



## **COMUNE DI CAIVANO**

*Città Metropolitana di Napoli*

Via Don Minzoni - 80023 Caivano

Codice Fiscale: 01144820634 - Partita Iva: 01252221211

Tel. +39.081.8323111 - PEC: protocollo.caivano@asmepec.it

**“Programma Speciale per Parco Verde – Caivano”, ai sensi dell’art.3 comma 2 lett. e) e comma 2 bis del Regolamento della Regione Campania 28 ottobre 2019, n. 11, recante *“Nuova disciplina per l’assegnazione, per la gestione e per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica”***



## **COMUNE DI CAIVANO**

*Città Metropolitana di Napoli*

Via Don Minzoni - 80023 Caivano

Codice Fiscale: 01144820634 - Partita Iva: 01252221211

Tel. +39.081.8323111 - PEC: protocollo.caivano@asmepec.it

### Sommario

1. Premessa
2. La riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica del complesso denominato "Parco Verde" di Caivano
3. La disciplina regionale per la gestione dell'edilizia residenziale pubblica
4. Adozione di un programma speciale ai sensi dell'art. 3 comma 2 lett. e) e comma 2 bis
5. Soggetti interessati dal programma speciale
6. Obblighi dei soggetti interessati dal programma speciale
7. Fasi del programma speciale
8. Verifiche



## **COMUNE DI CAIVANO**

*Città Metropolitana di Napoli*

Via Don Minzoni - 80023 Caivano

Codice Fiscale: 01144820634 - Partita Iva: 01252221211

Tel. +39.081.8323111 - PEC: protocollo.caivano@asmepec.it

### **PREMESSA**

L'agglomerato residenziale "Parco Verde" nel Comune di Caivano conta 750 alloggi (di cui 43 alienati con rogito notarile tra il 2015 e il 2016), 32 locali commerciali e 8 botteghe artigiane.

Oggetto di massimo interesse da parte del Governo, sia con riferimento alla lotta alla criminalità organizzata sia con riguardo alle improcrastinabili misure per la tutela delle fragilità, delle vittime di violenza e per la salvaguardia dei minori, il Comune di Caivano è stato destinatario di un'importante innovazione nell'approccio alla riqualificazione urbana e del contesto sociale caratterizzato da una propedeutica azione di contrasto alla criminalità da parte delle forze di polizia, alla quale è seguita una complessiva azione strategica incentrata sull'individuazione di iniziative multidisciplinari idonee ad assicurare la riqualificazione, la ricostruzione, la messa in sicurezza di opere infrastrutturali a forte valenza sociale, accompagnate da una complessiva azione di "rigenerazione" dei territori e delle azioni di supporto alle famiglie, ai minori ed alle fragilità, in un'ottica complessiva di recupero sociale della comunità.

Al riguardo, sono stati predisposti in via prioritaria, tra gli altri, interventi di natura edilizia ed urbanistica sul vasto agglomerato di edilizia residenziale pubblica, nonché progetti specifici di recupero alla pubblica fruibilità del centro sportivo ex Delphinia (intitolato all'artista italiano Pino Daniele), dell'impianto sportivo Comunale, del teatro, dell'asilo nido.

Per la realizzazione delle azioni descritte, è stato individuato quale strumento normativo il decreto-legge 15 settembre 2023, n. 123 recante "Misure urgenti di contrasto al disagio giovanile alla povertà educativa e alla criminalità minorile, nonché per la sicurezza dei minori in ambito digitale", convertito, con modificazioni, dalla legge 13 novembre 2023, n. 159.

Il provvedimento detta disposizioni per il risanamento e la riqualificazione funzionali al territorio del Comune di Caivano e per favorire lo sviluppo economico e sociale dell'area.

