CITTA' DI BENEVENTO

Originale di Deliberazione del Consiglio Comunale di Benevento

N. 53 Del 28.12.2011

OGGETTO: Art. 8 DPCM 16 luglio 2009 "Piano nazionale di edilizia abitativa" Individuazione dell'interesse pubblico relativo all'attuazione della proposta. "Housing Sociale Benevento Capodimonte". Determinazioni.

L'anno duemilaundici il giorno 28 del mese di dicembre alle ore 12,45 in Benevento, nella consueta Sala delle Adunanze Consiliari di Palazzo Mosti, si è riunito in sessione straordinaria e seduta pubblica.
Presiede il Presidente del Consiglio Avv. Luigi Boccalone
Risultano presenti, come dal seguente prospetto, n. 22 Consiglieri Assenti n. 11

		P	A			P	A
PEPE	***Fausto***	☒	☐	*MOLINARO*	*Giuseppe*	☐	☒
AMBROSONE	*Luigi*	☐	☒	*NARDONE*	*Carmine*	☒	☐
BOCCALONE	*Luigi*	☒	☐	*ORLANDO*	*Nazzareno*	☐	☒
CANGIANO	*Mario*	☒	☐	*ORREI*	*Mario*	☒	☐
CAPEZZONE	*Roberto*	☐	☒	*PALLADINO*	*Marcello*	☒	☐
CASTIELLO	*Enrico*	☒	☐	*PALMIERI*	*Annachiara*	☒	☐
COLLARILE	*Leonida*	☒	☐	*PANUNZIO*	*Umberto*	☒	☐
DAMIANO	*Aldo*	☒	☐	*PASQUARIELLO*	*Mario*	☒	☐
DE MINICO	*Luigi*	☐	☒	*PICUCCI*	*Oberdan*	☐	☒
DE NIGRIS	*Luigi*	☒	☐	*QUARANTIELLO*	*Giovanni*	☒	☐
DE PIERRO	*Francesco*	☐	☒	*TANGA*	*Sergio*	☒	☐
DE RIENZO	*Massimo*	☐	☒	*TIBALDI*	*Raffaele*	☐	☒
FIORE	*Pasquale*	☒	☐	*TRUSIO*	*Luigi*	☐	☒
FIORETTI	*Floriana*	☒	☐	*ZOINO*	*Francesco*	☒	☐
LANNI	*Nazzareno*	☒	☐	*ZOINO*	*Mario*	☒	☐
LAURO	*Vincenzo*	☐	☒	*ZOLLO*	*Giuseppe*	☒	☐
MICELI	*Angelo*	☒	☐				

Partecipa il Segretario Generale D.ssa Rossella Grasso con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97 T.U. 267/2000).

Sono altresì presenti gli Assessori: Abbate, Aversano, Campone, De Luca, Del Vecchio, Guerra, Iadanza, Lepore, Scarinzi.

Il Consiglio Comunale ha approvato il provvedimento entro riportato.
Letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario Generale
D.ssa Rossella Grasso

Il Presidente del Consiglio
Avv. Luigi Boccalone

Il Consiglio Comunale

Premesso che:

- con Decreto Dirigenziale n. 376 del 28.07.2010 dell'A.G.C. Governo del Territorio, Tutela Beni Paesistico-Ambientali e Culturali – Settore Edilizia Pubblica Abitativa – della Regione Campania – è stato approvato l'Avviso per la definizione del Programma regionale di edilizia residenziale sociale, di cui all'art. 8 del DPCM 16 luglio 2009 "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa", pubblicato sul BURC del 02.08.2010;
- con Decreto Dirigenziale n. 62 del 03.03.2011, pubblicato sul BURC n.15 del 07.03.2011, è stato approvato l'elenco delle proposte che, a seguito della valutazione di cui all'art. 7 del sopra citato Avviso, hanno avuto accesso alla procedura negoziata ex art. 8 ;
- i progetti ricadenti nel territorio del Comune di Benevento, ammessi alla fase di negoziazione con il Decreto Dirigenziale n. 62 del 03.03.2011, sono tre:
  - Housing Sociale Benevento Capodimonte, alla località Capodimonte (proponente: Comune di Benevento) (punti 82);
  - Parco Francesca Romana alla località Rotonda delle Scienze (proponente: i Normanni Srl) (punti 77)
  - Riqualificazione Urbana dell'ex fabbrica di laterizi di Pezzapiana alla località Pezzapiana (proponente: Pietro Perlingieri) (punti 60);

Vista la relazione istruttoria tecnico-urbanistica relativa alla proposta Housing Sociale Benevento Capodimonte, alla località Capodimonte, come proposta dal Comune di Benevento, disposta dal Dirigente del Settore Urbanistica ing. Salvatore Zotti e dal Responsabile del Procedimento arch. Simona De Filippo, come depositata agli atti del Consiglio, con le motivazioni che qui di seguito si riportano:

Programma regionale di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 8 del DPCM 16 luglio 2009 "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa".

RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA RELATIVA ALLA PROPOSTA DENOMINATA "HOUSING SOCIALE BENEVENTO CAPODIMONTE" ALLA LOCALITA' CAPODIMONTE – Proponente: Comune di Benevento

1. Premessa

La presente relazione è finalizzata all'esame della proposta progettuale denominata "Housing Sociale Capodimonte"che, insieme ai progetti "Parco Francesca Romana" alla località Rotonda delle Scienze (proponente: i Normanni Srl) e "Riqualificazione Urbana dell'ex fabbrica di laterizi di Pezzapiana" alla località Pezzapiana (proponente: Perlingieri), ha avuto accesso alla fase negoziata prevista dall'art. 8 dell'Allegato A al Decreto Dirigenziale n. 376 del 28.07.2010 dell'A.G.C. Governo del Territorio, Tutela Beni Paesistico-Ambientali e Culturali – Settore Edilizia Pubblica Abitativa – della Regione Campania e che interessano il Comune di Benevento.

