Signor Sindaco, Consiglieri e Assessori, l'argomento che mi accingo ad approfondire e proporre all'aula questa sera è relativo agli Atti di Programmazione degli Interventi – i cosiddetti API – per il prossimo triennio 2015-17 che, come molti di voi ben sanno, contengono la disciplina degli **interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione** del territorio comunale, da realizzare nell'arco temporale dei prossimi tre anni in conformità alle previsioni del PUC, il ns strumento urbanistico vigente.

Chi, come me, ha sempre seguito il dibattito sulla questione urbanistica in città, comprende l'importanza strategica di tale atto procedurale e le conseguenze che esso comporta per l'attività edilizia sul territorio. Oggi, in un delicatissimo momento di congiuntura economica negativa, probabilmente l'argomentare ed il dibattere su tale tema non riscuote l'interesse che invece ha avuto in altre epoche.

Non nascondo di essermi andata a leggere gli interventi che hanno animato il dibattito che si è svolto in questa stessa aula tre anni orsono, precisamente il 27/12/2011, quando l'assessore all'Urbanistica dell'epoca relazionò in merito agli API per il triennio 2012-14.
A tale dibattito erano presenti molti dei Consiglieri che ancora oggi siedono in questi banchi. Sostanzialmente in quella seduta si riconfermarono le priorità strategiche del triennio precedente in quanto si era constatato che gli interventi considerati urgenti, ai fini dell'applicazione concreta del PUC, non erano giunti a conclusione: il motivo era da ricercare nel gravoso impegno economico che l'amm.ne avrebbe dovuto affrontare per portare a compimento i piani attuativi.
Oggi, a distanza di tre anni, ci ritroviamo in un momento di gravissima crisi economica, peggiore di quella in cui maturarono le condizioni della riconferma, da parte dell'amm.ne, degli API precedenti.

INOLTRE, SIAMO CONSAPEVOLI CHE IL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2014-2016, ALLEGATO AL BILANCIO DI PREVISIONE 2014, NON HA PREVISTO SOMME PER LA COPERTURA FINANZIARIA DI NUOVI INTERVENTI DA ATTUARSI ATTRAVERSO I PUA: è evidente che la situazione finanziaria in cui versa il Comune di Avellino, condizione che come sappiamo risente di una congiuntura economica negativa generalizzata, non consente di procedere all'approvazione degli strumenti di pianificazione di dettaglio in quanto detta approvazione presuppone la

copertura finanziaria per i costi relativi alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie dei PUA posti in priorità.

In ogni caso, viene comunque lasciata l'opportunità ai soggetti privati, proprietari delle aree o degli immobili inclusi nei comparti, di attivarsi con proposte di trasformazione, secondo le modalità e gli obblighi previsti dalla L. R. 16/2004.

Per venire al dunque, la vigente L. R. 16/2004 relativa alla pianificazione territoriale ed urbanistica, a livello regionale, provinciale e comunale, prevede che il Consiglio Comunale adotti gli API che, come detto, rappresentano lo strumento per disciplinare gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale.

In particolare gli API, in relazione agli interventi di **riqualificazione** e **nuova edificazione**, specificano:

- le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché gli interventi di integrazione territoriale e paesaggistica;
- la quantificazione degli oneri finanziari a carico del Comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

GLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI HANNO VALORE ED EFFETTI DEL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE, DISCIPLINATO DALLA LEGGE 10 DEL 28/01/1977 ALL'ART. 13, E DALLA L.R. 19 DEL 20/11/2001 ALL'ART 5, E SONO COORDINATI CON IL BILANCIO PLURIENNALE COMUNALE.

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico, la delibera di approvazione degli API comporta la **dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e di urgenza dei lavori** previsti negli stessi atti, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Il programma triennale per la realizzazione delle opere pubbliche si coordina con le previsioni degli Atti di programmazione, così come da normativa vigente.

Gli API del triennio 2008-2010 furono approvati per la prima volta nell'aprile del 2008 ed essi prevedevano un notevole numero di interventi di iniziativa pubblica, potenzialmente attuabili e subordinati alle risorse finanziarie dell'epoca.