In particolare, ha previsto la nomina di un Commissario Straordinario, al quale, tra l'altro, è stato dato il compito di predisporre, d'intesa con il Comune di Caivano e il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio, un Piano straordinario di interventi



## **COMUNE DI CAIVANO**

*Città Metropolitana di Napoli*

Via Don Minzoni - 80023 Caivano

Codice Fiscale: 01144820634 - Partita Iva: 01252221211

Tel. +39.081.8323111 - PEC: protocollo.caivano@asmepec.it

infrastrutturali e di riqualificazione funzionali al territorio comunale, approvato dal Consiglio dei Ministri in data 28 dicembre 2023.

Con Decreto del Presidente della Repubblica del 17 ottobre 2023 è stata nominata una Commissione Straordinaria ai sensi dell'articolo 143 del TUEL per la gestione del Comune di Caivano per la durata di 18 mesi.

Il citato piano straordinario di interventi infrastrutturali o di riqualificazione funzionali al territorio del comune di Caivano consiste in un ampio e condiviso programma di interventi finalizzato a delineare un nuovo scenario di sviluppo per il Comune di Caivano e le comunità del territorio, finalizzato alla realizzazione di interventi urgenti, da attuarsi senza ulteriore consumo di suolo, riguardanti la rigenerazione delle aree urbane degradate attraverso la promozione di progetti di miglioramento del decoro urbano, di manutenzione, bonifica, riuso, ripristino, completamento, adeguamento, ricostruzione e risanamento di strutture edilizie e di spazi pubblici, anche attraverso azioni di riqualificazione che prevedano la realizzazione di opere volte sia all'accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana sia al potenziamento delle prestazioni urbane anche con riferimento alla mobilità sostenibile e alla salvaguardia dell'ambiente.

Nel piano straordinario sono state identificate tre macroaree di azione, ognuna delle quali presenta diversi ambiti operativi che, a loro volta, sono suddivisi in schede progettuali:

- interventi infrastrutturali urgenti di riqualificazione;
- interventi per fronteggiare le situazioni di vulnerabilità sociale e disagio giovanile;
- rafforzamento della capacità amministrativa, gestionale e operativa del Comune di Caivano.

### LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DEL COMPLESSO DENOMINATO "PARCO VERDE" DI CAIVANO

Per le finalità del presente documento, il Piano ha specificamente previsto, nella Macroarea di intervento n. 1 "Interventi infrastrutturali urgenti di riqualificazione" - Ambito di azione n. 8 "Interventi urgenti di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili pubblici, strategici e di



## **COMUNE DI CAIVANO**

*Città Metropolitana di Napoli*

Via Don Minzoni - 80023 Caivano

Codice Fiscale: 01144820634 - Partita Iva: 01252221211

Tel. +39.081.8323111 - PEC: protocollo.caivano@asmepec.it

edilizia residenziale pubblica funzionali al territorio del Comune di Caivano”, l’azione denominata “Interventi urgenti su beni immobili pubblici. Messa in sicurezza di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Caivano”.

Al riguardo, infatti, con il decreto del Commissario straordinario per il risanamento e la riqualificazione funzionali al territorio del Comune di Caivano n. 22 del 08/03/2024 sono state definite ed ultimate le procedure concernenti l’accordo quadro per la realizzazione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Caivano che, ad oggi, è pienamente operativo.

Il Commissario straordinario per il risanamento e la riqualificazione funzionali al territorio del Comune di Caivano nominato ai sensi dell’articolo 1 del decreto-legge 15 settembre 2023, n. 123, individuerà, di concerto con l’Amministrazione Comunale di Caivano, gli interventi necessari da effettuare sugli alloggi, in conformità con il decreto n. 22 del 08/03/2024 concernente la realizzazione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Caivano.

Il citato Regolamento regionale prevede, all’articolo 7, l’istituzione delle anagrafi dell’utenza e del patrimonio abitativo, utilizzate, in via prioritaria, per la conoscenza del patrimonio residenziale pubblico, della relativa utenza, della consistenza degli alloggi, del loro stato manutentivo e dell’offerta di alloggi disponibili per l’assegnazione, al fine di consentire anche ai Comuni un’efficace programmazione dei fondi destinati all’Edilizia Residenziale Pubblica

Le anagrafi sono alimentate dagli Enti Proprietari, dalle Amministrazioni locali, dagli Enti finanziatori di contributi pubblici per l’acquisto, la realizzazione e il recupero di alloggi e costituisce debito informativo nei confronti della Regione, il cui adempimento è condizione necessaria per l’ammissione degli Enti proprietari ai contributi regionali.



