

## **RELAZIONE GENERALE**

### 1. La tipologia e le caratteristiche del progetto.

Il quartiere di Scampia è un insediamento urbano relativamente giovane essendo nato in seguito ai consistenti interventi di edilizia residenziale pubblica localizzati nel corso degli ultimi decenni a partire dall'approvazione del Piano di Zona nel 1964.

L'impianto urbanistico del quartiere si caratterizza per la presenza di grandi assi attrezzati che delimitano ampie porzioni di territorio all'interno delle quali sono state costruite tipologie edilizie con caratteristiche architettoniche molto diverse tra loro, accomunate solo dalla grande scala e dalle consistenti quantità di spazio aperto indefinito che li divide.

Il risultato è che a Scampia infatti ritroviamo tutti quegli elementi che hanno caratterizzato l'edilizia concepita e realizzata tra gli anni sessanta e settanta del secolo scorso:

- qualità edilizia scadente motivata dall'esigenza di tenere i prezzi bassi;
- isolamento del quartiere di nuova realizzazione dai contesti urbani maggiormente consolidati;
- omogeneità sociale attraverso la concentrazione negli alloggi popolari di fasce deboli della popolazione.

Oggi questo quartiere e la relativa area (lotto M), che ospita i 4 edifici diventati famosi con il nome di "Vele", rappresenta uno dei principali insediamenti di edilizia pubblica irrisolta del Mezzogiorno d'Italia. Posto nella cinta settentrionale del territorio comunale, costituisce indubbiamente un caso emblematico sotto il profilo urbanistico, sociale e ambientale, che coinvolge circa 40.000 abitanti.

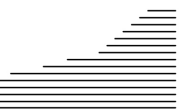
Negazione di ogni inclusività, degrado e disordine sociale, sovraffollamento, monofunzionalità, serialità tipologica dell'abitato formato da corpi affiancati alti più di 40

metri e distanti tra loro solo 8 metri, con effetti di oscuramento totale di un lato dell'alloggio: questi i fattori di maggior degrado riscontrabili nell'insediamento delle Vele.

In questo quadro l'Amministrazione Comunale di Napoli è impegnata nel promuovere e favorire processi di riqualificazione urbana, soprattutto nelle aree periferiche, in grado di creare nuove centralità in un'ottica sovracomunale e di rafforzamento dell'armatura urbana della Città Metropolitana.

Pertanto è stata individuata l'area delle Vele di Scampia quale elemento di cerniera con i Comuni limitrofi dove localizzare alcune funzioni privilegiate, a carattere metropolitano e territoriale, in grado di dare una nuova articolazione alla composizione sociale del quartiere. Da qui il titolo del programma *"Restart Scampia: da margine urbano a centro dell'area metropolitana"*.

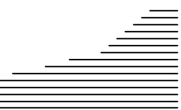
Tale programma è stato messo a punto in stretta sinergia con la Città Metropolitana attraverso un serrato confronto per giungere ad una proposta complessiva e coordinata che avesse nel quartiere di Scampia il suo fulcro principale. In questo quadro la Città Metropolitana ha sviluppato, nell'ambito del Bando, una proposta progettuale incentrata su interventi di miglioramento dell'accessibilità al quartiere (riqualificazione della Perimetrale Melito-Scampia, della Circumvallazione Esterna di Napoli, svincolo di Scampia con la Perimetrale) oltre alla riqualificazione e alla messa in sicurezza degli edifici scolastici. Inoltre appare utile sottolineare che è attivo un tavolo tecnico tra Comune di Napoli, Agenzia del Demanio, ANCI, Città Metropolitana di Napoli, INVIMIT SGR, CDP investimenti, per la strutturazione di operazioni di finanza immobiliare nell'ambito del progetto di valorizzazione, riqualificazione e rigenerazione urbana delle Vele di Scampia. L'intervento progettuale è relativo, quindi, ad una prima fase della strategia complessiva di riqualificazione e si fonda sull'abbattimento delle Vele A, C, e D e sulla riqualificazione della Vela B, oltre alla sistemazione degli spazi aperti pertinenziali. La vela B sarà



destinata in via temporanea ad accogliere gli abitanti delle vele demolite per poi essere destinata (con altre risorse) a funzioni pubbliche.

