverse tipologie d'intervento come la riqualificazione, la sostituzione, la densificazione e l'innovazione tipologica;
- il ri- disegno dei **tracciati stradali** differenziando e separando quelli pedonali da trattare come strade giardino, da quelli carrabili;
- il ri-disegno degli **spazi vuoti pubblici** riducendo le isole di calore e trattando il suolo con usi misti che prevedano la presenza di attrezzature differenziate e in modo da garantire la massima permeabilità;
- il riammaglio delle **aree libere urbane residuali e periurbane** per la realizzazione di una vera e propria infrastruttura verde necessaria anche nell'ottica della definizione di nuove categorie di funzioni e di spazi urbani con l'inserimento di nuove attività economiche e sociali;
- il rispetto degli **standard costruttivi** propri degli edifici a basso consumo energetico includendo la progettazione solare passiva, le pareti verdi, i tetti giardino e il miglioramento complessivo dell'efficienza energetica e antisismica degli edifici;
- il **raffrescamento passivo degli edifici e degli alloggi** con interventi di bio-climatica controllando attentamente le caratteristiche geometriche, localizzative e tecnologiche della costruzione edilizia;
- il **controllo delle acque** con un sistema di canali e cisterne artificiali per la raccolta dell'acqua piovana per uso domestico connesso ad una rete secondaria;
- la **raccolta differenziata** con idonee postazioni lungo il perimetro del quartiere.

## **Misura 2 / la messa a disposizione di nuovi alloggi ERP/ERS**

Il Piano prevede di realizzare **15.000 alloggi ERP + 15.000 alloggi ERS** principalmente attraverso il recupero e il riuso di immobili esistenti o, in misura residuale, attraverso interventi di nuova edilizia nelle aree di espansione residenziale dove è ancora presente una previsione urbanistica di completamento.

**L'importo della misura 2 è pari a € 2,25 miliardi a cui si aggiungono ulteriori € 0.75 miliardi a carico di altri soggetti (privati, terzo settore, cooperative, etc.).**

Alla luce dei dati esposti nel capitolo precedente relativo alle criticità e bisogni, ne deriva che i **15.000 alloggi di ERP dovranno essere localizzati**, coerentemente con le previsioni dei nuovi carichi insediativi in corso di definizione, per il 30-35% nell'area metropolitana di Napoli, dove è maggiore il fabbisogno di ERP, per il 45-50% nelle province di Caserta e Salerno e per il restante 20% nelle province di Avellino e Benevento.

Per quanto riguarda i **15.000 alloggi di ERS, saranno distribuiti in funzione della capacità di dare risposta ai fitti alti nelle aree di maggiore criticità e densità abitativa** e dove c'è maggiore interesse dei privati a realizzare l'housing sociale per varie categorie sociali (giovani coppie, giovani single, separati, anziani, ecc.) e nelle varie forme: affitto a canone sociale, affitto a riscatto, vendita convenzionata, vendita agevolata, ecc.

Questa misura dovrà preliminarmente censire i centri storici abbandonati e gli edifici dismessi, inclusi eventuali opifici o altri luoghi dedicati ad attività produttive dismesse con l'obiettivo di recuperarli e rifunzionalizzarli. L'obiettivo è quello di ridare respiro a queste parti del territorio campano, anche con interventi di sostituzione e ristrutturazione edilizia, **volti al recupero di nuovi spazi da adibire all'Housing sociale, all'intrattenimento ed alla vita di relazione, attraverso una rigenerazione diffusa.**

Vanno quindi individuate le aree convenientemente trasformabili e appetibili al mercato edilizio e recuperando in primis, le aree dismesse, per il loro valore di ex luoghi e per recuperare il reticolo di servizi ed infrastrutture che hanno lasciato.

Le nuove funzioni da assegnare agli ex "vuoti" unitamente ai nuclei storici da ripopolare e al ruolo di "fuochi" della rivitalizzazione, vanno a colmare vari ordini di carenze:

- carenza di **housing sociale** per i recenti fenomeni di impoverimento di una larga fascia di popolazione, con capacità reddituale superiore ai limiti stabiliti per l'accesso ad un alloggio pubblico ma non sufficiente per contenere un affitto, sul libero mercato;
- carenza di **luoghi centrali**: le piazze, i viali alberati, i corridoi ecologici, ma anche una rete pedonale da mettere a sistema con la maglia dei percorsi adibiti alla circolazione meccanizzata etc.;
- carenza di **luoghi identitari** e con un potere attrattivo per l'intera conurbazione oltre che per l'immediato ambito urbano di riferimento;
- carenza di **interrelazione urbana** e di **connessione verde** tra le parti del territorio urbanizzato e densamente popolato.

