



Comune di Napoli
Assessorato all'urbanistica
Dipartimento autonomo pianificazione urbanistica

PROTOCOLLO D'INTESA TRA IL COMUNE DI NAPOLI E FERROVIE REAL ESTATE SPA
PER LA FORMAZIONE DI UN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI BENI E SERVIZI
NELL'AREA "MAGAZZINI APPROVVIGIONAMENTO" DELLA ZONA ORIENTALE DI NAPOLI

STUDIO DI FATTIBILITÀ

RELAZIONE



Ottobre 2004

Assessorato all'urbanistica
Vicesindaco prof. ing. Rocco Papa

Dipartimento autonomo pianificazione urbanistica
Servizio pianificazione delle componenti strutturali del territorio e dell'ambiente

Lo studio di fattibilità è stato elaborato, d'intesa con le Ferrovie Real Estate SpA, dal gruppo di lavoro presieduto dal vicesindaco prof. ing. Rocco Papa e composto da:

- arch. Giovanni Dispoto, dirigente del Servizio pianificazione delle componenti strutturali del territorio e dell'ambiente e responsabile del piano urbanistico esecutivo dei "Magazzini approvvigionamento";
- arch. Mario Moraca, dirigente del Servizio pianificazione esecutiva delle aree di recente formazione;
- arch. Elena Camerlingo, dirigente del Servizio pianificazione, programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto;
- arch. Rosaria Battarra, staff del vicesindaco;
- dott.sa Maria Chiara d'Acunto, dirigente del Servizio lavoro e formazione professionale;
- ing. Alberto Sica della società Ferrovie Real Estate
- arch. Stefano Brancaccio della società Ferrovie Real Estate

Hanno partecipato all'elaborazione dello studio di fattibilità:

arch. Pasquale Antignano, dott. Elio Caldarazzo, geom. Patrizio Civetta, arch. Antonio Friello, arch. Gianni Lanzuise, arch. Enzo Mendicino, geom. Italo Ricci, arch. Giuseppe Runfola, geom. Luigi Volpe.

Consulente del Dipartimento urbanistica: arch. Daniele Corona.

INDICE

1. Premessa	1
1.1. Oggetto e finalità dello studio.....	1
2. Quadro conoscitivo territoriale	3
2.1. Descrizione del sito	3
2.2. Inquadramento urbanistico.....	3
3. Il quadro socio-economico (la domanda e l'offerta di insediamenti produttivi in relazione agli obiettivi dell'intervento).....	9
3.1. Il tessuto socio-economico nel contesto territoriale.....	9
3.2. La domanda insediativa potenziale: individuazione dei settori produttivi significativi compatibili.....	11
4. Analisi del mercato immobiliare di riferimento	13
4.1. Il contesto socio-demografico del comparto degli ex Magazzini Approvvigionamento di Napoli.....	13
4.2. Il mercato immobiliare di Napoli a novembre 2003.....	15
4.3. Il mercato immobiliare di Napoli a luglio 2004.....	23
4.4. Dati qualitativi e quantitativi raccolti attraverso l'indagine nella zona degli ex Magazzini Approvvigionamento	29
5. Individuazione delle funzioni allogabili e del modello d'insediamento realizzabile.....	31
5.1. Il modello insediativo per i Magazzini approvvigionamento nelle previsioni della variante Prg.....	31
5.2. La domanda insediativa e il modello del parco produttivo.....	33
6. Dimensionamento di massima dell'ipotesi insediativa.....	37
6.1. Il dimensionamento delle funzioni in base alle previsioni della variante al Prg.....	37
6.2. La definizione dell'ipotesi insediativa	39
7. L'accessibilità: viabilità autostradale, schema viabilità urbana primaria e secondaria, rete su ferro e stazioni	43
8. Sostenibilità economico finanziaria: valutazioni di massima.....	45
8.1. Obiettivi e finalità della valutazione, assunzioni di base.....	45
8.2. Fonti di finanziamento, costi e ricavi.....	47
8.3. Ipotesi assunte nella verifica di fattibilità	49
8.4. Risultati della verifica.....	51
9. Fattibilità amministrativa e gestionale	53
9.1. Ipotesi di gestione dell'iniziativa.....	53
9.2. Procedure amministrative e tempi di attuazione: linee-guida del programma attuativo.....	54

1. PREMESSA

1.1. Oggetto e finalità dello studio

La strumentazione urbanistica vigente, approntata dall'amministrazione a partire dal 1994 con il documento *Indirizzi per la pianificazione urbanistica*, e proseguita con la *Variante per la zona occidentale* approvata nel 1998 e la *Variante centro storico, zona orientale e zona nord occidentale* approvata nel 2004, assegna alle aree interessate dalla dismissione dall'esercizio ferroviario e disponibili a nuove utilizzazioni, un ruolo strategico nei processi di riqualificazione urbana. Tali aree sono destinate ad insediamenti urbani integrati con nuove funzioni di pregio o anche alla localizzazione di attività per la produzione di beni e servizi.

Fanno parte di queste aree lo scalo merci dei Campi Flegrei nella zona occidentale e, nella zona orientale, lo scalo merci su corso Arnaldo Lucci, quello lungo via Traccia, l'area compresa tra via Granturco e via Marina, oggi occupata da un terminal containers, e infine l'area dei *Magazzini approvvigionamento*, situata sul margine settentrionale della zona industriale orientale.

Le citate varianti formulano una precisa disciplina urbanistica per la trasformazione di queste aree, stabilendone funzioni e indici di utilizzazione edilizia. In particolare la *Variante centro storico, zona orientale e zona nord occidentale*, recentemente approvata (DPGRC n. 323 dell'11 giugno 2004), ha incluso l'area dei *Magazzini approvvigionamento* nell'*ambito n. 43*, i cui interventi si attuano attraverso un piano urbanistico esecutivo che prevede la formazione di un parco produttivo integrato e sono finalizzati alla rivitalizzazione socioeconomica della periferia nord-orientale e degli insediamenti urbani esistenti.

L'amministrazione comunale, con l'intento di accelerare il processo di trasformazione di queste aree, ha approvato un progetto d'investimento (delibera di GC n. 4800 del 29.12.2003) per uno studio di fattibilità urbanistica sulla predette aree, nell'ipotesi di un protocollo d'intesa da stipulare con FS e finalizzato a definire modalità, tempi dell'iniziativa e ruoli dei soggetti coinvolti, in relazione al programma di attuazione delle infrastrutture per la mobilità su ferro e a partire da una specificazione urbanistica delle previsioni contenute nella Variante. Tale progetto d'investimento è anche finalizzato alla redazione del *piano urbanistico esecutivo (Pue)* per l'*ambito n.43 Magazzini approvvigionamento*.

Inoltre, con uno specifico protocollo d'intesa avente per oggetto l'area dei *Magazzini approvvigionamento*, e siglato il 29 aprile 2004 tra il Comune di Napoli e la società Ferrovie Real Estate Spa, proprietaria dell'area, si è convenuto di redigere congiuntamente uno studio di fattibilità che definisca le possibilità e modalità di valorizzazione e trasformazione dell'area. La presente relazione illustra i contenuti ed i risultati di tale studio.

Le finalità, gli obiettivi e gli impegni fissati nel citato protocollo d'intesa sono riassumibili nei seguenti punti:

- procedere in tempi rapidi alla trasformazione e alla riqualificazione dell'area *Magazzini approvvigionamento* attualmente dismessa, quale area d'innescò del rilancio della zona orientale di Napoli, con l'obiettivo di recuperare e riqualificare l'area e di avviare un processo di sviluppo attraverso l'insediamento di nuove attività produttive, così come prevede la Variante con particolare riferimento alla disciplina per l'*ambito n.43*;
- istituire un gruppo di lavoro congiunto per redigere uno studio che definisca, per il complesso dei Magazzini approvvigionamento: 1) le possibilità di trasformazione in relazione agli strumenti di pianificazione vigenti e/o in itinere; 2) gli indirizzi per la redazione degli strumenti attuativi e/o la progettazione degli interventi; 3) le funzioni da

collocare nell'area in relazione alle vocazioni degli ambiti urbani e alle opportunità offerte dal mercato; 4) le procedure tecnico amministrative da seguire per le necessarie approvazioni; 5) i tempi di attuazione.

2. QUADRO CONOSCITIVO TERRITORIALE

2.1. Descrizione del sito

L'ambito n.43 è situato all'estremità nord-orientale di Napoli, al confine con il comune di Casoria; esso è delimitato ad ovest dalla via provinciale Botteghelle, a sud dalla linea dell'alta velocità (ex linea della Circumvesuviana); ad est dal raccordo autostradale A1; a nord da un costone che definisce il salto di quota tra l'area dei magazzini approvvigionamento in basso e un area sommitale posta sul margine meridionale di via Nazionale delle Puglie.

L'area dei magazzini approvvigionamento (24 ettari circa) occupa la maggior parte dell'ambito n.43 (complessivi 29 ettari circa). Essa è in gran parte pianeggiante ed accessibile dalla via Botteghelle, restando per il resto confinata sui margini settentrionale e in parte orientale dalla scarpata che la raccorda con l'area sommitale di via Nazionale delle Puglie. Risulta delimitata sul restante margine orientale dal raccordo autostradale e sul margine meridionale da una strada vicinale che la separa da una fascia di insediamenti prevalentemente produttivi o artigianali che si sviluppa lungo la sede ferroviaria dell'alta velocità (ex Circumvesuviana).

I manufatti esistenti degli ex Magazzini approvvigionamento sono collocati nella parte pianeggiante dell'area, delimitata sui lati nord ed est dal fronte di scarpata, e ordinati e orientati secondo una giacitura prevalente in direzione nord-sud.

L'area ricade nel quartiere di Ponticelli, al confine del quartiere di Poggioreale, e si trova al centro di un comprensorio costituito dalla zona orientale di Napoli e dai territori dei comuni limitrofi di Casoria (nord) e di Volla (nord-est). Tale comprensorio può essere a sua volta inquadrato nel più ampio contesto territoriale che lo circonda e che comprende, da ovest a est, i comuni di Casavatore, Afragola, Casalnuovo, Pomigliano, Cercola.

2.2. Inquadramento urbanistico.

2.2.1. Le tendenze in atto e le condizioni per lo sviluppo.

Nell'area napoletana la delocalizzazione dell'industria non ha investito le aree periferiche della città, per la carenza di spazi, la inaccessibilità, ma soprattutto a causa del degrado ambientale, e si è indirizzata prevalentemente al di fuori dei confini comunali e soprattutto lungo la direttrice per Nola. Non va sottovalutata a questo proposito la ridotta dimensione del comune di Napoli che di fatto sposta alla scala metropolitana i classici rapporti tra centro e periferia. In assenza di una gestione del territorio che offra all'industria i necessari fattori di localizzazione, cominciano peraltro a essere consistenti gli spostamenti degli operatori verso le Puglie o, in alcuni casi, verso il nord Italia. Finché mancheranno nell'area napoletana le condizioni di base per la localizzazione di nuovi impianti industriali, con le caratteristiche oggi richieste dai mercati internazionali, non è pensabile che si possa ricostituire a Napoli un sistema produttivo in grado di ridurre l'attuale drammatico livello di disoccupazione e di consentire lo sviluppo economico complessivo della città.

Il traguardo strategico per l'economia meridionale deve essere l'incremento del tasso di internazionalizzazione; le condizioni capaci di portare a questo traguardo le imprese meridionali, cioè l'espansione delle vendite all'estero e la presenza di investitori stranieri nel capitale dei gruppi imprenditoriali meridionali, riguardano tutti i settori produttivi, ivi compreso il turismo, in quanto la produzione di servizi turistici è equivalente alle esportazioni nella misura in cui i consumatori degli stessi servizi corrispondono il prezzo nelle monete di

provenienza. Per quanto riguarda il settore industriale, la dimensione contemporanea della politica economica impone la ricerca di politiche fondate sulla valorizzazione dei mercati e non sulla supplenza coattiva degli stessi: politiche industriali che non espropriano gli attori economici ma che, attraverso idonei sistemi di incentivi e la formazione di opportune economie esterne, attivino il sistema volontario delle relazioni reciproche. Le linee di una politica industriale nell'area napoletana, che tenga conto di queste esigenze sono state oggetto di numerosi studi e valutazioni svolti in questi ultimi anni; dalle varie analisi è emerso con sempre maggiore chiarezza che l'industria napoletana avrà un futuro solo se riuscirà a innovare i prodotti e l'organizzazione aziendale e, nello stesso tempo, ad aprirsi ai mercati internazionali. E' quindi necessario promuovere attività imprenditoriali che possano determinare processi integrati tra le imprese produttrici di beni, di materie prime, e di prodotti intermedi. Altrettanto necessario è poi realizzare legami permanenti tra il sistema delle imprese, gli operatori pubblici, le università e i centri di ricerca. Il compito dell'amministrazione comunale non è quello di condurre direttamente una politica di industrializzazione da cui dipende la nascita di nuove imprese e la ristrutturazione di quelle esistenti, e quindi l'aumento della produttività e dell'occupazione. All'amministrazione comunale spetta invece di determinare le condizioni territoriali adeguate perché una politica di sviluppo industriale possa avere attuazione e risulti coerente con gli altri obiettivi dello sviluppo urbano. Nell'area napoletana, una politica territoriale per lo sviluppo delle attività industriali deve assumere anzitutto una logica metropolitana che definisca in tale area, ad altissima densità di popolazione e ricca di valori ambientali e culturali, un uso specializzato dello spazio; così che l'area orientale del comune di Napoli va vista come elemento di un sistema che comprende anche la nuova area produttiva connessa alla ricerca prevista nell'area di Bagnoli, le attività artigiane altamente qualificate e di servizi alle famiglie nell'area urbana centrale e, per le attività industriali che richiedono maggiore disponibilità di spazio e non sono compatibili con l'area urbana, gli insediamenti negli agglomerati industriali ASI. Industrie di dimensioni maggiori o con ricadute negative sull'ambiente urbano possono infatti essere localizzate all'esterno del comune di Napoli, poiché esistono tuttora nella stessa provincia aree disponibili per insediamenti industriali all'interno degli agglomerati dei consorzi ASI; infatti negli 8 agglomerati esistenti, che prevedono 1.500 ettari per lotti industriali, solo l'87% dei lotti è impegnato da imprese in esercizio dismesse, in costruzione o in programma, mentre 200 ettari sono ancora disponibili. In questo quadro metropolitano, la nuova area produttiva nella zona orientale dovrà essere concepita come una grande area integrata e adeguatamente attrezzata, in grado di offrire alle diverse funzioni dell'artigianato, dell'industria, del terziario produttivo e dei servizi, i fattori di localizzazione oggi richiesti. Questi fattori si sono negli ultimi anni modificati sostanzialmente. Negli anni sessanta, nel periodo cioè della grande industria di base, il fattore fondamentale di convenienza era costituito dalla disponibilità di rilevanti estensioni di suoli idonei, dotati di opere di urbanizzazione primaria, specie se localizzate in aree con abbondanza di forza lavoro, anche se non qualificata. Negli anni settanta, mentre è gradualmente uscita dal mercato la grande industria di base, si è avviata nell'area napoletana, come nel resto del paese, la crescita delle piccole-medie imprese a limitata domanda di servizi tecnologici, crescita che si è ulteriormente accentuata nel corso degli anni ottanta, determinando, in una situazione di carenza di governo del territorio e di scarso interesse per la qualità dell'ambiente, la proliferazione di insediamenti industriali isolati o frammisti a insediamenti residenziali. Oggi i fattori di localizzazione sono ulteriormente cambiati, nel senso che è cresciuta gradualmente l'esigenza, al tempo stesso, di servizi di alto livello tecnologico e di una buona qualità ambientale e di un elevato livello di economie esterne, con particolare riguardo all'offerta di lavoro altamente qualificata e all'accessibilità di sistemi di comunicazione per le grandi distanze. Anche la terminologia tende ad adeguarsi ai nuovi contenuti, sostituendo alla definizione di zona industriale quella di *parco industriale* o, nei casi

dove sono prevalenti le attività terziarie, di parchi di attività. In particolare, i nuovi fattori territoriali di localizzazione possono essere così sintetizzati:

- a) il primo fattore di localizzazione è la qualità dell'ambiente, riferito alla qualità dell'aria, dell'acqua e del suolo, ma anche alla qualità del paesaggio industriale nel senso della integrazione visiva e funzionale dell'area produttiva nel contesto territoriale. Questo secondo aspetto, che ha avuto finora un peso marginale nella progettazione delle aree industriali è, oggi, al contrario, di grande importanza specie quando le agglomerazioni industriali sono inserite nel contesto urbanizzato, e richiede interventi mirati a migliorare il paesaggio urbano, ponendo cioè particolare attenzione alle modalità di localizzazione delle attrezzature sociali e infrastrutture industriali. La zona produttiva deve fornire l'immagine di un'area di pregio e quindi trainante per la riqualificazione urbana di Napoli;
- b) il secondo fattore è l'offerta di servizi, che deriva dalle nuove esigenze delle aziende e dalla convenienza al decentramento di funzioni ancora interne alle aziende stesse. Si tratta di servizi di varia natura: tecnici (informazione tecnologica, ricerca e sviluppo, assistenza tecnica, assistenza informatica e banche dati, organizzazione e altri); commerciali (marketing e promozione, ricerca del personale, informazioni sui mercati, segreteria); finanziari-fiscali (assistenza legale, doganale, finanziaria e assicurativa, servizi di contabilità e altro); servizi per la formazione e per l'informazione (centro incontri, centro attività formative, scambi tecnologici, centri espositivi, servizi di certificazione del prodotto e dei processi); servizi generali al territorio (Vigili del fuoco, pronto soccorso, servizi bancari e di assicurazione, servizi di ristoro, servizi di vigilanza, autofficine e carrozzieri). L'insieme dei servizi alle attività produttive va inteso come un sistema articolato nel territorio, caratterizzato cioè da una distribuzione che vede centri di servizi di primo supporto in corrispondenza di ciascun significativo ambito territoriale e centri maggiori per il trasferimento tecnologico, l'innovazione e l'incubazione di nuove imprese, in luoghi centrali rispetto a un territorio più vasto;
- c) il terzo fattore è la presenza di attrezzature in grado di rispondere alle modifiche in corso nel sistema del trasporto merci, garantendo un'adeguata presenza dei diversi modi di trasporto: stradale, ferroviario, marittimo e aereo. In particolare, si pone l'esigenza di incrementare il trasporto merci su ferro e marittimo, per ridurre l'attuale consistenza del trasporto merci su gomma e per acquisire l'incremento futuro di domanda di trasporto;
- d) la realizzazione di incubatori industriali, al fine di fornire alle piccole imprese industriali e artigiane la possibilità di una immediata localizzazione senza un investimento iniziale in opere civili, per rispondere rapidamente, e in termini flessibili, alla domanda del mercato. In questo senso, l'esigenza di rustici industriali, era già presente fin dai primi anni della politica di industrializzazione del mezzogiorno, ma nell'epoca dello sviluppo della grande industria non aveva trovato poi un sostanziale riscontro nella domanda degli operatori. Oggi si ripresenta in termini nuovi, sia per le caratteristiche tecniche degli edifici da prevedere sia per le formule amministrative- finanziarie da definire (a esempio l'affitto o il leasing) per meglio rispondere alla domanda degli operatori.