La conformità alla strumentazione urbanistica non costituisce condizione necessaria all'attuazione degli interventi; tuttavia, la verifica di coerenza delle proposte progettuali con i piani urbanistici vigenti ed in itinere è indispensabile per la valutazione dell'incidenza che gli interventi proposti possono avere sulla attuale conformazione urbanistica della città. Questa è derivata da strategie pianificatorie storiche, contenute nel PRG del 1975 e nella Variante del 1986, che hanno fortemente condizionato le scelte urbanistiche più recenti, che dovrebbero attuarsi attraverso il PUC, il cui iter di approvazione sta per concludersi con l'esame delle osservazioni e l'adozione da parte del Consiglio Comunale.

Questo non solo al fine di valutare il reale fabbisogno di residenze e di standard, ma anche per evitare di compromettere definitivamente le prospettive di una programmazione efficace della crescita equilibrata del territorio, di una pianificazione razionale e strategica e di una governance protesa alla sintesi attiva del rapporto tra dinamiche territoriali e progetti di sviluppo economico-produttivo.

Del resto, le esperienze di programmazione negoziata effettuate in Campania e le politiche di incentivazione suscitate dall'utilizzo di risorse comunitarie degli ultimi dieci anni non sempre hanno invertito quella tendenza verso una crescita entropica e disordinata del territorio, regionale e provinciale. Spesso esse hanno favorito piuttosto la realizzazione di interventi puntuali e parziali, di progetti in variante che non hanno alcuna connessione con una logica di sviluppo urbano di tipo organico; se ulteriormente estese ad altre iniziative, esse potrebbero impoverire le attuali condizioni per lo sviluppo economico-sociale e produttivo, faticosamente create, necessarie per attrarre ulteriori flussi finanziari, determinando invece uno svantaggio in termini di competitività e di capacità di richiamare investimenti, sia pubblici che privati.

Dunque diventa importante valutare se la pianificazione vigente ed in itinere presenta carenze tali da rendere necessario attivare "operazioni urbanistiche di scambio, perequative e di incremento dei parametri volumetrici come premio a prestazioni virtuose" come previsto dallo stesso bando emanato dalla Regione Campania (art. 8 comma 2 dell'allegato A al D.D. 376/10).

2. *Gli elementi di valutazione delle proposte progettuali*

La redazione della variante al PRG vigente risale al 1984; in essa venivano confermati tutti gli indicatori, il dimensionamento ed il proporzionamento, fatta eccezione per gli standard urbanistici, del PRG approvato nel 1975 e redatto alla fine degli anni 60. E' evidente quindi che non è attendibile il riferimento dimensionale a tali piani in quanto le condizioni sono, a distanza di quasi cinquanta anni, notevolmente cambiate, sia per quanto attiene al sistema insediativo in rapporto al numero di abitanti, sia per quanto riguarda le condizioni sociali nonché i parametri di riferimento e le nuove normative entrate in vigore in materia urbanistica. Più realistico sembra il riferimento al PUC in itinere in quanto, oltre ad essere la manifestazione della volontà politica dell'Amministrazione, contiene dati aggiornati e un dimensionamento effettuato in attuazione della normativa statale e regionale attualmente in vigore. Occorre dunque una breve analisi del dimensionamento del PUC e delle scelte urbanistiche fondamentali, in particolare di quelle relative alle aree interessate dalle proposte dei programmi costruttivi, perché sia possibile valutare la misura della "variazione" che conseguirebbe alla realizzazione degli interventi non conformi agli strumenti urbanistici vigenti e in itinere.

Il Piano Urbanistico Comunale in itinere stima un ***fabbisogno abitativo*** *di circa 10.600 vani e ne colloca circa 7.100 nei comparti, 1.000 nelle aree destinate a edilizia residenziale pubblica, 750 nelle zone di completamento B2 e 750 nella zona agricola E mentre calcola circa 1.000 vani come premialità. In seguito alla presentazione delle osservazioni, la Commissione Urbanistica Comunale ha espresso i pareri di competenza, accogliendone alcune, con un conseguente ridimensionamento dei vani di nuova costruzione che diventano complessivamente circa 9.900, di cui circa 230 nei nuovi comparti, 6.400 nei comparti originari, 970 di edilizia residenziale pubblica, 750 nelle zone di completamento B2, 750 nella zona agricola E e 900 vani come premialità. In sede di Consiglio Comunale sono state accolte altre osservazioni che hanno determinato l'eliminazione di tutte le zone edificabili previste all'esterno del centro urbano, nonché, tra l'altro, la riclassificazione dell'area denominata "Rotonda delle Scienze" da F4 a F6. Con l'accoglimento delle osservazioni, vi è stata, complessivamente, la riduzione di circa 1500 vani rispetto alla proposta approvata dalla Giunta Comunale. Bisogna però precisare che i circa 900 vani previsti come premialità costituiscono un limite massimo legato a diverse condizioni che potrebbero anche non verificarsi, trattandosi di programmi edilizi da attuarsi attraverso il sistema della perequazione che è di incerta attuazione perché subordinato alle leggi di mercato e, quindi, a valutazioni della convenienza economica da parte dell'attuatore dei programmi edilizi.*