Intorno a questi interventi va concepita ed incoraggiata una nuova stratificazione sociale, formata anche da un nuovo micro -tessuto produttivo di servizi all'impresa ed alla persona coinvolgendo il terzo settore.

L'intera operazione dovrà essere connotata da una grande qualità formale, garantita da una attenzione alla qualità architettonica degli interventi ed all'inserimento paesaggistico. Così la nuova maglia urbana degli interventi di Housing sociale avrà come nodi positivi i luoghi sopra individuati che attribuiranno significato ai territori diventando capisaldi di un disegno strategico, arginando l'informe periferia dell'entroterra campano, caratterizzata prevalentemente da residenza.

Il ruolo di questa nuova maglia di interventi residenziali, sia se di recupero che di nuova edificazione, potrebbe essere quello di riunire ciò che è stato diviso dalle strade a scorrimento veloce o da un tessuto edificato indifferenziato.

### ***La dimensione green del Piano campano***

Questo Piano rappresenta l'opportunità di sviluppare pienamente il *Green Deal*, il nuovo patto per i cambiamenti climatici che l'Europa propone, producendo ricadute concrete sugli assetti spaziali, sociali ed economici delle città ed i loro territori, e capaci di dare forma e sostanza ad un radicale cambiamento di rotta.

Coerentemente con il Piano Paesaggistico in via di approvazione, serve **un progetto strategico regionale** che interessi la città metropolitana di Napoli, le città medie e le nuove saldature territoriali che si esprimono anche nelle aree interne, che metta il territorio al centro della **rivoluzione verde** e della **transizione ecologica**.

In questo senso è prioritaria un'azione di **ricostituzione di una rete di aree verdi** come un vasto sistema di spazi aperti e come possibile ordinatore del disegno urbano e territoriale per "riammagliare" il territorio capace di valorizzarne la struttura storica, mitigarne i rischi idrogeologici, migliorarne le opportunità di fruizione in rapporto ai vincoli territoriali esistenti. L'**infrastruttura verde e blu** va intesa come una costola imprescindibile del processo di rigenerazione urbana proposto nel Piano, ponendo in rete tutte le aree naturali e seminaturali abbandonate sui margini urbani, quelle ottenibili da azioni di riqualificazione di brani di città degradati e di vuoti urbani lasciati all'incuria, o aree permeabili poste all'interno di contenitori dismessi, aree espropriate per finalità pubbliche non ancora trasformate, fino alla creazione di una green belt utile a fronteggiare le criticità del suolo permeabile residuo negli ambiti periurbani delle conurbazioni e avente il compito urbanistico di avvolgere ad anello la città come una **fascia di contenimento dell'espansione edilizia**, che può anche offrire alla collettività spazi verdi e strutture ricreative aggiuntive, così conseguendo la riqualificazione del tessuto dello *sprawl* e il ripristino dei valori del paesaggio locale.

## MISURA 1

La riqualificazione di **20 mila alloggi del patrimonio ERP** (Edilizia Residenziale Pubblica) esistente e la connessa rigenerazione dei quartieri periferici

### costo risanamento alloggio tipo

<b>Costo medio di riqualificazione</b> di alloggi ERP esistenti (Manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione, demolizione e costruzione)	€/alloggio	<b>70.000</b>
<b>Miglioramento della dotazione infrastrutturale</b> della qualità ambientale e dei servizi ecosistemici	€/alloggio	<b>14.000</b>
<b>totale costo riqualificazione unitario</b>	€/alloggio	<b>84.000</b>
<b>totale costo piano intervento per la riqualificazione</b>	miliardi / €	<b>1,68</b>

## MISURA 2

La realizzazione di **30 mila nuovi alloggi ERP** (Edilizia Residenziale Pubblica) ed **ERS** (Edilizia Residenziale Sociale), prioritariamente con la riconversione di immobili dismessi e un ridotto consumo di suolo

### costo costruzione alloggio tipo / superficie lorda di pavimento (slp) 70 mq

<b>Costo di costruzione</b> (incidenza suolo, oneri, costruzione, sistemazioni esterne, spese tecniche ecc.)	€/mq	<b>1.200</b>
<b>Miglioramento della dotazione infrastrutturale</b> della qualità ambientale e dei servizi ecosistemici	€/mq	<b>230</b>
<b>totale costo costruzione unitario</b>	€/mq	<b>1.430</b>
<b>totale costo alloggio (mq. 70 x 1.430 €/mq)</b>	€	<b>100.000</b>