L'insieme di questi fattori indica l'importanza di aree attrezzate che possano rispondere a queste esigenze. D'altronde il nuovo indirizzo comunitario, tenuto conto della globalizzazione dei mercati, indica che una vera politica industriale non si potrà più fare erogando sussidi ai singoli imprenditori per compensare le loro carenze strutturali, ma garantendo l'offerta di aree "intelligenti"; di aree cioè in grado di fornire tutti i fattori esterni che sono oggi necessari all'innovazione e alla nascita di nuove imprese, massimizzando i benefici dell'integrazione tra industria e terziario. Si può ritenere che la presenza di questi fattori di localizzazione possa favorire l'attrazione di nuove aziende ad avanzata tecnologia, anche e-

sterne alla regione, l'innovazione tecnologica delle imprese esistenti e, infine, la promozione di ulteriori attività di servizio alla produzione. La zona orientale si colloca al centro di una serie di opportunità di investimento e di espansione economica: il rinnovamento ambientale e funzionale dell'apparato produttivo esistente mediante la delocalizzazione delle attività ritenute incompatibili, a cominciare dagli impianti petroliferi; la formazione di un grande parco urbano; la realizzazione di un parco lineare percorso da una linea tranviaria, per il collegamento diretto tra il quartiere di Ponticelli e la stazione centrale FS; la riqualificazione del sistema della mobilità e dell'accessibilità mediante il rafforzamento delle infrastrutture ferroviarie e la riorganizzazione del sistema stradale; la realizzazione di nodi di interscambio locale; il *rebuilding* di complessi produttivi e commerciali; la costituzione di una moderna rete di attrezzature telematiche; la riqualificazione degli insediamenti residenziali esistenti da potenziare mediante l'innalzamento dello standard abitativo. A partire da questa complessità di interventi, è possibile offrire un ambiente atto a incentivare la crescita economica e la intensificazione delle attività imprenditoriali. E' necessario sottolineare che, in futuro, la concorrenza non sarà più soltanto tra imprese, ma anche, e soprattutto, tra aree. La costituzione, a Napoli, di un'area dotata di tutti i fattori di localizzazione oggi richiesti dalle imprese, insieme alla presenza di attività di ricerca e di un tessuto culturale di livello internazionale, può consentire alla città di ritornare a essere il centro propulsore dello sviluppo industriale del mezzogiorno.

2.2.2. I criteri per il riassetto urbanistico dell'area produttiva.

La zona orientale di Napoli rappresenta una decisiva cerniera territoriale tra il centro storico della città, l'entroterra del casertano e del nolano, la piana nocerina e sarnese, la costiera vesuviana e sorrentina. Questo ruolo di cerniera si realizza oggi, impropriamente, attraverso le grandi infrastrutture di trasporto, su gomma e su ferro, e può essere amplificato e riqualificato grazie alla disponibilità di superfici territoriali esistenti nell'area, a seguito delle dismissioni avvenute negli ultimi anni e del previsto allontanamento di tutti gli impianti petroliferi: la valorizzazione delle quali, per finalità direzionali, produttive, commerciali e turistiche, restituirebbe alla città di Napoli la piena funzionalità di motore dell'intera "macchina" metropolitana della Campania. Esistono tutte le premesse per raccordare questo insieme di funzioni nel contesto territoriale della zona orientale di Napoli.

La zona che la Variante individua per la produzione di beni e servizi coincide quasi con questo territorio e ne comprende comunque tutte le parti a prevalente utilizzazione produttiva, escludendo pertanto gli insediamenti residenziali ivi ricadenti (rione Principe di Piemonte, rione Vecchia Villa, eccetera). E' direttamente connessa con tutto il sistema dei trasporti nazionali e internazionali (porto, aeroporto, ferrovie e autostrade; ha un'estensione maggiore di quella con analoga destinazione del Prg del 1972.

I termini del confronto tra la precedente e la vigente disciplina urbanistica si possono così riassumere. Nel piano del '72 i terreni destinati ad attività produttive nel settore orientale della città si estendevano per circa 440 ettari così suddivisi: - una zona industriale (zona N) su 350 ettari, con indice di fabbricabilità territoriale non definito; - una zona per attrezzature e servizi connessi con le attività portuali (zona F2) su 90 ettari, con indice di fabbricabilità territoriale di 3 mc/mq. La Variante riserva invece agli insediamenti per la produzione di beni e servizi una superficie di circa 490 ettari. Con riferimento alla precedente disciplina la nuova zona destinata alla produzione dalla Variante comprende la vecchia zona N, quasi tutta la zona F2, nonché alcune zone F1, M e C2, quest'ultima destinata dal Prg del '72 al risanamento e alla ristrutturazione edilizia .

La Variante persegue insomma l'obiettivo di migliorare le condizioni produttive della zona – invertendo l'attuale fase di declino – e al tempo stesso di riqualificarne radicalmente

la configurazione urbanistica, condizione essenziale per il rilancio produttivo. L'area orientale è stata suddivisa nella variante in ambiti, zone omogenee dal punto di vista della definizione spaziale e dei confini, dei rapporti di relazione con le zone al contorno, con il centro urbano e l'area metropolitana, delle potenzialità di riqualificazione e di ridefinizione del ruolo urbanistico nel complessivo progetto di sviluppo della zona orientale. In particolare gli ambiti che nella variante si caratterizzano per la prevalenza di insediamenti per la produzione di beni e servizi sono: Gianturco, ex-raffinerie, serre Pazzigno, Cirio Corradini, Magazzini Approvvigionamento.

2.2.3. L'ambito n. 43 e la delimitazione dell'area d'intervento.

La Variante generale al Prg assume per l'ambito «l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano della periferia nord-orientale, attraverso la formazione di un insediamento per la produzione di beni e servizi, finalizzato alla rivitalizzazione socioeconomica della periferia nord-orientale e degli insediamenti urbani esistenti». La normativa d'ambito subordina l'attuazione dei relativi interventi alla formazione di un Piano urbanistico esecutivo (*Pue*), nel rispetto della disciplina della sottozona *Db* (Nuovi insediamenti produttivi di beni e servizi, art. 37 *Nta*), assumendo un indice di utilizzazione fondiario non superiore a 0,7 mq/mq, e stabilisce che il *Pue* deve prevedere un **parco produttivo integrato** così costituito:

- a) *attività industriali*, per almeno i 2/3 dell'estensione dell'area, tra le quali sono da privilegiare le aziende artigianali e della piccola industria di nuova formazione, specie nei settori ad alto contenuto tecnologico e di relative attività di servizio alla produzione, con progetti innovativi e programmi di sviluppo più avanzati (produzione ecologica e del risparmio energetico, telecomunicazioni, eccetera);
- b) *attrezzature per la produzione di servizi*;
- c) un *insediamento residenziale* per una superficie lorda di pavimento non superiore a 4.000 mq., da comprendere nel totale della superficie lorda di pavimento (*S_{lp}*) consentita, anche e in primo luogo per far fronte all'eventuale trasferimento di abitanti allocati in immobili di cui occorre prevedere la delocalizzazione per la realizzazione del piano.

La norma prevede inoltre che il *Pue* dovrà «garantire il collegamento dell'area con le infrastrutture per la mobilità esistenti, specialmente mediante la connessione con l'adiacente raccordo autostradale da un lato e la via Nazionale delle Puglie, dall'altro, valorizzando il rapporto con le vicine infrastrutture ferroviarie metropolitane esistenti», e specifica, in altri termini, che il collegamento del nuovo insediamento con le infrastrutture di mobilità dovrà essere posto – nei limiti del possibile – a servizio degli insediamenti esistenti su via Nazionale delle Puglie.

La stessa norma impegna i proprietari o aventi diritto a cedere, in aggiunta alle aree per le urbanizzazioni primarie previste dal progetto, aree per urbanizzazioni non inferiori alle quantità previste dall'art. 5 del Dm 2 aprile 1968, n. 1444; e specifica che il *Pue* dovrà prevedere una conformazione di tali attrezzature come verde pubblico, attrezzature per lo sport e il tempo libero, con tipologie e caratteristiche tali da consentirne una adeguata fruizione da parte degli abitanti degli insediamenti circostanti.

L'ipotesi d'intervento viene riferita all'area dei Magazzini Approvvigionamento, inquadrata nel più ampio contesto delle previsioni urbanistiche per la zona orientale di Napoli contenute nella Variante al Prg.

Come già evidenziato nella presente relazione, l'area Magazzini è compresa nell'ambito n. 43, costituendone in termini di superficie oltre l'80%. La disciplina urbanistica prevede

che l'attuazione della Variante al Prg negli ambiti sia perseguita mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi, di norma estesi agli ambiti di riferimento, secondo le modalità per ciascuno di essi specificate. Inoltre, sempre ai sensi della stessa disciplina, la formazione di strumenti urbanistici esecutivi riferita a quote parti dell'ambito è ammessa nel rispetto delle finalità espressamente previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito. Pertanto, alla luce di quanto sopra, si è ritenuto possibile riferire lo studio di fattibilità all'area dei Magazzini di proprietà della Real Estate. Tale scelta, pur preservando la più complessiva organicità e integrità urbanistica dell'intero ambito e l'inserimento di quest'ultimo nelle più complessive previsioni urbanistiche per la zona orientale, focalizza e circoscrive la fattibilità di un insediamento produttivo integrato all'area Magazzini, area che per dimensione, posizione e configurazione piano altimetrica, può svolgere un ruolo d'innescio del processo di recupero, riqualificazione e sviluppo dell'ambito e del suo contesto.

2.2.2. Il sistema delle infrastrutture nel quadro territoriale

La collocazione dell'area rispetto ai principali collegamenti ferroviari e stradali costituisce un tema di particolare importanza ai fini della fattibilità dell'intervento. Infatti per quanto l'area sia collocata in adiacenza delle principali infrastrutture di trasporto risulta oggi accessibile solo dalla via Botteghelle. Questa strada costituisce uno storico percorso della zona orientale di collegamento tra Ponticelli in basso e Poggioreale in alto, ma risulta inadeguata al traffico commerciale che già oggi congestionata la via Nazionale delle Puglie all'incrocio con la stessa via Botteghelle. Inoltre, la fascia edificata interposta tra l'area in oggetto e la via Nazionale delle Puglie comprende un deposito ANM e un autoparco dell'ASIA di cui occorre considerare l'apporto al traffico dell'area. Risulta quindi necessaria una verifica della mobilità esistente per considerare quale soluzioni siano adottabili per rispondere alla domanda di accessibilità per il trasporto merci.

Altro aspetto complementare a quello appena esposto è l'accessibilità alla scala di quartiere anche in funzione della realizzazione delle attrezzature previste dal piano (verde pubblico, sport, eccetera). In particolare, ad una prima valutazione risulta che andrebbe sviluppata l'accessibilità pedonale lungo il margine nord-ovest costituito dalla fascia compresa tra la via Nazionale delle Puglie e l'area in oggetto. Tale fascia risulta infatti in più punti attraversabile per la presenza di aree non edificate. Inoltre la presenza, sempre su questo lato, dell'area incolta in parte già in quota con la via Nazionale delle Puglie consente di ipotizzare la localizzazione di una parte delle attrezzature previste con accesso dalla suddetta strada.

3. IL QUADRO SOCIO-ECONOMICO (LA DOMANDA E L'OFFERTA DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN RELAZIONE AGLI OBIETTIVI DELL'INTERVENTO)

3.1. Il tessuto socio-economico nel contesto territoriale.

Con i suoi 9,11 Kmq di estensione, Ponticelli costituisce la più ampia circoscrizione dell'area orientale di Napoli, rappresentandone l'estrema periferia al confine con i comuni di Casoria, Volla, Cercola e San Sebastiano al Vesuvio.

La connotazione storicamente agricola dei luoghi, nei secoli vitale centro per l'approvvigionamento della città di Napoli, si è protratta, quasi immutata, fino agli anni della ricostruzione del secondo dopoguerra.

In quel periodo Ponticelli costituiva una delle zone meno urbanizzate dell'intera città, presentando ampi spazi occupabili dalla costruzione di nuovi rioni di edilizia popolare necessari per ospitare gli "immigrati" provenienti dalle aree più devastate dalla guerra e per assorbire il crescente incremento di popolazione che la città stava subendo. Nel 1950, in attuazione del Piano Marshall, fu prevista la costruzione di alcuni rioni popolari a ridosso del centro storico del quartiere.

Il vero boom residenziale si ebbe però con le leggi di edilizia popolare 167/62 e 219/81, quest'ultima relativa alla ricostruzione post- terremoto.

A seguito di questo incremento del patrimonio abitativo, la popolazione è negli anni cresciuta fino ad attestarsi sui circa 51.821 abitanti attuali (dati Annuario Statistico Comune di Napoli anno 2000).

I profondi mutamenti nell'assetto urbano e sociale del quartiere hanno comportato una lenta ed inesorabile perdita dell'antica vocazione. Ampie zone agricole sono state espropriate, cedendo il passo ad una edilizia massiccia, sovente abusiva, sviluppatasi nelle pieghe del Piano Regolatore del 1972.

La tradizione contadina scompare quasi del tutto, lasciando spazio, già a partire dagli anni '60, ad una profonda e radicata cultura operaia. Il quartiere, soprattutto nel periodo 1950-1980, si è connotato come dormitorio per le fabbriche della zona industriale poco distante; la loro chiusura, determinata dalla crisi industriale degli anni '80, reca con sé un profondo cambiamento sociale nel passaggio da operai a cassaintegrati, segnando a fondo il territorio. A questo cambiamento si aggiunge, sempre negli anni '80, un nuovo e massiccio innesto di popolazione. Con il completamento del quartiere di edilizia popolare legge 167/62 e gli interventi del programma di edilizia residenziale pubblica post terremoto, e la costruzione di oltre 4000 nuovi alloggi, il numero di abitazioni passa da 11.286 (anno 1981) a 15.159 (anno 1991) con un incremento di abitazioni pari al 34.3% (dati ISTAT censimenti '81 e '91).

Dal dopoguerra a tutt'oggi, Ponticelli è l'unico quartiere dell'area orientale caratterizzato da un costante aumento della popolazione. Il quartiere è il più popoloso dell'intera area orientale e presenta la più accentuata vocazione residenziale.

L'enorme carico di popolazione ha contribuito in maniera decisiva a far concentrare nel quartiere una elevatissima quantità di attività commerciali di piccole e grandi dimensioni, a dispetto di un tessuto di piccole e medie imprese diffuso e portatore di favorevoli conseguenze e prospettive lavorative per un quartiere con un alto tasso di disoccupazione.

Ponticelli non può pertanto dirsi caratterizzata da grandi realtà produttive (peraltro assenti anche in passato). Alcune aree ben definite sono però caratterizzate da un fiorire di

piccole attività manifatturiere che, concentrate soprattutto in alcuni settori specifici, imprimono un impulso produttivo in un'area ancora in forte trasformazione.

La struttura produttiva di Ponticelli si presenta settorialmente piuttosto omogenea. Gran parte delle attività manifatturiere del quartiere appartengono al settore della produzione di metallo e fabbricazione di prodotti in metallo. Altri settori produttivi sono, in ordine di importanza, rappresentati dal comparto alimentare, della lavorazione minerali non metalliferi, del legno, dell'industria tessile.

Si è in presenza di un evidente ispessimento produttivo relativo alla lavorazione del metallo. Ciò nonostante, la geografia delle aziende operanti in questo settore denota una marcata dispersione territoriale. Questo è in parte dovuto all'estensione significativa del quartiere e certamente accentuato dalla dimensione mediamente piccola delle attività. La lavorazione è prevalentemente artigianale e i siti nei quali l'attività è svolta sono per lo più inadeguati sia come dimensioni che per struttura produttiva. Nonostante ciò, il tessuto produttivo del settore appare vitale e con larghi margini di miglioramento, soprattutto qualitativo.

Territorialmente, le aree con maggiore concentrazione di imprese in questo settore sono:

- area circostante Via Argine nel suo tratto finale appartenente alla circoscrizione di Ponticelli; è, questa, un'area tradizionalmente produttiva che condivide questa sua vocazione con il vicino e più “industriale” quartiere di Barra;
- area di Via provinciale delle Brece al confine con i quartieri di Barra e Poggioreale;
- Via Botteghelle;
- Via B. Longo e le sue traverse, nella zona di confine con Barra.

Gli altri comparti produttivi, come si diceva poc'anzi, appaiono invece residuali.

Le attività del settore alimentare sono concentrate per la quasi totalità nel sub-comparto della panificazione e del laboratorio di pasticceria; la lavorazione dei minerali non metalliferi, il legno, il tessile, non raggiungono, ciascuno, un numero particolarmente rappresentativo e potrebbero essere definite attività “casuali” non inserite in un contesto produttivo omogeneo e diffuso.

All'interno del quartiere, con particolare riguardo alle zone più densamente produttive e ai settori più presenti, sono state effettuate delle interviste agli imprenditori con lo scopo di indagare più a fondo la realtà produttiva. Sulla base delle risposte registrate è stato possibile tracciare un quadro abbastanza preciso della situazione di mercato che investe, spesso senza distinzione di settore, l'intero quartiere.

La dimensione occupazionale è piuttosto omogenea: si va dai 3 ai 21 lavoratori, spesso in buona parte collaboratori familiari. Il basso numero di dipendenti è legato fondamentalmente a due fattori: la ridotta dimensione di certe attività e la forte presenza tecnologica in altre. Molte attività sono sommerse e restano tali per motivi di opportunità. Abbattendo i costi si aggirano infatti gli ostacoli di una concorrenza spesso forte, giocata proprio nelle zone di grigio. Si genera di conseguenza un fenomeno di nati-mortalità aziendale molto marcato, pur se piuttosto nascosto. Le rilevazioni effettuate su dati *Infocamere* hanno permesso di individuare solo una parte delle aziende registrate; molte attività risultano già cessate, numerose altre non risultano presenti negli elenchi.

3.2. La domanda insediativa potenziale: individuazione dei settori produttivi significativi compatibili

Il compendio degli ex Magazzini Approvvigionamenti di Napoli viene individuato nell'ambito 43 della Variante al Piano Regolatore come destinato a: produzione di beni per almeno 2/3 dell'estensione dell'area; attività per la produzione di servizi; attività residenziali.

In via generale va rilevato che, pur se ubicato in un'area afflitta da evidenti segnali di degrado urbano, il compendio sorge a tutti gli effetti in città, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da una discreta densità abitativa (5.688 abitanti per kmq - dati Annuario Statistico Comune di Napoli anno 2000). Sorge inoltre in una zona, quella orientale di Napoli, per la quale, in riferimento a quanto previsto dalla Variante urbanistica, sono in corso di attuazione iniziative per il rilancio produttivo della zona.

