

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: *Approvazione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.*

L'anno duemilaventicinque, il giorno 11 del mese di dicembre, nella Casa Comunale e, precisamente, nella Sala del Consiglio Comunale di Via Verdi n. 35, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta **PUBBLICA** di **PRIMA** convocazione.

A ciascun Consigliere è stato notificato l'avviso di convocazione pubblicato all'Albo Pretorio del Comune. Alla votazione risultano presenti o assenti i Consiglieri come di seguito riportato:

MANFREDI Gaetano	SINDACO	Assente		
1) AMATO Vincenza	PRESIDENTE	P	21) LANGE CONSIGLIO Salvatore	Assente
2) ACAMPORA Gennaro		P	22) LONGOBARDI Giorgio	Assente
3) ANDREOZZI Rosario		P	23) MADONNA Salvatore	Assente
4) BASSOLINO Antonio		Assente	24) MAISTO Anna Maria	P
5) BORRELLI Rosaria		Assente	25) MARESCA Catello	Assente
6) BORRIELLO Ciro		P	26) MIGLIACCIO Carlo	Assente
7) BRESCIA Domenico		Assente	27) MINOPOLI Roberto	P
8) CARBONE Luigi		P	28) MUSTO Luigi	P
9) CECERE Claudio		P	29) PAIP AIS Gennaro Demetrio	Assente
10) CILENTI Massimo		Assente	30) PALMIERI Domenico	P
11) CLEMENTE Alessandra		Assente	31) PALUMBO Rosario	Assente
12) COLELLA Sergio		P	32) PEPE Massimo	Assente
13) D'ANGELO Bianca Maria		Assente	33) RISPOLI Gennaro	Assente
14) D'ANGELO Sergio		P	34) SAGGESE Fiorella	P
15) ESPOSITO Aniello		Assente	35) SANNINO Pasquale	P
16) ESPOSITO Gennaro		P	36) SAVARESE d'Atri Walter	P
17) ESPOSITO Pasquale		Assente	37) SAVASTANO Iris	Assente
18) FLOCCO Salvatore		P	38) SIMEONE Gaetano	P
19) FUCITO Fulvio		P	39) SORRENTINO Flavia	P
20) GUANGI Salvatore		P	40) VITELLI Mariagrazia	P

Partecipa il Vice Segretario Generale, Maria Aprea.

La Presidente Amato introduce la Deliberazione di Giunta Comunale n. 532 del 06/11/2025, di proposta al Consiglio, avente ad oggetto: *Approvazione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.*

Il provvedimento è stato trasmesso alla Commissione Urbanistica la quale, con verbale n. 415 del 27/11/2025, ha rinviato l'espressione del parere in sede di Consiglio, ed alla Commissione Bilancio. Risulta presente la Dirigente del Servizio Tutela e Regolizzazione del Patrimonio, Tiziana Di Bonito, per le attività di supporto tecnico.

La Presidente Amato cede la parola all'Assessore Pier Paolo Baretta per la relazione introduttiva.

L'Assessore Pier Paolo Baretta relaziona.

La Presidente Amato dichiara aperta la discussione e cede la parola al Consigliere D'Angelo Sergio che ha chiesto di intervenire.

Il Consigliere D'Angelo Sergio interviene.

Il Consigliere Guangi interviene.

Il Consigliere Esposito Gennaro interviene.

La Presidente Amato, constatata l'assenza di ulteriori richieste di intervento, dichiara chiusa la discussione e cede la parola all'Assessore Pier Paolo Baretta per la replica agli interventi resi.

L'Assessore Pier Paolo Baretta replica.

La Presidente Amato cede la parola al Consigliere D'Angelo Sergio che ha chiesto di intervenire per dichiarazione di voto.

Il Consigliere D'Angelo Sergio interviene.

La Presidente Amato, constatata l'assenza di ulteriori interventi per dichiarazione di voto, pone in votazione, per alzata di mano, la Deliberazione di Giunta Comunale n. 532 del 06/11/2025 e, assistita dagli scrutatori – Salvatore Flocco e Mariagrazia Vitelli – con la presenza in Aula di n. 22 Consiglieri, i cui nominativi sono riportati sul frontespizio del presente atto, proclama il seguente esito:

Presenti e votanti: n. 22

Voti Favorevoli: n. 21

Voti contrari: n. 1 (Consigliere Guangi)

Astenuti: //

in base all'esito dell'intervenuta votazione, a maggioranza dei presenti, il Consiglio

DELIBERA

l'approvazione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 532 del 06/11/2025, di proposta al Consiglio, avente ad oggetto: *Approvazione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.*



La Presidente Amato, infine, propone al Consiglio di dichiarare immediatamente eseguibile la Deliberazione approvata. In base all'esito dell'intervenuta votazione, per alzata di mano, a maggioranza dei componenti del Consiglio, con il voto contrario del Consigliere Guangi, proclama la Deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del T.U. di cui al D.Lgs. 267/2000.

Si allega, quale parte integrante del presente provvedimento:

- Deliberazione di Giunta Comunale n. 532 del 06/11/2025, di proposta al Consiglio, composta da n. 13 pagine, progressivamente numerate, nonché da allegati, costituenti parte integrante della proposta, composti da n. 154 pagine, progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con i numeri da 1050L_030_001 a 1050L_030_016 (**allegato n. 1**).

Si dà atto che il contenuto della relazione dell'Assessore e della discussione è riportato nel processo verbale della seduta, redatto ai sensi dell'art. 49, secondo comma, del Regolamento interno del Consiglio Comunale. Il processo verbale, repertoriato e conservato presso l'archivio informatico dell'Ente, è pubblicato sul sito istituzionale nella sezione "Sedute consiliari", alla pagina della relativa seduta consiliare.

Si dà atto, inoltre, che tutta la documentazione afferente al presente provvedimento è conservata agli atti d'ufficio.

La Responsabile dell'Area

Cinzia D'Oriano

Il Vice Segretario Generale

Maria Aprea

La Presidente del Consiglio Comunale

Vincenza Amato

Si attesta:
che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 18/12/2025 e vi rimarrà pubblicata per quindici
giorni (comma 1, art. 124 del D.lgs. 267/2000).

Примерно

Il presente provvedimento, immediatamente eseguibile, ai sensi del comma 4, art. 134, del D.lgs. 267/2000, è stato comunicato con nota PG/2025/115541 del 12 dicembre 2025 al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, ed al Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio.

	Attestazione di conformità
	(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)
	La presente copia, composta da n. _____ pagine,
	progressivamente numerate, è conforme all'originale della
	Deliberazione di Consiglio comunale n. _____
	del _____

La Responsabile dell'Area
Cinzia D'Orlando

(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)

La presente copia, composta da n. _____ pagine,
progressivamente numerate, è conforme all'originale della
Deliberazione di Consiglio comunale n. _____
del _____

divenuta esecutiva in data _____ ;

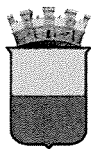
Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n. _____
pagine progressivamente numerate:

sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente;
sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati.

Il Funzionario Responsabile

ORIGINALE

Mod_fdgc_1_21



COMUNE DI NAPOLI

**AREA: URBANISTICA - AREA
AMMINISTRATIVA PATRIMONIO**
**SERVIZIO: PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E
ATTUATIVA - SERVIZIO TUTELA E
REGOLARIZZAZIONE DEL PATRIMONIO**
Proposta al Consiglio**ASSESSORATO: ALL'URBANISTICA - ASSESSORATO AL BILANCIO****SG: 553 del 28/10/2025****DGC: 610 del 20/10/2025****Cod. allegati: 1050L_2025_30****Proposta di deliberazione prot. n° 30 del 15/10/2025**
REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 532

OGGETTO: Proposta al Consiglio: Approvazione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.

Il giorno 06/11/2025, in modalità mista (Presenza/Videoconferenza), convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° sei Amministratori in carica:

SINDACO:*Gaetano MANFREDI*

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

ASSESSORI(*):
Laura LIETO
(Vicesindaco)

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Pier Paolo BARETTA

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Antonio DE IESU

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Teresa ARMATO

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Edoardo COSENZA

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Vincenzo SANTAGADA

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Maura STRIANO

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Emanuela FERRANTE

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Chiara MARCIANI

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(*): I nominativi degli Assessori (escluso il Vicesindaco) sono riportati in ordine di anzianità anagrafica.