<b>Costo per la realizzazione di 15.000 nuovi alloggi ERP</b> (Totale finanziamento pubblico)	miliardi / €	<b>1,5</b>
--	--------------	------------

Costo per la realizzazione di **15.000 nuovi alloggi ERS**

Contributo pubblico al 50%	<b>0,75</b>
Costo a carico di altri soggetti al 50%	<b>0,75</b>
	<b>1,5</b>

<b>totale investimento misura 2</b>	<b>3</b>
-------------------------------------	----------

## i numeri del piano regione campania

Totale alloggi da realizzare e riqualificare		<b>50.000</b>
Costo finanziamento pubblico per il risanamento di <b>20 mila alloggi ERP</b> (MISURA 1)	miliardi / €	<b>1,68</b>
Costo finanziamento pubblico a carico del Piano per la realizzazione di <b>30 mila nuovi alloggi ERS</b> (MISURA 2)		<b>2,25</b>
Totale investimento pubblico del Piano		<b>3,93</b>
Totale investimento di altri soggetti nel Piano (MISURA 2)		<b>0,75</b>
	totale investimento del piano	<b>4,68</b>

Rispetto all'ammontare dell'investimento del Piano regionale, così calcolato, si stima che almeno il 50% del fabbisogno (circa € 2,3 miliardi) possa essere recuperato attraverso il ricorso agli incentivi fiscali e finanziari come Eco e Sisma Bonus, Bonus facciate e Superbonus, ai contributi del Gestore Servizi Energetici (GSE), all'attivazione dei Fondi immobiliari, il Fondo nazionale FIAS nella declinazione regionale del Fondo regionale per l'infrastruttura dell'abitare (FRIA) e, infine, alla quota a carico di investitori privati sul costo di costruzione degli alloggi ERS.

Si ipotizza dunque un fabbisogno finanziario netto pari a € 2,4 miliardi, al quale si può ulteriormente sottrarre una quota di risorse già attualmente coperte da finanziamento, perché inserite in programmi avviati, relativi a: interventi di efficientamento energetico di edifici ERP, Programmi di recupero alloggi ERP (L.80/2014), sostituzione prefabbricati pesanti ex-lege 219/81, etc., per una cifra complessiva pari a circa € 250 milioni che, detratti dal fabbisogno precedente, riducono ulteriormente il **fabbisogno finanziario pubblico del progetto a € 2,15 miliardi.**

---

## gli impatti del Piano

**20.000 alloggi ERP ristrutturati**, efficientati energeticamente e messi in sicurezza;

**20-30 rioni ERP riqualificati** e arricchiti di verde, infrastrutture, servizi e **poli di aggregazione della vita sociale**;

**15.000 nuovi alloggi di ERP**, recuperati da immobili esistenti, senza consumo di suolo e volano di azioni pilota finalizzate al **ripopolamento delle aree interne**;

**15.000 alloggi sociali di ERS realizzati in partenariato pubblico-privato**, incentivando il recupero e il riuso di immobili esistenti e di aree dismesse quale importante leva di sviluppo della rigenerazione urbana per risolvere una parte importante delle problematiche di congestione, abitative e socioculturali attuali;

**324.513 tonnellate all'anno di CO<sup>2</sup> in meno**, derivanti dall'efficientamento energetico;

**210.000 unità vegetali di forestazione compensativa eco-sistemica piantati**, pari ad una superficie verde di oltre **1,7 kmq** e ancora altre **310 tonnellate all'anno di CO<sup>2</sup> in meno**

### *Inclusione sociale*

**Oltre 200.000 beneficiari**, coinvolti direttamente dalla valorizzazione del proprio quartiere, dalla partecipazione diretta ai processi di rigenerazione e di progettazione degli interventi, dalla mixité sociale derivante dalla diversificazione della proposta residenziale in pubblica, sociale, per giovani coppie, per single, per anziani, studenti, donne in difficoltà.

**Sviluppo economico** con un moltiplicatore di 3,5 e **nuova occupazione** nel settore edilizio e nell'indotto, nonché sul reddito delle famiglie.

### *Impatto economico occupazionale*

Dal punto di vista economico si prevede un incremento economico che, attraverso un moltiplicatore di 3,5, rispetto all'intero investimento del Piano, pari a € 4,68 miliardi, produce un risultato pari a **€ 16, 8 miliardi**, con un incremento di occupazione nel settore edilizio e nell'indotto, (applicando un parametro di 15.555 occupati/anno x € 1 miliardo), pari a 15.555 x € 16.8 miliardi, che determinerà un numero di **261.324 occupati**, per l'intera durata del piano.