Ciò premesso, è possibile in questa fase tratteggiare, fatta salva la loro percorribilità, varie ipotesi di attività da insediare che fanno riferimento ad una prima suddivisione di massa in due grandi categorie:

- quella di una zona monofunzionale;
- quella di una zona multifunzione che ospiti, oltre ad attività produttive sia industriali che artigianali, aree attrezzate a verde, spazi comuni, piccole attività commerciali e terziario direzionale collegati alle attività produttive insediate, fruibili anche dalla cittadinanza e dalle realtà imprenditoriali del territorio circostante.

Il secondo caso (la zona multifunzione) è l'ipotesi che di seguito viene considerata come la più rispondente alle finalità da conseguire e che trova conforto in una recente indagine sul territorio realizzata da *Nomisma* con il metodo delle interviste dirette.

Filiere/ specializzazioni produttive

L'area potrebbe essere destinata allo sviluppo delle realtà produttive già esistenti nella zona di Ponticelli nel settore della produzione di metallo e fabbricazione di prodotti in metallo, favorendone il consolidamento. Un trasferimento di queste attività nel compendio potrebbe favorirne l'aggregazione, non solo fisica, accelerando lo spontaneo proliferare di questa realtà produttiva che già di per se costituisce una specializzazione caratterizzante il tessuto economico del quartiere.

In questa direzione, anche in riferimento ad altri comparti produttivi, potrebbe valutarsi l'ipotesi di insediamento nel compendio di una filiera o di una specializzazione produttiva, ove si rilevasse in altre zone una esigenza di delocalizzazione come avvenuto negli anni scorsi (ad esempio per il *Tarì* di Marcianise).

Una ipotesi interessante e sicuramente innovativa, confermata dalle interviste in una recente indagine sul territorio realizzata da *Nomisma*, è quella di insediare una serie di attività di filiera legate al settore della musica, con laboratori per la realizzazione artigianale di strumenti musicali, attività formative e vendita all'ingrosso; è stata rilevata inoltre una richiesta nella realtà locale di spazi da utilizzare come sale post-produzione cinematografica e sale di registrazione e montaggio dischi (oggi praticamente assenti a Napoli), funzioni che potrebbero essere integrate nell'ottica della rilocalizzazione della filiera della musica.

Tra le indicazioni emerse circa le attività di filiera potenzialmente insediabili nel compendio analizzato, è ipotizzabile il coinvolgimento di Enti pubblici in grado di sovvenzionare l'installazione di attività legate alla tecnologia dell'informazione, con positive ricadute

sull'occupazione. Un'alternativa da verificare potrebbe essere quella di un Parco Tecnologico integrato ad attività di ricerca e formazione.

Terziario direzionale

Con riferimento al terziario direzionale siamo in presenza nella realtà napoletana di un'offerta decisamente superiore ai livelli di domanda riscontrabili; tale tendenza, per il segmento degli uffici, potrà invertirsi, ma non nel breve-medio periodo.

Si potrebbe però riflettere sulla percorribilità della creazione di un Centro Servizi per le Piccole e Medie Imprese locali, che serva anche i comuni contigui.

Il comune di Casoria, ad esempio, si pone oggi come polo commerciale a livello locale e sovra-locale mostrando negli ultimi anni evidenti segnali di crescita, con una popolazione residente aumentata di quasi 3 punti percentuali tra il 1991 ed il 2001 – a fronte di una flessione dei residenti nel comune di Napoli del 6% circa - ed un significativo incremento di unità locali ed addetti nel settore industriale, ad evidenziare, negli ultimi 10 anni, il forte e diffuso sviluppo di un'articolata rete di piccole e medie imprese. Il settore commerciale di Casoria vede la presenza di numerosi centri commerciali per la vendita al dettaglio, mentre il settore dei servizi ha mostrato tassi di crescita, tra il 1991 ed il 2001, di sicuro interesse.

Queste considerazioni lasciano ipotizzare l'esistenza di un sistema di bisogni per le piccole e medie imprese locali potenzialmente colmabile attraverso la creazione di un centro di sviluppo del sistema imprenditoriale locale, un centro servizi, appunto, capace di fornire come *outsourcer* servizi amministrativi, legali, informatici, consulenziali e formativi in grado di sostenere i processi di espansione ed internazionalizzazione del sistema locale delle *PMI* e dell'artigianato, pensando anche all'attrazione di attori esterni capaci di fornire un valore aggiunto ai soggetti locali.

Spazi per funzioni sociali

La zona si caratterizza anche per una carenza pressoché assoluta di servizi sociali e in particolare di luoghi di incontro e di aggregazione soprattutto per i giovani.

L'ipotesi di un parco produttivo integrato in cui la presenza di strutture per la produzione di beni e servizi si coniughi con attrezzature pubbliche e di uso pubblico per il quartiere risulta quindi quanto mai rispondente alle esigenze della popolazione residente.

Pertanto, la costruzione di una offerta di tipo produttivo e occupazionale deve essere integrata con la messa a disposizione di spazi e luoghi destinati al soddisfacimento della attuale carenza di servizi sociali, tra cui verde e attrezzature sportive e per il tempo libero.

Commercio dettaglio/ingrosso

Con riferimento alle destinazioni di strutture commerciali da insediare per la grande distribuzione organizzata (*GDO*), e in termini di aree disponibili sul mercato, si rileva la presenza di numerosi *competitors* concentrati soprattutto nella zona ad ovest della bretella autostradale, in direzione Casoria. Tale destinazione non risulta compatibile con le previsioni urbanistiche per l'area, anche e soprattutto sotto il profilo dell'accessibilità. In alternativa si potrebbero tuttavia intravedere altri tipi di funzioni commerciali quali quelle del commercio all'ingrosso e della media distribuzione, funzioni logistiche, funzioni artigianali ed industriali di piccolo taglio.

4. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

4.1. Il contesto socio-demografico del comparto degli ex Magazzini Approvvigionamento di Napoli

Il compendio degli ex Magazzini Approvvigionamenti di Napoli si colloca in una realtà, quella napoletana, caratterizzata oggi da molte contraddizioni ma dalle evidenti potenzialità di sviluppo futuro. Sotto il profilo localizzativo, quest'area risulta ubicata in una zona della città che si configura quale collettore tra la città stessa e la periferia, ai confini tra il comune di Napoli e quello di Casoria, polo commerciale a livello locale e sovra-locale. Questo Comune poi sembra aver mostrato negli ultimi anni evidenti segnali di crescita, con una popolazione residente aumentata di quasi 3 punti percentuali (tav. 1) tra il 1991 ed il 2001 - a fronte di una flessione dei residenti nel comune di Napoli del 6% circa - e un significativo incremento di unità locali e addetti nel settore industriale (tav. 2), a evidenziare, negli ultimi 10 anni, il forte e diffuso sviluppo di un'articolata rete di piccole e medie imprese. Su buoni livelli inoltre, in termini di addetti, il settore commerciale di Casoria, con la presenza di numerosi centri commerciali per la vendita al dettaglio mentre il settore dei servizi ha mostrato tassi di crescita tra il 1991 ed il 2001 di sicuro interesse. Queste considerazioni lasciano ipotizzare, in via preliminare, l'esistenza di un sistema di bisogni per le piccole e medie imprese locali potenzialmente colmabile attraverso la creazione, magari nel comparto territoriale oggetto di studio, di un centro di sviluppo del sistema imprenditoriale locale, capace di fornire servizi amministrativi, informatici, consulenziali e formativi in grado di sostenere i processi di espansione e internazionalizzazione del sistema locale delle piccole e medie imprese e dell'artigianato, pensando anche all'attrazione di attori esterni capaci di fornire un valore aggiunto ai soggetti locali.

Tavola 1

Popolazione residente nei comuni di Napoli e Casoria

	1991	2001	Var % 1991/2001
Casoria	79.707	81.888	2,7
Napoli	1.067.365	1.004.500	-5,9

Fonte: Istat, Censimento della Popolazione e delle Abitazioni.

Unità locali ed addetti nei comuni di Napoli e Casoria per settore economico

	INDUSTRIA		COMMERCIO		ALTRI SERVIZI		ISTITUZIONI									
	Unità Locali	Addetti	Unità Locali	Addetti	Unità Locali	Addetti	Unità Locali	Addetti								
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001								
Casoria	643	1.012	1.738	1.716	4.669	3.876	809	1.286	2.547	5.498	125	124	2.351	2.360		
Napoli	7.568	9.329	60.385	48.720	24.425	25.494	54.352	45.481	16.678	30.735	106.996	126.910	2.213	3.716	104.763	107.005

Fonte: Istat - Censimento industria e servizi.

Variazioni percentuali intercensuarie nel numero di Unità locali ed addetti nei comuni di Napoli e Casoria per settore economico

	INDUSTRIA		COMMERCIO		ALTRI SERVIZI		ISTITUZIONI	
	Unità Locali	Addetti	Unità Locali	Addetti	Unità Locali	Addetti	Unità Locali	Addetti
Casoria	57,4	4,0	-1,3	-17,0	59,0	115,9	-0,8	0,4
Napoli	23,3	-19,3	4,4	-16,3	84,3	18,6	67,9	2,1

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat - Censimento industria e servizi.

4.2. Il mercato immobiliare di Napoli a novembre 2003

I segnali offerti dal mercato immobiliare napoletano nel corso del secondo semestre 2003 hanno evidenziato, a giudizio degli operatori del settore interpellati, performance sicuramente positive per quanto riguarda i prezzi di compravendita e i canoni di affitto, in generale aumento per tutti i comparti monitorati. Nel complesso stazionarie, invece, per tutte le destinazioni d'uso, le quantità offerte, domandate e scambiate per acquisto e locazione; l'unica eccezione è rappresentata dal comparto residenziale, dove significativi segnali di rafforzamento sono stati percepiti nelle quantità domandate.

Le tendenze immobiliari osservate nel capoluogo campano, poi, hanno lasciato trasparire un mercato abbastanza dinamico, connotato da una forte capacità della domanda di spuntare uno sconto considerevole sul prezzo di acquisto proposto dall'offerta, da tempi medi di vendita e locazione nel complesso contenuti (a eccezione di quelli riscontrati per i capannoni).

Per quanto attiene gli indicatori di dinamicità nell'assorbimento dell'offerta e gli sconti sui prezzi, si osserva, così come nella maggior parte dei mercati nazionali, un allungamento – anche se lieve – dei tempi di allocazione e una crescita degli sconti, soprattutto in corrispondenza degli immobili d'impresa.

I rendimenti di uffici e negozi sembrano essersi attestati intorno al valore medio riscontrato per il campione di città monitorate da Nomisma, mentre sono più soddisfacenti per abitazioni e capannoni.

Passando a formulare alcune considerazioni circa gli andamenti futuri del mercato immobiliare locale, i giudizi espressi dagli operatori non sembrano intravedere per il prossimo semestre tendenze significativamente diverse rispetto a quelle osservate negli ultimi mesi del 2003.

	Abitazioni	Uffici	Negozi
Prezzi primari (€ al mq)	9.000	7.000	10.000
Canoni primari (€ al mq/anno)	400	400	750
Rendimenti primari lordi (%)^(*)	4,4	5,7	7,5
Indice di volatilità dei prezzi^(**)	0,151	0,194	0,311

^(*) Sono calcolati come rapporto tra canoni primari e prezzi primari.

^(**) Per ogni comparto si riferisce al valore medio massimo della zona migliore. Misura la variabilità dei prezzi all'interno di quella zona. I valori medi per le 13 aree sono: 0,169 per le abitazioni, 0,176 per gli uffici e 0,254 per i negozi.

Concludendo con alcune considerazioni circa la progettualità prevista a Napoli, occorre sottolineare che la recente approvazione della Variante generale al PRG alimenterà una serie di interventi sul territorio, tra i quali l'ampliamento e riqualificazione del centro storico, la riqualificazione dell'area di Bagnoli (a riguardo un ruolo decisivo è stato ricoperto dai 75 milioni di euro sbloccati dal Ministero per la sua bonifica) e la riqualificazione dell'area di Napoli Est, probabilmente attraverso una Società di Trasformazione Urbana.

Il mercato delle abitazioni

Abitazioni: le compravendite

Giudizi andamento del II semestre 2003 rispetto al I semestre dell'anno				Caratteristiche più domandate per acquisto di abitazioni			
Domanda		Offerta		Stato di conservazione	Usato – Da ristrutturare		
						Dimensioni	80-100 mq
Numero contratti		Prezzi					
						Presenza parcheggio	Equidistribuzione delle domande
Prezzi medi di compravendita e variazioni percentuali di abitazioni nuove				Prezzi medi correnti e costanti di abitazioni nuove (€ al mq)			
Zone	Prezzi (€ al mq)	Variaz. % semestrali	Variaz. % annuali				
Pregio	4.770	7,1	13,6				
Centro	3.268	6,3	11,7				
Semicentro	2.211	7,2	10,7				
Periferia	1.555	5,4	9,4				
Media	2.172	6,3	10,8				
Previsioni per il I semestre 2004							
Numero contratti			Prezzi				

A giudizio degli operatori del settore, il comparto degli immobili a uso abitativo nel II semestre del 2003 ha evidenziato significativi rafforzamenti nelle quantità domandate, sia per acquisto che per locazione, ai quali sembra essersi contrapposta un'offerta apparsa, nel complesso, stazionaria. Tali tendenze hanno contribuito a sospingere verso l'alto tanto i prezzi di compravendita quanto i canoni di locazione, percepiti in aumento, rispettivamente, del 6,7% e del 4,1% su base semestrale, mentre non sembrano essere emerse variazioni di rilievo, rispetto alla prima parte dell'anno, per quanto riguarda i contratti di acquisto ed affitto stipulati.

La domanda partenopea di immobili residenziali, principalmente orientata all'acquisto di alloggi usati o da ristrutturare (acquistati generalmente ricorrendo ad un mutuo ad integrazione del capitale proprio), localizzati nelle zone centrali della città e di superficie mediamente compresa tra gli 80 ed i 100 metri quadrati, ha evidenziato, anche negli ultimi sei mesi, un significativo potere contrattuale in quanto capace di spuntare uno sconto medio sul prezzo proposto dall'offerta pari al 12,1% (la media del campione di città indagato risulta pari al 10%).

Da sottolineare, inoltre, i positivi riflessi sulla dinamicità del mercato evidenziati dai tempi medi di vendita e locazione, tutto sommato abbastanza contenuti (mediamente pari a 3,1 mesi i primi, contro un valore indicativo del campione di città indagato di 3,5 mesi; in

linea con le aree urbane monitorate i secondi, pari a 1,9 mesi), soprattutto all'interno delle localizzazioni centrali di una città connotata da un vacancy rate (tasso di non occupato) abbastanza contenuto, in quanto percepito intorno ai 7,5 punti percentuali. Passando alla redditività offerta dagli immobili residenziali napoletani, i valori riscontrati confermano le indicazioni positive evidenziate nella prima parte dell'anno, con rendimenti mediamente pari al 6,3%, inferiori, rispetto alle altre realtà urbane, solamente ai valori osservati a Roma (7,2%).

Secondo le indicazioni degli operatori circa le tendenze future, il prossimo semestre del mercato residenziale napoletano dovrebbe connotarsi per andamenti pressoché simili agli attuali per quanto concerne prezzi, canoni e quantità scambiate, sia in compravendita che in locazione.

Abitazioni: le locazioni

Giudizi andamento del II semestre 2003 rispetto al I semestre dell'anno		Canoni medi di locazione e rendimenti medi lordi di abitazioni usate		
Domanda	Offerta	Zone	Canoni (€ al mq/anno)	Rendimenti (%)
		Pregio	231	5,6
		Centro	159	6,2
Numero contratti	Canoni	Semicentro	114	6,4
		Periferia	78	6,7
		Media	109	6,3
Previsioni per il I semestre 2004				
Numero contratti		Canoni		

Il mercato degli uffici

Secondo i giudizi qualitativi degli operatori interpellati, il mercato degli immobili direzionali osservato a Napoli nel corso degli ultimi sei mesi ha evidenziato una generale stazionarietà, rispetto alla prima parte del 2003, per quanto concerne le quantità domandate, offerte e scambiate, sia in compravendita che in locazione. In generale aumento, invece, prezzi e canoni che, in media, hanno fatto registrare incrementi su base semestrale rispettivamente pari al +5% ed al +3,8%.

La domanda partenopea di spazi ad uso ufficio, orientata prevalentemente all'acquisto (generalmente tramite l'accensione di un mutuo ad integrazione del capitale proprio) di unità usate localizzate in centro, con dimensione non superiore ai 200 metri quadrati ed inserite in edifici ad uso promiscuo, è sembrata connotarsi per un sensibile potere contrattuale, in quanto capace di spuntare uno sconto sul prezzo proposto dall'offerta superiore ai 12 punti percentuali, a fronte di una media per il campione di città indagato pari all'11,6%. I tempi medi di vendita e locazione (rispettivamente 3,8 e 2,8 mesi), risultano essersi un po' allungati dallo scorso maggio, pur restando al di sotto della media delle tredici aree.

Uffici: le compravendite

Giudizi andamento del II semestre 2003 rispetto al I semestre dell'anno				Caratteristiche più domandate per acquisto di uffici	
Domanda		Offerta		Tipologia edificio	<i>Promiscuo</i>
				Stato di conservazione	<i>Usato</i>
Numero contratti		Prezzi		Dimensioni	<i>< 100 mq – 100-200 mq</i>
				Localizzazione	<i>Centro</i>
Prezzi medi di compravendita e variazioni percentuali				Prezzi medi correnti e costanti (€ al mq)	
Zone	Prezzi (€ al mq)	Variaz. % semestrali	Variaz. % annuali		
Centro	3.602	4,8	9,8		
Semicentro	2.717	4,6	10,6		
Periferia terz.	1.985	4,7	10,5		
Periferia	1.343	5,4	10,1		
<i>Media</i>	<i>1.848</i>	<i>5,0</i>	<i>10,3</i>		
Previsioni per il I semestre 2004					
Numero contratti			Prezzi		

Uffici: le locazioni

Giudizi andamento del II semestre 2003 rispetto al I semestre dell'anno				Canoni medi di locazione e rendimenti medi lordi		
Domanda		Offerta		Zone	Canoni (€ al mq/anno)	Rendimenti (%)
				Centro	219	6,1
Numero contratti		Canoni		Semicentro	168	6,2
				Periferia terziaria	126	6,4
				Periferia	86	6,4
				<i>Media</i>	<i>116</i>	<i>6,3</i>
Previsioni per il I semestre 2004						
Numero contratti				Canoni		

Nel complesso soddisfacente anche la redditività offerta dagli uffici napoletani (6,3%), mediamente superiore al valore indicativo del campione di aree urbane indagato.

