

IL COMPLETAMENTO DEL CENTRO DIREZIONALE testo pannello in mostra a Urbanpromo '06

Il completamento del Centro direzionale avrà finalmente avvio nel 2007, essendo in corso l'aggiudicazione definitiva alla società proponente. Le premesse a questa iniziativa sono state messe a punto dal Comune, nel 1998, con la *proposta per la realizzazione del comprensorio orientale del C. d. di Napoli*, poi raccolta nella *variante generale al Prg* (2004). In seguito, è stato presentato e approvato il piano urbanistico attuativo del sub-comprensorio orientale del C.d. (2005), che si realizza mediante la procedura del *project financing*. Con questi provvedimenti sono state compiute due scelte essenziali

- far crescere lo spazio delle attrezzature pubbliche, con un duplice effetto positivo: la riduzione dell'intensità edilizia, e l'incremento della dotazione di servizi;
- investire il valore di parte delle residue aree edificabili per la quasi completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e per dare luogo ai requisiti di qualità che possono determinare una soddisfacente qualità dell'insediamento.

Il Centro direzionale, concepito negli anni '60, è stato in seguito edificato solo nel settore occidentale di proprietà del principale lottizzatore privato (Mededil), realizzando un complesso di alta densità edilizia prevalentemente terziaria e privo di attrezzature pubbliche; mentre, per lungo tempo, non sono stati promossi interventi nella parte di proprietà comunale, ricadente nel settore orientale, caratterizzato da limitata accessibilità e, intorno, da condizioni di degrado.

Avviata a soluzione la questione dell'accessibilità, prevalentemente con il rafforzamento della rete ferroviaria metropolitana previsto dal piano dei trasporti, l'Amministrazione ha elaborato una strategia per completare il Centro direzionale risolvendone i problemi, delle attrezzature in primo luogo. La strategia si avvale dello strumento del *project financing*, attuato con modalità espressamente elaborate per questo caso. L'intervento messo a gara ha come oggetto fondamentale la realizzazione della gran parte delle opere pubbliche previste a completamento del Centro direzionale.

I costi della loro realizzazione, circa 84 milioni di euro, sono compensati, per una quota di poco superiore al 30%, da rientri tariffari per le opere di cui il concessionario accetta di effettuare una gestione trentennale; per il resto sono compensate dalla cessione al concessionario, quale contributo pubblico, di parte delle aree edificabili che l'amministrazione possiede nell'area del Centro direzionale.

Con questa particolare modalità di *project financing*, il Comune ottiene il duplice scopo di realizzare le attrezzature necessarie e risparmiare denaro pubblico. Le opere pubbliche sono quindi distinte fra quelle che il concessionario realizza e cede al Comune, e quelle in gestione trentennale al concessionario e, al termine, cedute al Comune.

Opere pubbliche destinate al Comune

- a) *parco pubblico* (circa 9 ha)
- b) *complesso scolastico*
- c) *l'intera viabilità dell'area*
- d) *la rete di sottoservizi* a integrazione delle esistenti e loro riqualificazione.

Opere pubbliche in gestione trentennale al concessionario

- e) *impianti sportivi*: 2 piscine coperte, 1 scoperta, palestre, e servizi
- f) *riqualificazione dell'impianto sportivo* preesistente: *campi da gioco*, 300 posti auto
- g) *cinema multisala*: 11 sale per 1956 posti, servizi e 100 posti auto coperti
- h) *alloggi* per anziani, giovani coppie e disabili
- i) *1200 posti auto*