

**PROTOCOLLO DI INTESA**  
**TRA**  
**CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**E**  
**ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI NAPOLI**

**STUDIO FINALIZZATO ALL'INDIVIDUAZIONE DI EDIFICI INDUSTRIALI DISMESSI O IN DISUSO, DA SOTTOPORRE A RIQUALIFICAZIONE O TRASFORMAZIONE URBANISTICA, NEI COMUNI DI POZZUOLI, QUARTO, MARANO DI NAPOLI, MUGNANO DI NAPOLI, CASORIA, VOLLA, CERCOLA, CASAVATORE, ARZANO, MELITO.**

**REPORT FINALE**



## **1. PREMESSE**

La realizzazione dello studio finalizzato all'individuazione di edifici industriali dismessi o in disuso, da sottoporre a riqualificazione o trasformazione urbanistica in alcuni Comuni della Provincia di Napoli nasce da una duplice principale motivazione:

- Da un lato la chiusura di molte attività industriali localizzate nelle aree D di vari Comuni appartenenti al territorio della Città Metropolitana ha determinato la formazione di “voragini urbane”, che continuano ad occupare parti di territorio urbano ed inquinarlo con i suoi residui; Parimenti la chiusura di singoli complessi edilizi;
- Dall'altro gli indirizzi prevalenti nella normativa comunitaria, nazionale e regionale relativa al governo del territorio che sono sempre più orientati nel senso di favorire il recupero e la riqualificazione delle aree già destinate ad impianti produttivi e non più utilizzate onde ridurre al minimo il consumo di nuovo suolo.

Infatti, uno degli obiettivi principali perseguiti dalla Città Metropolitana di Napoli nell'ambito dell'attività di co-pianificazione con i Comuni, propedeutica alla formazione della strumentazione urbanistica comunale, è appunto quello di incoraggiare la riconversione di eventuali aree industriali dismesse destinandole a nuovi scopi produttivi, commerciali e turistici con beneficio occupazionale, senza andare ad intaccare le aree libere.

A tal fine, la Città Metropolitana in collaborazione con l'ACEN - Associazione Costruttori Edili Napoli - ha ritenuto di attivare una ricognizione di tutte le aree/edifici industriali dismessi esistenti nel territorio.

I Comuni selezionati quali oggetto di questa prima indagine sono tutti direttamente confinanti con il territorio della città di Napoli e sono nel dettaglio: Pozzuoli, Quarto, Marano di Napoli,

Mugnano di Napoli, Casoria, Volla, Cercola, Casavatore, Arzano, Melito.

Ai fini della realizzazione di detta indagine, l'ACEN ha promosso in collaborazione con l'Ufficio Sistema Informativo Territoriale della Città Metropolitana di Napoli (SIT) uno studio finalizzato all'individuazione di immobili produttivi potenzialmente dismessi esistenti nel territorio dei suddetti Comuni.

## **2. PROCEDIMENTO**

Lo studio si è articolato secondo le seguenti fasi lavorative.

### **2.1 Indagine e raccolta dati.**

Nell'ambito di una serie di confronti tecnici avvenuti tra componenti dello scrivente Studio di Ingegneria per l'ACEN e personale tecnico del SIT si è preliminarmente individuata e strutturata la procedura informatizzata finalizzata alla individuazione di tutti gli immobili appartenenti ai Comuni selezionati e rientranti nelle categorie catastali:

- D1 (opifici);
- D7 (edifici speciali a carattere commerciale di una certa dimensione);
- D8 (edifici speciali a carattere industriale);
- F2 (unità collabenti).

La ricerca sulla categoria F2 ha riguardato nel dettaglio anche il Comune di Napoli.

Gli elenchi degli immobili oggetto di indagine sono stati estratti dalla banca dati geografica dai tecnici del SIT mediante query e join specificamente elaborate per questo tipo di analisi.

In particolare, il DB di riferimento è stato il DBTI catastale così come configurato nel progetto Provinciavicina (aggiornato all'ultima versione messa a disposizione dalla Regione

Campania).

L'elaborato finale del SIT è stato un file DBF, per ciascun Comune, contenente l'ID immobile, elemento chiave della tabella, completo di tutte le info richieste quali rendita, categoria, indirizzo etc.....

Il SIT ha poi fornito anche un file di tipo .kml che ha consentito l'individuazione su base aerofotogrammetrica degli edifici elencati, sia con strumenti Gis proprietari che con strumenti free quali Google Earth.

A questo punto, atteso il periodo di riferimento relativo all'ultimo aggiornamento dei dati forniti dal SIT, gli elenchi sono stati successivamente implementati ed aggiornati all'attualità dai tecnici incaricati ACEN attraverso la consultazione della piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate.

## **2.2 Approfondimenti e selezione edifici dismessi.**

Terminata la fase di raccolta e sistemizzazione dei dati nelle tabelle generali (Tabelle A.1), si è passati alla prima fase di scrematura finalizzata alla sola individuazione degli edifici inutilizzati e/o dismessi, attraverso la consultazione dei sistemi di navigazione satellitare più diffusi nonché attraverso l'esecuzione di sopralluoghi diretti nei casi di più difficile interpretazione.