Assume la Presidenza: *Vicesindaco Laura Lieto*

Assiste il Segretario del Comune: *Monica Cinque*

Il Funzionario titolare di incarico
di elevata qualificazione

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

La GIUNTA, su proposta del su proposta del Vicesindaco e Assessora all'Urbanistica e dell'Assessore al Bilancio

Premesso

che con la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03 ottobre 2024 è avvenuta la “Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.”, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011”;

che con la stessa Delibera è stata dichiarata l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione ambientale strategica della variante urbanistica in argomento, ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009;

che la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03/10/2024 completa degli allegati è stata pubblicata sul sito istituzionale del comune all'indirizzo www.comune.napoli.it/urbana dal 08/10/2024 con la seguente indicazione: *“Per informazioni o chiarimenti è possibile contattare gli uffici alla seguente mail pianificazione.urbanistica@comune.napoli.it”*;

che, nel rispetto del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio n. 5 del 4 agosto 2011, art. 7 - *partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti*, la suddetta Delibera è stata pubblicata, completa degli allegati, all'Albo pretorio dell'Ente in data 08/10/2024 e fino al 23/10/2024 e che durante il periodo di pubblicazione del *Documento Strategico* sul sito istituzionale del Comune non sono pervenute richieste di informazioni o chiarimenti;

che con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024 è stata adottata, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento regionale n. 5/2011, la suddetta variante alla vigente disciplina urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.;

che, ai sensi del comma 2 dell'art. 3 del Regolamento n. 5/2011, la Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024 è stata pubblicata sul BURC n. 80 del 25/11/2024, nonché all'Albo Pretorio del Comune di Napoli e sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante completa degli allegati;

che la variante, ai sensi del comma 2 dell'art. 4 del Regolamento n. 5/2011 è stata depositata per trenta giorni decorrenti dal 25 novembre 2024, per il recepimento di eventuali osservazioni, presso la Segreteria della Giunta e presso il servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, nonché in modalità digitale sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante;

che in particolare ai sensi della Misura MS32T - *Trasparenza nella fase di redazione del piano urbanistico comunale o delle varianti al PRG di competenza dell'ufficio*, Azione – *Individuazione degli indirizzi di pianificazione e partecipazione dei cittadini, adozione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio, approvazione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio*, Fase 3, come riportato nella sezione Sezione 2 – Valore pubblico, performance e anticorruzione – Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza del P.I.A.O. 2024-2026 la Delibera di Giunta di adozione della variante n. 466 del 04/11/2024 è stata pubblicata sul sito web istituzionale del Comune di Napoli nella sezione dedicata di Urbana completa di allegati e di una sintesi non tecnica, fornendo dalla data di deposito del piano nella stessa pagina web le istruzioni per la presentazione delle osservazioni e i criteri utilizzati in fase istruttoria per la loro valutazione;

che nei 30 giorni successivi alla pubblicazione non sono state presentate osservazioni alla variante al Prg adottata con Delibera di Giunta n. 466 del 04/11/2024 e pertanto con la Delibera n. 10 del 16/01/2025 la Giunta ha preso atto dell'assenza di osservazioni alla variante in oggetto.

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Cingolani

Am
2023 *f*

Considerato

che sul BURC n. 71 del 08/10/2025 è stato pubblicato il Regolamento regionale della Campania 6 ottobre 2025, n. 3 “Regolamento di attuazione dell’articolo 43-bis della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16”;

che all’art. 23 del citato Regolamento è previsto che *“Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il regolamento regionale 4 agosto 2011, n. 5 (Regolamento di attuazione per il governo del territorio)”*;

che, tuttavia, il nuovo Regolamento stabilisce all’art. 22 (Regime transitorio) che *“Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, adottati e non ancora approvati alla data del 31 dicembre 2025, e le varianti dei PUC vigenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, possono concludere il procedimento di formazione secondo le disposizioni di cui alla disciplina previgente”*;

che, pertanto, l’iter di approvazione della presente variante può concludersi secondo le previsioni del Regolamento di Governo del Territorio della Regione Campania n. 5/2011;

che ai sensi dell’art. 3 comma 4 del Regolamento n. 5/2011 *“Il piano integrato con le osservazioni ed il rapporto ambientale è trasmesso alle amministrazioni competenti per l’acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni ed ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio. Per il piano urbanistico comunale (PUC) e le relative varianti e per i piani di settore a livello comunale e relative varianti, l’amministrazione provinciale, al fine di coordinare l’attività pianificatoria nel proprio territorio di competenza, dichiara, entro sessanta giorni dalla trasmissione del piano completo di tutti gli elaborati, la coerenza alle strategie a scala sovra comunale individuate dall’amministrazione provinciale anche in riferimento al proprio piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) vigente”*;

che, pertanto, il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa con nota PG/2025/63660 del 22/01/2025 e sollecito PG/2025/361046 del 17/04/2025 ha richiesto il parere dell’ASL Napoli 1, Servizio Igiene e sanità pubblica;

che l’ASL Napoli 1, Servizio Igiene e sanità pubblica, con nota prot. 0140226/u del 28/04/2025, acquisita con PG/2025/388530 del 28/04/2025, ha rilasciato *“parere favorevole alla variante urbanistica in oggetto”*, riservandosi *“di esprimere i pareri di competenza delle rispettive articolazioni nella successiva fase di attuazione dei singoli progetti discendenti dalla variante urbanistica in oggetto”*;

che inoltre nel parere sono formulate le seguenti *“osservazioni ai fini della tutela ambientale e relativo impatto sanitario sulla collettività pubblica”* che dovranno essere tenute in considerazione nella successiva progettazione degli interventi:

- “- Programmazione di interventi idonei per evitare possibili contaminazioni della rete acquedottistica nonché una verifica dell’adeguatezza della rete suddetta e di quella fognaria per evitare imprevisti futuri legati alle allerte metereologiche sempre più frequenti nell’attuale contesto di cambiamento climatico.*
- Valutazione, in merito all’impatto acustico, del rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente;*
- Verifica del contesto costruito ed organizzato in grado di soddisfare i principi guida riportati nell’urban health;*
- Riduzione dei consumi energetici con aumento dell’efficienza energetica e conseguente riduzione dell’inquinamento atmosferico;*
- Appurare che l’impatto generato dalle polveri sui ricettori circostanti le aree di cantiere sia nullo, impedendo il più possibile la fuoriuscita delle polveri dalle stesse aree;*
- Prevedere per le sostanze pericolose necessarie alle lavorazioni opportune aree di stoccaggio che siano delimitate, impermeabilizzate e dotate di copertura;*
- Preservazione nella riqualificazione e trasformazione urbana dell’estensione degli spazi verdi, garantendo e incrementando la presenza di piante con maggiore capacità di assorbimento di CO₂ e fitodepurative, evitando specie che rilasciano allergeni noti nelle aree verdi già predisposte e pianificate”*.

che con nota PG/2025/118626 del 07/02/2025 il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa ha richiesto il parere di competenza all’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale;

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Spina

Pan
2023

che con nota prot. 13698 del 31/03/2025, acquisita in pari data con PG/2025/299009 l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale ha espresso parere favorevole *"ribadendo che, per l'ambito dell'ex deposito ANM di Posillipo, sia verificata la compatibilità con le problematiche idrogeologiche perimetrate del PSAI, in relazione agli artt. 21 e 22, ovvero all'art. 40 co. 4 per la riclassificazione delle aree perimetrate conseguenti ad eventuali opere di mitigazione del rischio"* atteso che *"(...) la futura destinazione d'uso del citato immobile sarà definita in una successiva fase di progettazione dell'intervento, e rispetterà tutte le prescrizioni delle Norme di attuazione del vigente PSAI, in particolare in tale fase "si dovrà verificare che la nuova destinazione d'uso che verrà prevista non comporti incremento del carico insediativo, ovvero procedere con la riclassificazione delle aree a rischio. Tale condizione dovrà necessariamente verificarsi anche nel caso di eventuali interventi di valorizzazione proposti da soggetti privati, che saranno necessariamente edotti sui vincoli urbanistici presenti sull'immobile ivi inclusa la presenza del PSAI, per i quali restano ferme le disposizioni in merito alla ammissibilità degli interventi come previsti dalle norme del vigente PSAI"*;

che con nota PG/2025/104386 del 04/02/2025 il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa ha richiesto il parere di competenza alla Direzione Generale Governo del Territorio, Lavori Pubblici e Protezione Civile della Regione Campania, U.O.D. – Genio Civile di Napoli;

che con successiva nota PG/90062/2025 del 21/02/2025, acquisita al protocollo dell'Ente con il PG/2025/169594 del 21/02/2025, il Genio Civile ha richiesto integrazioni relative alle indagini e prove, previste dalla Legge Regionale n. 9 del 1983, e alla cartografia tematica prevista dall'art. 11 della L.R. n. 9 del 7 gennaio 1983, Carta Geolitologica, la Carta della stabilità e la Carta idrogeologica;

che con nota PG/2025/228873 del 12/03/2025 il Servizio ha trasmesso una prima serie di elaborati disponibili inerenti gli aspetti idrogeologici e geolitologici richiesti unitamente a una serie di indagini di carattere geologico;