Di seguito si riportano, in forma sintetica, le caratteristiche principali degli interventi previsti, rimandando alle schede A3 allegate per una maggiore e più puntuale comprensione:

- Gli interventi di demolizione saranno realizzati secondo una doppia tecnica: per i corpi bassi, posizionati nelle zone laterali di ciascuna ala, è prevista la demolizione con mezzi meccanici di idonee caratteristiche, mentre per il corpo scala e per le parti alte del fabbricato si prevede una preliminare operazione di abbattimento dell'intero volume a mezzo di micro cariche esplosive ed una successiva fase di frantumazione dei volumi abbattuti con mezzi meccanici. Le operazioni di demolizione saranno compatibili con la possibilità di riciclare i diversi materiali, in modo da concludere il ciclo di vita degli edifici secondo criteri di sostenibilità;
- la riqualificazione della vela B consentirà di recuperare 247 alloggi, per un numero di vani complessivo pari a 1315, destinati ad ospitare altrettanti nuclei familiari in condizioni di disagio. Le condizioni dell'edificio sono molto degradate e pertanto è stata redatta un'attenta analisi del degrado in grado di fornire indicazioni precise per gli interventi successivi. In questo quadro il progetto di riqualificazione della Vela B prevede interventi caratterizzati da flessibilità tipologica e tecnologica con l'obiettivo di definire un organismo edilizio moderno ed ecocompatibile in grado di ribaltare l'immagine di degrado consolidatasi nel corso degli anni;
- Una sistemazione degli spazi aperti di pertinenza capace di conferire contenuti di relazione e di gerarchia fra edifici e spazi.

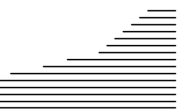


Contemporaneamente alle operazioni edilizie di riqualificazione si procederà alla redazione del Piano Urbanistico Attuativo per il lotto "M" (previsto dallo strumento urbanistico vigente e di cui si chiede il finanziamento) in grado di rigenerare e valorizzare l'area delle Vele di Scampia localizzando sul cosiddetto "lotto M", servizi urbani integrati, attrezzature collettive, servizi alla persona, di forte presenza istituzionale.

A solo titolo esemplificativo:

- la realizzazione della nuova sede della Città Metropolitana e del Consiglio Metropolitan;
- il compimento dell'elaborazione del piano urbanistico attuativo relativo al Lotto M e ai servizi previsti nelle "fasce di rispetto" delle sedi stradali;
- la formazione di insediamenti per la produzione di beni e servizi (laboratori artigianali, piccole botteghe), attraverso la realizzazione di edifici di nuovo impianto, sostitutivi in tutto o in parte dei volumi esistenti;
- la previsione di edilizia residenziale sociale, per una quota percentuale del volume realizzabile;
- la realizzazione di asili nido, di scuole materne e di scuole superiori;
- il potenziamento di servizi sociali per le donne e per le famiglie;
- la realizzazione di strutture commerciali, culturali, per il tempo libero e lo spettacolo, nonché scuole per attività specialistiche per conseguire adeguati livelli prestazionali, valorizzando la contiguità con il grande parco pubblico e le eccellenti condizioni di collegamento con il centro cittadino e con l'hinterland consentite dalla rete di mobilità su ferro;

Appare di fondamentale importanza sottolineare che le soluzioni progettuali sono state discusse e condivise, in un'ottica di leale e proficua collaborazione, con il "Comitato Vele" che da oltre 30 anni si occupa del destino di questa parte di città.



## 2. Il costo complessivo del progetto, il piano finanziario e le specifiche coperture finanziarie.

Il costo dell'intervento è pari ad € 26.970.171,00 così suddiviso:

- € 4.300.000 - importo lavori di demolizione degli edifici delle vele A), C) e D);
- € 15.000.000 - importo lavori di messa in sicurezza vela B);
- € 1.000.000 - importo lavori sistemazione delle aree esterne;
- € 609.000,00 - costi indiretti per la sicurezza
- € 5.711.171,00 - somme a disposizione
- € 350.000,00 - Spese per redazione del PUA (Piano Urbanistico Attuativo del lotto M) e del PUMS (Piano Urbano della Mobilità Sostenibile) e per interventi di marketing territoriale

In merito alle coperture finanziarie si specifica che la proposta progettuale si avvale di una quota di cofinanziamento pubblico di € 9.000.000,00 a valere sulle risorse del PON Metro – Asse IV – Infrastrutture per l'inclusione sociale.

La proposta progettuale infatti, risulta coerente con le indicazioni del programma e la strategia dell'asse, che individuano quale obiettivo la diminuzione degli individui esposti a disagio abitativo, ovvero, nell'incremento di alloggi di varia natura disponibili a titolo di edilizia residenziale pubblica o strutture pubbliche dedicate a specifiche categorie fragili (ad esempio, alloggi protetti o altre strutture residenziali dedicate a piccoli gruppi con problematiche sociali analoghe, anche per soggiorni temporanei, nelle quali possono essere organizzate e gestite attività e servizi di accompagnamento e inserimento sociale), che contribuirà a diminuire la quota di individui e famiglie in condizioni di disagio abitativo. Il quadro economico di spesa di seguito proposto, poiché l'intervento proposto si riferisce ad una iniziativa relativa a lavori, è riconducibile al piano finanziario di cui all'art. 5, comma 1, lettera a), punto ii) del bando.