Per quanto attiene al proporzionamento delle ***attrezzature di interesse locale****, a fronte di un fabbisogno teorico di 1.408.000,00 mq, calcolato considerando la dotazione pro capite di 22 mq/ab, la dotazione di progetto è di 1.421.311,00 mq (22,21 mq/ab); a questi vanno aggiunti 392.556,00 mq di standard da realizzare in forma perequativa. Naturalmente questi ultimi sono solo potenziali in quanto conseguenza delle premialità. Riguardo agli* ***standard territoriali****, la dotazione pro-capite minima è di 20 mq/ab con un fabbisogno di 1.280.000,00 mq; la dotazione di progetto è invece di 1.592.353,00 mq/ab (24,88 mq/ab). Anche in questo caso sono previsti standard aggiuntivi in attuazione dei comparti per 402.496,00 mq, legati al ricorso alle premialità.*

In seguito all'accoglimento delle osservazioni, non si è verificata una significativa variazione delle quantità di standard previste nel proporzionamento della proposta di PUC approvata dalla Giunta.

Al fine di non pregiudicare le previsioni del Piano Urbanistico Comunale, sarebbe auspicabile che la realizzazione degli interventi proposti non conformi al PUC non comporti un aumento dei vani superiore alla differenza tra il fabbisogno abitativo previsto in sede di progetto di PUC e quello conseguito dall'accoglimento delle osservazioni. Mantenendo fermo il dimensionamento del Piano Urbanistico Comunale in itinere, che ne rappresenta il dato quantitativo, gli elementi indispensabili per la valutazione delle proposte di Housing Sociale si limiterebbero a quelli più strettamente qualitativi, inerenti alle scelte progettuali di pianificazione della città, ossia: la scelta del sito oggetto dell'intervento, la sua configurazione urbanistica, l'interesse pubblico derivante dall'attuazione dell'intervento, se in variante, e la valutazione della misura in cui esso sia in grado di compensare il sacrificio derivante dalla variazione della strategia pianificatoria in atto attraverso la strumentazione urbanistica. Infatti, fermo restando, come già detto, che gli interventi previsti dal bando regionale possono essere realizzati anche in variante allo strumento urbanistico, è opportuno valutare il tipo di variante proposto, soprattutto quando esso interessa aree che il piano urbanistico destina a servizi, siano essi pubblici o privati. Del resto il pianificatore, in fase di redazione dello strumento urbanistico, non si limita al dimensionamento dei servizi e degli spazi pubblici in conformità alla normativa vigente, ma li distribuisce sul territorio in base a scelte strategiche tali da assicurarne un utilizzo ottimale da parte della popolazione, in rapporto alla localizzazione degli insediamenti abitativi, alla distribuzione delle funzioni, al sistema della mobilità, alle caratteristiche territoriali ed ambientali e, quindi, alla "naturale" vocazione dei suoli. Ne consegue che, in caso di interventi che coinvolgono aree destinate a servizi, pubblici o privati, è necessaria una ancor più attenta valutazione dell'entità e della tipologia della variante che dovrebbe, comunque, proporre soluzioni compensative in grado di assicurare il riequilibrio delle funzioni, in rapporto anche al maggiore carico insediativo determinato dall'attuazione dell'intervento. Dovrebbero perciò essere individuate altre aree da destinare a servizi, in sostituzione di quelle soppresse, aventi caratteristiche e funzionalità analoghe, evitando in ogni caso di ledere i diritti di altri soggetti. Inoltre, l'individuazione e la perimetrazione del sito dell'intervento, la correlazione con la città consolidata o programmata, la capacità di determinare interscambi efficaci, la localizzazione, quindi, degli standard, sia zonali che territoriali, previsti dalle singole proposte, deve essere valutata nel complesso del sistema strutturale della città. Questo al fine di evitare che i nuovi insediamenti si trasformino di fatto in parchi privati, rimanendo a carico della collettività le spese della manutenzione e gestione di spazi definiti pubblici ma che, di fatto, sarebbero di uso esclusivo. E' il rischio che si corre quando l'intervento propone un insediamento che, benché autosufficiente dal punto di vista della dotazione dei servizi, rimane isolato rispetto al razionale sistema della mobilità, dando origine a quartieri "scollati" dalla città consolidata. Sarebbe invece auspicabile che i programmi di Housing Sociale, che prevedono la realizzazione di quartieri interamente o solo in parte destinati ad edilizia residenziale sociale, vengano attuati in ambiti urbani consolidati, in aree di cerniera o interstiziali più o meno vaste. Questa cautela eviterebbe un ulteriore "consumo del territorio", bene irripetibile, ormai da utilizzare con parsimonia, e ridurrebbe il rischio di un ulteriore carico economico per la collettività, non sempre compensato da un efficace ritorno sociale.

Nella valutazione quantitativa del peso apportato dall'attuazione degli interventi, bisogna altresì tener conto degli altri programmi ancora all'attenzione della pubblica amministrazione, che prevedono un ulteriore carico urbanistico per la città e per le quali si raccomanda un esame degli interventi proposti analogo a quello che si sta conducendo in questa sede. Infatti, sono in attesa del vaglio del Consiglio Comunale i progetti proposti in seguito all'avviso per manifestazione di interesse per la formazione di programmi di ERS e di riqualificazione di ambiti urbani degradati e dismessi di cui al D.D. n. 294 del 03.07.2008 della Regione Campania. Anche queste proposte sono in variante agli strumenti urbanistici e, complessivamente, prevedono la realizzazione di circa 1.000 alloggi per oltre 2500 vani.

