

#### 4.1. Lo studio sull'impatto socio-economico dell'operazione.

Prima di procedere all'esposizione dei dati tecnici del dimensionamento delle funzioni, occorre ricordare che la variante al Prg per la zona occidentale conteneva al comma 7 dell'art.23 delle norme di attuazione la tabella con l'indicazione sulle funzioni e sui limiti dimensionali, oscillanti tra valori minimi e massimi per le volumetrie di nuova edificazione, rimandando alla fase della pianificazione esecutiva l'assetto definitivo dei dati stessi. Lo strumento urbanistico generale prescriveva inoltre la redazione di studi propedeutici finalizzati a produrre gli approfondimenti tecnici necessari all'elaborazione del piano urbanistico esecutivo; tra questi lo *studio sull'impatto socio-economico dell'operazione*, quale base di riferimento e di studi di fattibilità dei vari interventi. Lo studio è stato realizzato dal Cresme, su commissione del Comune.

Lo studio aveva la finalità di fornire elementi di conoscenza più aggiornati sulle tendenze recenti dell'economia napoletana e dell'evoluzione del mercato locale per orientare l'amministrazione nella fase di definizione delle scelte progettuali attinenti il dimensionamento delle funzioni da insediare nell'area di Coroglio in relazione alle quantità previste nella citata tabella delle norme di attuazione.

Lo strumento urbanistico generale ha individuato nella residenza, nei settori produttivi compatibili, nel terziario e nei servizi, nel commercio, nella ricettività turistica e nella riqualificazione ambientale gli elementi di base per la formulazione del dimensionamento del progetto di trasformazione. A tal fine lo studio ha analizzato i singoli settori, in modo tale da definire non solo gli elementi qualitativi dell'intervento, ma anche e soprattutto quelli quantitativi di dimensionamento, sondando il grado di reattività del mercato locale in relazione alle funzioni previste nella variante, per proporre un disegno compatibile, e cioè coerente sia con i cambiamenti globali che con le tendenze specifiche dell'area campana e napoletana in un'ottica di mercato, e suggerire un mix di quantità equilibrato sul piano della fattibilità economico-finanziaria.

Si riporta di seguito un sintetico resoconto dello studio sull'impatto socio-economico relativo alle indicazioni principali ivi contenute.

Lo studio sull'*edilizia residenziale* offre una ricostruzione delle caratteristiche dello stock edilizio residenziale dell'area napoletana, basata sull'analisi dei dati storici di fonte censuaria e aggiornata con indicatori desunti da fonti ufficiali per gli anni più recenti.

La ricostruzione dei dati di base conferma alcune caratteristiche del patrimonio abitativo napoletano, che indicano un livello ancora insoddisfacente di raggiungimento degli standard quantitativi e qualitativi riscontrabili in altre grandi città. Si conferma inoltre il progressivo spostamento del baricentro insediativo dal capoluogo verso i comuni e le aree esterne, che rappresentano le direttrici prevalenti di sviluppo dell'edilizia residenziale, anche negli anni più recenti.

I dati più aggiornati sulla produzione edilizia consentono di stimare in poco più di un milione le abitazioni presenti al 1998 sull'intero territorio provinciale napoletano, con un incremento del 5% rispetto al patrimonio censito nel 1991. Si tratta di un trend in diminuzione delle nuove realizzazioni a livello provinciale, in linea con il trend nazionale, ma pur sempre di un incremento medio annuo per il periodo 1992-1998 di quasi 6.700 alloggi.

Complessivamente lo stock edilizio realizzato dal 1993 al 1998 a livello provinciale corrisponde a un totale medio annuo di circa 1.800 fabbricati realizzati per più dell'80% relativi ad abitazioni mono e bifamiliari, per un totale di oltre 3 milioni di mc medi annui, con una flessione delle volumetrie medie, passate dai quasi 5 milioni di mc del 1993 agli oltre 1,2 milioni del 1998.

La ricostruzione delle tipologie edilizie, relative sia alle concessioni che ai fabbricati ultimati, conferma

l'orientamento del mercato a soddisfare in alcune macroaree a forte vocazione insediativa, tra le quali si distinguono per vivacità l'area esterna nord-orientale e i comuni occidentali e del giuglianesi, quel segmento della domanda costituito da famiglie prevalentemente di nuova formazione alla ricerca di abitazioni mono o bifamiliari con alti livelli di dotazione qualitativa, esigenze che non trovano da anni occasioni di soddisfazione all'interno dei confini comunali.