Come già detto, per il triennio successivo, 2012-2014, l'Amministrazione comunale, riconfermò le scelte di priorità e metodologiche dei precedenti API ma ne rimodulò le previsioni, in ragione delle necessità sopravvenute, delle disponibilità economiche e dei nuovi fabbisogni da soddisfare.

La situazione illustrata poc'anzi ci porta a dover procedere ad una **sostanziale riconferma delle previsioni e degli obiettivi degli API 2012-2014** e richiama l'attenzione sulla necessità ormai impellente di lavorare in due direzioni:

1. la prima è quella di procedere in maniera concreta e fattiva nel processo di **ADEGUAMENTO E RIVISITAZIONE DEL NOSTRO STRUMENTO URBANISTICO**, muovendoci secondo gli indirizzi generali, già posti all'attenzione del C.C. nel mese di maggio 2014, che hanno messo in evidenza le **criticità** della situazione urbanistica della città **in relazione alla sua sostenibilità economica** ed hanno tracciato una strada che ora andrà percorsa in maniera fattiva e concreta, anche in relazione alla necessità di allineamento del nostro PUC con il PTCP;
2. la seconda è quella di impegnare una pluralità di soggetti al fine di intercettare **risorse** di cui attualmente l'amministrazione non dispone, che sono invece necessarie e indispensabili a sostenere i programmi in materia di sviluppo del territorio; mi riferisco in particolar modo, a quelle della Regione Campania relative alla programmazione 2013-2017, risultanti dai Fondi Europei di Sviluppo Regionale (FESR) in modo da rendere attuabili gli interventi nelle **aree di trasformazione** previste dal PUC, ritenute già da diversi anni, ormai, di pubblico interesse e di priorità strategica.

In particolare, per quanto riguarda gli interventi da noi ritenuti di priorità strategica per il prossimo triennio, con l'Ufficio di Piani e Programmi, e colgo l'occasione per ringraziare tutto il settore per la disponibilità e lo spirito di fattiva collaborazione in questo mio primo mese di attività, abbiamo concentrato l'attenzione su 7 PUA. La relativa proposta progettuale è stata completata e per ognuno di essi sono stati individuate delle criticità tecniche per le quali, di concerto con l'ufficio, sarò impegnata nei prossimi giorni nella prospettiva di una spero "definitiva" risoluzione.

Ma è evidente, lo ripeto, che la fattibilità degli interventi previsti dai PUA, è strettamente legata alle risorse economiche, necessarie a sostenere i costi relativi

alle urbanizzazioni primarie e secondarie per la quota edificatoria di proprietà comunale.

La quantificazione degli importi era stata stimata, preliminarmente, con valori parametrici già nei primi API 2008-2011, rivalutata nel dicembre 2011 in base ai dati ISTAT dell'8,5%; evidentemente oggi questi valori vanno riaggiornati con un incremento percentuale del 15% rispetto al 2008.

Comunque, a fronte della mancanza di risorse finanziare all'uopo appostate, ribadisco che i PUA in priorità strategica redatti dall'Ufficio di Piani e Programmi rappresentano comunque un **PARCO-PROGETTI** per l'Amm.ne che evidentemente si impegnerà al massimo per reperire le risorse necessarie per poter passare dalla fase progettuale alla **FASE ATTUATIVA**.

In alcune delle aree di trasformazione da noi individuate, infatti, ricadono terreni di proprietà comunale, che attraverso l'attuazione saranno valorizzate, anche con il solo scopo di renderle appetibili per la vendita. Altre aree sono interessate da procedure di delocalizzazione dei fuori sito relative ai P. di Recupero del "Centro Storico", non ancora definite da un punto di vista patrimoniale.

I Piani Attuativi ritenuti di priorità strategica sono:

- Rq04 Piazza Sullo (area Macello);
- Ni12 Collina Liguorini
- Ru07 Campetto Santa Rita
- Ru12 Bellizzi
- Rq01 Campo Genova
- Ts07 S. Francesco
- Ts09 via T. Cappuccini

Vale la pena porre ancora l'accento sull'aspetto economico per l'attuazione dei PUA, in relazione al **REPERIMENTO DI RISORSE**.