Concludendo con alcune considerazioni circa l'andamento futuro del mercato direzionale napoletano, i giudizi espressi sembrano propendere per una sostanziale stazionarietà per quanto concerne prezzi, canoni e quantità scambiate per acquisto e locazione.

Il mercato dei negozi tradizionali

Gli ultimi mesi dell'anno in corso sembrano aver evidenziato una generale invarianza, rispetto al I semestre 2003, per quanto concerne le quantità di negozi tradizionali offerte, domandate e scambiate, sia in compravendita che in locazione. In lieve aumento, invece, prezzi e canoni, soprattutto all'interno delle localizzazioni semicentrali del capoluogo campano, dove l'incremento medio semestrale si è attestato, rispettivamente, intorno ai 6,6 ed ai 5,8 punti percentuali.

Negozi tradizionali: le compravendite

Giudizi andamento del II semestre 2003 rispetto al I semestre dell'anno				Caratteristiche più domandate per acquisto di negozi	
Domanda		Offerta			
				- Tipologia edificio	Tradizionale
				- Dimensioni	< 100 mq
Numero contratti		Prezzi			
Prezzi medi di compravendita e variazioni percentuali				Prezzi medi correnti e costanti (€ al mq)	
Zone	Prezzi (€ al mq)	Variaz. % semestrali	Variaz. % annuali		
Centro	5.411	5,1	9,3		
Semicentro	3.469	6,6	10,7		
Periferia	1.965	4,3	8,4		
Media	2.887	5,3	9,4		
Previsioni per il I semestre 2004					
Numero contratti			Prezzi		

La domanda napoletana di immobili commerciali, prevalentemente orientata verso unità tradizionali, con superficie non superiore ai 100 metri quadrati, acquistate, in genere, ricorrendo unicamente a capitale proprio, sembra in grado di spuntare uno sconto sul prezzo proposto dall'offerta inferiore di quasi un punto percentuale rispetto alla media del campione di città indagato (10,5% contro 11,3%), ad indicare un potere contrattuale tutto

sommato abbastanza contenuto e, nel contempo, una certa vivacità e capacità di assorbimento delle unità offerte da parte del mercato.

Tale considerazione viene confermata anche dai tempi medi di vendita e locazione che, attestandosi rispettivamente intorno ai 2,8 e 2,1 mesi, risultano decisamente inferiori al valore medio delle tredici aree urbane indagate (4,3 mesi per la vendita e 3,2 mesi per la locazione), anche se in aumento rispetto alla scorsa primavera.

Tutto sommato in linea con la media delle città monitorate nell'indagine, invece, la redditività lorda dei negozi tradizionali napoletani.

Passando, infine, a cercare di comprendere l'evoluzione futura del mercato per tale comparto, i giudizi degli operatori non sembrano prevedere, per i prossimi sei mesi, significative variazioni, rispetto a quanto osservato a fine 2003, per quanto concerne l'entità dei contratti stipulati (sia in compravendita che in locazione), dei prezzi e dei canoni.

Negozi tradizionali: le locazioni

Giudizi andamento del II semestre 2003 rispetto al I semestre dell'anno		Canoni medi di locazione e rendimenti medi lordi		
Domanda	Offerta	Zone	Canoni (€ al mq/anno)	Rendimenti (%)
		Centro	401	7,4
Numero contratti	Canoni	Semicentro	266	7,7
		Periferia	168	8,6
		<i>Media</i>	<i>230</i>	<i>8,0</i>
Previsioni per il I semestre 2004				
Numero contratti		Canoni		

Il mercato dei negozi in centri commerciali

Focalizzando ora l'attenzione sul comparto dei negozi partenopei inseriti in centri commerciali, i giudizi degli operatori circa le quantità offerte, domandate e scambiate in locazione non sembrano divergere significativamente da quelli espressi per i negozi tradizionali, ossia all'insegna della stazionarietà. In lieve rafforzamento, invece, i canoni di locazione, incrementati del 3,4% medio negli ultimi sei mesi.

Anche per tale comparto, le previsioni degli interpellati circa l'andamento nel prossimo semestre non sembrano intravedere variazioni di rilievo rispetto agli ultimi mesi del 2003.

Negozi in centri commerciali: le locazioni

Giudizi andamento del II semestre 2003 rispetto al I semestre dell'anno		Canoni medi di locazione (€ al mq/anno)	
Domanda	Offerta	Minimo	Massimo
		248	368
Previsioni per il I semestre 2004			
Numero contratti	Canoni	Numero contratti	Canoni

Il mercato dei capannoni industriali

Anche il comparto dei capannoni industriali non sembra aver evidenziato significative variazioni, rispetto all'ultima rilevazione, per quanto concerne le quantità offerte, domandate e scambiate, sia per acquisto che per locazione. Rafforzatisi, invece, negli ultimi 12 mesi i prezzi (+5,8%) ed i canoni (6,7%).

Capannoni industriali: le compravendite

Giudizi andamento del 2003 rispetto al 2002			Prezzi medi correnti e costanti (€ al mq)	
Domanda	Offerta			
Numero contratti	Prezzi		Previsioni per i prossimi 12 mesi	
Prezzi medi di compravendita e variazioni percentuali			Numero contratti	Prezzi
	Prezzi (€ al mq)	Variaz. % annuali		
500 mq	686	5,5		
1.000 mq	499	5,2		
3.000 mq	365	7,1		
Media	516	5,8		

Dall'analisi sulla domanda napoletana di immobili industriali, prevalentemente orientata verso tagli dimensionali compresi tra i 500 ed i 1.000 metri quadrati, acquistati, in genere, ricorrendo al leasing o accendendo un mutuo ad integrazione del capitale proprio, emerge come essa riesca a spuntare uno sconto sul prezzo di compravendita pari al 16,4%, il più elevato all'interno del campione di città monitorato, ad indicare un notevole potere contrattuale della domanda e, probabilmente, un mercato che fatica ad assorbire le quantità poste in vendita. Tale considerazione trova riscontro osservando anche i tempi medi di vendita (6

mesi) e locazione (4,8 mesi), entrambi superiori alla media osservata per l'insieme delle aree urbane monitorate (rispettivamente 5,8 e 4,6 mesi).

Interessante, invece, la redditività offerta dai capannoni del capoluogo campano (9,4%), superiore al valore medio indicativo del campione di città indagato (8,2%) e più consistente per gli immobili con taglio dimensionale di circa 1.000 metri quadrati (9,6%).

Concludendo con alcune considerazioni degli operatori circa gli andamenti futuri del mercato per tale comparto, non si intravedono per i prossimi mesi variazioni di rilievo per quanto concerne i valori di compravendita e di locazione e le quantità di capannoni industriali scambiate.

Capannoni industriali: le locazioni

Giudizi andamento del 2003 rispetto al 2002		Canoni medi di locazione e rendimenti medi lordi		
Domanda	Offerta		Canoni (€/anno)	Rendimenti (%)
		500 mq	64	9,3
Numero contratti	Canoni	1.000 mq	48	9,6
		3.000 mq	35	9,4
		Media	49	9,4
Previsioni per i prossimi 12 mesi				
Numero contratti		Canoni		

Tavola 4

NAPOLI - Prezzi medi di compravendita, rendimenti percentuali medi lordi annui e variazioni percentuali medie per destinazioni d'uso localizzate nelle zone periferiche della città (II semestre 2003)

Funzione	Prezzi medi (€/mq)		Rendimenti medi (%)	Variazioni medie (%)			
	Minimo	Massimo		Semestrale	Annuale		
Abitazioni nuove	1.209	1.900	-	4,3	6,0	8,5	10,0
Abitazioni usate	888	1.435	6,7	4,2	5,9	8,1	9,2
Abitazioni da ristrutturare	650	1.083	-	6,1	6,0	16,7	11,1
Uffici in periferia	1.040	1.647	6,4	4,0	6,3	8,1	11,4
Uffici in periferia terziaria	1.577	2.394	6,4	3,7	5,4	8,3	12,0
Negozi	1.429	2.500	8,6	2,1	5,6	7,9	8,7
Capannoni industriali (500 mq)	564	807	9,3	-	-	4,4	6,2
Capannoni industriali (1.000 mq)	400	598	9,6	-	-	5,3	5,2
Capannoni industriali (3.000 mq)	301	430	9,4	-	-	8,1	6,4

Fonte: Nomisma.

4.3. Il mercato immobiliare di Napoli a luglio 2004

Schema 1

Caratteristiche più frequentemente domandate per l'acquisto di immobili

Abitazioni	Stato di conservazione	Usato
	Localizzazione	Pregio
	Dimensioni	81-100 mq
Uffici	Stato di conservazione	Usato
	Tipologia edificio	Promiscuo
	Localizzazione	Centro
	Dimensioni	100-150 mq
Negozi	Tipologia edificio	Tradizionale
	Dimensioni	50-75 mq

Fonte: Nomisma.

Il mercato immobiliare napoletano osservato nel corso del primo semestre del 2004 si è caratterizzato, secondo gli operatori del settore, per soddisfacenti livelli di domanda, soprattutto di unità residenziali e spazi destinati a parcheggio, ai quali sembra essersi contrapposta un'offerta tutto sommato invariata rispetto all'ultima rilevazione, come l'entità dei contratti stipulati. In generale crescita invece per tutti i comparti prezzi di compravendita e canoni di locazione mentre la redditività offerta dagli immobili partenopei ha raggiunto livelli interessanti solamente per il comparto abitativo e per quello direzionale.

Analizzando poi la capacità del mercato di assorbire le quantità offerte, gli ultimi sei mesi hanno evidenziato una lieve contrazione dei tempi medi di vendita e dello sconto percentuale medio praticato sul prezzo richiesto dall'offerente relativamente, anche in questo caso, al segmento abitativo ed a quello direzionale, ad indicare la vivacità del mercato per tali comparti rispetto a quanto emerso per posti auto ma soprattutto per negozi, connotati da trend di mercato positivi solamente all'interno delle localizzazioni centrali della città.

Per quanto riguarda infine gli andamenti futuri del mercato immobiliare napoletano, i giudizi degli operatori interpellati sembrano schierarsi per una generale stazionarietà di valori e volumi scambiati in compravendita e locazione nei prossimi mesi, per tutti i comparti considerati.

Mercato delle abitazioni

Sulla base dei dati provenienti dall'ultimo Censimento, il patrimonio immobiliare che insiste nel comune di Napoli rappresenta il 7,4% dello stock complessivo degli 11 maggiori comuni italiani (tav. 4). La particolarità di Napoli è rappresentata da una elevata densità di costruzioni per kmq di superficie comunale, fenomeno che è ancora più spinto nei territori di cintura dove, solitamente, la densità edilizia è contenuta. Associata all'alta densità c'è un numero medio di abitazioni per edificio superiore ai valori medi: 10,6 abitazioni in città a fronte delle 8,6 degli altri maggiori comuni e 3,1 nei comuni di cintura a fronte delle 2,6 abitazioni in media.

Bassa, infine, la quota di abitazioni non occupate al di fuori dei confini comunali (9,7% dello stock abitativo), così come in città (7,5%).

Il comparto partenopeo degli immobili ad uso abitativo sembra aver evidenziato nel corso degli ultimi sei mesi una domanda per acquisto in lieve rafforzamento, alla quale si è contrapposta un'offerta apparsa, secondo gli operatori interpellati, invariata rispetto ai livelli di fine 2003, creando quindi i presupposti per un generale ulteriore incremento dei valori di

compravendita delle abitazioni nel complesso (+5,7% in media su base semestrale), a fronte di una sostanziale stazionarietà nel numero di contratti stipulati. In crescita anche i canoni di locazione (+ 3,8% negli ultimi sei mesi), nonostante livelli di domanda, offerta e contratti d'affitto stipulati percepiti tutto sommato invariati rispetto all'ultima rilevazione.

La locale domanda di residenze, principalmente orientata verso alloggi usati, di dimensione compresa tra gli 80 ed i 100 mq, ubicati in localizzazioni pregiate della città ed acquistati (schema 2), prevalentemente, accendendo un mutuo ad integrazione del capitale proprio, ha lasciato trasparire nell'ultimo semestre un significativo potere contrattuale, in quanto capace di spuntare uno sconto medio sul prezzo proposto dall'offerta pari all'11,8%, superiore alla media del campione di città indagato di oltre un punto percentuale ma in lieve contrazione rispetto al dato osservato a fine 2003 (12,1%).

Positivi invece i segnali provenienti dai tempi medi di vendita e locazione riscontrati nel mercato napoletano per gli immobili residenziali (rispettivamente 3,1 mesi e 1,8 mesi), sensibilmente inferiori alla media del campione di aree urbane monitorato e, tutto sommato, sui livelli osservati nell'ultima rilevazione, ad indicare una discreta vivacità transattiva. Da sottolineare poi le confortanti indicazioni provenienti dai dati sulla redditività fornita da questo comparto, mediamente pari al 6,2% (valore inferiore solamente a quello osservato a Roma) e più interessante all'interno delle localizzazioni semicentrali e periferiche del capoluogo campano.

Concludendo con alcune considerazioni circa i trend che dovrebbero connotare il comparto abitativo partenopeo nei rimanenti mesi del 2004, gli operatori interpellati non intravedono nel prossimo futuro variazioni di rilievo rispetto a quanto osservato nel primo semestre dell'anno in corso per quanto concerne quantità scambiate e valori, sia per quanto riguarda la compravendita che la locazione.

Napoli – Patrimonio edilizio a fine 2001

INDICATORE	Comune di Napoli	11 Maggiori Comuni italiani (valori assoluti e valori medi)	Altri comuni della Provincia di Napoli	Media altri comuni delle maggiori province italiane (valori medi)	Italia (valori assoluti e valori medi)
Numero edifici	39.000	526.000	-	-	12.975.000
Numero edifici ad uso abitativo	34.000	444.000	-	-	11.226.000
Densità di edifici per Km ²	330,6	234,2	245,2	76,1	43,1
Numero di abitazioni per edificio residenziale	10,6	8,6	3,1	2,6	2,4
Abitazioni non occupate ^(*) sul totale abitazioni (stima)	7,5%	10,9%	9,7%	20,4%	20,8%

(*) Comprende sia la quota di abitazioni non occupate (perché sfitte o in vendita), sia la quota di abitazioni occupate dalla popolazione presente ma non residente.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat, 14° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni.

Tavola 6

Abitazioni nuove - Prezzi medi di compravendita e rendimenti medi lordi annui

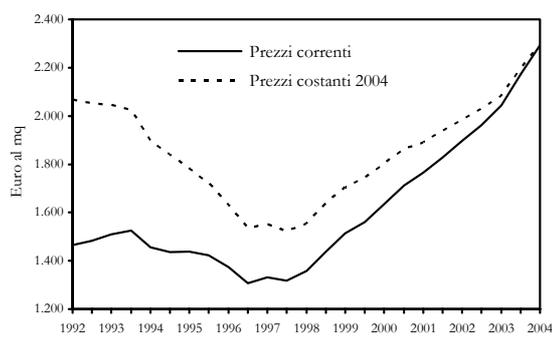
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % sem.	Var. % ann.	Rendimenti % ^(*)
Pregio	5.033	5,5	13,1	5,5
Centro	3.421	4,7	11,3	6,0
Semicentro	2.334	5,6	13,1	6,4
Periferia	1.650	6,1	11,8	6,6
Media	2.294	5,6	12,2	6,2

(*) Riferiti ad abitazioni usate.

Fonte: Nomisma.

Figura 1

Prezzi medi correnti e costanti di abitazioni nuove (€ al mq)



Fonte: Nomisma.

Mercato degli uffici

Il comparto degli immobili direzionali osservato a Napoli nel corso del primo semestre 2004 ha evidenziato, secondo gli operatori del settore interpellati, andamenti di domanda, offerta e contratti stipulati, tanto per acquisto quanto per affitto, tutto sommato invariati rispetto a quanto riscontrato a fine 2003. In ulteriore rafforzamento invece i valori, con prezzi aumentati negli ultimi sei mesi di 4,5 punti percentuali e canoni cresciuti (tav. 6), sempre su base semestrale, del 4,3%.

Esaminando nello specifico le caratteristiche della domanda di uffici a Napoli, vediamo come questa risulti orientata prevalentemente verso unità immobiliari usate, di taglio compreso tra i 100 ed i 150 mq, ubicate in immobili ad uso promiscuo localizzati nelle zone centrali del capoluogo campano (schema 1) ed acquistate, nella maggior parte dei casi, accendendo un mutuo ad integrazione del capitale proprio.

Sempre parlando di domanda, occorre sottolineare come il suo potere contrattuale sia calato, seppur lievemente, negli ultimi sei mesi, alla luce di uno sconto medio spuntato sul prezzo proposto dall'offerta passato da oltre 12 punti percentuali a 11,7.

Decisamente soddisfacenti, poi, i tempi medi di vendita e locazione riscontrati per gli immobili direzionali napoletani (rispettivamente 3,8 e 2,5 mesi), tra i più contenuti all'interno del campione di città indagato, indice di una notevole dinamicità transattiva e di una buona capacità del mercato di assorbire quanto posto in vendita/affitto. Molto interessante anche la redditività offerta da tale comparto (in media 6,3%), significativamente superiore alla media del campione di aree urbane monitorato (5,9%).

Secondo gli operatori del settore interpellati, nei prossimi mesi non dovrebbero riscontrarsi significative variazioni, rispetto a quanto osservato nella prima parte dell'anno in corso, per quanto concerne valori di compravendita e locazione e quantità scambiate.

Tavola 7

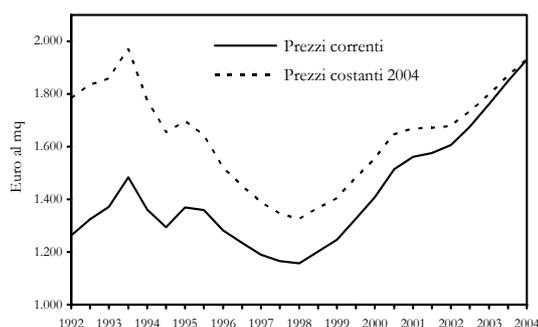
Uffici - Prezzi medi di compravendita e rendimenti medi lordi annui

Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % sem.	Var. % ann.	Rendimenti %
Centro	3.863	7,2	12,4	5,9
Semicentro	2.794	2,8	7,6	6,3
Periferia terz.	2.104	6,0	11,0	6,3
Periferia	1.389	3,4	8,9	6,4
<i>Media</i>	<i>1.932</i>	<i>4,5</i>	<i>9,7</i>	<i>6,3</i>

Fonte: Nomisma.

Figura 2

Prezzi medi correnti e costanti di uffici
(€ al mq)



Fonte: Nomisma.

Mercato dei negozi tradizionali

Nel complesso invariate a Napoli, secondo gli operatori del settore interpellati, le quantità di negozi offerte, domandate e scambiate per acquisto e locazione rispetto a quanto osservato a fine 2003; in crescita invece, su base semestrale, prezzi e canoni (rispettivamente +4,5% e +3,5%; tav. 7).