Anche la ricostruzione dell'andamento del mercato immobiliare condotta sulla base dei dati del Ministero dell'interno, indicando una dinamica estremamente variabile tra il capoluogo e il resto della provincia, conferma la tradizionale maggiore vivacità dei comuni della conurbazione rispetto al capoluogo per il numero di transazioni effettuate negli ultimi anni, che testimonia una propensione localizzativa delle famiglie, dovuta non solo all'effettiva disponibilità di abitazioni e alle opportunità del mercato e del sistema dei prezzi, ma anche alla tendenza degli acquirenti a spostarsi verso aree e zone ritenute di maggiore vivibilità.

In conclusione lo studio sull'edilizia residenziale napoletana evidenzia un rapporto domanda/offerta caratterizzato da significative potenzialità di mercato e indica nella dimensione maggiore prevista dalla tabella riportata al comma 7 dell'articolo 23 delle norme di attuazione, cioè 300.000 mc, l'ipotesi progettuale consigliabile per la nuova edificazione residenziale, in ragione della domanda di mercato esistente e della potenzialità data dalla localizzazione stessa di tale nuova edificazione, in un'area di pregio, collocata in vicinanza di un grande parco urbano, in un contesto riqualificato e dotato di numerosi servizi.

Al riguardo va segnalato che l'orientamento di incrementare le quote di edilizia residenziale sul totale dei volumi previsti nelle iniziative di riqualificazione urbana in città è emerso anche nel recente dibattito in Consiglio Comunale sull'approvazione della variante generale al Prg.

Nello studio viene riservata una trattazione autonoma al settore *turistico-ricettivo*, alle tendenze di lungo periodo nell'area napoletana, all'evoluzione più recente del sistema a Napoli, alla collocazione strategica nell'ambito del bacino mediterraneo.

L'analisi dei dati sui flussi turistici a Napoli negli anni più recenti conferma la significativa inversione di tendenza - che vedeva un calo di lungo periodo degli arrivi e delle presenze - che si registra a partire dai primi anni novanta anche grazie all'organizzazione di grandi eventi di livello internazionale. Il trend positivo del capoluogo estende i suoi effetti anche al territorio provinciale e regionale, con una dinamica di crescita che rivela una spiccata preferenzialità per il turismo straniero. Il turismo napoletano si muove peraltro in un contesto nel quale stanno cambiando sostanzialmente i pesi dei diversi settori di domanda, e cioè alla tradizionale componente di tipo marino e balneare, si va aggiungendo il turismo di città d'arte, in forte e costante crescita, il turismo congressuale e per affari nonché gli altri segmenti di domanda (crociere, eventi speciali), che secondo gli osservatori più avvertiti rappresentano grandi mercati di sviluppo.

Lo studio tuttavia evidenzia che, a fronte di una generale ripresa del settore nell'area e del crescente contributo che il turismo produce nel sistema economico locale, si assiste a un deficit di ospitalità sia a scala regionale che a livello del capoluogo, rivelato sia da bassi standard di dotazione ricettiva che da più ridotti tempi di permanenza media rispetto alle aree del paese tradizionalmente più attrezzate e alle altre città italiane. In sostanza l'offerta alberghiera non è in grado di cogliere attualmente tutte le opportunità quantitative del flusso turistico in entrata né di far fronte alla forte crescita del turismo prevista dai principali studi di settore nell'area mediterranea.

Anche per il settore del turismo congressuale, che ha avuto nell'ultimo decennio dinamiche di forte crescita a livello nazionale e si configura come una nuova opportunità per le imprese del settore e soprattutto per

l'indotto turistico, l'area napoletana rivela una sostanziale inidoneità dell'offerta di strutture specializzate competitive sotto il profilo dell'offerta sia quantitativa che qualitativa. Il quadro di mercato del turismo congressuale in Italia e a Napoli presenta una grande opportunità di sviluppo, tanto che nonostante la già rilevata carenza di strutture competitive a livello nazionale e internazionale, Napoli si è configurata negli ultimi anni come una delle principali città congressuali italiane, sia per numero di incontri che per dimensioni medie degli stessi.

Secondo gli osservatori del settore, le due principali tipologie di riferimento del turismo napoletano sono rappresentate dal turismo delle città d'arte e dal turismo congressuale; si tratta proprio dei segmenti per i quali le previsioni degli esperti indicano per il prossimo decennio un trend di sviluppo molto sostenuto, tale da rivelare un deficit di dotazione pari a circa 5.300 posti letto nel capoluogo, solo limitatamente a queste due tipologie di domanda.

Il quadro complessivo del turismo ricostruito nello studio presenta dunque per Napoli una positiva dinamica degli anni più recenti e notevoli potenzialità di sviluppo per il futuro, che devono essere accompagnate da un programma di crescita dell'offerta di ricettività turistica.