Oltre agli introiti derivanti dall'attuazione degli interventi privati (contributi di costruzione), dalle risorse derivanti dalla monetizzazione delle aree a standard, sia nell'ambito dei PUA preesistenti che delle aree di trasformazione del PUC, alle fonti di finanziamento provenienti da altri Enti pubblici (Regione, Provincia,

Università) e dai FESR, **CI SI ATTIVERÀ CON LA REDAZIONE DI UN PIANO di VALORIZZAZIONE** delle proprietà comunali che sarà coordinato con il Piano vendita attraverso la progettazione urbanistica dei comparti di interesse pubblico, con lo scopo di definire l'**ENTITÀ DELLE PROPRIETÀ COMUNALI, LE QUOTE EDIFICATORIE CERTE CORRISPONDENTI, I COSTI DI ATTUAZIONE ED I VALORI RICAVABILI**. Tale piano, che sarà redatto a cura del settore Piani e Programmi di concerto con il settore Patrimonio, da un lato consentirà all'ente di conservare la regia della pianificazione urbanistica e definire certezze sull'aspetto attuativo e patrimoniale delle proprietà comunali, dall'altro di rendere trasparente e definita la proprietà comunale non solo, ma anche appetibile alla vendita in quanto sarà chiaro il valore effettivo del "lotto" immobiliare da acquistare.

In merito alla seconda parte degli API , l'art 15 delle NTA del ns strumento urbanistico definisce **AREE DI RINNOVO URBANO** quelle aree consolidate di impianto recente (definite di **categoria B** dal DM 1444/68 e **di Recupero** dalla L 457/78), per le quali gli obiettivi da raggiungere sono:

la messa in sicurezza della città, il miglioramento delle relazioni tra le varie parti degli spazi pubblici, la creazione di nuovi percorsi e collegamenti tra gli elementi strutturali del PUC, i percorsi ciclabili, i servizi per la collettività quali parchi urbani, aree verdi, parcheggi; il perseguimento del risparmio energetico e della qualità urbana.

Tutto ciò al fine di introdurre all'interno del tessuto urbanizzato **requisiti di eccellenza sotto il profilo della sicurezza e della qualità urbana**, in modo da incentivare interventi da parte dei privati che contribuiscano alla Riqualificazione dei luoghi della città già consolidati.

In ragione degli obiettivi suddetti, con i precedenti API si è individuata una perimetrazione di aree all'interno delle quali era possibile realizzare interventi di rinnovo urbano, previa predisposizione di PUA. I criteri utilizzati per la perimetrazione furono quelli della **vetustà dei fabbricati** e la **genesi degli impianti**, individuando complessi residenziali di edilizia pubblica, comunali o dello IACP.

Oggi noi **riconfermiamo i criteri** utilizzati dai precedenti API per l'individuazione dei perimetri di intervento in quanto il recupero delle aree degradate, unito alla vetustà degli immobili, è una precisa scelta programmatica di questa amministrazione che risponde all'obiettivo dimettere in sicurezza la città innanzitutto da un punto di vista dell'adeguamento antisismico.

Pertanto anche per il triennio 2015-2017 sono state confermate le precedenti **perimetrazioni** delle **aree di rinnovo urbano**, che corrispondono a quelle indicate nella Tav 5 allegata, al fine di implementare ogni sviluppo sostenibile delle Zone Consolidate Residenziali; esse sono aree soggette a preventiva formazione di Piano Urb Attuativo, PUA che può riguardare anche più aree di rinnovo urbano seppur non contigue, al fine di incentivare la sostituzione edilizia per la messa in sicurezza e la riqualificazione della città.

Inoltre, vista la dimensione, in alcuni casi eccessiva, delle zone perimetrate per la quale si è delineata una oggettiva difficoltà per i proprietari (evidentemente molto numerosi dati i tanti fabbricati presenti) a presentare una proposta di PUA relativa all'intera area, **con la presente proposta di programmazione si è individuata la possibilità di operare anche relativamente a sub-ambiti funzionali di Rinnovo Urbano**: **LA PROPOSTA DI PUA POTRÀ CONTENERE UNA SUDDIVISIONE PER LOTTI FUNZIONALI DI INTERVENTO, FERMO RESTANDO L'INQUADRAMENTO GENERALE RELATIVO ALL'INTERA PERIMETRAZIONE**. Ciò per far si che anche in un ambito dimensionalmente molto esteso, il disinteresse all'intervento di riqualificazione edilizia da parte di alcuni proprietari non vincoli, ovvero blocchi, anche coloro i quali invece, per sub-ambiti funzionali, abbiano la necessità o l'interesse a proporre un piano attuativo di dettaglio, che comunque non obbligherà all'intervento i restanti attori.