## **COMUNE DI CAIVANO**

*Città Metropolitana di Napoli*

Via Don Minzoni - 80023 Caivano

Codice Fiscale: 01144820634 - Partita Iva: 01252221211

Tel. +39.081.8323111 - PEC: protocollo.caivano@asmepec.it

### LA DISCIPLINA REGIONALE PER LA GESTIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Il Regolamento regionale 28 ottobre 2019, n. 11, recante “Nuova disciplina per l'assegnazione, per la gestione e per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica” emanato ai sensi del comma 4, lett. b), dell'articolo 3 della legge regionale n. 1 del 18 gennaio 2016, modificato dal comma 12, dell'articolo 16 della legge regionale n. 22 dell'8 agosto 2016, persegue l'obiettivo del riordino istituzionale e organizzativo del sistema della Regione Campania dell'Edilizia Residenziale Pubblica, al fine di salvaguardare la sua missione sociale in base ai principi di razionalizzazione e contenimento della spesa, efficienza, semplificazione amministrativa e armonizzazione contabile.

Più specificamente, l'articolo 3 comma 2 lett. e) e comma 2 bis del Regolamento regionale in argomento prevedono che la Regione, anche su proposta dei Comuni, possa approvare particolari programmi finalizzati alla risoluzione di specifiche problematiche di mobilità e alloggiative .

Il citato Regolamento regionale prevede, all'articolo 7, l'istituzione delle anagrafi dell'utenza e del patrimonio abitativo, utilizzate, in via prioritaria, per la conoscenza del patrimonio residenziale pubblico, della relativa utenza, della consistenza degli alloggi, del loro stato manutentivo e dell'offerta di alloggi disponibili per l'assegnazione, al fine di consentire anche ai Comuni un'efficace programmazione dei fondi destinati all'Edilizia Residenziale Pubblica

Le anagrafi sono alimentate dagli Enti Proprietari, dalle Amministrazioni locali, dagli Enti finanziatori di contributi pubblici per l'acquisto, la realizzazione e il recupero di alloggi e costituisce debito informativo nei confronti della Regione, il cui adempimento è condizione necessaria per l'ammissione degli Enti proprietari ai contributi regionali.

### ADOZIONE DI UN PROGRAMMA SPECIALE AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 2 LETT. E) E COMMA 2 BIS

L'adozione di un Programma speciale ai sensi dell'art. 3 comma 2 lett. e) e comma 2 bis del



## **COMUNE DI CAIVANO**

*Città Metropolitana di Napoli*

Via Don Minzoni - 80023 Caivano

Codice Fiscale: 01144820634 - Partita Iva: 01252221211

Tel. +39.081.8323111 - PEC: protocollo.caivano@asmepec.it

Regolamento regionale 28 ottobre 2019, n. 11 rappresenta l'unica possibilità che, allo stato attuale, consenta la riqualificazione degli immobili, la risoluzione delle problematiche sociali esistenti nel rione del Parco Verde e l'individuazione di misure per ovviare alle esigenze abitative locali, affrontando la tematica con approccio efficace ed innovativo.

Risulta, infatti, evidente come sia prioritario ridisegnare l'attuale situazione alloggiativa dei residenti presso le abitazioni facenti parte del patrimonio di Edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Caivano, che presenta peculiarità tali da necessitare di un approccio condiviso con tutte le istituzioni presenti, tenendo presente il supporto della Struttura commissariale di governo, anche predisponendo l'apposito Programma speciale, ai sensi e per gli effetti del già citato articolo 3 comma 2 lett. e) e comma 2 bis del Regolamento in argomento.