Tale lavoro ha portato alla creazione di nuove tabelle riportanti i soli edifici classificabili quali dismessi e/o inutilizzati (Tabelle B.1). In queste tabelle, i dati ricavati dalle banche dati del SIT della Città Metropolitana di Napoli sono stati aggiornati all'attualità attraverso l'utilizzo del SISTER. In alcuni casi si è potuto riscontrare che alcuni degli immobili

inizialmente censiti come di interesse erano stati catastalmente soppressi o avevano cambiato destinazione d'uso.

A ciascuna tabella, sia per le tabelle A.1 che per quelle B.1, è stata associata una immagine con la perimetrazione di tutte gli immobili presenti all'interno della tabelle stesse (Imm. A1 ed Imm B.1).

Si evidenzia che la individuazione in mappa di alcuni edifici è stata resa impossibile dall'esistenza di corpi di fabbrica identificati con dati catastali fittizi (n. di protocollo e schede senza attribuzione definitiva di foglio e particella) o, con toponomastica parziale e incoerente.

Inoltre, si evidenzia che dalla selezione degli edifici dismessi sono stati ad esempio esclusi, perché comunque non compatibili con le finalità dello specifico studio, immobili o porzioni di essi che seppur dismessi fanno tutt'ora parte di un complesso edilizio in gran parte utilizzato e da esso non scorporabile (ad esempio il piano terra di un edificio per civile abitazione o il singolo edificio all'interno di un articolato complesso industriale tutt'ora attivo).

Un'analisi a parte ha richiesto il caso specifico di Napoli che, essendo caratterizzata da una duplice e differente numerazione dei fogli di mappa tra il Catasto Fabbricati ed il Catasto Terreni, con conseguente impossibilità ad utilizzare con sufficienti garanzie la sola procedura utilizzata per gli altri Comuni, si è operato esclusivamente attraverso il SISTER e la individuazione corrispondente degli edifici attraverso la sola toponomastica.

Per ognuno degli edifici classificato quali dismesso o inutilizzato è stata infine redatta una specifica scheda di approfondimento (Schede C.Ni) con individuazione del fabbricato in mappa e censimento catastale relativo.

Ricapitolando, per lo studio redatto sono forniti per ciascun comune di studio i seguenti

elaborati:

- Tabella A.1 - Elenco immobili categorie D1, D7 e D8 (Banca dati SIT - Agg. 2013);
- Tabella A.1 - Elenco immobili categorie F2 (Banca dati SIT - Agg. 2013);
- Tabella B.1 - Elenco immobili di interesse categorie D1, D7, D8 e F2 (Banca dati SIT, Agg. 2013 - Dati aggiornati attraverso SISTER, Agg. Novembre 2015);
- Imm. A.1 - Individuazione immobili categorie D1, D7 e D8 (Banca dati SIT - Agg. 2013);
- Imm. B.1 - Individuazione immobili categorie D1, D7, D8 e F2 (Banca dati SIT, Agg. 2013 - Dati aggiornati attraverso SISTER, Agg. Novembre 2015);
- Scheda immobile C.0n.

Tutti gli elaborati sono forniti anche su supporto informatizzato in formato XLS. Inoltre, per ogni tabella B.1 è stato creato un file in formato KMZ attraverso il quale è possibile visualizzare ciascun immobile su Google Earth cliccando sul relativo codice composto dal numero di foglio e di particella.

Per il solo Comune di Napoli, per le problematiche precedentemente accennate, è stata redatta la sola Tabella B.1 con le relative schede di approfondimento.

### **3. ESITO DEL CENSIMENTO**

L'indagine ha portato alla redazione di tabelle contenenti complessivamente, per i dieci Comuni esaminati:

- 3.270 edifici censiti nelle categorie D1, D7 e D8;
- 524 edifici censiti in categoria F2.

Per un totale di 3.794 edifici tabellati.

Di tali edifici ne sono risultati effettivamente dismessi o inutilizzati, in funzione anche degli obiettivi posti alla base di detto censimento, 259, corrispondente a circa il 6,8% degli edifici individuati.

Sono certamente rimasti esclusi da detto censimento gli edifici con classamento catastale incoerente (categoria catastale attribuita impropriamente) e tutti quelli risultati non individuabili per carenza dei dati catastali o per toponomastica incoerente.

In conclusione, si vuole evidenziare come, dallo stato di precarietà in cui sono stati ritrovati gli edifici dismessi, anche alla luce dei sopralluoghi diretti eseguiti, sia necessario ed urgente che i Comuni si adoperino per attivare in tempi brevi tutte le procedure atte a salvaguardare innanzitutto la pubblica e privata incolumità. I comuni, dovrebbero mettere in atto azioni di sollecito nei confronti delle proprietà ed attivare contestualmente procedure di semplificazione amministrativa e/o agevolazione fiscale per favorire interventi di riqualificazione, riconversione e rifunzionalizzazione degli stessi edifici dismessi o abbandonati.

Napoli, li 19 dicembre 2015

Studio Associato Ingegneri  
Brandi Giovino Tricarico