Nella valutazione quantitativa vanno, inoltre, considerate le proposte di riqualificazione urbana di cui all'art. 7 della L.R. 19/2009 e ss.mm.ii., già compresi negli ambiti individuati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 25 febbraio 2010 e in fase di esame da parte del

Settore Urbanistica. Si tratta di aree in cui sono ammessi, su istanza di soggetti proponenti sia pubblici che privati, interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che comprendono tipologie di edilizia privata e di edilizia residenziale sociale (ERS) ed in cui viene consentita, esclusivamente per gli edifici residenziali pubblici (ERP), la sostituzione edilizia con un aumento fino al 50% della volumetria esistente. L' ammissibilità di tali interventi già è stata deliberata dal consiglio comunale e i singoli procedimenti, alcuni dei quali in fase di conclusione, seguono gli indirizzi e le modalità stabilite dalla Giunta Comunale con le delibere nn. 246 del 21.07.2010, 33 del 25.02.2011, 39 e 44 del 21.03.2011. Con tali interventi si prevede che possano essere realizzati circa 800 vani di cui almeno 500 in deroga agli indici previsti dal PUC. Risulta dunque doveroso esaminare le singole proposte progettuali di Housing Sociale anche in funzione della scelta già effettata dall'Amministrazione con l'approvazione della Perimetrazione degli ambiti individuati ai sensi della L.R. 19/2009; in particolare può essere utile verificare se le aree oggetto degli interventi proposti ricadano negli ambiti di cui all'art. 7 comma 4 (tav. 4 allegata alla D.C.C. n. 12/2010), all'interno dei quali è possibile utilizzare aree per edilizia residenziale sociale da destinare prevalentemente a giovani coppie e nuclei familiari con disagio abitativo.

3. *La proposta denominata"Housing Sociale Benevento Capodimonte", alla località Capodimonte (proponente: Comune di Benevento)*

Tra i progetti compresi nel territorio del Comune di Benevento che sono stati ammessi alla fase di negoziata rientra la proposta denominata "Housing Sociale Benevento Capodimonte", alla località Capodimonte presentata dal Comune di Benevento.

L'intervento ricade nell'area che sia la Variante al PRG vigente, sia il PUC destinano ad edilizia residenziale pubblica. Esso prevede la realizzazione di 160 nuovi alloggi destinati ad edilizia residenziale sociale, di cui 132 in edifici di nuova costruzione, già previsti nella variante al Piano di Zona Capodimonte, approvato con Deliberazione di G.C. n. 237 del 19.07.2010, e 28 ricavati dall'ampliamento per sopraelevazione degli edifici già esistenti inclusi nella zona CP - aree di espansione residenziale riservate a interventi di interesse pubblico – realizzati in base al Piano di Zona Capodimonte (approvato con Del. C.C. n. 122/1991) e successiva variante (Del. C.C. n. 37/98). L'intervento, dunque, si inserisce in un contesto già urbanizzato, dotato di infrastrutture primarie e di servizi (scuola elementare, piscina comunale, parcheggi pubblici, verde pubblico, chiesa) di cui si prevede il potenziamento in funzione del nuovo insediamento residenziale.

L'area è altresì inserita nella Perimetrazione degli ambiti individuati ai sensi dell'art. 7 comma 4 della L.R. 19/2009 (tav. 4 allegata alla Del. C.C. n. 12/2010), all'interno dei quali è possibile utilizzare aree per edilizia residenziale sociale da destinare prevalentemente a giovani coppie e nuclei familiari con disagio abitativo.

La conformità dell'intervento al PUC garantisce un utilizzo del territorio coerente con le strategie pianificatorie in atto e un incremento della volumetria residenziale che non compromette il dimensionamento del PUC.

Quello che si propone può essere definito, piuttosto che nuovo quartiere residenziale, un ampliamento di quello esistente, dotato, peraltro, di un sistema viario interno che garantisce già l'accesso ai nuovi edifici. Il progetto prevede la riqualificazione dell'insediamento esistente non solo mediante la realizzazione di nuovi alloggi, ma anche attraverso la previsione di nuovi servizi (strutture commerciali, campo polivalente, parcheggi pubblici, verde attrezzato) che hanno anche lo scopo di garantire la coesione con il nuovo quartiere.

L'integrazione tra il nuovo e il vecchio insediamento avviene in modo da evitare consumo di territorio; infatti i nuovi edifici si dispongono negli spazi vuoti lasciati da quelli esistenti, lungo i margini della strada di penetrazione principale già esistente che impone anche di seguire il naturale andamento altimetrico del suolo. Gli spazi comuni, disponendosi tra i fabbricati esistenti e quelli di nuova realizzazione, diventano anche punti di connessione capaci di garantire la formazione di un tessuto continuo, non più frammentato, che termina al margine della fascia di rispetto del torrente S. Nicola per lasciare spazio al verde.

Il Responsabile del Procedimento
arch. Simona De Filippo

Il Dirigente
ing. Salvatore Zotti

Sentita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica dott.Aversano, come integralmente riportata nel resoconto allegato;
Sentiti, nell'ordine , gli interventi dei Consiglieri Pasquariello, Cangiano, Nardone (che dichiara l'astensione del gruppo) , Collarile , come integralmente riportati nel resoconto allegato;
Sentiti, nell'ordine , gli interventi dei Consiglieri Lanni, Damiano,Orlando, De Pierro , Zoino F. e dell'Assessore Abbate , come integralmente riportati nel resoconto allegato;
Sentito l'intervento conclusivo del Sindaco;
Ritenuto possibile individuare l'interesse pubblico nell'attuazione della proposta denominata "Housing Sociale Benevento Capodimonte" alla località Capodimonte, proposta dal nostro Comune, alla luce delle considerazioni tecnico-urbanistiche nonché alle valutazioni di carattere sociale sopra riportate, per la realizzazione di n.160 alloggi , di cui 132 di nuova costruzione e n.28 ricavati da ampliamenti per sopra elevazione di edifici già esistenti ;
Acquisito il parere della Commissione Consiliare Urbanistica, espresso nelle sedute del 18.11.2011 e del 21.11.2011;
Preso atto che l'intervento de quo appare conforme sia al vigente Piano Regolatore comunale,che al PUC adottato;
Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto , espresso ex art. 49 del D.Lgvo n.267/00,