che in riscontro a tale nota, la UOD Genio Civile di Napoli con nota prot. PG/138358/2025 del 19/03/2025, acquisita al protocollo dell'Ente con PG/2025/258070 del 20/03/2025, ha rappresentato la necessità di produrre uno studio idro-geo-morfologico e sismico, completo di indagini geognostiche, aggiornato alle Norme Tecniche per le Costruzioni NTC 2018;

che al fine di provvedere alla redazione di tale studio, valutata mediante interpello l'assenza di competenze interne all'Amministrazione in grado di produrre tale studio, con determinazione n. 10 del 09/05/2025 il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa ha affidato a professionista esterno la redazione di tale studio e con successiva nota PG/2025/802971 del 11/09/2025 ha provveduto a trasmettere alla UOD Genio Civile di Napoli gli elaborati dello studio idro-geo-morfologico prodotto al fine di ottenere il parere obbligatorio;

che, infine, con nota prot. n. 0480316/2025 del 26/09/2025, acquisita al protocollo dell'Ente in pari data con PG/2025/863877, la UOD Genio Civile di Napoli ha espresso *"ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 15 c. 2 della L.R. n. 9/1983, parere favorevole in merito alla compatibilità tra la previsioni contenute nella Variante Urbanistica in oggetto e le condizioni geomorfologiche del territorio interessato, per le finalità di prevenzione dal rischio sismico con le raccomandazioni riportate nello studio geologico-sismico presentato"*, precisando che *"Il presente parere non esclude l'obbligo dell'osservanza, oltre che della legge 02/02/1974, n. 64, delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche di cui al D.M. Infrastrutture del 17/01/2018, e delle altre disposizioni della L.R. n. 9/1983"*.

Considerato inoltre

che con nota PG/2025/63914 del 22/01/2025 il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa ha richiesto alla Città Metropolitana di Napoli, Area Pianificazione strategica, Direzione Pianificazione territoriale *"come previsto dal comma 4 dell'art. 3 e dal comma 2 dell'art. 4 del Regolamento regionale n. 5/2011, di esprimere la coerenza alle strategie a scala sovracomunale individuate da codesto Ente al fine di procedere alla definitiva approvazione della variante alla vigente disciplina urbanistica in argomento"*;

che con nota prot. U.0032709 del 21/02/2025, acquisita con PG/2025/169528 del 21/02/2025, la Città Metropolitana di Napoli ha trasmesso la determinazione dirigenziale n. 1605 del 19/02/2025 e la Relazione istruttoria prot. n. 30957 del 19-02-2025 nella quale si rileva che *"con l'eliminazione dalla tavola 8 foglio 20 della Variante Generale vigente, della specifica destinazione "immobili destinati a istruzione superiore" è*

stata operata una modifica della superficie per le "attrezzature pubbliche di interesse generale ex art. 4 D.M. n. 1444/68", da attrezzatura per istruzione superiore ad attrezzatura di interesse comune. L'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli pertanto può essere considerato per compensare lo standard ex art. 3 D.M. n. 1444/68 solo a seguito di verifica del rispetto della quota minima prevista per la specifica tipologia di cui all'art. 4 comma 5 del D.M. 1444/68 con l'espressa precisazione che l'attrezzatura sanitaria conseguente all'ampliamento del Fatebenefratelli rappresenta standard di quartiere e non attrezzatura di interesse generale";

che nella determinazione dirigenziale n. 1605 del 19/02/2025 si dichiara "la coerenza alle strategie a scala sovracomunale, ai sensi del comma 4 dell'art. 3 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio n. 5/11. Per quanto attiene l'Ex Deposito ANM del quartiere Posillipo l'espressione della coerenza resta subordinata alla verifica del rispetto di quanto sopra precisato";

che in merito a quanto sopra riportato, si rileva che la proposta di variante resta in saldo attivo per le quantità complessive di standard anche senza conteggiare l'apporto dell'ampliamento dell'Ospedale Fatebenefratelli, che tale intervento è stato già approvato e non è oggetto di variante e che la superficie di standard per istruzione superiore sottratta dall'ampliamento del Fatebenefratelli, pari a 6.100 mq, è ampiamente compensata a scala cittadina nel bilancio della Variante generale nella quale il saldo negativo pari a 29,63 ettari determinato rispetto alla popolazione 2006, inferiore di quella attuale, sulla base delle dotazioni esistenti e delle aree reperite, viene compensato da 40 ettari di attrezzature superiori localizzate nei piani urbanistici attuativi nelle sottozona Fb – abitati nel parco. Inoltre va evidenziato che la superficie di cui sopra trova sostanziale compensazione dall'intervento proposto dalla stessa Città Metropolitana di Napoli relativo all'ISS Petriccione di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 22/07/2025 che non rientrava nel dimensionamento dell'istruzione superiore della Variante generale pari a mq 5.300;

che per quanto sopra riportato è verificata la "quota minima prevista per la specifica tipologia di cui all'art. 4 comma 5 del S.M. 1444/68" e pertanto l'espressione della coerenza di cui alla determinazione dirigenziale n. 1605 del 19/02/2025 è da ritenersi pienamente efficace.

Considerato altresì

che ai sensi dell'art. 32 – *funzioni consultive* del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005, le Municipalità esprimono pareri obbligatori preventivi sugli atti riguardanti, tra l'altro, "e) piano regolatore generale e relative varianti";

che ai sensi del comma 3 dello stesso articolo "I pareri sono espressi dai Consigli entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta, salvi i casi in cui sia stato fissato dal richiedente, per motivi di particolare urgenza, un minor tempo comunque non inferiore a cinque giorni. I pareri resi sono succintamente inseriti nel testo del provvedimento comunale. Decorso i termini innanzi indicati senza che il parere sia stato comunicato o senza che l'organo adito abbia rappresentato esigenze istruttorie, l'organo comunale richiedente può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere, dando atto nel provvedimento del decorso infruttuoso del termine prestabilito".

che il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa ha provveduto a richiedere i pareri consultivi alle Municipalità interessate dalla variante urbanistica con le seguenti note:

- Municipalità 1 nota PG/2025/63557 del 22/01/2025;
- Municipalità 2 nota PG/2025/63775 del 22/01/2025;
- Municipalità 3 nota PG/2025/63599 del 22/01/2025;
- Municipalità 4 nota PG/2025/63705 del 22/01/2025.

che risultano pervenuti i seguenti pareri delle Municipalità:

- nota PG/2025/165519 del 20/02/2025 con cui la Municipalità 1 ha trasmesso il parere favorevole espresso con la deliberazione del Consiglio di Municipalità 1 n. 7 del 20/02/2025;
- nota PG/2025/160303 del 19/02/2025 con cui la Municipalità 2 ha trasmesso il parere favorevole espresso con la deliberazione del Consiglio di Municipalità 2 n. 8 del 18/02/2025;
- nota PG/2025/113349 del 05/02/2025 con cui la Municipalità 3 ha trasmesso il parere favorevole espresso con la deliberazione del Consiglio di Municipalità 3 n. 1 del 05/02/2025;
- nota PG/2025/136557 del 12/02/2025 con cui la Municipalità 4 ha trasmesso il parere favorevole espresso con la deliberazione del Consiglio di Municipalità 4 n. 1 del 12/02/2025;

Considerato inoltre

che ai sensi dell'art. 3 comma 5 del Regolamento regionale n. 5/2011 la variante oggetto del presente provvedimento, adottata con delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024, acquisiti i pareri obbligatori deve essere trasmessa *“al competente organo consiliare che lo approva, tenendo conto di eventuali osservazioni accoglibili, comprese quelle dell'amministrazione provinciale o regionale e dei pareri e degli atti di cui al comma 4, o lo restituisce alla Giunta per la rielaborazione, nel termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento degli atti al Consiglio Comunale a pena di decadenza del piano adottato”*;

che inoltre lo stesso art. 3 del suddetto Regolamento prevede al comma 5 che: *“Il piano approvato è pubblicato contestualmente nel BURC e sul sito web dell'amministrazione procedente. 7. Il piano è efficace dal giorno successivo alla sua pubblicazione nel BURC”*.

Attestato, inoltre, che

- l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto anche potenziali ex art. 6 bis della legge n. 241/90, introdotto con legge n. 190/2012 (art. 1, comma 41), è stata espletata dalla dirigenza che lo sottoscrive;
- l'adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza amministrativa e contabile, ai sensi dell'art. 147 bis del D.lgs. n. 267/2000 e degli artt. 1, comma 1 lett. b) e 17, comma 2 lett.a) del regolamento dei controlli interni dell'Ente;
- che il presente atto non contiene dati personali.

Visti

- la Legge regionale n. 16/2004 s.m.i.;
- il Regolamento per il Governo del territorio della Regione Campania n. 5/2011;
- il Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania approvato con DPGRC n. 17 del 18/12/2009;
- gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera.