La domanda locale osservata per tale comparto, che pare propendere per immobili di taglio compreso tra i 50 ed i 75 mq (schema 1) acquistati solitamente ricorrendo esclusiva-

mente al capitale proprio o, in alcuni casi, accendendo un mutuo a sua integrazione, sembra aver evidenziato negli ultimi sei mesi un significativo rafforzamento del proprio potere contrattuale, alla luce di un aumento di circa 2 punti percentuali dello sconto medio spuntato sul prezzo proposto dall'offerta, lasciando intravedere potenziali segnali di rallentamento della dinamicità transattiva all'interno del mercato. Tale considerazione trova poi conferma anche osservando i tempi medi di vendita (3,7 mesi) e locazione (2,9 mesi), sempre abbastanza soddisfacenti ma aumentati di quasi un mese nell'ultimo semestre. Passando invece alla redditività media lorda offerta dagli immobili commerciali tradizionali partenopei, i valori riscontrati ad inizio 2004 non sembrano essere proprio attraenti ad eccezione di quelli osservati nelle localizzazioni periferiche della città, lievemente superiori alla media del campione indagato.

Concludendo con alcune considerazioni circa gli andamenti del comparto commerciale partenopeo nella seconda parte dell'anno in corso, i giudizi degli operatori del settore interpellati sembrano schierarsi per una sostanziale invarianza, nel prossimo futuro, dei trend osservati ad inizio 2004, per quanto concerne valori e quantità scambiate, tanto in compravendita quanto in locazione.

Tavola 8

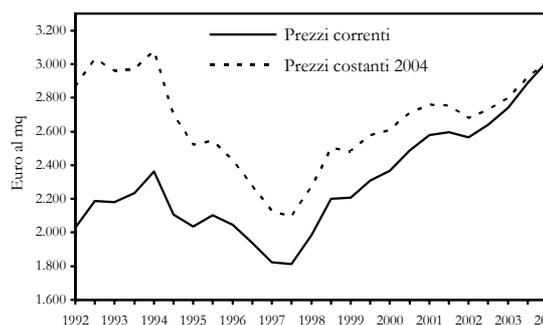
Negozi - Prezzi medi di compravendita e rendimenti medi lordi annui

Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % sem.	Var. % ann.	Rendimenti %
Centro	5.642	4,3	9,6	7,5
Semicentro	3.640	4,9	11,9	7,6
Periferia	2.050	4,3	8,8	8,4
<i>Media</i>	<i>3.017</i>	<i>4,5</i>	<i>10,1</i>	<i>7,9</i>

Fonte: Nomisma.

Figura 3

**Prezzi medi correnti e costanti di negozi
(€ al mq)**



Fonte: Nomisma.

Mercato degli spazi destinati a parcheggio

Sicuramente positivi, a giudizio degli operatori del settore, i trend immobiliari fatti registrare nell'ultimo anno dal comparto degli spazi destinati a parcheggio, con livelli di domanda sempre abbastanza sostenuti ed un'offerta apparsa stazionaria rispetto a quanto osservato l'estate scorsa come anche l'entità dei contratti stipulati, sia in compravendita che in locazione. In sensibile e generalizzato aumento invece i valori di acquisto e, in misura leggermente inferiore, quelli di affitto.

La domanda locale per tale comparto, poi, negli ultimi 12 mesi ha evidenziato un discreto potere contrattuale in quanto capace di spuntare uno sconto medio sul prezzo proposto dall'offerta lievemente superiore al valore medio del campione di aree urbane oggetto dell'indagine (7,9% contro 7,1%). Tutto sommato in linea invece con tale valore medio i tempi medi di vendita e locazione degli spazi destinati a parcheggio di Napoli, maggiormente contenuti all'interno delle localizzazioni centrali della città. Passando alla redditività media offerta da tale comparto, i valori riscontrati sembrano attestarsi su livelli abbastanza soddisfacenti solamente all'interno delle localizzazioni periferiche del capoluogo campano, per tutte e tre le tipologie di spazi destinati a parcheggio monitorate.

Per quanto concerne infine gli andamenti futuri delle tendenze di mercato per tale comparto, gli operatori del settore interpellati non prevedono variazioni di rilievo nei prossimi 12 mesi rispetto a quanto osservato nell'ultimo anno relativamente a valori e volumi di scambi in compravendita e locazione.

Tavola 9

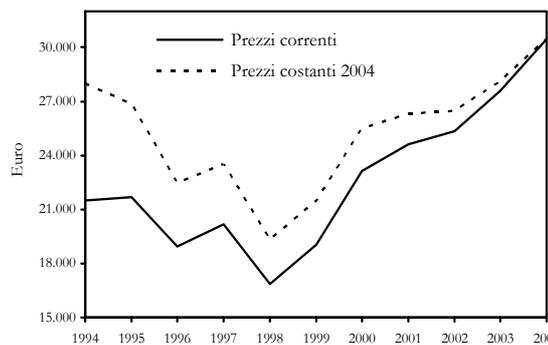
Posti auto e box - Prezzi medi di compravendita e rendimenti medi lordi annui

	Prezzi (€)	Var. % ann.	Rendimenti %
Posto auto all'aperto	10.989	10,1	7,8
Posto auto al coperto	16.610	10,0	7,7
Box/garage	30.462	10,5	6,5

Fonte: Nomisma.

Figura 4

Prezzi medi correnti e costanti di box/garage (€)



Fonte: Nomisma.

4.4. Dati qualitativi e quantitativi raccolti attraverso l'indagine nella zona degli ex Magazzini Approvvigionamento

Dalle indicazioni fornite dai testimoni privilegiati dell'area napoletana circa i trend di mercato caratterizzanti la localizzazione urbana all'interno della quale si colloca il comparto degli ex Magazzini Approvvigionamenti, emerge come tale zona risulti caratterizzata prevalentemente da destinazioni d'uso industriali e commerciali (in ordine decrescente di presenza magazzini commerciali e capannoni industriali, capannoni artigianali), seguite da funzioni residenziali e terziarie, anche se le differenze tra le funzioni presenti non sono apparse affatto significative poiché non sembra emergere una netta prevalenza nella zona di una funzione piuttosto che un'altra.

I principali inquilini che occupano gli spazi immobiliari in tale contesto possono essere ricondotti, per quanto riguarda il terziario, a banche, enti pubblici, assistenza elettrodomestici e artigiani mentre per quanto concerne i capannoni a società di costruzione, depositi elettrodomestici, produzioni artigianali (D'Errico Pianoforti) e magazzini commerciali (Carrefour, IKEA, Cedica, Tufano, Shopping house, F.lli Esposito, ...).

Le percezioni qualitative dei testimoni privilegiati relativamente alle dinamiche immobiliari osservate negli ultimi 12/24 mesi individuano un quadro del mercato sicuramente soddisfacente (tavv. 9 e 10), con un'evoluzione positiva del mercato immobiliare per tutte le destinazioni d'uso considerate, con particolare riferimento a quelle residenziali, terziarie ed ai magazzini commerciali.

Tavola 10

Dinamica del mercato - Ultimi 12 e 24 mesi

	Ultimi12 mesi	Ultimi24 mesi
Residenziale	+	+
Terziario	+	+
Capannoni artigianali	+/=	+/=
CAPANNONI INDUSTRIALI	+/=	+/=
MAGAZZINI COMMERCIALI	+	+

Fonte: Nomisma.

I positivi trend riscontrati, inoltre, dovrebbero tutto sommato confermarsi anche nei prossimi mesi, per i quali le percezioni degli operatori si dividono tra stazionarietà e giudizi di crescita delle dinamiche immobiliari, soprattutto per le funzioni residenziali e per i magazzini commerciali.

Dinamica del mercato - Prossimi 12 e 24 mesi

	Prossimi 12 mesi	Prossimi 24 mesi
Residenziale	+/=	+/=
Terziario	=/+	=/+
Capannoni artigianali	=/+	=/+
CAPANNONI INDUSTRIALI	=/+	=/+
MAGAZZINI COMMERCIALI	+/=	+/=

Fonte: Nomisma.

Passando ad analizzare il mercato sotto il profilo quantitativo, dalla tavola 12 si desume come i prezzi di compravendita più frequentemente praticati nella zona oscillino tra i 1.450 euro al mq commerciale ed i 2.080 euro per le abitazioni, tra i 1.900 ed i 2.200 euro al mq per gli uffici, tra i 600 e gli 860 euro al mq per i capannoni mentre per i magazzini commerciali il *range* dei valori di mercato di massima frequenza passa da un minimo di 980 euro/mq per quelli di dimensioni maggiori ai 1.350 euro/mq per quelli fino a 500 mq.

Prezzi di compravendita medi e di massima frequenza
(€ al mq commerciale)

Destinazioni d'uso	Prezzi di compravendita (€ al mq commerciale)		Valore di massima frequenza
	Minimo medio	Massimo medio	
Residenziale			
- abitazioni signorili	1.820	2.320	2.080
- abitazioni civili	1.475	1.925	1.567
- abitazioni economiche	1.200	1.550	1.450
Terziario			
- grandi blocchi direzionali	2.000	2.667	2.200
- con vetrina tipo "negozio"	1.875	2.250	2.000
- piccoli uffici in edificio tradizionale	1.720	2.050	1.900
Produttivo			
- capannoni industriali (fino 500 mq)	670	950	860
- capannoni industriali (tra 500-1.500 mq)	640	860	820
- capannoni industriali (oltre 1.500 mq)	560	760	750
- artigianale (fino 500 mq)	630	800	738
- artigianale (oltre 500 mq)	540	780	600
- logistico	750	850	800
- magazzini commerciali (fino 500 mq)	1.040	1.450	1.350
- magazzini commerciali (tra 500-1.500 mq)	840	1.175	1.000
- magazzini commerciali (oltre 1.500 mq)	760	1.060	980
Terreni edificabili o ambiti di riqualificazione	157	250	240

Fonte: Nomisma.

5. INDIVIDUAZIONE DELLE FUNZIONI ALLOGABILI E DEL MODELLO D'INSEDIAMENTO REALIZZABILE

5.1. Il modello insediativo per i Magazzini approvvigionamento nelle previsioni della variante Prg

Sulla scorta di quanto illustrato nei capitoli precedenti, si procede ora a definire le possibilità di trasformazione dell'area, in relazione alle previsioni della Variante al Prg recentemente approvata, e le funzioni da collocare nella stessa, in relazione alle vocazioni dell'ambito urbano ed alle opportunità offerte dal mercato.

L'individuazione delle funzioni discende, in prima istanza, dalle relative previsioni contenute nella norma d'ambito della variante Prg e si basa sulle ulteriori indicazioni ricavabili dalle valutazioni svolte sul quadro territoriale, sulle caratteristiche insediative del sito, sugli aspetti socio-economici del contesto, sulla domanda insediativa potenziale e sul mercato immobiliare di riferimento.

Viene quindi formulata, coerentemente con i contenuti del protocollo d'intesa, un'ipotesi di trasformazione e valorizzazione che consenta di avviare l'attuazione dei relativi interventi in tempi brevi, in considerazione dell'interesse pubblico che tale trasformazione riveste sia sotto il profilo urbanistico, sia sotto il profilo dello sviluppo economico e sociale. Pertanto l'ipotesi riguarderà per ora la sola area di proprietà FRE, che rappresenta oltre l'80% della superficie dell'ambito individuato dalla Variante Prg, mentre la parte residua – molto frazionata e per la quale sono necessari accertamenti circa lo stato dei luoghi, la consistenza degli immobili e gli usi in atto – sarà oggetto di una ulteriore fase attuativa. Le Norme di Prg consentono peraltro «la formazione di strumenti urbanistici esecutivi *riferiti a quote parti dell'ambito...* nel rispetto delle finalità espressamente previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito».

La Variante generale al Prg assume per l'ambito «l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano della periferia nord-orientale, attraverso la formazione di un insediamento per la produzione di beni e servizi, finalizzato alla rivitalizzazione socioeconomica della periferia nord-orientale e degli insediamenti urbani esistenti». La normativa d'ambito subordina l'attuazione dei relativi interventi alla formazione di un Piano urbanistico esecutivo (*Pue*), nel rispetto della disciplina della sottozona *Db* (Nuovi insediamenti produttivi di beni e servizi, art. 37 *Nta*), assumendo un indice di utilizzazione fondiario non superiore a 0,7 mq/mq, e stabilisce che il *Pue* deve prevedere un **parco produttivo integrato** così costituito:

- a) *attività industriali*, per almeno i 2/3 dell'estensione dell'area, tra le quali sono da privilegiare le aziende artigianali e della piccola industria di nuova formazione, specie nei settori ad alto contenuto tecnologico e di relative attività di servizio alla produzione, con progetti innovativi e programmi di sviluppo più avanzati (produzione ecologica e del risparmio energetico, telecomunicazioni, eccetera);
- b) *attrezzature per la produzione di servizi*;
- c) un *insediamento residenziale* per una superficie lorda di pavimento non superiore a 4.000 mq., da comprendere nel totale della superficie lorda di pavimento (*S/p*) consentita, anche e in primo luogo per far fronte all'eventuale trasferimento di abitanti allocati in immobili di cui occorre prevedere la delocalizzazione per la realizzazione del piano.

La norma prevede inoltre che il *Pue* dovrà «garantire il collegamento dell'area con le infrastrutture per la mobilità esistenti, specialmente mediante la connessione con l'adiacente raccordo autostradale da un lato e la via Nazionale delle Puglie, dall'altro, valorizzando il

rapporto con le vicine infrastrutture ferroviarie metropolitane esistenti», e specifica, in altri termini, che il collegamento del nuovo insediamento con le infrastrutture di mobilità dovrà essere posto – nei limiti del possibile – a servizio degli insediamenti esistenti su via Nazionale delle Puglie.

La stessa norma impegna i proprietari o aventi diritto a cedere, in aggiunta alle aree per le urbanizzazioni primarie previste dal progetto, aree per urbanizzazioni non inferiori alle quantità previste dall'art. 5 del Dm 2 aprile 1968, n. 1444; e specifica che il *Pue* dovrà prevedere una conformazione di tali attrezzature come verde pubblico, attrezzature per lo sport e il tempo libero, con tipologie e caratteristiche tali da consentirne una adeguata fruizione da parte degli abitanti degli insediamenti circostanti.

Come si vede, la previsione di piano indica già un modello insediativo nella forma del *parco produttivo integrato*.

La formula del parco industriale o produttivo – insieme a quella dei parchi scientifici e tecnologici nella diverse accezioni e varianti – si è venuta largamente affermando negli ultimi anni, come risposta delle aziende di minori dimensioni alla sfida dell'internazionalizzazione dei mercati. Riferimenti a tale modalità organizzativa sono contenuti nelle considerazioni generali sugli insediamenti produttivi e sulle condizioni per il loro sviluppo formulate dalla Variante al Prg (*cf. Relazione*, par. 5.3). Nel nostro caso, la previsione di un parco produttivo *integrato* vale anche a marcare la compresenza delle utilizzazioni produttiva e residenziale (compresenza che è però generalmente consentita dalla Variante in tutte le aree ricadenti nelle zone *B*, *D* e *G*, dato che il piano ammette nel territorio comunale le sole attività produttive compatibili con la residenza); ma, soprattutto, essa è intesa alla formazione di un'area attrezzata, in grado di fornire i fattori esterni necessari all'innovazione, favorire l'attrazione di nuove imprese, massimizzare i benefici dell'integrazione tra industria e terziario, accogliere attività caratterizzate da un grado elevato di interrelazione reciproca (ad es. filiere tecnologico-produttive, attività che condividono servizi comuni centralizzati, ecc.). In sintesi, si tratta di un modello particolarmente idoneo a supportare i *fattori di localizzazione* oggi richiesti (servizi di alto livello tecnologico, buona qualità ambientale, elevato livello di economie esterne, accessibilità di sistemi di comunicazione per grandi distanze, presenza di attrezzature flessibili, incubatori industriali). In tal senso, del resto, è esplicitamente indirizzata la normativa d'ambito sopra richiamata nel dettare la composizione del parco produttivo e la tipologia preferenziale delle attività industriali da insediare.

Nell'articolazione funzionale prevista dal piano assumono un peso largamente prevalente le *attività industriali*. Queste ultime, tramontata ormai la fase della grande industria, sono ovviamente quelle della piccola e media impresa (*PMI*), ed in ogni caso gli indirizzi generali del Prg escludono dai confini comunali le attività richiedenti maggiore disponibilità di spazio e/o con ricadute negative sull'ambiente. In particolare si privilegia la piccola impresa compatibile con gli insediamenti urbani, con caratteristiche innovative e tecnologicamente avanzate. Nella quota delle attività industriali sono comprese anche le relative attività di *servizi alle imprese*, che potrebbero assumere all'interno dell'insediamento un ruolo anche rilevante, in considerazione del fitto tessuto di piccole industrie presente nell'intorno territoriale.

La quota residua, detratte le limitate superfici riservate per la residenza, è destinata alla *produzione di servizi*, da intendersi in accezione ampia – non limitata ai servizi alle imprese che, come abbiamo visto, la normativa d'ambito include nella maggior consistenza delle superfici a destinazione industriale – e abbracciante potenzialmente tutte quelle attività che il Prg include in tale destinazione: direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, sportive, ecc. (*cf. Nta*, art. 21, lett. c), ivi comprese, quindi, le attività commerciali all'ingrosso, cui l'analisi di

mercato attribuisce un certo interesse sotto il profilo della remuneratività dell'offerta insediativa.

Quanto alle *attrezzature pubbliche* da realizzare nell'area (verde pubblico, attrezzature per lo sport e per il tempo libero), l'obbligo di assicurarne una adeguata fruibilità da parte degli abitanti degli insediamenti circostanti comporterà, in particolare per le attrezzature sportive, l'individuazione delle tipologie più rispondenti alla domanda degli abitanti, un dimensionamento compatibile con le superfici concretamente disponibili, una localizzazione nell'area che ne assicuri la migliore accessibilità, l'organizzazione in un complesso che consenta adeguate possibilità di gestione. Per il verde pubblico, le caratteristiche morfologiche dell'area suggeriscono la possibilità di realizzare nella parte acclive, in quota con la fascia edificata lungo via delle Puglie, un'area a parco in cui il livello di attrezzatura e il grado di fruibilità dipenderanno dalle modalità di gestione, in funzione degli oneri di manutenzione, e dal livello di presidio che tali modalità potranno consentire.

5.2. La domanda insediativa e il modello del parco produttivo

Le indicazioni sulle nuove funzioni insediabili contenute nei precedenti capitoli 3 e 4 possono così riassumersi.