Il Dirigente del Settore Urbanistica
Ing. Salvatore Zotti

Visto l'art.42 del D.lgvo n.267/00;
Con votazione espressa nei modi e forme di legge resa come di seguito

Presenti n.22
Votanti n.19
Voti favorevoli n.19
Voti contrari --
Astenuti n.3 (De Nigris, Nardone,Pasquariello)

Delibera

1) Individuare l'interesse pubblico per l'attuazione della proposta denominata "Housing Sociale Benevento Capodimonte" alla località Capodimonte, presentata dal Comune di Benevento , per la realizzazione di n.160 alloggi , di cui 132 di nuova costruzione e n.28 ricavati da ampliamenti per sopra elevazione di edifici già esistenti .

Il tutto come da resoconto dattiloscritto, che alla presente si allega per farne parte integrante.

Capezzone, assente.
Castiello, favorevole.
Collarile, favorevole.
Damiano, favorevole.
De Minico, assente.
De Nigris, assente.
De Pierro, assente.
De Rienzo, assente.
Fiore, favorevole.
Fioretti, favorevole.
Lanni, favorevole.
Lauro, assente.
Miceli, favorevole.
Molinaro, assente.
Nardone, assente.
Orlando, assente.
Orrei, favorevole.
Palladino, assente.
Palmieri, favorevole.
Panunzio, favorevole.
Pasquariello, assente.
Picucci, assente.
Quarantiello, assente.
Tanga, favorevole.
Tibaldi, assente.
Trusio, assente.
Zoino Francesco, favorevole.
Zoino Mario, favorevole.
Zollo, favorevole.
Abbiamo 17 voti favorevoli su 17.

PRESIDENTE: allora con 17 voti favorevoli il punto numero 1 viene approvato ovviamente con immediata esecutività come da delibera e si passa alla discussione del punto numero 2 all'ordine del giorno:
rientrano in aula, segretario De Pierro, Pasquariello e Orlando. [Intervento esterno] Rifacciamolo, così prendiamo le presenze come a scuola. È rientrato il consigliere Nardone, Orlando, Pasquariello, Lauro e De Pierro.

SECONDO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO: ARTICOLO 8 DECRETO PRESIDENZIALE CONSIGLIO DEI MINISTRI 16 LUGLIO 2009, PIANO NAZIONALE EDILIZIA ABITATIVA. INDIVIDUARE L'INTERESSE PUBBLICO PER L'ATTUAZIONE DELLA PROPOSTA DENOMINATA HOUSING SOCIALE

attrezzato che hanno anche lo scopo di garantire la coesione con il nuovo quartiere. Nello specifico l'integrazione tra il nuovo e il vecchio insediamento viene in modo da evitare consumo di territorio. Infatti i nuovi edifici si dispongono negli spazi vuoti lasciati da quelli esistenti, lungo i margini della strada di perimetrazione principale, già esistente, che impone anche di seguire il naturale andamento altimetrico del suolo. Gli spazi comuni, disponendosi tra i fabbricati esistenti e quelli di nuova realizzazione diventano anche punti di connessione, capace di garantire la formazione di un tessuto continuo non più frammentato, che termina a margine della fascia di rispetto del torrente San Nicola per lasciare spazio poi al verde. È del tutto evidente quindi che si tratta di un primo progetto importante con un carattere assolutamente sperimentale, in quanto è nostra intenzione replicarlo anche in altre aree della città, dare nuova centralità ai quartieri e alle periferie e dare risposte al fabbisogno di abitazioni a basso costo.
Il consiglio poi potrà verificare che tale progetto è coerente con la strumentazione urbanistica, perché si intende evitare di compromettere definitivamente le prospettive di una programmazione efficace della crescita equilibrata del territorio cittadino, di una pianificazione razionale e strategica e di una governance protesa alle sintesi attive del rapporto tra dinamiche territoriali e progetti di sviluppo economico e produttivo.
Nel concludere chiedo al consiglio di esprimere voto favorevole a questa delibera e ringrazio tutti per l'attenzione prestatami.

PRESIDENTE: grazie assessore. Se non ci sono interventi da parte dei consiglieri. Provocato Pasquariello.

CONSIGLIERE PASQUARIELLO: signor sindaco, signor presidente, signori assessori e amici consiglieri. Io sarò breve su questo punto, anche perché, parlando di Housing sociale, ritengo forse che questo sia fra gli interventi del primo e del secondo bando, uno di quelli maggiormente sostenibili se non l'unico.
Volevo soltanto permettermi di fare delle raccomandazioni all'amministrazione. Questo intervento va a ricadere in una zona importante della nostra città, che però tutti sappiamo avere una serie di problemi, peraltro denunciati dagli stessi cittadini e dallo stesso comitato di quartiere, la parrocchia, la zona di Capodimonte. Bene, su questa zona insistono altri due progetti di Housing sociale, quello presentato dal consorzio Etruria e quello presentato se non vado errato dalla ditta B brothers, per un ammontare di altri, oltre questi di cui ci parlava dall'assessore, di altri 600 alloggi. Allora la mia preoccupazione che giro anche all'amministrazione; è in grado Capodimonte di sostenere un tale impatto, una tale colata di cemento? Sappiamo che mancano infrastrutturazioni sia primarie che secondarie che dovrebbero di molto essere potenziate per poter sopportare oltre 600 nuovi alloggi, così come sappiamo tutti che a Capodimonte non ci sono servizi sufficienti per quella che è la popolazione attuale, immaginarsi per una popolazione che dovrà andare ad occupare altri 600 alloggi. Basti pensare che l'unica strada di collegamento diretto con la nostra città è il piccolo ponticello sul fiume San Nicola. Io raccomando, nel valutare questo progetto di Housing sociale, di avere un po' una visione più ampia e di considerarlo nel complesso delle manifestazioni di interesse, delle proposte progettuali che riguardano quella zona, per evitare il rischio di arrivare ad una di quelle colate di cemento a cui abbiamo fatto riferimento prima, parlando del Puc, che ci è stato assicurato non saranno realizzate.
La seconda raccomandazione: questo è un progetto che viene proposto dal comune e se non vado errato realizzato dall'Istituto autonomo case popolari, penso in partenariato [intervento esterno] quindi rispetto a