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 154 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, con i numeri da 1050L_030_001 a 1050L_030_016 come di seguito specificato:

- 1050L_030_001 – Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024
- 1050L_030_002 – Allegati 1 e 2 della DGC n. 466 del 04/11/2024
- 1050L_030_003 – Allegato 3 della DGC n. 466 del 04/11/2024
- 1050L_030_004 – Allegato 4 della DGC n. 466 del 04/11/2024
- 1050L_030_005 – Allegato 5 della DGC n. 466 del 04/11/2024
- 1050L_030_006 – Delibera di Giunta Comunale n. 10 del 16/01/2025 con allegati
- 1050L_030_007 – Richieste di parere PG/2025/63660 del 22/01/2025, PG/2025/361046 del 17/04/2025 e parere favorevole 0140226/u del 28/04/2025 dell'Asl Napoli 1, Servizio Igiene e sanità pubblica
- 1050L_030_008 – Richiesta di parere PG/2025/118626 del 07/02/2025 e parere favorevole prot. 13698 del 31/03/2025 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale
- 1050L_030_009 – Richieste di parere PG/2025/104386 del 04/02/2025, integrazione PG/2025/228873 del 12/03/2025 e trasmissione integrazione finale PG/2025/802971 del 11/09/2025 alla UOD Genio Civile di Napoli
- 1050L_030_010 – Richiesta di integrazioni PG/2025/169594 del 21/02/2025, richiesta di integrazioni PG/2025/258070 del 20/03/2025, parere favorevole PG/2025/863877 del 26/09/2025 della UOD Genio Civile di Napoli
- 1050L_030_011 – Richiesta di parere PG/2025/63914 del 22/01/2025 e nota PG/2025/169528 del 21/02/2025 della Città Metropolitana di Napoli con determinazione dirigenziale n. 1605 del 19-02-2025 e relazione istruttoria prot. n. 30957 del 19/02/2025
- 1050L_030_012 – Richieste di parere alle Municipalità (PG/2025/63557, 63775, 63599, 63705)
- 1050L_030_013 – nota PG/2025/165519 del 20/02/2025 della Municipalità 1
- 1050L_030_014 – nota PG/2025/160303 del 19/02/2025 della Municipalità 2
- 1050L_030_015 – nota PG/2025/113349 del 05/02/2025 della Municipalità 3
- 1050L_030_016 – nota PG/2025/136557 del 12/02/2025 della Municipalità 4

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dai Dirigenti dei Servizi Pianificazione urbanistica generale e attuativa e Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, gli stessi dirigenti qui di seguito sottoscrivono

Il Dirigente del Servizio

Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

Andrea Ceudech

La Dirigente del Servizio

Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio

Tiziana Di Bonito

Con voti UNANIMI,

DELIBERA

Proporre al Consiglio Comunale:

1. Approvare, ai sensi dell'art. 3 comma 5 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011, la variante urbanistica adottata con delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024 relativa alla modifica dei fogli n. 7, 14 e 20 della Tavola 8 – Specificazioni vigente, ai fini della valorizzazione degli immobili di proprietà comunale per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., con le osservazioni e prescrizioni riportate nella parte narrativa della presente deliberazione;

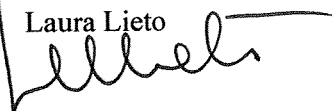
2. Incaricare il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa della pubblicazione di cui all'art. 3 comma 6 del Regolamento regionale n. 5/2011.

☐ (**) Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato;

(**): La casella sarà barrata a cura della Segreteria Generale solo ove ricorra l'ipotesi indicata.

L'Assessora all'Urbanistica

Laura Lieto



Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

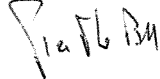
VISTO:

Il Responsabile dell'Area Urbanistica
Andrea Ceudech



L'Assessore al Bilancio

Pier Paolo Baretta



La Dirigente del Servizio
Tutela e Regularizzazione del Patrimonio
Tiziana Di Bonito



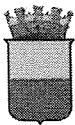
VISTO:

Il Responsabile dell'Area Amministrativa Patrimonio
Pasquale del Gaudio



IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Capone

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Capone



COMUNE DI NAPOLI

8

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 30 DEL 15/10/2025, AVENTE AD OGGETTO: **Proposta al Consiglio:** Approvazione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.

I Dirigenti dei Servizi Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa e Tutela e Regularizzazione del Patrimonio metropolitane esprimono, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:

FAVOREVOLE

Addì, 15/10/2025

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Cendeck

La Dirigente del Servizio
Tutela e Regularizzazione del Patrimonio
Tiziana Di Bonito

Proposta pervenuta al Dipartimento Ragioneria il 20/10/2025..... e protocollata con il n. 2025/610...;

Il Ragioniere Generale, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, esprime in ordine alla suddetta proposta il seguente parere di regolarità contabile:

.....
.....
.....
.....
.....

Addì,

21/10/2025

IL RAGIONIERE GENERALE

.....

AREA RAGIONERIA
Servizio Gestione Bilancio

PARERE DI REGOLARITÀ' CONTABILE AI SENSI DELL'ART. 49 COMMA 1 D.LGS. 267/2000. PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE AL CONSIGLIO PROT. N. 30 DEL 15/10/2025 -DGC/2025/610 DEL 20/10/2025.
Servizi Pianificazione Urbanistica Generale e tutela e Regularizzazione del Patrimonio

Il provvedimento in esame propone al Consiglio l'approvazione, ai sensi dell'art.3 comma 5 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio della Regione Campania n. 5 del 4.08.2011, la variante urbanistica di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 466 del 4.11.2024, ai fini della valorizzazione degli immobili di proprietà comunale per i quali con deliberazione consiliare n.97 del 30.11.2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto " Napoli" del Fondo i3- Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.

Si richiama il parere di regolarità contabile espresso nella deliberazione 466/2024 e, in particolare :

“ l'attuazione della variante determinerà un maggior valore dell'importo rispetto alla stima preliminare di conferimento degli immobili e, conseguentemente un maggior incasso da parte del Comune di Napoli per la quota del 30% e un miglioramento della percentuale dell'importo dell'immobile dell'Ente quale quotista del 70%, con effetti positivi sul Bilancio dell'Ente e sui relativi obiettivi da raggiungere stabiliti nel Patto per Napoli” .

Si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

Napoli, 20/10/2025

Rui

Il Ragioniere Generale
dott.ssa Claudia Gargiulo

Claudia Gargiulo

21/10/2025

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 30 DEL 15/10/2025

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA - SERVIZIO TUTELA E REGOLARIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 28/10/2025

SG 553 -Proposta al Consiglio: Approvazione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica ai fini della valorizzazione di alcuni immobili di proprietà comunale.

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame si intende proporre al Consiglio di approvare, ai sensi dell'art. 3 comma 5 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011, la variante urbanistica adottata con delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024 relativa alla modifica dei fogli n. 7, 14 e 20 della Tavola 8 - Specificazioni, ai fini della valorizzazione degli immobili di proprietà comunale, per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo 13-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.

• ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Dalle premesse della proposta deliberativa in esame si rileva che con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024 è stata adottata, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento regionale n. 5/2011, la variante alla vigente disciplina urbanistica relativa alla valorizzazione dei seguenti immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittono.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011, la Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024 è stata pubblicata sul BURC n. 80 del 25/11/2024, nonché all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata, completa degli allegati; detti atti sono stati inoltre depositati per trenta giorni decorrenti dal 25 novembre 2024, per il recepimento di eventuali osservazioni, presso la Segreteria Generale e presso il servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, nonché in modalità digitale sul sito web del Comune di Napoli nella citata sezione Urbana.

Trascorso il termine di 30 giorni, con Delibera di Giunta n. 10 del 16/01/2025, si è preso atto dell'assenza di osservazioni.

Nel prosieguo, la dirigenza illustra la procedura attuata in ossequio al Regolamento Regionale n. 5/2011 richiamando, tra l'altro:

- il parere favorevole alla variante urbanistica espresso dalla ASL Napoli 1, Servizio Igiene e sanità pubblica, acquisito con PG/2025/388530 del 28/04/2025, con riserva "di esprimere i pareri di competenza delle rispettive articolazioni nella successiva fase di attuazione dei singoli progetti discendenti dalla variante urbanistica in oggetto". Nel predetto parere sono formulate osservazioni ai fini della tutela ambientale e relativo impatto sanitario sulla collettività pubblica, che dovranno essere tenute in considerazione nella successiva fase di progettazione degli interventi;

- la determinazione dirigenziale n. 1605 del 19/02/2025 della Città Metropolitana di Napoli, nella quale si rileva che *"con l'eliminazione dalla tavola 8 foglio 20 della Variante Generale vigente, della specifica destinazione -immobili destinati a istruzione superiore- è stata operata una modifica della superficie per le attrezzature pubbliche di interesse generale ex art. 4 D.M. n. 1444/68, da attrezzatura per istruzione superiore ad attrezzatura di interesse comune.*

L'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli pertanto può essere considerato per compensare lo standard ex art. 3 D.M. n. 1444/68 solo a seguito di verifica del rispetto della quota minima prevista per la specifica tipologia di cui all'art. 4 comma 5 del D.M. 1444/68 con l'espressa precisazione che l'attrezzatura sanitaria

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:

L'istruttore V. Borriello

Il dirigente, Maria Aprea

conseguente all'ampliamento del Fatebenefratelli rappresenta standard di quartiere e non attrezzatura di interesse generale".