L'ubicazione dell'ambito in studio al confine con Casoria, comune caratterizzato negli ultimi anni da segnali di crescita e da un significativo incremento di unità locali ed addetti nel settore industriale, con un forte e diffuso sviluppo di una rete articolata di piccole e medie imprese, oltre che polo commerciale, e la crescita costante del settore dei servizi nella provincia e nella regione con tassi sistematicamente superiori agli altri settori, consentono di ipotizzare l'esistenza di un sistema di bisogni per le piccole e medie imprese locali cui potrebbe corrispondere la creazione, nell'ambito oggetto di studio, di un *centro di sviluppo del sistema imprenditoriale locale* atto a fornire servizi (amministrativi, informatici, di consulenza e formazione) per sostenere i processi di espansione e internazionalizzazione del sistema locale delle *PMI* e dell'artigianato, anche con l'attrazione di fattori esterni in grado di fornire valore aggiunto a tali imprese.

La zona nella quale si colloca l'ambito degli ex Magazzini è interessata prevalentemente da destinazioni commerciali e industriali (nell'ordine: magazzini commerciali, capannoni industriali e capannoni artigianali), seguite da destinazioni residenziali e terziarie, distribuite generalmente in modo frammisto. L'andamento del mercato immobiliare (come percepito da testimoni privilegiati) mostra un'evoluzione positiva per tutte queste destinazioni d'uso, ed in particolare per quelle residenziali e commerciali. Il mercato dei capannoni industriali mostra una domanda prevalentemente orientata su tagli dimensionali tra 500 e 1000 mq, acquistati in genere mediante leasing o con mutui integrativi di capitale proprio. Tale domanda appare peraltro caratterizzata da notevole potere contrattuale sull'offerta (sconti medi sul prezzo più elevati e tempi di vendita più lunghi), ad indicare presumibilmente una difficoltà del mercato ad assorbire le quantità dell'offerta.

L'analisi di mercato vede nell'area una vocazione prevalente per funzioni di commercio all'ingrosso, logistiche e per funzioni artigianali e industriali di piccola dimensione, e individua, nell'ordine, le seguenti ipotesi:

- *parco commerciale* 'chiuso' (recintato e vigilato), volto esclusivamente alla *vendita all'ingrosso*, oppure area di approvvigionamento/smistamento merci a livello locale (area per *logistica* su piccola scala);
- *filiera produttiva* (con esclusione di quelle già presenti nei settori termico, elettrico e telematico), ad esempio nel settore della moda (con eventuale centro di ricerca sui nuovi materiali), o dell'artigianato (lavorazione delle porcellane), o anche nel settore della musica (artigianato degli strumenti musicali, con attività formative e vendita, eventualmen-

te esteso ad attività di post-produzione cinematografica, sale di registrazione e montaggio, ecc.).

Il quadro emergente suggerisce in sostanza una ripartizione delle superfici edificabili tra le destinazioni *commerciale* e *produttivo-artigianale*. Viene anche segnalata una significativa potenzialità per la destinazione *residenziale*, che però è sostanzialmente esclusa (a meno di una esigua quota) dalle previsioni di Prg.

È invece considerata poco attrattiva la destinazione *terziario-direzionale*, che fa registrare a livello cittadino un'offerta decisamente superiore alla domanda, e per la quale l'area d'intervento viene ritenuta inidonea. Parimenti non è ritenuta opportuna l'ipotesi di un Parco tecnologico integrato ad attività di ricerca e formazione in senso stretto.

Si ritiene invece praticabile – per quanto sopra anticipato – l'ipotesi di realizzazione di un *centro di servizi per le PMI* locali.

Infine, l'indagine suggerisce l'opportunità di prevedere l'insediamento nell'area di determinate attività di servizi sociali e personali a pagamento (sportivi, ricreativi e assistenziali, rivolti ai bambini e ai giovani), di cui si rileva la quasi totale assenza nella zona e che sarebbero quindi sicuramente rispondenti alle esigenze degli abitanti.

Le indicazioni fin qui riassunte in merito alle funzioni insediabili possono considerarsi sostanzialmente compatibili con le previsioni urbanistiche, a meno del loro peso relativo, che vedrebbe una prevalenza del commerciale rispetto al produttivo industriale-artigianale.

L'ipotesi 'monofunzionale' (destinare l'intera area ad un'unica attività) non appare in linea con le previsioni di piano, nella misura in cui queste privilegiano le aziende artigianali e la piccola industria. Inoltre, la domanda insediativa per grandi superfici riguarda in genere esclusivamente le destinazioni commerciali (grande distribuzione, ingrosso, logistica) e quindi un'ipotesi in tal senso si porrebbe in contrasto con la prevalente destinazione industriale prevista per l'ambito. Peraltro, come si vedrà, le condizioni di accessibilità non consentono di ottenere soluzioni adeguate al volume di traffico attratto dalla grande distribuzione.

Idonea e praticabile resta quindi l'ipotesi di un mix funzionale in linea con le previsioni di piano.

Valenze e caratteristiche del modello di parco produttivo

A sua volta, il modello insediativo proposto si presenta come particolarmente idoneo, sia rispetto alle specificità del sito, sia rispetto alla domanda individuata.

Si accennano, in proposito, gli argomenti più frequentemente associati alla nozione di parco produttivo.

Esiste un'esigenza di integrazione territoriale dello spazio produttivo in continuità con il tessuto urbano, che richiede e consente la riorganizzazione di quest'ultimo a partire dalla domanda di identità e qualità formale delle aree industriali. Nella risposta a tale domanda può svolgere un ruolo rilevante l'insediamento di funzioni di servizio tipiche dei parchi produttivi, in parte perché ad esse è possibile associare soluzioni architettoniche di qualità, ma soprattutto per il loro ruolo urbanistico nella riconfigurazione del contesto territoriale.

L'intensificazione delle relazioni tra le imprese richiede uno spazio di comunicazioni caratterizzato da funzioni e significati più complessi rispetto alla semplice circolazione delle merci: il parco produttivo può costituirne un'adeguata forma di realizzazione.

Soprattutto in tema di insediamenti produttivi, la pianificazione tende ad incorporare sempre più inscindibilmente la fase di gestione: appare quindi preferibile un modello insediativo in cui i soggetti attuatori non si limitino alla dimensione fondiaria, ma siano in grado

di svolgere il ruolo di società fornitrice di servizi alle imprese, se non addirittura di agenzia di sviluppo.

Questioni importanti per il potenziamento della struttura economica nella piccola e media dimensione sono l'individuazione delle filiere attuali e potenziali e della relativa domanda insediativa, e la possibilità di rafforzare o favorire la nascita di distretti industriali; mentre, d'altro canto, le aree industriali appaiono orientate ad un processo di riurbanizzazione: da un modello insediativo di tipo urbano-integrato, in grado di incentivare le connessioni tra le imprese, possono attingere la qualità dello spazio di relazione di cui hanno sempre più bisogno le aziende che vanno costituendosi in filiere.

Vi è inoltre l'esigenza di risposte territoriali adeguate alle esigenze innovative: in particolare si sottolinea l'utilità di rendere disponibili per le aziende, invece che suoli, strutture edilizie (rustici industriali) in leasing o in affitto, in modo da offrire la possibilità di una immediata localizzazione senza un investimento iniziale in opere civili. In tal modo le imprese sono poste in grado di rispondere rapidamente, e in termini flessibili, alla domanda del mercato e di ridurre consistentemente i tempi di realizzazione del progetto industriale scavalcando la fase di progettazione e costruzione edilizia. Il parco produttivo rappresenta il modello di elezione per tali esigenze. Lo stesso avviene nel caso degli incubatori industriali, a condizione che l'affitto vi si possa utilmente prolungare oltre la fase di start-up.

Si tralascia l'ipotesi del *parco tecnologico* perché l'esperienza delle realizzazioni pratiche ne ha mostrato, soprattutto nel contesto nazionale e locale, la necessità di una dipendenza dal sostegno pubblico entro una strategia complessiva di sviluppo industriale; mentre nell'impostazione del presente studio si è ritenuto di dover verificare la fattibilità dell'intervento sull'ipotesi del solo apporto di investimenti privati.

Il modello del parco produttivo prevede forme più o meno avanzate di gestione unitaria di servizi, che vanno dalla manutenzione degli spazi ed attrezzature comuni (viabilità interna, parcheggi, impianti tecnici) alla condivisione di servizi alla produzione, ecc., mediante forme consortili o altre forme associative.

6. DIMENSIONAMENTO DI MASSIMA DELL'IPOTESI INSEDIATIVA

6.1. Il dimensionamento delle funzioni in base alle previsioni della variante al Prg

Come prima approssimazione al dimensionamento delle funzioni si costruirà un quadro di ripartizione delle superfici tra le destinazioni previste, ancora essenzialmente teorico, in quanto basato su un'ipotesi di massima utilizzazione degli indici e limiti dimensionali prescritti dalla norma d'ambito e su una previsione generale delle quantità necessarie per le urbanizzazioni.

Il dimensionamento dell'intervento riguarda la sola area di proprietà di Ferrovie Real Estate Spa oggetto del protocollo d'intesa, che misura 237.000 mq. Restano per ora esclusi i residui 51.000 mq ricompresi nell'ambito n. 43, corrispondenti alle due aree situate l'una nell'angolo nord orientale e l'altra lungo il margine meridionale dell'ambito, rispettivamente di circa 17.000 e 34.000 mq; la prima posta ai margini del raccordo autostradale e prevalentemente occupata da residenze monofamiliari; la seconda compresa tra il confine della proprietà FRE e la linea ferroviaria Napoli Cannello, prevalentemente occupata da insediamenti non residenziali.

La norma generale impone, nel caso di piano attuativo limitato a quota parte dell'ambito, di rispettare il dimensionamento ed i parametri quantitativi stabiliti per l'ambito stesso. La ripartizione dell'area d'intervento tra le diverse superfici è stata quindi calcolata ricorrendo ad un criterio di proporzionalità, in funzione del rapporto tra la superficie dell'area interessata e quella dell'intero ambito.

È evidente che tale criterio può comportare dei problemi nella sua pratica applicazione, soprattutto quando determina un eccessivo frazionamento di superfici, che potrebbe inficiare la realizzazione di opere che richiedono una localizzazione unitaria. Per le superfici destinate all'uso pubblico si potrà ovviare a questo rischio sia prevedendo una distribuzione planimetrica che ne consenta un successivo riaccorpamento, localizzandole in contiguità delle aree escluse, in modo che si possa conseguire un assetto unitario quando si procederà all'intervento di completamento su tali aree; sia prevedendone un dimensionamento più ampio, sufficiente a coprire il fabbisogno residuale.

La quota di superficie che sarà impegnata dalla viabilità pubblica è stata inizialmente stimata in misura del 10% della superficie territoriale totale.

La superficie da destinare a standard (parcheggi e urbanizzazioni secondarie) deve essere, ai sensi di legge: a) per i nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili (zona D), non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti; b) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale (assimilati dalla variante Prg agli insediamenti per la produzione di servizi), pari ad 80 mq di spazio ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (S/p).

Data la prevalenza delle superfici a destinazione industriale, si è valutato che lo standard industriale minimo risulterebbe insufficiente, a fronte della conformazione plani-altimetrica del sito; valutazione confermata dalle ipotesi di sistemazione planimetrica elaborate, che hanno mostrato la necessità di porre a disposizione una percentuale almeno pari al 20%.

Infatti, la porzione dell'area sul lato nord-est, caratterizzata da un andamento altimetrico piuttosto movimentato e separata dalla restante parte pianeggiante da due salti di quota consistenti, mediamente di circa 20 metri, potrà essere prevalentemente utilizzata solo per la destinazione a verde pubblico, non risultando idonea né per le altre destinazioni pubbliche (attrezzature sportive, parcheggi), né per l'edificazione. Pertanto, non è apparso realisti-

co ipotizzare una quota di standard pari al minimo di legge, che non consentirebbe di realizzare tutte le attrezzature previste, a meno di operare sostanziali manomissioni dell'assetto morfologico dell'area. Viceversa, appare opportuno salvaguardare e valorizzare l'attuale conformazione a verde del margine nord-orientale del sito, non solo nella prospettiva di conseguire un'adeguata accessibilità dalla fascia a margine di via delle Puglie, ma anche nell'ipotesi minima di una sua funzione esclusivamente paesaggistica e di equilibrio ambientale.

In conclusione, si è quindi assunta una quota di standard industriale pari al 20%, mentre per la produzione di servizi è stata ritenuta sufficiente la quota minima di standard (equivalente all'80% della relativa S/p realizzabile), e si è proceduto al dimensionamento nel modo seguente.

La superficie territoriale da destinare obbligatoriamente ad attività industriali, pari, secondo la normativa d'ambito, ai 2/3 dell'estensione totale dell'area, misura 158.000 mq. Detratta la superficie per urbanizzazioni primarie (viabilità, stimata in misura del 10%, e pari quindi a 15.800 mq), e la superficie per standard (stimata in misura del 20%, e quindi pari a 31.600 mq), resta una superficie fondiaria di 110.600 mq, corrispondente a mq 77.420 di S/p , in base all'indice di utilizzazione fondiaria indicato dalla norma (0,7 mq/mq).

Il residuo terzo dell'area, pari a 79.000 mq, costituisce la superficie territoriale destinata alla produzione di servizi e alla residenza. Detratta la relativa quota di viabilità nella stessa percentuale stimata del 10%, resta una superficie di 71.100 mq, corrispondente alla somma delle superfici fondiarie per le predette funzioni e delle superfici per i relativi standard. La quota proporzionale di S/p da destinare alla residenza risulta di mq 3.292, sui 4.000 complessivi previsti per l'ambito, ed in base all'indice di utilizzazione prescritto richiede 4.703 mq di superficie fondiaria. Alla stessa S/p , per 30 mq/ab., corrispondono 110 abitanti. La quota di standard residenziali, pari a 20 mq/ab, richiede quindi 2.200 mq.

La superficie restante, pari a mq 64.097, costituisce la somma della superficie fondiaria per la produzione di servizi e della superficie da destinare ai relativi standard. Poiché quest'ultima è da prevedersi in ragione di 0,8 mq/mq di S/p ed a sua volta la S/p è definita da un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,7 mq/mq, ne risulta che la superficie per standard costituisce il 56% della superficie fondiaria. La somma della superficie fondiaria e di quella per standard equivale quindi al 156% della superficie fondiaria. Pertanto la misura della superficie fondiaria destinata alla produzione di servizi si ricava dal rapporto $64.097/1,56$ ed è pari a 41.152 mq; mentre la relativa superficie per standard è data dai residui 23.045 mq (= 41.152 mq \times 0,56).

Il dimensionamento di massima così ricavato è riportato nella seguente tabella.

Tabella 1 – Ipotesi teorica di ripartizione delle superfici

	Funzioni	superfici	% sul totale generale	% sul totale nuova edif.	Slp (0,7 mq/mq)
1.a	Attività industriali (2/3 della superficie totale dell'area al netto della quota di viabilità (10%) e della quota di standard (20%) = 70% della superficie territoriale industriale)	mq 110.600	46,7%	70,7%	mq 77.420
1.b	Attività per la produzione di servizi	mq 41.152	17,4%	26,3%	mq 28.806
1.c	Insedimento residenziale	mq 4.703	2,0%	3,0%	mq 3.292
1	Totale nuova edilizia	mq 156.455	66,0%	100,0%	mq 109.518
2	Standard ex art. 5 Dm 1444:				
2.a	industriali (1a): 20% della superficie territoriale industriale	mq 31.600	13,3%		
2.b	commerciali/direzionali (1b) 0,8 mq/mq Slp	mq 23.045	9,7%		
2.c	Standard ex art. 3 Dm 1444 (residenza)	mq 2.200	0,9%		
2	Totale standard	mq 56.845	24,0%		
3	Viabilità: stimata nel 10% della superficie totale	mq 23.700	10,0%		
4	Totale servizi pubblici	mq 80.545	34,0%		
5	Superficie totale area FRE	mq 237.000	100,0%		mq 109.518

6.2. La definizione dell'ipotesi insediativa

Definiti i limiti dimensionali ricavabili dalle previsioni normative, si è passati a delineare un'ipotesi di organizzazione planimetrica delle funzioni, che costituisce una preliminare verifica della fattibilità tecnico-territoriale dell'intervento, consentendo una più realistica approssimazione del dimensionamento precedentemente formulato. Da tale ipotesi sono ricavati i dati quantitativi attribuiti alle diverse destinazioni in sede di valutazione della fattibilità economico-finanziaria dell'intervento.

Lo schema ipotizzato per l'insediamento riprende alcuni aspetti dell'assetto planimetrico storicamente consolidato e prevede il possibile riuso di una parte dei manufatti esistenti.

L'organizzazione dell'insediamento è pensata, a partire dalle caratteristiche morfologiche dell'area, in funzione della giacitura rispetto al tessuto circostante, dell'andamento della viabilità locale, delle condizioni di accessibilità.

Lo schema planimetrico privilegia in prima istanza la possibilità del recupero anche parziale dell'impianto e dei manufatti originari che, per loro caratteristiche tecnologiche e dimensionali, presentano una flessibilità che ne consente il riuso per nuove attività produttive.

Lo schema insediativo "aperto" prevede che il mix funzionale (produzione beni, servizi, residenze, commercio, attrezzature, viabilità e spazi pubblici), prenda corpo privilegiando l'integrazione urbana con il quartiere. La collocazione dell'area e la sua conformazione planimetrica hanno indotto a localizzare le funzioni pubbliche (verde attrezzato di quartiere) sul lato nord, ipotizzando anche un possibile accesso direttamente dalla via Nazionale delle Puglie attraverso aree esterne al perimetro dell'ambito, ma di proprietà comunale e destinate ad attrezzature, e sul lato ovest lungo la via Botteghelle. Il confine della proprietà FRE lungo la via Botteghelle è oggi costituito dal muro di cinta della proprietà. L'ipotesi avanzata, eliminando l'attuale barriera, crea un mix funzionale localizzando attrezzature e spazi pubblici integrati alle residenze, ai servizi e al commercio. In altri termini, un luogo di

centralità urbana destinato al quartiere, raggiungibile a piedi dai residenti e inoltre servito dalla linea n. 3 della metropolitana, stazione Botteghele.

Appare opportuno – come si è detto – localizzare il verde pubblico nella parte acclive a nord-est, già attualmente ricoperta da verde spontaneo, prevedendovi la realizzazione di un parco attrezzato con opportuno modellamento del suolo, piantagioni e piantumazioni, percorsi pedonali e punti di accesso. La parte pianeggiante ospiterà le altre attrezzature pubbliche (centro sportivo, parcheggi) ed il parco produttivo integrato, comprendente attività industriali (piccola industria, artigianato, servizi alle imprese), attività di produzione di servizi (commercio all'ingrosso, terziario) e residenze.