delle case in grado di rendere più agevole l'abitabilità, soprattutto per il caso di disabilità, e questo nelle modalità costruttive è un punto importante da tenerne conto o da dare come indicazione.
Il secondo punto è che possono essere delle case autosufficienti da un punto di vista energetico. Se si parla dei parcheggi, perché non fare dei parcheggi in grado di produrre energia da distribuire agli utenti locali di queste case.
L'altro è il recupero dell'acqua piovana; è una caparbietà che cerco di sollecitare il più possibile; in queste nuove costruzioni va previsto un doppio circuito delle acque, le acque di pregio devono essere utilizzate per l'alimentazione mentre per le aiuole e per tutti gli altri usi è giusto che ci sia una dotazione di recupero delle acque piovane. Con questi 4 auspici di cui avremmo magari gradito un approfondimento maggiore in commissione, ci asteniamo, riservandoci però di dare un contributo tecnico esattamente sulle 4 questioni che ho sollevato.

PRESIDENTE: grazie consigliere Nardone. Consigliere Collarile prego.

CONSIGLIERE COLLARILE: saluti tutti, il sindaco, i consiglieri, gli assessori, il presidente del consiglio. Volevo sottolineare due aspetti rispetto a questo progetto che ci appropinquiamo ad approvare: il primo è il fatto che questo tipo di intervento si inserisce all'interno di un'area già perimetrizzata negli ambiti individuati dalla legge 19 regionale, che va ad incentivare quelli che sono gli interventi edilizi che vanno a sostenere l'insediamento delle giovani coppie. La legge 19 appunto si occupa di questo aspetto e in modo particolare va a cercare, quindi già era previsto nell'ambito della parte dell'amministrazione un intervento che andasse nella direzione appunto sociale che va in questi termini.
C'è da definire un altro aspetto; che questo è un intervento che è di completamento, di ampliamento di una zona che ha già una vocazione residenziale sociale. Inoltre rispetto alla sollecitazione del consigliere Nardone, volevo sottolineare che l'Housing sociale a come prerogativa imprescindibile l'adesione al protocollo Itaca nell'ambito della redazione progettuale ed è per questo che è auspicabile ma soprattutto probabilmente avremo una qualità delle residenze che va in una direzione di efficientamento energetico e di sostenibilità dal punto di vista energetico.
A questo punto non posso che esprimermi favorevolmente e anticipare la mia votazione favorevole. Grazie.

PRESIDENTE: grazie consigliere, consigliere Lanni prego.

CONSIGLIERE LANNI: Signor presidente, signor sindaco, signori consiglieri. Io mi sarei aspettato sull'Housing sociale per la verità un consiglio comunale unico su tutte quante le proposte, per avere un quadro di insieme, rispetto a proposte che sono non soltanto pubbliche ma anche private. Oggi noi affrontiamo un avvio di un procedimento che non si conclude certamente oggi e io penso che le raccomandazioni che ci fa il consigliere Nardone e anche lo stesso presidente della commissione urbanistica, dovranno essere colte dai progettisti. Il vero problema è andare ad insediare 132 alloggi, parliamo di palazzi a 4piani, quindi parliamo di altri 4 fabbricati di circa 100 m² l'uno, all'interno di un contesto particolare. Però Housing sociale significa anche un vantaggio per la pubblica amministrazione in termini di servizi, in termini di infrastrutture, in termini di spazi a verde, di spazi per sport, di luoghi di condivisione sociale. È evidente

socialità ma effettivamente tranne un giardinetto non c'è nulla per i bambini del quartiere, quindi ci permetterà qualche perplessità, al di là che è una questione di norma ed è una questione auspicabile che si costruiscano case. Allora io concordo con il consigliere Lanni quando dice che probabilmente andava fatta una verifica omogenea del piano regolatore generale più tutti gli Housing, perché dovremmo avere una visione complessiva, ci potremmo ritrovare, caro assessore, come dicevamo prima, in un bagno di cemento, perché lei ci garantisce che sarà per le giovani coppie e per quelle che sono in maggiore sofferenza. Noi potremmo anche ragionare sui suoi prezzi allora, su come concorrere effettivamente ad essere sociali fino in fondo, perché noi dobbiamo pretendere ad esempio dall'Istituto autonomo case popolari di intervenire lì dove c'è il suo patrimonio. Può si fa il nuovo patrimonio, ma nell'attualità esistono delle situazioni di grande emergenza sociale. Quando il dottore Zoino parla dei 500 e più tuguri, io credo che si debbano inserire anche molti tuguri che sono a Capodimonte, Pacevecchia e perché no, al rione libertà. Allora l'Housing sociale noi lo guardiamo con attenzione come provvedimento generale, ci mancherebbe, però integrato nel piano regolatore, più tutti gli altri Housing, vorremmo garanzie concrete che sia veramente per il sociale e non correre il rischio di ritrovarci poi con le strutture sportive che si lanciano come slogan o con servizi, lo abbiamo vissuto tutti anche nella nostra amministrazione, la partecipazione del privato che promette di fare strutture sportive, servizi eccetera e poi scompare dopo aver costruito quello che doveva costruire. Allora riprendiamo il discorso urbanistico sociale della città, facciamolo con serietà, a quel punto l'opposizione non si tirerà indietro. Per il momento io ribadisco, caro assessore, qualche intervento immediato come ripristinare le luci, sembrerà una demagogica richiesta, ma è un anno e mezzo che il ponte è buio e li passano persone per andare a Capodimonte, dove noi vorremmo costruire 160 alloggi nuovi. Pensiamo prima anche al vecchio e poi ovviamente andiamo incontro alle giovani coppie, a chi ha veramente delle difficoltà sociali, perché il panorama è realmente mutato, entriamo tutti nella logica che è realmente mutato il panorama per tutti noi, soprattutto per chi è meno garantito e meno fortunato di noi.