Quindi, con la richiamata disposizione della Città Metropolitana, si dichiara *"la coerenza alle strategie a scala sovracomunale, ai sensi del comma 4 dell'art. 3 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio n. 5/11. Per quanto attiene l'Ex Deposito ANM del quartiere Posillipo l'espressione della coerenza resta subordinata alla verifica del rispetto di quanto sopra precisato"*.

Sul punto il Servizio Pianificazione Urbanistica attesta che *"è verificata la quota minima prevista per la specifica tipologia di cui all'art. 4 comma 5 del D.M. 1444/68 e pertanto l'espressione della coerenza di cui alla determinazione dirigenziale n.1605 del 19/02/2025 è da ritenersi pienamente efficace"*.

Nella proposta deliberativa si elencano altresì gli estremi dei pareri pervenuti dalle Municipalità in riscontro alle richieste formulate ai sensi dell'art. 32 comma 1 lettera e) del Regolamento delle Municipalità, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005 e smi, che contempla pareri obbligatori preventivi sugli atti riguardanti, tra l'altro, il piano regolatore generale e le relative varianti.

Concluso l'iter, sinteticamente descritto, la dirigenza rappresenta che *ai sensi dell'art. 3 comma 5 del Regolamento regionale n. 5/2011 la variante oggetto del presente provvedimento, adottata con delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024, acquisiti i pareri obbligatori deve essere trasmessa al competente organo consiliare che lo approva, tenendo conto di eventuali osservazioni accoglibili, comprese quelle dell'amministrazione provinciale o regionale e dei pareri e degli atti di cui al comma 4, (...). Il piano approvato è pubblicato contestualmente nel BURC e sul sito web dell'amministrazione procedente. Il piano è efficace dal giorno successivo alla sua pubblicazione nel BURC.*

- PARERI EX ART. 49, COMMA 1, DEL D. LGS. N. 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: favorevole

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: [...] Si richiama il parere di regolarità contabile espresso nella deliberazione 466/2024 e, in particolare:

- l'attuazione della variante determinerà un maggior valore dell'importo rispetto alla stima preliminare di conferimento degli immobili e, conseguentemente un maggior incasso da parte del Comune di Napoli per la quota del 30% e un miglioramento della percentuale dell'importo dell'immobile dell'Ente quale quotista del 70%, con effetti positivi sul Bilancio dell'Ente e sui relativi obiettivi da raggiungere stabiliti nel Patto per Napoli - Si esprime parere di regolarità contabile favorevole".

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Come evidenziato dalla dirigenza, *sul BURC n. 71 del 08/10/2025 è stato pubblicato il Regolamento regionale della Campania 6 ottobre 2025, n. 3 che, all'art. 23, prevede "dalla data di entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il regolamento regionale 4 agosto 2011, n. 5 (Regolamento di attuazione per il governo del territorio)", tuttavia, il nuovo Regolamento stabilisce all'art. 22 (Regime transitorio) che "Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, adottati e non ancora approvati alla data del 31 dicembre 2025, e le varianti dei PUC vigenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, possono concludere il procedimento di formazione secondo le disposizioni di cui alla disciplina previgente"*.

Il Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011 all'art.3, commi 5, 6 e 7 prevede:

5. Il piano adottato, acquisiti i pareri obbligatori ed il parere di cui al comma 7 dell'articolo 2, è trasmesso al competente organo consiliare che lo approva, tenendo conto di eventuali osservazioni accoglibili, comprese quelle dell'amministrazione provinciale o regionale e dei pareri e degli atti di cui al comma 4, o lo restituisce alla Giunta per la rielaborazione, nel termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento degli atti al Consiglio comunale a pena di decadenza del piano adottato.

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:

L'istruttore V. Borriello

Il dirigente, Maria Aprea

6. Il piano approvato è pubblicato contestualmente nel BURC e sul sito web dell'amministrazione procedente.
7. Il piano è efficace dal giorno successivo alla sua pubblicazione nel BURC.

Il comma 7 dell'art.2, richiamato dall'art.3 comma 5 sopra riportato, recita:

Il parere di cui all'articolo 15 del decreto legislativo n. 152/2006 (Valutazione del rapporto ambientale e degli esiti della consultazione), sulla base dell'istruttoria svolta dall'amministrazione procedente e della documentazione di cui al comma 1 dell'articolo 15 dello stesso decreto legislativo, è espresso, come autorità competente: a) dall'amministrazione comunale; b) dalla Regione Campania per le varianti al piano territoriale regionale, per i piani territoriali di coordinamento provinciale e loro varianti e per i piani di settore a scala regionale e provinciale e loro varianti.

- DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

Si riporta stralcio dell'art. 32, comma 1 del Regolamento delle Municipalità:

Le Municipalità esprimono pareri obbligatori preventivi sugli atti degli organi di governo del Comune riguardanti:[...] e) piano regolatore generale e relative varianti:[...].

- CONSIDERAZIONI FINALI

Per gli aspetti prettamente tecnici che caratterizzano la proposta in esame, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dal dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, che trovano estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica.

Ricordato che attiene alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, l'esercizio del potere di vigilanza e di controllo sull'azione amministrativa da porre in essere, spettano all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione conclusiva, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.

Monica Cinque



Firmato digitalmente da:
MONICA CINQUE
Firmato il 04/11/2025 17:28
Serial Certificate: 79 (020146129) (02040210000000000000)
Valido dal 09/08/2024 al 09/08/2027
AnabaPEC EU Qualified Certificates CA G1

Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 7/3/2005, nr. 82 e ss.mm.ii. (CAD) e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

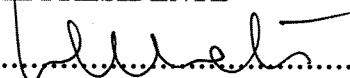
Visto:
Il Sindaco

☒ nonché da allegati come descritti nell'atto.*

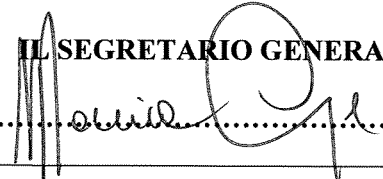
*Barrare, a cura del Servizio Supporto giuridico agli organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

.....

IL SEGRETARIO GENERALE

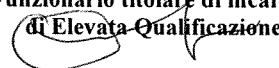
.....

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line il 10/11/2025 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 10, comma 1, del D. Lgs. 267/2000).
- Dell'avvenuta pubblicazione del presente atto è stata data comunicazione alla Segreteria del Consiglio Comunale.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali

Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione

.....

ITER SUCCESSIVO

Alla Segreteria del Consiglio Comunale in data _____ viene consegnata la cartellina originale della presente deliberazione affinché, prelevando dall'Albo Pretorio l'atto pubblicato, sia ricomposto integralmente il provvedimento da porre all'esame del Consiglio Comunale.

Segreteria del Consiglio Comunale

Firma per ricevuta

Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)

La presente copia, composta da n. pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Proposta al Consiglio n. del

Gli allegati, costituenti parte integrante, come descritti nell'atto, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali

Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione

.....

**ORIGINALE**

Mod _fdgc_1_21

DIPARTIMENTO/AREA: AREA URBANISTICA - AREA AMMINISTRATIVA PATRIMONIO**SERVIZIO:** PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA - SERVIZIO TUTELA E REGOLARIZZAZIONE DEL PATRIMONIO**ASSESSORATO:** ALL'URBANISTICA - ASSESSORATO AL BILANCIO**SG:** 494 del 29/10/2024**DGC:** 570 del 28/10/2024**Cod. allegati:** 1050L_2024_11**Proposta di deliberazione prot. n° 11 del 25/10/2024****REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 466**

OGGETTO: Adozione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.

Il giorno 04/11/2024, nella residenza Comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Sette Amministratori in carica:

SINDACO:*Gaetano MANFREDI*

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

ASSESSORI(*):*Laura LIETO**(Vicesindaco)*

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Pier Paolo BARETTA

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Antonio DE IESU

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Teresa ARMATO

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Edoardo COSENZA

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vincenzo SANTAGADA

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

P A

Maura STRIANO

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Emanuela FERRANTE

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Luca FELLA TRAPANESE

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Chiara MARCIANI

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(*): I nominativi degli Assessori (escluso il Vicesindaco) sono riportati in ordine di anzianità anagrafica.