Tale programma, in ossequio alla normativa regionale, è basato su un duplice presupposto:

- a) il contesto socio abitativo (peculiare esigenza locale) dei nuclei familiari residenti e il particolare disagio socio-economico e degrado ambientale del rione Parco Verde;
- b) la messa in sicurezza e la riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Caivano, già contenuta nel Piano straordinario di interventi infrastrutturali e di riqualificazione funzionali al territorio del Comune di Caivano, relativamente alla già citata Macroarea di intervento n. 1 "Interventi infrastrutturali urgenti di riqualificazione" - Ambito di azione n. 8 "Interventi urgenti di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili pubblici, strategici e di edilizia residenziale pubblica funzionali al territorio del Comune di Caivano", intervento: "Interventi urgenti su beni immobili pubblici. Messa in sicurezza di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Caivano".

L'obiettivo del Programma speciale è finalizzato a produrre un impatto positivo di lungo termine sulla comunità locale intervenendo sulle difficoltà socio-economiche e contrastando il degrado ambientale e culturale.

Al fine del raggiungimento di tale obiettivo si potrà agire attraverso l'adozione di un "patto con l'amministrazione pubblica" da parte dei nuclei familiari in difficoltà socio-economiche, attraverso la presa in carico di situazioni di fragilità sociale.



## **COMUNE DI CAIVANO**

*Città Metropolitana di Napoli*

Via Don Minzoni - 80023 Caivano

Codice Fiscale: 01144820634 - Partita Iva: 01252221211

Tel. +39.081.8323111 - PEC: protocollo.caivano@asmepec.it

### **SOGGETTI INTERESSATI DAL PROGRAMMA SPECIALE**

Per ottenere la panoramica completa dei soggetti interessati dal proposto Programma speciale basato sui presupposti individuati dall'articolo, 3, comma 2 lettere e) e comma 2 bis, del Regolamento regionale n. 28 ottobre 2019, n. 11, è stata svolta, preliminarmente, un'analisi dettagliata della composizione demografica, delle condizioni abitative dei residenti e delle necessità specifiche di ciascun nucleo familiare. Questa comprende anche la verifica dello stato dei pagamenti dei canoni di affitto e delle utenze, l'adempimento di altri oneri fiscali, l'adempimento dell'obbligo scolastico da parte dei minori.

Ai fini del censimento degli attuali abitanti del rione Parco Verde, sono stati utilizzati i dati forniti dalle Forze dell'Ordine di cui ai protocolli n.0005689/2024 del 08/02/2024, n.0005957/2024 del 10/02/2024, n.0005958/2024 del 10/02/2024, impiegati per la redazione delle 254 ordinanze di sequestro preventivo sottoposte all'Autorità Giudiziaria, notificate nel mese di Febbraio 2024 e i dati forniti dal competente ufficio comunale con prot.n.0047530 del 7/11/2024.

L'obiettivo di tale attività è stato:

- individuare gli immobili che saranno oggetto di interventi di riqualificazione e quelli per i quali tali interventi non sono necessari;
- identificare gli occupanti e gli eventuali legami di parentela delle persone all'interno del singolo alloggio;
- individuare i minori, le persone affette da disabilità/invalidità e gli over 65;
- verificare la situazione economica/reddituale e le condizioni di regolarità di accesso.

Il Comune si riserva di confermare e/o integrare l'elenco dei soggetti interessati dal programma, a seguito della consegna dei moduli di adesione al programma speciale e dopo opportuna verifica delle forze di polizia.

### **OBLIGHI DEI SOGGETTI INTERESSATI DAL PROGRAMMA SPECIALE**



## **COMUNE DI CAIVANO**

*Città Metropolitana di Napoli*

Via Don Minzoni - 80023 Caivano

Codice Fiscale: 01144820634 - Partita Iva: 01252221211

Tel. +39.081.8323111 - PEC: protocollo.caivano@asmepec.it

I soggetti interessati dal Programma speciale, individuati grazie alle attività di censimento di cui sopra detto, dovranno aderirvi formalmente, con impegno al pagamento dei canoni di occupazione così come stabiliti, eventualmente accettando la rateizzazione per i debiti pregressi.