PRESIDENTE: grazie consigliere, chiede il consigliere De Pierro la parola e poi c'è l'assessore Abbate che voleva illustrare qualcosa.

CONSIGLIERE DE PIERRO: grazie presidente. Anche su questo punto, che poi fondamentalmente è strettamente correlato e collegato a quello che abbiamo discusso poc'anzi, ossia la presa d'atto ricognitiva del piano regolatore. Io anche in questo senso ribadisco tutta la mia perplessità. Ho avuto modo di rappresentarla, ripeto, già sugli organi di stampa nei giorni addietro, perché questo Housing sociale a cui il sindaco naturalmente ha fatto riferimento, dice che è un dettato normativo, io non ho nulla da obiettare e nulla questio sul fatto che l'Housing sociale sia un dettato normativo ma l'Housing sociale, una buona amministrazione e una seria amministrazione deve avere anche la capacità di contestualizzarlo e di calarlo sul territorio, perché altrimenti rischiamo e lo ripeto ancora una volta di favorire sulla carta quello che diceva l'assessore Aversano, ossia di favorire le giovani coppie e quant'altro, poi questi criteri e questi parametri valutativi dovremmo sempre andarli ad identificare e a ricercare, ma in realtà il problema più serio è che prima di arrivare a questo, perché io non metto in discussione la buona volontà o il buon proposito di voler fare questo, bisogna capire seriamente di valutare quello che è l'impatto e qua c'è anche il dirigente del

soltanto purtroppo di ristrutturare edifici, non c'è la possibilità di mettere in moto invece quello che fino a poco tempo fa ha rappresentato l'economia della nostra città. Quindi si capisce bene che ci troviamo di fronte ad un grave periodo di crisi finanziaria e di regressione economica. Benissimo, lo si evince anche dagli interventi dei consiglieri dell'opposizione. Si capisce allo stesso modo che le giovani coppie e quindi sto parlando di quella categoria di cittadini, che hanno un reddito ma che probabilmente sono monoreddito oppure precari e che non si possono permettere, oggi più di prima, di acquistare un'abitazione e quindi ulteriore problema, Housing sociale, ulteriore strumento che può essere utile a salvaguardare le giovani coppie; però che cosa si chiede a questa maggioranza, all'amministrazione attiva? Di rimanere al palo.
Allora io queste cose non le capisco, o meglio capisco che ci rendiamo conto che ci sono dei problemi da dover affrontare, probabilmente anche in maniera innovativa, non capisco invece come l'argomento non venga affrontato in maniera responsabile così come fa l'amministrazione. C'è un'assunzione di responsabilità, l'assunzione di responsabilità è quella di, si, capire il problema, ma di trovare anche la soluzione. Noi le soluzioni le abbiamo trovate. Poi i parametri da dover rispettare, i requisiti sono sicuramente compito del consiglio comunale e compito di questa amministrazione, ma una volta che ci rendiamo conto che è necessario trovare gli strumenti adatti per cercare di mettere in moto e da una parte l'economia e dall'altra di favorire, di socializzare, di rendersi conto di andare in una direzione ben precisa e cioè quella di favorire le giovani coppie come può essere, come diceva prima il presidente della commissione urbanistica non si può rimanere al palo. Mi rendo conto che parte dell'opposizione auspica che questa amministrazione non riesca a dare risposte, ma noi invece siamo responsabili, non possiamo essere corresponsabili in questo modo e di far sì che la città invece rimanga al palo. Se da una parte non capisco come sul primo punto, il piano urbanistico comunale, parte dell'opposizione non ha partecipato alle scorse sedute, a quelle dello scorso luglio, per poi partecipare, io dico in maniera responsabile, a questo discorso, allo stesso modo consentitemi di dire che non capisco l'eccessiva frenesia di alcuni consiglieri di maggioranza. Io ritengo che noi siamo tutti, ogni consigliere comunale responsabile delle sorti di questa città. Mi complimento con l'assessore Aversano e anche con l'ufficio tecnico che, si, ha portato in aula il piano urbanistico comunale, sì, ha portato in aula una prima proposta di Housing sociale. Voglio complimentarmi con l'intera amministrazione e dico all'opposizione o parte di essa di portare in aula e noi dobbiamo anche, come amministrazione, farci carico e facilitare questo tipo di atteggiamento, di essere sempre propositivi e di trovare una soluzione univoca. Io non auspico che accada ciò che è successo a Salerno, dove il piano urbanistico comunale venga votato ad unanimità, questo un po' mi preoccupa, che si vota un piano urbanistico comunale all'unanimità in una mezz'ora. il sindaco de Luca che viene considerato il sindaco per antonomasia, quello che meglio riesce ad intercettare le richieste dei cittadini. Sicuramente un piano urbanistico comunale all'avanguardia, non lo metto in dubbio. Quindi accetto anche la dialettica, però cerchiamo di lavorare, così come facciamo nelle commissioni, cercando di riuscire a capire il problema, di trovare gli strumenti, l'amministrazione attiva ne ha la responsabilità e poi di condividerli fino in fondo. Alla maggioranza dico di continuare a lavorare come sta facendo, seguendo le direttive della giunta, le direttive del sindaco in primis e di mettere da parte quell'eccessiva frenesia, che poi purtroppo ci costringe ad avere la mente occupata da altro. Grazie