Questo rappresenta un primo passo per cercare di snellire l'iter amministrativo di intervento nelle aree di rinnovo urbano, finora congelate dall'individuazione di una perimetrazione indistinta che non ha, di fatto, consentito alcun tipo di intervento mirante alla "riqualificazione urbana", obiettivo che noi come amministrazione ci poniamo puntando, dunque, sul RIUSO, SULLA MESSA IN SICUREZZA

DEGLI EDIFICI E SUL LORO EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, senza dunque PIU' CONSUMO DI SUOLO BENSI' PUNTANDO REALMENTE AL RINNOVO URBANO

Si riconferma, inoltre, così come per il triennio scorso, che gli interventi nelle Aree di Rinnovo Urbano prevedono espressamente che la destinazione d'uso della SLP aggiuntiva, nella misura del 30%, debba essere interamente riservata per Servizi alle persone, di cui all'art. 2 delle NTA del PUC vigente.

E' comunque applicabile l'art. 15 delle NTA e sono sempre consentiti, in queste zone, gli interventi previsti dall'art 31 della L. 457/78, dall'art. 3 del DPR 380/2001 e dalle LR 19 del 2009 e n° 1 del 2011.

Infine, così come previsto dall'art. 4 delle NTA dello strumento urbanistico vigente, si è determinata la quota di **Edilizia Residenziale pubblica, sovvenzionata, convenzionata e agevolata e la loro localizzazione**.

In particolare, essa si trova localizzata nelle zone di Sostituzione e Ricomposizione urbana, nonché nelle zone di trasformazione di proprietà pubblica. La quota di edilizia residenziale pubblica rispetto a quella privata deve essere almeno del 40%, riferita al fabbisogno abitativo calcolato nella relazione allegata al PUC.

Pertanto alla luce del dimensionamento dei PUA posti in priorità strategica, effettuato dal settore Piani e programmi, la quota di ERP pubblica rappresenta il 26,21% (276 vani) a cui vanno aggiunti gli interventi previsti dal programma regionale di edilizia residenziale sociale (488 vani), per arrivare ad un totale di 764 vani (contro i 777 relativi alla parte di edilizia privata) che rappresenta il 49,60% di edilizia pubblica in modo da soddisfare il suddetto 40% minimo.

Approfitto di questo mio intervento per far presente all'aula che sono già impegnata nella direzione di riportare all'attenzione di questo C.C. la discussione in merito ai criteri da adottare per l'adeguamento dello strumento urbanistico vigente.

Come detto in precedenza su questi temi c'è sempre stata una grandissima partecipazione e si sono sviluppati dibattiti anche molto animati, come è giusto che sia quando si tratta di ragionare sul futuro della città e sul volto che ad essa vogliamo dare.

L'idea di città che ho in mente si richiama in maniera immediata a concetti di **URBANISTICA SOCIALE**, di **SOSTENIBILITÀ ECONOMICA ED ECO-COMPATIBILE**, di **QUALIFICAZIONE DEL CONTESTO URBANO**, di **VALORIZZAZIONE DELLE NOSTRE EMERGENZE E DELLA NOSTRA MEMORIA.**

Ritengo sia indispensabile, perciò, il coinvolgimento di tutti noi amministratori non solo, ma di tutta la cittadinanza, e non possiamo prescindere dal guardare oltre il nostro ambito territoriale cittadino ragionando secondo una logica, invece, di città estesa che coinvolga Atripalda, Mercogliano e Monteforte almeno, **CITTA'-ESTESA DUNQUE, IN CUI CALARE GLI OBIETTIVI STRATEGICI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, ECONOMICA E SOCIALE.**

Invito, pertanto, tutto il Consiglio ad impegnarsi con me e con l'amministrazione nel tentativo di restituire ai cittadini un **piano di valore**, che sia però adeguato alle odierne esigenze e necessità, anche alla luce dell'esperienza di questi ultimi anni nei quali sono emerse tutte le criticità del nostro strumento urbanistico ancora valido ma sicuramente perfettibile.