QUADRO ECONOMICO/PIANO FINANZIARIO			
<b>A IMPORTO LAVORI</b>			
A1.1	demolizione delle vele A), C) e D)		4.300.000
A1.2	riqualificazione della vela B)		15.000.000
A1.3	sistemazione aree esterne		1.000.000
A1 totale importo dei lavori a base di gara			20.300.000
	di cui per costi diretti della sicurezza	0,5% di A1	101.500
A2	Importo costi indiretti per la sicurezza	3% di A1	609.000
<b>A3 Sommano lavori A1+A2</b>			<b>20.909.000</b>
<b>B SOMME A DISPOSIZIONE</b>			
B1	Accantonamento per imprevisti	5% di A1	1.015.000
B2	Lavori in economia	1,3% di A1	263.900
B3	Accantonamento per oneri smaltimento a discarica autorizzata	1,3% di A1	263.900
B4	Spese tecniche:	3,8% di A1	771.400
	a) progettazione esecutiva	1,5% di A1	304.500
	b) validazione	0,3% di A1	60.900
	c) direzione lavori, coordinamento sicurezza in fase di esecuzione e contabilità	1,7% di A1	345.100
	d) collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico e altri eventuali collaudi	0,3% di A1	60.900
B5	Accantonamento spese tecniche per imprevisti		25.984
	a) progettazione esecutiva	4% di B4a	12.180
	b) direzione lavori	4% di B4c	13.804
	Fondo per la progettazione e l'innovazione all'art. 113		
B6	Dlgs.50/2016	41% del 2% di A1	166.460
	a) incentivo ai dipendenti comprensivo di oneri riflessi e irap	80% di B6	133.168
	b) spese per beni strumentali	20% di B6	33.292
B7	Adeguamento dei prezzi	0,5% di A1	101.500
	Rilievi, accertamenti, indagini geologiche, studi urbanistici, studi di settore e piano di caratterizzazione	2% di A1	406.000
B9	Allacciamenti ai pubblici servizi	0,5% di A1	101.500
B10	Spese per pubblicità IVA inclusa	0,1% di A1	20.300
B11	Spese per commissioni di gara	0,2% di A1	40.600
B11	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche	0,5% di A1	101.500
B12	IVA sui lavori	10 % su A3, B1 e B2	2.218.790
		10 % su A3	2.090.900
		10 % su B1	101.500
		10 % su B2	26.390
B13	IVA su spese tecniche	22% su B4, B5 e B14	182.441
		22% su B4	169.708
		22% su B5	5.716
		22% su B14	7.017
B14	Oneri previdenziali su spese tecniche	4% su B4 e B5	31.895
		4% su B4	30.856
		4% su B5	1.039
<b>B15</b>	<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>27,3%</b>	<b>5.711.171</b>
<b>C</b>	<b>costo totale intervento</b>	<b>A3 + B15</b>	<b>26.620.171</b>
D	Risorse da investire per la redazione del PUA e del PUM	1,94% di G	350.000
<b>E</b>	<b>costo complessivo</b>	<b>C + D</b>	<b>26.970.171</b>
F	quota a valere su PON Metro	33,3% di E	9.000.000
<b>G</b>	<b>richiesta finanziamento</b>	<b>E - F</b>	<b>17.970.171</b>

### 3. Tipologia e numero di beneficiari diretti e indiretti.

In via preliminare appare utile sottolineare che gli edifici denominati Vele rappresentano nell'immaginario collettivo di tutti i napoletani, ma non solo, l'emblema stesso del

degrado delle periferie metropolitane. Quindi un intervento riuscito di riqualificazione urbana di questa porzione di città rappresenterebbe un risultato storico dal punto di vista della credibilità delle istituzioni in un tessuto sociale caratterizzato da bassi tassi di fiducia.

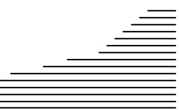
Infatti il quadro conoscitivo messo a punto in sede di progetto, incentrato su un'analisi comparativa tra l'intera città di Napoli, il quartiere Scampia e il lotto M dove insistono le Vele, ha fatto registrare valori che delineano un'area urbana caratterizzata da situazioni di forte marginalità economica e sociale e da consistenti fenomeni di degrado edilizio, con una larghissima fascia di popolazione fuori dal mercato del lavoro.

In questo panorama e per le caratteristiche stesse dell'intervento proposto, articolato in un programma di riqualificazione di 4 edifici di edilizia residenziale pubblica, è possibile stimare con buona approssimazione il numero dei beneficiari diretti degli interventi. Attualmente nel lotto M, dove sono posizionate le vele A, B, C e D vivono circa 1.500 abitanti dislocati nei vari edifici che però sono in larga parte inutilizzati proprio per le loro condizioni di degrado.