PRESIDENTE: allora assessore Abbate prego.

dell'Housing e per cui se Capodimonte è zona vocata all'Housing, non sarà una zona avocata alla realizzazione di ulteriore incremento evidentemente volumetrico.
Questa è una scelta che farà il consiglio comunale e per cui si andrà a decurtare da quello che era previsto relativamente all'intervento nel piano regolatore generale. Questo criterio vale per tutti gli altri Housing che dovessero trovare il voto favorevole di questo consiglio comunale e che devono ricadere anche nelle aree di intervento del PU Europa e quindi dei fondi europei, perché evidentemente l'Housing risulta essere la sponda, quella si, privata rispetto all'intervento pubblico di riqualificazione del pubblico che invece vengono fatti con i fondi europei.
Quindi c'è una visione tutto sommato omogenea degli interventi e non ci sono visioni né di sovrapposizione, né tanto meno furberie di fondo, dove si immagina che a Capodimonte, oltre a quello previsto nel piano regolatore o la possibilità edificatoria del piano regolatore, ci sia l'Housing o altri a Housing che vanno a sommarsi. Evidentemente il ragionamento è completamente opposto, l'Housing è una modalità di utilizzazione di quel vano destinato in quell'area e per cui si andrà a decrementare quello che il Puc prevedeva. Penso di essere stato chiaro rispetto alla questione e rispetto alla vicenda. Dopodiché è chiaro che noi di questa edilizia non vogliamo solo farne un intervento di tipo sociale, vogliamo farne un intervento di tipo qualitativo. Questo è stato detto e dichiarato più volte. Di riqualificazione che evidentemente è quella dell'abitare, è quella dell'alloggio è quella energetica, quella della classe A, è quella anche però dell'infrastrutturazione pubblica di quelle aree, del miglioramento evidentemente, ripeto, gli Housing di quelle aree, a partire da Capodimonte sono stabilite delle opere pubbliche che vanno a riqualificare anche la parte del quartiere esistente, del quartiere consolidato di quello che è il quartiere vecchio, definiamolo così e che evidentemente sino ad oggi è nato come quartiere dormitorio e sino ad oggi ha anche ancora questa funzione di quartiere dormitorio.
È una prima trasformazione vera del quartiere. Per Capodimonte, non solo per Capodimonte, però si sono immaginati anche altri interventi mediati dalla spinta dell'Housing ma insomma l'aula sarà quella che ne prenderà contezza e che determinerà quindi il futuro assetto di questi quartieri. Ma il voto di oggi inizia a modificare in maniera strutturale, in maniera pubblica, in maniera che incide sulla qualità della vita di quei quartieri anche con il voto dell'Housing, cosiddetto dello Iacp, cosiddetto pubblico di primo intervento del quartiere di Capodimonte.

PRESIDENTE: grazie sindaco, allora se procediamo alla votazione, prego segretario.

SEGRETARIO: Pepe, favorevole.
Ambrosone, assente.
Boccalone, favorevole.
Cangiano, favorevole.
Capezzone, assente.
Castiello, favorevole.
Collarile, favorevole.
Damiano, favorevole.
De Minico, assente.

De Nigris, astenuto.
De Pierro, assente.
De Rienzo, assente.
Fiore, favorevole.
Fioretti, favorevole.
Lanni, favorevole.
Lauro, assente.
Miceli, favorevole.
Molinaro, assente.
Nardone, astenuto.
Orlando, assente.
Orrei, favorevole.
Palladino, favorevole.
Palmieri, favorevole.
Panunzio, favorevole.
Pasquariello, astenuto.
Picucci, assente.
Quarantiello, favorevole.
Tanga, favorevole.
Tibaldi, assente.
Trusio, assente.
Zoino Francesco, favorevole.
Zoino Mario, favorevole.
Zollo, favorevole.

PRESIDENTE: allora con 19 voti favorevoli e 3 astenuti il punto all'ordine del giorno viene approvato. Passiamo al punto numero 3

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, su conforme attestazione del messo comunale,

CERTIFICA

che copia della presente deliberazione:

☐ è stata affissa all'Albo pretorio comunale il giorno - 9 GEN. 2012 per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1 del T.U. 267/2000) (N. ..... del Reg. Pubbl.)

☐ è stata trasmessa al Prefetto della provincia di Benevento con nota prot. n. ..... in data ..... (art. 135, comma 2 del T.U. 267/2000);

Li - 9 GEN. 2012

Il Messo Comunale

IL MESSO COMUNALE
(Sergio GAGLIARDI)

Il Segretario Generale
Rossella Grasso

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, visiti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno .....

☐ perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4°, T.U. 267/2000);

☐ decorsi dieci giorni dalla pubblicazione all'Albo (art. 134, comma3°, T.U. 267/2000).

Li .....

Il Segretario Generale

Rossella Grasso