Il Comune provvederà ad acquisire formale dichiarazione da parte degli interessati circa il mantenimento degli impegni assunti.

### **FASI DEL PROGRAMMA SPECIALE**

La prima fase del Programma speciale consta delle attività di aggiornamento e verifica dell'inquinato del rione Parco Verde, per le quali sono stati utilizzati i dati forniti dalle Forze dell'Ordine di cui ai protocolli n.0005689/2024 del 08/02/2024, n.0005957/2024 del 10/02/2024, n.0005958/2024 del 10/02/2024, impiegati per la redazione delle 254 ordinanze di sequestro preventivo sottoposte all'Autorità Giudiziaria, notificate nel mese di Febbraio 2024 e i dati forniti dal competente ufficio comunale con prot.n.0047530 del 7/11/2024.

L'Amministrazione Comunale di Caivano, con riguardo a tali attività, procederà all'inserimento su sistema informatico gestionale dedicato tutte le informazioni necessarie, nonché i regolari aggiornamenti delle eventuali variazioni dei requisiti delle condizioni dell'inquinato.

La seconda fase, propedeutica alle procedure di cui all'art. 3 comma 2 lett. e) e comma 2 bis del Regolamento regionale 28 ottobre 2019, n. 11, prevede, in via preliminare da parte del Comune di Caivano, la predisposizione di un'informativa per i nuclei familiari, con particolare riguardo:

- alla necessità di aderire al Programma con impegno al pagamento dei canoni di locazione e delle utenze, anche pregresse;
- alla possibilità di ottenere, misure di sostegno commisurate al numero dei componenti e all'eventuale presenza di situazioni di fragilità nelle famiglie individuate in sede di verifica.

Il Comune provvederà all'attivazione di uno specifico sportello istituzionale dedicato destinato a dare assistenza per la compilazione della modulistica, fornire informazioni e rilevare le



## **COMUNE DI CAIVANO**

*Città Metropolitana di Napoli*

Via Don Minzoni - 80023 Caivano

Codice Fiscale: 01144820634 - Partita Iva: 01252221211

Tel. +39.081.8323111 - PEC: protocollo.caivano@asmepec.it

necessità dei destinatari del Programma, avvalendosi del supporto delle Organizzazioni Sindacali degli inquilini e delle associazioni nazionali degli assegnatari e degli inquilini che partecipano all'Osservatorio Regionale sulla Casa, attraverso la stipula di apposito protocollo d'intesa.

Il Comune si impegna a fornire supporto ai destinatari del programma speciale anche direttamente presso gli alloggi, al fine di svolgere le attività di assistenza e raccolta delle informazioni di cui al periodo precedente.

### **DEFINIZIONE PROCEDURE E MONITORAGGIO**

Le procedure di cui all'art. 3 comma 2 lett. e) e comma 2 bis del Regolamento regionale 28 ottobre 2019, n. 11 si concludono in favore: dei soggetti aventi titolo secondo le disposizioni vigenti;

1. dei soggetti regolarizzati a seguito della definizione positiva delle relative istanze di sanatoria o di voltura/subentro ancora in sospeso.
3. dei soggetti che siano in possesso dei requisiti previsti dall'art. 3 comma 2 bis del Regolamento regionale 28 ottobre 2019, n. 11 e che si impegnino a rispettare il programma di monitoraggio.

Il programma di monitoraggio si attiva a partire dalla consegna dell'alloggio e prevede, per tutta la durata della sistemazione, la verifica da parte del Comune:

- del possesso dei requisiti di cui all'art. 9 del Regolamento regionale 28 ottobre 2019, n. 11;
- della regolarità nei pagamenti dei canoni/indennità dell'alloggio.

### **VERIFICHE**

Il Comune provvederà a verificare il rispetto degli obblighi derivanti dall'adesione al presente Programma speciale.