Le funzioni che richiedono una maggiore interazione con l'esterno potranno essere localizzate nella parte più prossima alla via Botteghele, lungo la quale potrà realizzarsi una più ampia permeabilità dell'area nei confronti del quartiere. Qui potrebbero trovare posto il centro sportivo e le funzioni di servizio e produttive rivolte al pubblico, opportunamente distinte ma contigue ed organizzate intorno ad uno spazio pedonale, una "piazza" del nuovo complesso sulla quale potrebbero affacciarsi residenze, esercizi di vicinato, uffici ed altri servizi di pubblico accesso, in modo da conformare un luogo di nuova centralità e rappresentatività.

Lungo la strada vicinale posta a sud dell'insediamento la prevista eliminazione del muro di cinta consentirebbe la realizzazione di ulteriori accessi secondari riqualificando anche l'area produttiva adiacente ai Magazzini, non inclusa nel presente studio di fattibilità.

Tra le costruzioni esistenti nell'area Magazzini si distinguono diversi manufatti d'interesse tipologico-testimoniale, caratterizzati da un discreto stato di conservazione e da una certa qualità formale e costruttiva: si tratta in parte di capannoni in muratura di mattoni pieni o a struttura mista, in parte di tettoie sorrette da pilastri pure di mattoni pieni, che possono prestarsi, con opportuni interventi di restauro, risanamento e adeguamento, ad ospitare funzioni produttive e di servizi. La disposizione e le dimensioni di tali manufatti esistenti, da conservare riqualificandoli per nuovi usi, dettano gli assi ordinatori della viabilità pubblica interna all'area e gli allineamenti vincolanti proposti nella prefigurazione grafica dell'assetto del nuovo insediamento. In particolare, lungo l'asse centrale che si estende in direzione sud-nord, partendo dalla piazza fino all'area verde, i capannoni in muratura che lo fiancheggiano sui due lati potrebbero accogliere le funzioni più rappresentative del nuovo insediamento.

Il dimensionamento in base all'ipotesi di progetto è riportato nella tabella che segue.

Tabella 2 – Ripartizione delle superfici in base all'ipotesi di progetto

	Funzioni	superficie	% sul totale generale	% sul totale nuova edif.	Slp (0,7 mq/mq)
1	Superfici fondiarie:				
1.a	Attività industriali	mq 110.600	46,7%	70,8%	mq 77.420
1.b	Attività per la produzione di servizi	mq 41.000	17,3%	26,2%	mq 28.700
1.c	Insediamiento residenziale	mq 4.700	2,0%	3,0%	mq 3.290
	Totale superfici fondiarie	mq 156.300	66,0%	100,0%	mq 109.410
2	Aree pubbliche:				
2.1	Standard (ex Dm 1444/68 e LR 14/82):				
	Verde attrezzato	mq 33.400	14,1%		
	Impianti sportivi, spazi pedonali, parcheggi	mq 27.300	11,5%		
	Totale standard	mq 60.700	25,6%		
2.2	Viabilità pubblica	mq 20.000	8,4%		
	Totale aree pubbliche	mq 80.700	34,0%		
	Superficie totale Area FS	mq 237.000	100,0%		mq 109.410

7. L'ACCESSIBILITÀ: VIABILITÀ AUTOSTRADALE, SCHEMA VIABILITÀ URBANA PRIMARIA E SECONDARIA, RETE SU FERRO E STAZIONI

Tra gli interventi indispensabili per la riqualificazione dell'area dei *Magazzini approvvigionamento* delle FS, attraverso la trasformazione della sua destinazione d'uso prevista dalla Variante al Piano regolatore generale, l'Amministrazione comunale individua la costruzione di una rete stradale secondaria per migliorare l'accessibilità alle nuove funzioni ipotizzate nell'area. Infatti, il processo di pianificazione integrata tra trasporto e territorio, portato avanti negli ultimi anni e concluso con la definitiva approvazione della Variante al Prg, ha disegnato il sistema integrato delle reti infrastrutturali del trasporto su ferro e su gomma in funzione delle scelte urbanistiche finalizzate alla riqualificazione delle aree periferiche, al decongestionamento del centro storico per favorirne la tutela, alla riconversione delle aree industriali dismesse e alla creazione di una cintura verde costituita dalle colline e dalla piana del Sebeto.

Si pensa, quindi, di inserire l'area di cui si tratta nella configurazione territoriale che deriva dalla costruzione dell'armatura della rete autostradale urbana collegata con la rete della viabilità primaria ordinaria così come definita dal Piano della rete stradale primaria. Questa configurazione del sistema stradale primario, per conseguire l'obiettivo di restringere le maglie dell'impianto viario attuale, può essere integrata da una rete stradale secondaria ottenuta mediante il completamento e la riqualificazione della viabilità esistente, costituita prevalentemente dai percorsi storici e dalle strade interponderali, e mediante la realizzazione di una nuova viabilità lungo le barriere ferroviarie delle linee FS dell'alta velocità e della Napoli-Cancello, e della linea metropolitana 3 della Circumvesuviana.

Lo schema viario a maglie strette che ne deriva risponde agli indirizzi e ai criteri d'intervento del Piano della rete stradale primaria e del Piano delle cento stazioni, in quanto consente di ottimizzare sia i collegamenti con la rete autostradale esistente, sia i collegamenti con la rete su ferro attraverso la stazione di Botteghelle della linea 3 della Circumvesuviana e la stazione Stadera, in costruzione, della linea regionale FS Napoli-Cancello.

Lo schema proposto vuole rispondere all'esigenza di equilibrare tre livelli di accessibilità: dalle autostrade; dalla viabilità urbana primaria e secondaria; dalla rete metropolitana su ferro regionale e cittadina, per consentire tutte le alternative di modalità degli spostamenti, e per rendere l'uso dell'automobile una opzione e non una necessità.

Gli studi e le simulazione del traffico da effettuare sulla schema proposto, definiranno le caratteristiche funzionale e geometriche delle singole strade e le priorità attuative.

Le risorse finanziarie necessarie per la realizzazione degli interventi per l'accessibilità possono essere reperite coordinando tutte le procedure d'intervento e di finanziamento relative ai diversi strumenti attuativi di opere pubbliche o private. Per esempio: le conferenze dei servizi, gli accordi di programma, il piano triennale e annuale del comune, le concessioni edilizie e i relativi oneri di urbanizzazione, la finanza di progetto, eccetera.

Lo stato attuale

L'area degli ex magazzini approvvigionamento è accessibile esclusivamente dalla strada provinciale Botteghelle, la quale collega la strada nazionale delle Puglie con il quartiere di Ponticelli.

Il sistema autostradale, ancorché strutturalmente vicino all'area, non è accessibile, se non raggiungendo il centro direzionale, dal quale ci si immette sulla strada statale 162, o, dirigendosi verso nord, raggiungendo gli svincoli autostradali di Casoria.

Il sistema su ferro che circonda l'area è accessibile dalla sola stazione di Botteghelle. Quest'ultima ha subito di recente un cambio di posizione, per effetto della realizzazione della nuova linea metropolitana 3, che ha comportato l'abbandono del precedente tracciato a raso e la realizzazione di una nuova linea spostata più a valle.

Lo schema del sistema di accessibilità.

Il nuovo schema di viabilità secondaria che si propone integra, come detto, lo schema viario previsto dal Piano della rete stradale primaria, per inserire il nuovo insediamento di beni e servizi in una trama viaria più fitta, fortemente incardinata nella rete infrastrutturale di trasporto, sia quella esistente che quella futura delineata dalla pianificazione urbanistica e dei trasporti.

Il potenziamento della viabilità secondaria avviene attraverso un insieme di interventi a basso impatto, quali riqualificazione di strade esistenti, connessione alla rete di tratti stradali interrotti, eccetera.

In particolare per l'area degli ex magazzini si propone uno schema viario capace di ridurre l'ampiezza dell'attuale isolato, con l'introduzione di alcuni assi che attraversano l'interno dell'area di intervento e la connettono verso l'esterno. Oltre all'incremento delle connessioni trasversali tra l'area e i suoi contorni urbani, si propone di recuperare, facendolo entrare in rete, un percorso attualmente esistente che lambisce il confine nord dell'area di intervento ed è delimitato dal muro di cinta dell'area degli ex magazzini.

Gli interventi riguardanti la viabilità secondaria consentono anche di incrementare l'accessibilità pedonale alle stazioni. Lo schema è stato ampliato a una parte di territorio più ampia che si estende, a nord e a ovest, fino alla strada delle Puglie, a sud a via De Roberto e a est all'autostrada per Roma. In tale ambito ricadono la stazione di Botteghelle e il nodo ferroviario e intermodale di Stadera, in fase di realizzazione. Lo schema viario proposto tende a massimizzare l'accessibilità pedonale a questi due punti di accesso alla rete su ferro.

Particolare attenzione è stata dedicata all'accessibilità pedonale alla stazione di Botteghelle, in quanto essa rappresenta il punto di accesso su ferro privilegiato per l'area degli ex magazzini. Con l'ingresso in città dell'alta velocità, l'accessibilità alla stazione verrà penalizzata a causa della chiusura del passaggio a livello di via Botteghelle. Tale attraversamento dei binari verrà sostituito da un sovrappasso veicolare e pedonale della linea dell'alta velocità.

Per migliorare le condizioni di accessibilità pedonale da e per la stazione si propongono quattro scale che consentono di superare più agevolmente il salto di quota tra la stazione e il sovrappasso in viadotto. Con questi nuovi collegamenti si riducono i tempi di percorrenza pedonali necessari a coprire il percorso stazione-area magazzini.

Anche l'insieme delle nuove strade secondarie proposte a fianco dei rilevati contribuisce a incrementare il grado di accessibilità alla stazione.

Il piano delle 100 stazioni ha stimato l'accessibilità pedonale alle stazioni, attraverso il metodo delle aree isocrone, considerando che ciascuna stazione ha una propria area di influenza, dipendente dai percorsi stradali esistenti. Tale area isocrona, corrispondente a un tempo di cammino a piedi di 8 minuti e 20 secondi, per la stazione di Botteghelle è attualmente di 35,5 ettari. In quest'area vivono 447 residenti e lavorano 102 addetti. La situazione futura, per effetto degli interventi sulla viabilità secondaria, comporta una variazione della superficie isocrona, dagli attuali 35,5 ai futuri 49,2 ettari. La popolazione passa dai 447 residenti della situazione odierna ai 595 stimati in futuro, mentre non si riscontra un significativo incremento di addetti. Tale stima è stata condotta sulla base degli ultimi dati censuari disponibili, relativi al censimento Istat 1991, e meriterebbe un aggiornamento alla luce dei dati di incremento di popolazione e di addetti derivanti proprio dal nuovo insediamento da collocare nell'area di Ferrovia Real Estate.

8. SOSTENIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA: VALUTAZIONI DI MASSIMA

8.1. Obiettivi e finalità della valutazione, assunzioni di base

La fattibilità dell'intervento è da ricercarsi tenendo conto degli obiettivi generali e specifici che il Comune di Napoli, Ferrovie Real Estate ed eventuali soggetti attuatori degli interventi, intendono perseguire.

Obiettivo comune dell'Amministrazione comunale e di Ferrovie Real Estate, il recupero a usi urbani di un'area attualmente inutilizzata.

Obiettivi principali del Comune, il soddisfacimento di una domanda insediativa di nuovi interventi produttivi e artigianali nel settore Est della città, con la conseguente creazione di nuove attività e di nuovi posti di lavoro, e la realizzazione di servizi pubblici privati fruibili anche dagli abitanti dei quartieri circostanti.

Obiettivo principale di Ferrovie Real Estate, valorizzare le aree non più strumentali all'esercizio ferroviario ai fini della loro alienazione sul mercato.

Obiettivo principale dei soggetti privati attuatori degli interventi, ottenere adeguati profitti di impresa dalla realizzazione dell'iniziativa.

Finalità della presente valutazione è di verificare la sostenibilità economico finanziaria del progetto, nel presupposto della salvaguardia delle convenienze reciproche della pubblica amministrazione, di Ferrovie Real Estate, dell'ipotetico investitore privato.

Modalità di valutazione

Ai fini di verificare le convenienze economiche dell'iniziativa è stato costruito un modello previsionale di flussi di cassa, semplificato, esteso a un periodo di otto anni, attraverso il quale sono stati stimati i due principali indicatori sintetici del Valore Attuale Netto (*Van*) e del Tasso di Rendimento Interno (*Tir*) del progetto.

Il modello previsionale è basato sull'ipotesi che un unico soggetto, una società di sviluppo, gestisca le varie fasi dell'operazione, dall'acquisizione delle aree, alla costruzione dei manufatti e delle urbanizzazioni, fino alla commercializzazione dei fabbricati finiti.

È inteso che le ipotesi formulate rappresentano solo una delle possibili alternative compatibili con le prescrizioni del Prg. Il piano attuativo e la relativa convenzione puntualizzeranno le regole, il mix di destinazioni e le modalità di trasformazione urbanistica dell'ambito.

Assunzioni di base

Il progetto - parametri urbanistici principali

Si richiamano sommariamente i principali parametri urbanistici di trasformazione dell'area, già illustrati nel precedente capitolo relativo al dimensionamento dell'intervento.

La superficie complessiva dell'area di intervento è di circa 237.000 mq, di cui almeno i 2/3 da destinare ad attività industriali. Secondo il dimensionamento proposto, le superfici fondiarie impegnano 156.300 mq e le superfici pubbliche per urbanizzazioni e servizi i restanti 80.700 mq.

La superficie lorda di pavimento edificabile risulta pari a 109.410 mq.

ST - superficie territoriale	mq	237.000
SF - superficie fondiaria	mq	156.300
Slp - superficie lorda di pavimento	mq	109.410
di cui per attività industriali	mq	77.420
di cui per attività di produzione di servizi	mq	28.700
di cui per residenze	mq	3.290

IT - indice di edificabilità territoriale	mq/mq	0,46
IF - indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	0,70
Aree pubbliche (standard urbanistici e viabilità)	mq	80.700
di cui per parcheggi	mq	12.796
di cui per verde attrezzato (sport)	mq	14.504
di cui per parco naturalistico	mq	33.400
di cui per viabilità	mq	20.000
Sc - superficie coperta	mq	78.000
Superfici esterne private	mq	78.300
Superficie fabbricati esistenti	mq	17.000
V - volume fabbricati esistenti (stimato)	mc	127.500

Le analisi svolte da Nomisma, riportate nel capitolo 4, e le ulteriori indagini svolte direttamente hanno consentito di definire con una certa approssimazione il quadro delle esigenze rappresentato dagli operatori del settore e di individuare quindi, compatibilmente con le prescrizioni del nuovo Prg, le funzioni da insediare più richieste dal mercato. È inteso che il mix funzionale ipotizzato potrà variare nella fase attuativa, in base all'andamento futuro del mercato immobiliare, pur nel rispetto delle indicazioni di Prg (minimo 2/3 della superficie territoriale per attività industriali).

Le destinazioni d'uso ipotizzate sono quindi le seguenti.

Attività industriali		71%
Capannoni industriali	mq	54.194
Capannoni artigianali	mq	9.290
Capannoni per logistica	mq	6.194
Servizi alle imprese	mq	7.742
Attività di produzione di servizi		26%
Commercio all'ingrosso	mq	23.700
Uffici e servizi (negozi di vicinato, market, bar, banca, ...)	mq	5.000
Residenze		3%
Residenze	mq	3.290
Totale:	mq	109.410

Per quanto riguarda la destinazione ad Attività di produzione di servizi, è stato ipotizzato di contenere il più possibile la destinazione a uffici, stante la scarsa domanda nella zona, ed è stata invece privilegiata la realizzazione di servizi alle imprese quali attività commerciali, compresi un supermercato alimentare e soprattutto negozi al dettaglio, bar e ristoranti da concentrare nella "piazza" del nuovo complesso produttivo, anche per contribuire a creare una centralità funzionale e rappresentativa dell'intervento.

Per quanto riguarda invece i servizi, i cui oneri di realizzazione sono a carico degli interventi edilizi privati anche in misura superiore ai contributi tabellari dovuti, è stata ipotizzata la realizzazione di una piazza pedonale attrezzata, di un centro sportivo di circa 14.000 mq, completo di spogliatoi e attrezzature comuni, di interventi puntuali di sistemazione delle aree verdi, di parcheggi pubblici per circa 700 posti auto, oltre che naturalmente della viabilità pubblica di distribuzione.

La realizzazione dei servizi e delle urbanizzazioni sarà coordinata con l'avanzamento dei lavori di costruzione dei manufatti edilizi privati e regolata dalla convenzione attuativa.

8.2. Fonti di finanziamento, costi e ricavi

Come detto, la valutazione è stata svolta nell'ipotesi che l'iniziativa sia sviluppata da un unico soggetto che investe risorse proprie e ricorre all'indebitamento a condizioni di mercato.

Non è stata considerata cioè il possibile ricorso a contributi pubblici, né a opportunità di finanziamento derivanti dal coinvolgimento di finanziarie pubbliche, anche regionali, o ad altri rapporti di partnership con società finanziarie disposte a investire nelle imprese insediate o nell'iniziativa immobiliare con un ruolo di investitori nel capitale di rischio.

Inoltre, non sono stati presi in considerazione, sempre in un'ottica cautelativa, i possibili utili da gestione delle attrezzature sportive, i costi di realizzazione del centro sono quindi oneri interamente a carico dell'iniziativa.

Ricavi da vendita

Tenuto conto dei valori di scambio attualmente praticati nella città di Napoli - e specificamente in aree periferiche - e delle caratteristiche dei nuovi insediamenti sono stati assunti per la verifica di fattibilità economica del progetto i seguenti valori unitari di ricavo, distinti per tipologia di immobile:

Valori unitari di mercato		
Capannoni industriali	€/mq	860
Capannoni artigianali	€/mq	720
Capannoni per logistica	€/mq	680
Servizi alle imprese	€/mq	1.400
Commercio all'ingrosso	€/mq	1.500
Uffici e servizi (negozi di vicinato, supermarket, bar, banca, ...)	€/mq	1.900
Residenze	€/mq	2.100

I ricavi previsti dalla vendita degli immobili realizzati sono quindi pari a 120,3 milioni di Euro.

Capannoni industriali	€	46.606.840
Capannoni artigianali	€	6.688.800
Capannoni per logistica	€	4.211.920
Servizi alle imprese	€	10.838.800
Commercio all'ingrosso	€	35.550.000
Uffici e servizi (negozi di vicinato, supermarket, bar, banca, ...)	€	9.500.000
Residenze	€	6.909.000
totale:	€	120.305.360

Costi

Valore dell'area

È stato ipotizzato pari a 24 milioni di Euro, corrispondente a un valore unitario di Euro/mq(ST) 101,00 per unità di superficie territoriale e di Euro/mq(slp) 219,00 per unità di diritto edificatorio. L'incidenza dell'area sul valore dei fabbricati costruiti è del 20%.

Costi di preparazione delle aree

I costi di preparazione delle aree riguardano la demolizione di parte dei capannoni esistenti (circa la metà) e la bonifica delle aree storicamente interessate da attività potenzialmente inquinanti - quali officine, magazzini di stoccaggio di batterie o idrocarburi, depositi di traversine - corrispondenti a circa il 20% della superficie complessiva.