Assume la Presidenza: *Vicesindaco Laura Lieto*Assiste il Segretario del Comune: *Monica Cinque*

Il Funzionario titolare di incarico di elevata qualificazione

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

Premesso

che con la delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 veniva approvata la delibera di Giunta di proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/2023 con la quale in attuazione agli impegni del Patto per Napoli, veniva approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta;

che la delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 ha previsto due elenchi di immobili di cui il primo è relativo ad immobili conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70 %, e comprende i seguenti immobili:

- Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346;
- Deposito ANM, via Posillipo 165;
- Villa Cava, via Marechiaro 93;
- Galleria Principe di Napoli I – V;
- Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35;
- Deposito ANM Garittone, via Nuova San Rocco 1-12;

che il secondo gruppo viene interamente ceduto ad altri fondi gestiti da Invimit e comprende tre caserme (Piazza Tafuri Giovanni Bernardino; Via della Villa Romana; Via Commissario Ammaturo, 103/5/7) che vengono interamente cedute ad Invimit, secondo un piano generale dello Stato di recupero e valorizzazione degli immobili destinati a servizio pubblico. Su tale secondo gruppo non risulta necessario intervenire in quanto gli immobili proseguiranno a svolgere le loro attuali funzioni;

che con la delibera di Consiglio n. 97 viene approvata a maggioranza una prima mozione di accompagnamento avente ad oggetto "Comparto Napoli del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A". Partendo dal presupposto che *"il Comune ha già espresso - in sede di definizione del comparto - alcuni primi orientamenti vincolanti quali, ad esempio, la inalienabilità della Galleria Principe o la destinazione a parcheggio di parte dell'area ex Garittone, come già indicato dal Consiglio Comunale"* e che *"ai fini della migliore valorizzazione degli immobili il Comune si impegna a valutare la possibilità, all'interno del piano di rigenerazione urbana, di prendere in considerazione la variazione di destinazione di singoli immobili, al fine di rendere possibile la loro massima valorizzazione"*, la mozione impegna il Sindaco e gli Assessori competenti, tra l'altro, a:

- *"proseguire nel piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, mantenendone, in via prioritaria, la caratteristica pubblica e assicurando la preventiva rivalutazione del bene immobiliare quando intervengano modificazioni d'uso di natura urbanistica"*;
- *"definire negli obiettivi del Fondo Napoli, costituito con Invimit, i seguenti vincoli e priorità:*
 - *riaffermare la inalienabilità della galleria Principe, conservandone, pur nel necessario processo di valorizzazione, le caratteristiche sociali previste dalla Giunta e già presenti in alcune attività;*
 - *realizzare, anche in coerenza con quanto stabilito dal CC, la realizzazione del parcheggio pubblico nell'area del Garittone;*
 - *procedere alle variazioni di destinazione d'uso necessarie, a partire dal deposito ANM di Posillipo"*.
- *"tenere in considerazione, in via prioritaria, per gli immobili oggetto di valorizzazione, le necessità presenti all'interno del tessuto cittadino, con particolare rilievo a quelle emergenti dai fenomeni di gentrificazione e di turistificazione attualmente in essere nel territorio comunale. Per questi motivi, si guardi alla necessità di: studentati (...); ostelli (...); spazi di co-housing (...)"*.

che nella stessa seduta viene inoltre approvata un'altra mozione che rileva ai fini della presente variante urbanistica avente ad oggetto *"destinazione di immobili comunali alienati ad Invimit per residenze universitarie"*, con la quale si impegna il Sindaco e l'Assessore al Patrimonio *"a stipulare un accordo o protocollo d'intesa con la società Invimit Sgr S.p.A. affinché parte del patrimonio alienato possa essere destinato alla funzione di residenza universitaria per sostenere il diritto allo studio nella città di Napoli e contribuire in maniera decisiva alla soluzione tale problema"*.

che, inoltre, con la delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024 è stato approvato il documento "Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva" contenente gli Indirizzi per la redazione di varianti alla vigente disciplina urbanistica e la redazione del Piano Urbanistico Comunale;

che il suddetto Documento prefigura in particolare una manovra urbanistica *"come un processo a diverse velocità, anticipato da una variante normativa al PRG che risolva, nel breve termine, le principali"*

incongruenze regolative che, alla prova del tempo, si sono rese manifeste e che di fatto ostacolano l'andamento operativo del piano rispetto alle domande e alle istanze attuali di trasformazione urbana. La produzione della variante, nel breve periodo, va di pari passo con la revisione in chiave strategica del preliminare di PUC che era stato adottato dall'amministrazione precedente. La variante normativa – pur facendo riferimento a uno strumento, il PRG, superato dall'attuale Legge Urbanistica Regionale n. 16 del 2004, che introduce il PUC come strumento a due velocità, dotato cioè di una componente strutturale e di una componente operativa – delinea un nuovo set di norme che sarà coerentemente assorbito dall'impianto regolativo del nuovo PUC. Da questo doppio innesco (varianti normative + preliminare di PUC con annesso documento strategico) la strada verso il nuovo PUC per Napoli viene tracciata, con l'obiettivo di portare ad adozione il piano strutturale entro la fine della consiliatura”.

che in particolare vengono individuati in una visione unitaria tre campi di applicazione della variante urbanistica all'attuale disciplina urbanistica. Tra questi, rileva ai fini della presente proposta di variante “le attrezzature a uso pubblico” e in particolare i seguenti contenuti:

“d) adeguamenti tecnici, revisione della Tavola 8 sia in termini di perimetri che di tipologie di attrezzature e di individuazione di nuove attrezzature esistenti non precedentemente censite, miglioramento della compatibilità delle funzioni;

e) revisione delle previsioni sugli immobili pubblici, con particolare riferimento agli immobili di proprietà comunale”.

Considerato

che con la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03 ottobre 2024 è avvenuta la “Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.”, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011”;

che con la stessa Delibera è stata dichiarata l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione ambientale strategica della variante urbanistica in argomento, ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009;

che la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03/10/2024 completa degli allegati è stata pubblicata sul sito istituzionale del comune all'indirizzo www.comune.napoli.it/urbana dal 08/10/2024 con la seguente indicazione: “Per informazioni o chiarimenti è possibile contattare gli uffici alla seguente mail pianificazione.urbanistica@comune.napoli.it”;

che, inoltre, la suddetta Delibera è stata pubblicata, completa degli allegati, all'Albo pretorio dell'Ente in data 08/10/2024 e fino al 23/10/2024;

che tale pubblicazione è stata predisposta nel rispetto del Regolamento regionale n. 5/2011 art.7-partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti;

che in particolare il comma 1 dell'art. 7 precisa: “L'amministrazione procedente garantisce la formazione e la pubblicità nei processi di pianificazione attraverso il coinvolgimento di tutti i soggetti pubblici e privati nel procedimento dei piani o di loro varianti, in attuazione delle disposizioni della legge n. 241/90 e dell'articolo 5 della legge regionale 16/2004” e il successivo comma 2: “prima dell'adozione del piano sono previste consultazioni, al fine della condivisione del preliminare di piano”;

che infatti in merito all'art. 7 comma 1 il Manuale operativo del Regolamento regionale n. 5/2011 della Regione Campania - area generale di Coordinamento-Governo del Territorio indica che “Il coinvolgimento di tutti i soggetti pubblici e privati è fondamentale nel procedimento di formazione e approvazione dei piani e delle loro varianti. Tale coinvolgimento avviene utilizzando forme idonee di pubblicità.

La pubblicità, al fine di garantire la massima trasparenza nel processo di piano, deve essere chiara, semplice, sintetica idonea ed efficace. Gli Enti responsabili del piano devono utilizzare forme di comunicazioni accessibili dalla maggior parte dei soggetti da coinvolgere e poco dispendiose per la pubblica Amministrazione. (...)”;

che durante il periodo di pubblicazione del *Documento Strategico* sul sito istituzionale del Comune non sono pervenute richieste di informazioni o chiarimenti;

Considerato inoltre

che la finalità della variante urbanistica è quella di assicurare una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino congruenti con le caratteristiche degli immobili. Ciò al fine di valorizzare, mediante appropriate modifiche delle destinazioni d'uso, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli", per il quale il Comune resterà comunque quotista di maggioranza al 70%;

che la variante urbanistica in argomento si configura come applicazione diretta della delibera consiliare n. 97 del 30/11/2023 e delle mozioni d'ordine ad essa allegate e opera secondo gli indirizzi contenuti nel Documento di cui alla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024;

che, sulla base del Documento Strategico approvato con la delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03 ottobre 2024, è definita, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento regionale n. 5/2011, la variante urbanistica al vigente Prg i cui contenuti, approfonditi nella Relazione di variante allegata al presente provvedimento, in sintesi sono:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni;
- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garittone come immobile reperito per "parcheggi";
- precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto;

che conseguentemente, le modifiche suddette si concretizzano nelle variazioni di alcuni fogli della Tavola 8 – Specificazioni come di seguito specificato:

- foglio n. 7 – inserimento retino reperito parcheggi per il deposito ANM Garittone per una superficie pari a 5.600 mq;
- foglio n. 14 – eliminazione retini esistenti, reperiti e integrate per la Galleria Principe; eliminazione retino attrezzatura reperita per Palazzo Cavalcanti; inserimento retino attrezzatura esistente per la Stazione di Montesanto (EAV e Funicolare); inserimento retino attrezzatura reperita per il centro diurno (superficie di 1.300 mq) e gli spazi culturali (superficie di 1.100 mq) relativi all'Accordo di Programma dell'Ospedale di Santa Maria degli Incurabili; inserimento del pallino relativo alla attrezzatura integrata esistente nella porzione del compendio di via Egiziaca a Pizzofalcone ricadente in Tavola 8;
- foglio n. 20 – eliminazione retino grafico di attrezzatura esistente relativo al deposito ANM di Posillipo; sostituzione del retino di istruzione superiore esistente per l'ex Istituto Cavalcanti per una superficie pari a 6.100 mq con quello di attrezzatura individuata di interesse comune (reperito);

che le modifiche grafiche sopra richiamate sono riportate nei fogli della Tavola 8 – Specificazioni allegati alla presente deliberazione che sono da intendersi come modificative degli elaborati grafici della Variante generale;

che conseguentemente il dimensionamento delle attrezzature di quartiere viene modificato per i quartieri di San Carlo all'Arena, Montecalvario, San Lorenzo, Posillipo come riportato nelle tabelle riportate nella Relazione allegata alla presente deliberazione;

Dato atto

che la variante urbanistica ha come indirizzi di riferimento due delibere del Consiglio Comunale, ovvero la n. 97 del 30/11/2023 e la n. 20 del 19/06/2024, e in particolare:

- in riferimento alla *Delibera del Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 e mozioni d'accompagnamento*:
 - "proseguire nel piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, mantenendone, in via prioritaria, la caratteristica pubblica e assicurando la preventiva rivalutazione del bene immobiliare quando intervengano modificazioni d'uso di natura urbanistica";

- *riaffermare la inalienabilità della galleria Principe, conservandone, pur nel necessario processo di valorizzazione, le caratteristiche sociali previste dalla Giunta e già presenti in alcune attività.* Tale circostanza non contrasta con la proposta di variante restando le attività culturali e sociali ammissibili nel più ampio ventaglio degli usi compatibili definiti dalla sola disciplina tipologica;
- *realizzazione del parcheggio pubblico nell'area del Garittono, che come visto è inserito nella Tavola 8 – Specificazioni come attrezzatura reperita per parcheggio;*
- *procedere alle variazioni di destinazione d'uso necessarie, a partire dal deposito ANM di Posillipo, come visto sono state analizzate e variate le possibilità di destinazione dei beni in oggetto (ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli) laddove necessario;*
- *“tenere in considerazione, in via prioritaria, per gli immobili oggetto di valorizzazione, le necessità presenti all'interno del tessuto cittadino, con particolare rilievo a quelle emergenti dai fenomeni di gentrificazione e di turistificazione attualmente in essere nel territorio comunale. Per questi motivi, si guardi alla necessità di: studentati (...); ostelli (...); spazi di co-housing (...).”* Da questo punto di vista la variante libera le possibili destinazioni già previste dal tipologico e dalla sottozona Bb. La scelta tra queste destinazioni andrà effettuata a valle della presente variante. Ci si limita a evidenziare che tali destinazioni risulteranno ammissibili a valle dell'approvazione della variante per gli immobili oggetto di variante.
- *in riferimento alla Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 19/06/2024:*
 - la variante si inserisce nel processo individuato dall'Amministrazione che prevede varianti anticipatorie nelle more della redazione del PUC su particolari tematiche tra cui “le attrezzature a uso pubblico”;
 - nell'ambito della variante per le “attrezzature pubbliche” la proposta di variante è strettamente attinente ai seguenti punti:
 - “d) *adeguamenti tecnici, revisione della Tavola 8 sia in termini di perimetri che di tipologie di attrezzature e di individuazione di nuove attrezzature esistenti non precedentemente censite, miglioramento della compatibilità delle funzioni;*
 - e) *revisione delle previsioni sugli immobili pubblici, con particolare riferimento agli immobili di proprietà comunale”.*

che da quanto sopra riportato ne risulta la piena coerenza della proposta di variante alle delibere consiliari richiamate, configurandosi come applicazione diretta della delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 e delle mozioni d'ordine ad essa allegate e operando secondo gli indirizzi contenuti nel Documento di cui alla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024.

che con la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03 ottobre 2024 è stata dichiarata l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione ambientale strategica della variante urbanistica in argomento, ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009;

che per la suddetta variante urbanistica, come richiesto dall'art 3 comma 1 del Regolamento regionale n. 5/2011, sussiste “la conformità alle leggi e regolamenti e agli eventuali strumenti urbanistici e territoriali sovra ordinati e di settore”.

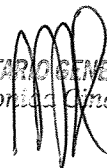
Precisato


che la variante in argomento opera sulla revisione delle previsioni delle attrezzature pubbliche inerenti gli immobili di proprietà comunale che verranno conferiti al Fondo di cui il Comune resterà quotista di maggioranza al 70% e la continuità dell'uso prevalentemente pubblico del gruppo di beni in argomento è garantita dalla mozione del Consiglio Comunale per la Galleria Principe e il Garittono, che ne costituiscono la maggiore consistenza, mentre per gli altri beni l'utilizzazione sarà definita in sede di valorizzazione, restando comunque possibile in base alla vigente disciplina urbanistica l'utilizzazione a uso pubblico;

che la variante in argomento non individua nuove aree da destinare a standard di quartiere, bensì effettua la registrazione di interventi già approvati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale;

che le registrazioni in Tavola 8 e nel dimensionamento della Variante generale di interventi già approvati risultano mere “precisazioni” che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni;

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Cinque



V 
2025

che inoltre la variante non determina nuovi carichi insediativi né modifiche delle norme tecniche della Variante generale e si esplicita in modifiche grafiche dei fogli nn. 7, 14, 20 della Tavola 8 – Specificazioni e nell'aggiornamento delle tabelle relative a Posillipo, Montecalvario, San Lorenzo, San Carlo nord;

che a seguito della variante urbanistica nel dimensionamento complessivo della Variante generale si avrà un aumento complessivo di aree da standard ai sensi del DI 1444/1968 pari a circa 7.000 mq.

Visti

gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O. 2024-2026, approvato con Delibera di Giunta n. 124 del 12/04/2024, alla Sezione 2 – Valore pubblico, performance e anticorruzione – Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza.

Attestato

che il presente provvedimento rientra nella previsione normativa di cui alla Misura MS32T - *Trasparenza nella fase di redazione del piano urbanistico comunale o delle varianti al PRG di competenza dell'ufficio, Azione – Individuazione degli indirizzi di pianificazione e partecipazione dei cittadini, adozione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio, approvazione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio*, Fase 3, come riportato nella predetta sezione del P.I.A.O., e che pertanto lo stesso, una volta ottenuta la relativa esecutività, sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante completo di allegati e di una sintesi non tecnica, fornendo dalla data di deposito del piano nella stessa pagina web le istruzioni per la presentazione delle osservazioni e i criteri che saranno utilizzati in fase istruttoria per la loro valutazione.

Attestato, inoltre, che

- l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto anche potenziali ex art. 6 bis della legge n. 241/90, introdotto con legge n. 190/2012 (art. 1, comma 41), è stata espletata dalla dirigenza che lo sottoscrive;
- l'adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza amministrativa e contabile, ai sensi dell'art. 147 bis del D.lgs. n. 267/2000 e degli artt. 1, comma 1 lett. b) e 17, comma 2 lett.a) del regolamento dei controlli interni dell'Ente;
- che il presente atto non contiene dati personali.

Visti

- la Legge regionale n. 16/2004 s.m.i.;
- il Regolamento per il Governo del territorio della Regione Campania n. 5/2011;
- il Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania approvato con DPGRC n. 17 del 18/12/2009;
- gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera.