In conclusione lo studio suggerisce di utilizzare adeguatamente l'opportunità in tal senso fornita dall'area di trasformazione di Coroglio, prevedendo di destinare alla realizzazione di strutture ricettive una quota di circa 200mila mc e di un centro congressi di medio-grande dimensione pari a circa 50mila mc sul totale delle volumetrie non residenziali, soprattutto in considerazione della grande varietà di risorse offerte dal contesto territoriale in cui l'area si colloca. Risorse potenzialmente in grado anche di sollecitare in città nuovi segmenti di domanda turistica, riconducibili a varie tipologie: risorse di tipo balneare, archeologico-culturale, naturale-paesistico e, non ultimo terapeutico-termale.

Per individuare il quadro complessivo delle funzioni non residenziali e produrre una stima della domanda relativa ai diversi settori economici coinvolti dal processo di trasformazione dell'area di Coroglio, *commercio, terziario avanzato, produttivo compatibile*, lo studio ha prodotto un primo livello di analisi dei dati di base relativi alla distribuzione settoriale e territoriale del sistema delle imprese operanti a Napoli e nel territorio provinciale. Sono stati analizzati i dati riferiti al numero di imprese, di unità locali e di addetti ai censimenti del 1991 e del 1996 e verificata la distribuzione e variazione territoriale per settori, allo scopo di evidenziare le dinamiche quantitative e insediative presenti.

I risultati dell'analisi evidenziano la forte consistenza del settore commerciale, che presenta il maggior numero di unità locali sia nel capoluogo che nel resto della provincia, caratterizzato al suo interno da dinamiche recessive del commercio al minuto e espansive del commercio all'ingrosso e dell'intermediazione commerciale. Il secondo settore per numero di aziende operanti è costituito dai servizi privati alle imprese e alle persone: in forte crescita in tutto il territorio provinciale, costituisce quasi un quarto del sistema economico del capoluogo e registra significativi incrementi occupazionali. In questo settore una funzione trainante negli anni più recenti è svolta dal comparto del terziario avanzato e dei servizi innovativi ad alto contenuto tecnologico, divenuto di fondamentale importanza nell'economia napoletana.

Si conferma la crisi del settore industriale manifatturiero, caratterizzato negli ultimi anni da dinamiche di localizzazione delle imprese prevalentemente nei comuni a nord di Napoli e nell'area giuglianese.

E' stato poi preso in esame l'andamento dello stock edilizio non residenziale a livello provinciale, sulla base dei dati relativi alle concessioni rilasciate dai comuni nel decennio 1986-1996 e degli edifici e delle volumetrie non residenziali realizzate dal 1993 al 1999 per tipologia di destinazione d'uso.

Anche da questa analisi emerge una notevole vivacità del sistema economico locale, caratterizzato negli anni più recenti da una notevole ripresa edilizia nel settore non residenziale e da ritmi annuali di produzione che collocano l'area napoletana ai primi posti nel confronto con altre province tradizionalmente più dinamiche. L'evoluzione del sistema dell'offerta testimonia l'avvio di una nuova stagione dell'economia napoletana, confermata anche dalla prevalente destinazione dei nuovi volumi al sistema delle imprese private del settore artigianale e industriale, commerciale, direzionale e del terziario avanzato.

Il ritmo delle nuove realizzazioni, rapportato all'andamento della struttura settoriale, evidenzia per gli anni più recenti una domanda media annua di circa 2 milioni di mc a livello provinciale, che per il comune di Napoli viene stimata in 280mila mc medi annui in relazione alle sole unità locali operanti nei settori più rappresentativi dell'economia cittadina.

Alla luce delle analisi di mercato condotte, lo studio propone di distribuire i nuovi volumi non residenziali tenendo conto dei settori economici che si sono rivelati principali nel tessuto locale, e quindi prevedere circa 150mila mc per il commercio in relazione alla domanda potenziale espressa dall'area, confermare il nuovo insediamento CNR, prevedere come già riportato in precedenza circa 250mila mc per la realizzazione di strutture ricettive e di un centro congressi, destinare infine la restante quota di volumi, circa 440mila mc, alla funzione produttiva, del terziario e dei servizi.

Lo studio conclude sottolineando peraltro che la nuova volumetria per il settore non residenziale da realizzare a Coroglio, ovvero un milione di mc, appare addirittura sottostimata in relazione alla forte domanda proveniente dal mercato - se si considera che, distribuendo la nuova offerta in un arco di dieci anni, essa costituisce appena il 5% della domanda media annua registrata a livello provinciale.