Per quanto attiene invece i beneficiari indiretti, essi possono essere stimati nel complesso della popolazione che abita il quartiere di Scampia e che conta circa 40.000 abitanti anche se, per le considerazioni sopra riportate, i benefici che deriverebbero dalla realizzazione di tutta la strategia di intervento andrebbe misurata a scala cittadina e metropolitana.

#### 4. Tempi di esecuzione

Per quanto riguarda i tempi di esecuzione sono stimati in 34 mesi a partire dalla tempistica stabilita nel Bando a partire dall'eventuale Decreto di ammissione al finanziamento e della convenzione. Nel rimandare per le specifiche al cronoprogramma allegato appare utile precisare che per le attività di demolizione si è tenuto conto



dell'esperienza precedente che ha riguardato la demolizione di altre tre Vele sul lotto L e quindi i tempi sono stati calcolati (con le opportune correzioni) sulla base di quanto già realizzato.

## 5. Aree in cui saranno svolte le attività progettuali

L'area in cui saranno svolte le attività progettuali è rappresentata dal cosiddetto "Lotto M" del quartiere di Scampia, uno dei 21 comparti edilizi in cui fu suddiviso il Piano di zona denominato "167 - Secondigliano" e realizzato a partire dalla metà degli anni sessanta. Il lotto ha una forma rettangolare ed è interamente circondato dalle strade del quartiere una delle quali prospiciente il grande parco centrale. Ha un'estensione di circa 11 ettari dove sono posizionati i 4 edifici denominati "Vele" oltre ad un altro nucleo di edilizia residenziale pubblica ed alcuni edifici destinati a uffici pubblici. Dal punto di vista urbanistico l'area è classificata nella "*Variante per il Centro Storico, la zona orientale, la zona nord occidentale di Napoli*", approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004, come zona "Bb - espansione recente" ed è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo nelle more del quale sono consentiti interventi di demolizione e /o riqualificazione degli edifici esistenti.

L'area, al netto della parte sud-orientale interessata da un recente intervento di costruzione di nuovi alloggi, si presenta in una condizione di forte degrado con edifici fatiscenti e spazi incolti ed abbandonati.

## 6. Le dimensioni dell'intervento da realizzare con indicazioni dei risultati attesi

L'intervento si sviluppa su una superficie complessiva di circa 11 ettari. L'area coperta è di mq. 12.422. I volumi oggetto di demolizione ammontano complessivamente a mc. 247.820, di cui mc. 131.680 da demolire con mezzi meccanici e mc 116.140 da demolire mediante microcariche esplosive. Le superfici oggetto di riqualificazione ammontano a



mq. 24.551 per un volume complessivo di mc 130.458. Gli alloggi recuperati dopo la riqualificazione ammontano a 247 per un numero complessivo di vani pari a 1.315.

I risultati attesi, quindi, possono essere sintetizzati attraverso alcune parole chiave:

- Qualità architettonica: L'obiettivo della qualità architettonica significa produrre attrattività per i fruitori - residenti, city users e imprese, oltre che per potenziali investitori. Significa anche migliorare il contesto urbano, contribuire a creare o consolidare identità del luogo, produrre risparmio energetico e sostenibilità ambientale
- Qualità dello spazio pubblico: migliorare la qualità dello spazio pubblico significa elevare la qualità della vita favorendo la coesione, l'articolazione della composizione sociale e l'offerta di servizi più efficaci alle persone e alle famiglie.
- Qualità ambientale: migliorare la sostenibilità delle città attraverso un contenimento del consumo di suolo puntando ad un efficace equilibrio tra le condizioni ambientali date e le funzioni previste dall'intervento.
- Qualità energetica: migliorare la qualità energetica delle città applicando, nell'intervento di ristrutturazione, sistemi passivi per il risparmio, tecnologie innovative per l'efficienza e fonti rinnovabili per la produzione di energia.
- Qualità culturale: innalzamento della qualità culturale attraverso lo sviluppo ed il senso di appartenenza al luogo. Cambiare la percezione che si ha attualmente, da parte degli abitanti e dell'opinione pubblica, dell'area delle Vele trasformandole da elemento di degrado a luogo di innovazione architettonica e urbana

## 7. Partecipazione di eventuali soggetti privati

La proposta non prevede, in questa fase l'apporto di risorse private ma beneficia di una quota di cofinanziamento pubblico di € 9.000.000,00 a valere sulle risorse del PON Metro.

## 8. Cronoprogramma di realizzazione degli interventi

COMUNE DI NAPOLI

Restart Scampia - da margine urbano a centro dell'area metropolitana di Napoli

CRONOPROGRAMMA