I costi di preurbanizzazione gravano sull'intervento per un importo complessivo di 3,2 milioni di Euro.

Demolizioni (50% del V esistente)	€	828.750
Bonifiche (20% della ST)	€	2.370.000
totale:	€	3.198.750

Costi di costruzione

I costi unitari di costruzione delle tipologie edilizie previste dall'intervento sono stati desunti dai prezziari utilizzati a Napoli e da interviste a operatori locali.

Costi di costruzione per unità di superficie	€/mq	
Capannoni industriali	€/mq	330
Capannoni artigianali	€/mq	320
Capannoni per logistica	€/mq	300
Servizi alle imprese	€/mq	650
Commercio all'ingrosso	€/mq	480
Uffici e servizi (negozi di vicinato, supermarket, bar, banca, ...)	€/mq	650
Residenze	€/mq	700
Sistemazioni esterne aree private	€/mq	60

Il costo di costruzione complessivo è pertanto di 53,4 milioni di Euro.

Costi di costruzione	€	
Capannoni industriali	€	17.884.020
Capannoni artigianali	€	2.972.800
Capannoni per logistica	€	1.858.200
Servizi alle imprese	€	5.032.300
Commercio all'ingrosso	€	11.376.000
Uffici e servizi (negozi di vicinato, supermarket, bar, banca, ...)	€	3.250.000
Residenze	€	2.303.000
Sistemazioni esterne aree private	€	4.698.000
totale:	€	49.374.320

Oneri concessori e di urbanizzazione

Il contributo sul costo di costruzione per il rilascio dei permessi di costruire è stato determinato in base alla delibera comunale e ammonta complessivamente a 1,5 milioni di Euro, di cui 1.462.600 Euro per le attività di produzione di servizi e 56.250 Euro per le residenze; per gli insediamenti industriali e artigianali non è dovuto nessun contributo commisurato al costo di costruzione.

Oneri concessori - contributo sul costo di costruzione	€	
di cui attività industriali	€	-
di cui attività di produzione di servizi	€	1.462.600
di cui residenze	€	56.250
totale:	€	1.518.850

Per determinare i costi di urbanizzazione si è fatto riferimento alle analisi parametriche su progetti appaltati dal Comune di Napoli riportati nella Relazione generale del nuovo Prg, incrementati del 15%.

Costi unitari di urbanizzazione

Realizzazioni di strade (OOUU 1°)	€/mq	120
Realizzazione di parcheggi (OOUU 1°)	€/mq	80
Realizzazione di centro sportivo (OOUU 2°)	€/mq	80
Sistemazioni ambientali (OOUU 2°)	€/mq	15

I costi per urbanizzazioni, interamente a carico degli interventi e a scomputo dell'intero ammontare degli oneri dovuti al Comune, ammontano a 5 milioni di Euro.

In particolare si prevede di realizzare un centro sportivo con impianti all'aperto dotati dei relativi servizi, con area ristoro e spogliatoi. Per le aree a verde si prevede di conservare l'attuale copertura vegetale rendendola fruibile attraverso la realizzazione di sentieri, percorsi per il corpo libero, aree attrezzate per picnic, sistemazioni ambientali anche con l'integrazione di nuove essenze.

Costi di urbanizzazione

Realizzazioni di strade (OOUU 1°)	€	2.400.000
Realizzazione di parcheggi (OOUU 1°)	€	1.023.680
Realizzazione di centro sportivo (OOUU 2°)	€	1.160.320
Sistemazione del parco naturalistico (OOUU 2°)	€	501.000
totale:	€	5.085.000

Altri costi

La valutazione ha considerato ulteriori voci di costo per spese legali (pari al 0,3% dei ricavi), per spese tecniche (pari al 6% del costo di costruzione), per spese generali (pari al 2% del costo di costruzione). Inoltre, sono stati considerati imprevisti in misura del 3% del costo di costruzione e costi di commercializzazione in misura del 1,2% dei ricavi da vendite.

Le spese di *general management* sono state fissate nel 3% dei ricavi da vendite, anno per anno.

8.3. Ipotesi assunte nella verifica di fattibilità*Tempi dell'operazione*

L'analisi del progetto è stata estesa ai primi otto anni di vita dell'opera, periodo necessario per acquisire le aree, redigere i progetti, ottenere le concessioni edilizie, realizzare l'intervento, commercializzare i manufatti costruiti.

In particolare, si è ipotizzato di realizzare in una prima fase l'intervento residenziale e circa 1/3 di quello produttivo, e solo successivamente alla vendita di tutti gli immobili realizzati di procedere alla realizzazione e alla commercializzazione della restante parte dell'intervento.

Nelle tabelle che seguono sono riportate le ipotesi di commercializzazione e la ripartizione dei lavori e degli altri costi dell'intervento.

Anni	1	2	3	4	5	6	7	8
Ipotesi di commercializzazione								
Capannoni industriali	0%	8%	20%	7%	8%	20%	30%	7%
Capannoni artigianali	0%	8%	20%	7%	8%	20%	30%	7%
Capannoni per logistica	0%	8%	20%	7%	8%	20%	30%	7%
Magazzini commerciali	0%	8%	20%	7%	8%	20%	30%	7%
Terziario	0%	0%	15%	0%	15%	30%	30%	10%
Attività per produzione di servizi	0%	0%	30%	0%	0%	30%	30%	10%
Residenze	10%	50%	40%	0%	0%	0%	0%	0%

Ripartizione dei lavori e imputazione delle altre spese								
Acquisto dell'area	30%	30%	40%	0%	0%	0%	0%	0%
Demolizioni	0%	50%	40%	10%	0%	0%	0%	0%
Bonifiche	0%	50%	40%	10%	0%	0%	0%	0%
Costi di costruzione	0%	35%	10%	0%	35%	20%	0%	0%
Imprevisti	0%	20%	10%	0%	20%	20%	20%	10%
Oneri concessori - contributo Cc	0%	35%	10%	0%	35%	20%	0%	0%
Oneri di urbanizzazione	0%	35%	10%	0%	35%	20%	0%	0%
Spese legali	20%	20%	20%	20%	10%	10%	0%	0%
Spese tecniche	35%	10%	0%	35%	20%	0%	0%	0%
Spese generali	35%	10%	0%	35%	20%	0%	0%	0%
Costi di commercializzazione	5%	20%	15%	5%	5%	20%	20%	10%

Ipotesi finanziarie

Si è ipotizzato un ricorso all'indebitamento pari al 70% dell'investimento.

È stato assunto un tasso di attualizzazione del 9,4% annuo, in base alle seguenti considerazioni:

Struttura finanziaria		val. correnti
Mezzi propri	30%	21,68%
Mezzi di terzi	70%	4,10%
Tasso di attualizzazione		9,37%

Dati economici di riferimento	
Euribor (6 mesi)	2,06%
Titoli Stato (BTP 7 anni)	4,03%

Remunerazione Mezzi propri	
Titoli Stato (BTP 7 anni)	4,03%
Illiquidità	3,00%
Rischio settore	5,00%
Rischio urbanistico	3,00%
Rischio finanziario	5,00%
Totale	21,68%

Remunerazione Mezzi di terzi	
Euribor (6 mesi)	2,06%
Spread	2,00%
Totale	4,10%

Interessi

Tra i costi di esercizio sono stati considerati gli interessi passivi pagati sul debito (è stato applicato un tasso di interesse passivo del 4,1% che è dovuto sul fabbisogno finanziario cumulato ogni anno e un tasso di interesse attivo del 4% calcolato sul margine operativo).

8.4. Risultati della verifica

Il costo globale dell'intervento

Il costo globale dell'intervento è pari alla somma delle singole voci di costo e ammonta a circa 94 milioni di Euro.

Costi		
Acquisto dell'area	€	24.000.000
Demolizioni	€	828.750
Bonifiche	€	2.370.000
Costi di costruzione	€	49.374.320
Imprevisti	€	1.577.192
Oneri concessori – contributo sul Cc	€	1.518.850
Oneri di urbanizzazione	€	5.085.000
Spese legali	€	360.916
Spese tecniche	€	2.962.459
Spese generali	€	987.486
General management		3.609.161
Costi di commercializzazione	€	1.443.664
Totale costi:	€	94.117.798

Cash flow

Nel tabulato che segue sono rappresentati i flussi monetari generati dall'iniziativa.

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	TOTALE
Ricavi									
	0%	8%	20%	7%	8%	20%	30%	7%	100%
Capannoni industriali	-	3.728.547	9.321.368	3.262.479	3.728.547	9.321.368	13.982.052	3.262.479	46.606.840
	0%	8%	20%	7%	8%	20%	30%	7%	100%
Capannoni artigianali	-	535.104	1.337.760	468.216	535.104	1.337.760	2.006.640	468.216	6.688.800
	0%	8%	20%	7%	8%	20%	30%	7%	100%
Capannoni logistica	-	336.954	842.384	294.834	336.954	842.384	1.263.576	294.834	4.211.920
	0%	8%	20%	7%	8%	20%	30%	7%	100%
Magazzini commerciali	-	867.104	2.167.760	758.716	867.104	2.167.760	3.251.640	758.716	10.838.800
	0%	0%	15%	0%	15%	30%	30%	10%	100%
Terziario	-	-	5.332.500	-	5.332.500	10.665.000	10.665.000	3.555.000	35.550.000
	0%	0%	30%	0%	0%	30%	30%	10%	100%
Attività per produzione di servizi	-	-	2.850.000	-	-	2.850.000	2.850.000	950.000	9.500.000
	10%	50%	40%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Residenze	690.900	3.454.500	2.763.600	-	-	-	-	-	6.909.000
Totale ricavi	690.900	8.922.209	24.615.372	4.784.245	10.800.209	27.184.272	34.018.908	9.289.245	120.305.360
Costi									
	30%	30%	40%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Acquisto dell'area	7.200.000	7.200.000	9.600.000	-	-	-	-	-	24.000.000
	0%	50%	40%	10%	0%	0%	0%	0%	100%
Demolizioni	-	414.375	331.500	82.875	-	-	-	-	828.750
	0%	50%	40%	10%	0%	0%	0%	0%	100%
Bonifiche	-	1.185.000	948.000	237.000	-	-	-	-	2.370.000
	0%	35%	10%	0%	35%	20%	0%	0%	100%
Costi di costruzione	-	17.281.012	4.937.432	-	17.281.012	9.874.864	-	-	49.374.320
	0%	20%	10%	0%	20%	20%	20%	10%	100%
Imprevisti	-	315.438	157.719	-	315.438	315.438	315.438	157.719	1.577.192
	0%	35%	10%	0%	35%	20%	0%	0%	100%
Oneri concessori - contributo Cc	-	531.598	151.885	-	531.598	303.770	-	-	1.518.850
	0%	35%	10%	0%	35%	20%	0%	0%	100%
Realizzazione delle urbanizzazioni	-	1.779.750	508.500	-	1.779.750	1.017.000	-	-	5.085.000
	20%	20%	20%	20%	10%	10%	0%	0%	100%
Spese legali	72.183	72.183	72.183	72.183	36.092	36.092	-	-	360.916
	35%	10%	0%	35%	20%	0%	0%	0%	100%
Spese tecniche	1.036.861	296.246	-	1.036.861	592.492	-	-	-	2.962.459
	35%	10%	0%	35%	20%	0%	0%	0%	100%
Spese generali	345.620	98.749	-	345.620	197.497	-	-	-	987.486
	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
General management	20.727	267.666	738.461	143.527	324.006	815.528	1.020.567	278.677	3.609.161
	5%	20%	15%	5%	5%	20%	20%	10%	100%
Costi di commercializzazione	72.183	288.733	216.550	72.183	72.183	288.733	288.733	144.366	1.443.664
Totale costi	8.747.574	29.730.750	17.662.230	1.990.250	21.130.068	12.651.425	1.624.739	580.763	94.117.799
Margine operativo	- 8.056.674	-20.808.541	6.953.142	2.793.995	-10.329.859	14.532.847	32.394.169	8.708.482	26.187.561
Margine operativo cumulato	- 8.056.674	-28.865.215	-21.912.074	-19.118.078	-29.447.938	-14.915.091	17.479.079	26.187.561	- 78.648.430
Interessi	-	- 1.183.820	- 898.658	- 784.071	- 1.207.719	- 611.698	704.407	1.055.359	- 2.926.200
Flusso di cassa	- 8.056.674	-21.992.361	6.054.484	2.009.925	-11.537.578	13.921.149	33.098.576	9.763.841	23.261.361

Fattore di attualizzazione: **9,374%**

VAN (valore attuale netto)	3.813.764
TIR (tasso di rendimento interno)	12,26%

Considerazioni conclusive

Costruito il modello, è stato calcolato il *Van* (e di conseguenza il *Tir*) come valore attuale dei flussi di cassa del progetto (*Van* del progetto), in base al tasso di attualizzazione del 9,4% che tiene conto del rischio dell'iniziativa.

Il progetto produce un guadagno netto di 3,81 milioni di Euro circa (calcolato come valore attuale), con un rendimento interno del 12,3%. Valori che indicano la sostenibilità economica dell'intervento, alle condizioni e ipotesi assunte nella valutazione.

9. FATTIBILITÀ AMMINISTRATIVA E GESTIONALE

9.1. Ipotesi di gestione dell'iniziativa

L'intervento di trasformazione urbanistica degli ex magazzini approvvigionamento delle Ferrovie si inquadra nella più generale politica territoriale perseguita dall'amministrazione comunale di Napoli di sviluppare e sostenere la vocazione produttiva dell'area orientale della città perseguendo l'obiettivo di realizzare le condizioni localizzative necessarie alla nascita, all'innovazione e alla gestione delle imprese.

Per quanto riguarda, in particolare, l'area degli ex magazzini, il disegno strategico prefigurato dalla Variante al Prg è di realizzare un insediamento produttivo e terziario attrezzato, in grado di fornire alle diverse funzioni dell'artigianato, dell'industria, del terziario e dei servizi, i fattori di localizzazione richiesti dai moderni insediamenti produttivi. In grado cioè di assicurare, oltre alla disponibilità di suoli edificabili, anche servizi di standard elevato, quali servizi tecnici, commerciali, finanziari e fiscali, per la formazione e l'informazione, nonché una buona qualità ambientale complessiva e buone condizioni di accessibilità.

Indirizzi per la gestione

Lo studio fornisce alcune indicazioni anche per quanto riguarda lo sviluppo del progetto di gestione del nuovo insediamento produttivo.

Fermo restando l'autonomia decisionale del soggetto attuatore in ordine alle effettive modalità di gestione, è opportuno in questa sede prefigurare e descrivere alcune possibili modalità di gestione dell'iniziativa.

In primo luogo l'esecuzione dell'intervento dovrà tenere conto di una coerente programmazione della realizzazione delle urbanizzazioni. Prima della messa in esercizio dei nuovi insediamenti produttivi, dovrà essere assicurata la costruzione delle strade, degli allacci ai sottoservizi, dei parcheggi, ma anche dei servizi al quartiere e dei servizi privati alle imprese.

Sarà la convenzione urbanistica attuativa a individuare gli stralci funzionali autonomi di lotti privati e relative urbanizzazioni che dovranno essere realizzati contestualmente e la loro successione temporale.

Inoltre, nei migliori esempi di insediamenti produttivi, di più recente realizzazione, anche in Italia, è ormai consolidata la costituzione di un nucleo di gestione centralizzata che assicuri alle imprese insediate, riunite o meno in consorzi o altre forme associative, i servizi comuni, migliorandone la qualità e ottenendo anche consistenti economie di scala.

L'iniziativa negli ex magazzini approvvigionamenti è opportuno e necessario che preveda un tale nucleo di gestione.

Oltre a questi servizi di natura logistica, la realizzazione dell'intervento dovrebbe considerare l'opportunità di coinvolgere gli enti locali, con l'eventuale concorso dell'università e delle associazioni imprenditoriali, per creare un incubatore di imprese e fornire alle piccole e medie imprese industriali e artigianali la possibilità di insediarsi nell'area senza sostenere investimenti iniziali troppo consistenti e usufruendo di servizi avanzati per l'avviamento delle attività.

Si tratta di costruire una struttura di sostegno alla nascita e alla crescita delle imprese. Il suo compito è di orientare, formare e offrire consulenza a coloro che hanno un'idea imprenditoriale da sviluppare o che intendono innovare la propria azienda.

L'incubatore dovrà disporre di strutture fisiche da mettere a disposizione di possibili imprese, magari a prezzi inferiori a quelli di mercato, e attività e servizi integrati.

9.2. Procedure amministrative e tempi di attuazione: linee-guida del programma attuativo

Ferrovie Real Estate, attuale proprietario del complesso immobiliare degli ex magazzini approvvigionamento di Napoli, è orientata a non procedere direttamente all'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica dell'area, ma a promuovere la vendita degli immobili mediante procedura di evidenza pubblica, trasferendo ai soggetti acquirenti gli accordi intervenuti con il Comune di Napoli, con particolare riferimento al rispetto dei contenuti del studio di fattibilità.

Tale procedura per l'individuazione del soggetto acquirente e attuatore degli interventi sarà attivata tempestivamente e potrà essere conclusa già nell'anno in corso.

La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla formazione e all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo che individua le destinazioni d'uso delle singole aree e le unità minime di intervento, stabilisce e quantifica le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie e le relative opere da cedere al comune. Il PUE potrà individuare delle unità minime di intervento, funzionalmente autonome, comprendenti cioè porzioni di edificabilità privata e relative urbanizzazioni, che potranno essere realizzate anche da soggetti diversi, purché sia assicurata la gestione unitaria dell'intervento, anche al fine delle valutazioni sulle modalità di finanziamento menzionate in precedenza, attraverso opportune forme associative o consortili.

Le attività per redigere il piano urbanistico esecutivo e la relativa approvazione potranno richiedere circa sei mesi e comprenderanno oltre alla redazione del piano e dello schema di convenzione, il relativo iter di approvazione da parte del consiglio comunale.

Nella verifica di fattibilità economica dell'iniziativa, riportata in questo studio, si è assunta l'ipotesi che la realizzazione dell'intervento avvenga in più fasi. Ciò potrà consentire, anche in considerazione delle caratteristiche del mercato napoletano, una modalità d'investimento che preveda la realizzazione e la vendita di una prima parte dell'edificato, in modo che i relativi proventi possano concorrere a finanziare la realizzazione delle opere successive.

Si ipotizza quindi un'articolazione dell'intervento in tre fasi realizzative, per una durata complessiva di circa otto anni. In particolare, il tempo occorrente per le attività di progettazione edilizia esecutiva e l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi per ciascun insieme di opere è stimato in circa sei mesi, l'esecuzione delle opere edilizie in almeno ventuno (comprese eventuali opere di preurbanizzazione, demolizioni e bonifiche), la vendita in ulteriori sei mesi.

Napoli ottobre 2004

Tavola 13 — Diagramma di Gantt