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 38 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, con i numeri da 1050L_011_01 a 1050L_011_05 come di seguito specificato:

- 1050L_011_001 – Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03/10/2024 (senza allegati)
- 1050L_011_002 – Relazione
- 1050L_011_003 – Tavola 8 – Specificazioni foglio n. 7
- 1050L_011_004 – Tavola 8 – Specificazioni foglio n. 14
- 1050L_011_005 – Tavola 8 – Specificazioni foglio n. 20

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dai Dirigenti dei Servizi Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa e Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, gli stessi dirigenti qui di seguito sottoscrivono

il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

la Dirigente del Servizio
Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio
Tiziana Di Bonito

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Maria Teresa

Con voti UNANIMI,

DELIBERA

1. Adottare, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011, la variante urbanistica relativa alla modifica dei fogli n. 7, 14 e 20 della Tavola 8 – Specificazioni vigente, ai fini della valorizzazione degli immobili di proprietà comunale per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.;
2. Incaricare il Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa di curare la pubblicazione della variante sul BURC, sul sito internet del Comune, nonché all'Albo Pretorio, ai sensi degli artt. 3 e 4 del Regolamento regionale n. 5/2011.
3. Incaricare la segreteria della Giunta comunale e il servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa di procedere al deposito degli atti che costituiscono la variante in argomento presso i propri uffici per trenta giorni a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURC ai fini di quanto previsto dal suddetto Regolamento regionale.
4. Incaricare il servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa di trasmettere alla Città metropolitana la delibera di Giunta Comunale di adozione della variante integrata con le eventuali osservazioni accolte, ai fini della verifica di coerenza di cui all'art.3, comma 4 del Regolamento regionale n. 5/2011.

☐ (**) Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato;

☐ (**) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

(**): La casella sarà barrata a cura della Segreteria Generale solo ove ricorra l'ipotesi indicata.

L'Assessora all'Urbanistica
Laura Lieto

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

VISTO:
Il Responsabile dell'Area Urbanistica
Andrea Ceudech

L'Assessore al Bilancio
Pier Paolo Baretta

La Dirigente del Servizio
Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio
Tiziana Di Bonito

VISTO:
Il Responsabile dell'Area Amministrativa Patrimonio
Pasquale del Gaudio

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Ciarra



COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. n. 11 DEL 25/10/2024, AVENTE AD OGGETTO:

Adozione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.

I Dirigenti dei Servizi Pianificazione urbanistica generale e attuativa e Tutela e regolarizzazione del patrimonio esprimono, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:

FAVOREVOLE

Addì, 25/10/2024

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Cepulich

La Dirigente del Servizio
Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio
Tiziana Di Bonito

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 28/10/2024.... e protocollata con il
n. 28/10/24/570;

Il Ragioniere Generale, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, esprime in ordine alla suddetta proposta il seguente parere di regolarità contabile:

.....
V. f. o
.....

Addì, 28/10/2024

IL RAGIONIERE GENERALE

.....



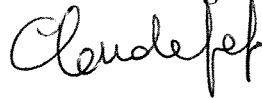
Area Ragioneria
Servizio Gestione Bilancio

9

Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 .
Proposta di delibera prot. n. 11 del 25.10.2024 DGC 2024/570 del 28.10.2024. Servizi
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa e Tutela e Regolarizzazione Patrimonio.

Il provvedimento in esame adotta ai sensi dell'art.3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n.5 del 4.08.2011, la variante urbanistica alla vigente disciplina urbanistica relativa alla modifica dei fogli 7,14 e 20 della Tavola 8, finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale, quali il Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone, oggetto di conferimento al Fondo i3- Sviluppo Italia, gestito da Invimit Sgr Spa, giusta deliberazione consiliare n. 97 del 30.11.2023 . La presente proposta di variante urbanistica si configura come applicazione diretta della deliberazione consiliare n. 97 del 30/11/2023 e delle mozioni d'ordine ad essa allegate e opera secondo gli indirizzi contenuti nel Documento di cui alla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024. A seguito della attuazione di tale variante si determinerà un aumento complessivo delle aree standard ai sensi del DL 1444/1968 pari a circa 7.000 MQ, fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino congruenti con le caratteristiche degli immobili. L'attuazione della variante determinerà un maggior valore dell'importo rispetto alla stima preliminare di conferimento degli immobili e, conseguentemente un maggiore incasso da parte del Comune di Napoli per la quota del 30 % e un miglioramento della percentuale dell'importo dell'immobile dell'Ente quale quotista del 70%, con effetti positivi sul Bilancio dell'Ente e sui relativi obiettivi da raggiungere stabiliti nel " Patto per Napoli". Si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

Napoli, 28.10.2024

Il Ragioniere Generale
dott. ssa Claudia Gargiulo


10

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N.11 DEL 25/10/2024
 SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA - SERVIZIO TUTELA E
 REGOLARIZZAZIONE DEL PATRIMONIO
 PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 29/10/2024
SG 494 - Adozione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione di alcuni immobili di proprietà comunale.

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame si intende adottare la variante urbanistica relativa alla modifica dei fogli n. 7, 14 e 20 della Tavola 8 delle Specificazioni, ai fini della valorizzazione degli immobili di proprietà comunale per i quali, con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023, è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.

• ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Con la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03 ottobre 2024 è stato approvato il Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica, finalizzata alla valorizzazione dei seguenti immobili di proprietà comunale: Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone, per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata ratificata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.", ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 20117.

Sulla base del Documento Strategico approvato, è stata definita, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento regionale n. 5/2011, la variante urbanistica al vigente Prg che, di fatto, opera sulla revisione delle previsioni delle attrezzature pubbliche che riguardano gli immobili che verranno conferiti al Fondo gestito da Invimit Sgr S.p.A.

La continuità dell'uso prevalentemente pubblico del gruppo di beni in esame è garantita dalla mozione del Consiglio Comunale sulla Galleria Principe e il Garitone, che ne costituiscono la maggiore consistenza, mentre per gli altri beni l'utilizzazione sarà definita in sede di valorizzazione, restando comunque possibile, in base alla vigente disciplina urbanistica, l'impiego a uso pubblico.

La dirigenza evidenzia inoltre che, ai fini del dimensionamento complessivo delle aree da destinare agli standard, previsti dal DM 1444/1968, non vengono individuate nuove superfici da destinare allo scopo in quanto la riduzione derivante dalla valorizzazione è ampiamente compensata dalla registrazione degli interventi già approvati, con un aumento complessivo degli standard di circa 7.000 mq.

La dirigenza evidenzia infine che, la proposta di variante urbanistica si configura come *"applicazione diretta della delibera consiliare n. 97 del 30/11/2023 e delle mozioni d'ordine ad essa allegate e opera secondo gli indirizzi contenuti nel Documento di cui alla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024"*.

• PARERI EX ART. 49, COMMA 1, DEL D. LGS. N. 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *"[...] L'attuazione della variante determinerà un maggior valore dell'importo rispetto alla stima preliminare di conferimento degli immobili e, conseguentemente un maggiore incasso da parte del Comune di Napoli per la quota del 30 % e un miglioramento della percentuale dell'importo dell'immobile dell'Ente quale quotista del 70%, con effetti positivi sul Bilancio dell'Ente e sui relativi obiettivi da raggiungere stabiliti nel " Patto per Napoli". Si esprime parere di regolarità contabile favorevole"*.

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
 L'istruttore V. Borriello
 Il dirigente, Maria Aprea

11

• QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5 del 4 agosto 2011 che, all'art. 3 (*Procedimento di formazione e pubblicazione dei piani territoriali, urbanistici e di settore*), comma 1, prevede "Il piano, redatto sulla base del preliminare di cui al comma 4 dell'articolo 2, è adottato dalla Giunta dell'amministrazione procedente, [...]".

Art.7 del citato Regolamento n.5/2011 (*Partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti*)che, al comma 3, stabilisce "Entro 60 giorni dalla pubblicazione del piano o della variante è consentito a soggetti pubblici e privati, anche costituiti in associazioni e comitati, proporre osservazioni contenenti modifiche ed integrazioni alla proposta di piano o variante".

Al fine della eventuale partecipazione al procedimento, particolare importanza riveste la pubblicità dell'atto in essere e, pertanto, si richiamano l'art. 6. "*Qualità delle informazioni*" e l'art. 39. "*Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio*" del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33.

Per quanto attiene gli standard urbanistici, richiamati nella premessa dell'atto in esame, il Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 indica, tra l'altro, "[...] rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, [...]".

• CONSIDERAZIONI FINALI

Richiamata la Deliberazione di C.C. 97/2023 , nel presente atto non è fatto cenno alle attività da mettere in campo a seguito della conclusione dell'iter di valorizzazione urbanistica attivato, che comporterà un maggior valore degli immobili rispetto alla stima preliminare di conferimento.

Per gli aspetti prettamente tecnici che caratterizzano la proposta in esame, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dal dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, che trovano estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica.

Ricordato che attiene alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, l'esercizio del potere di vigilanza e controllo sull'azione amministrativa da porre in essere, spettano all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione concludente, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.



Firmato digitalmente da:
MONICA CINQUE
Firmato il 04/11/2024 11:16
Seriale Certificato:
23130324947281132064377002635394788069
Valido dal 09/08/2024 al 09/08/2027
ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

Monica Cinque

Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 7/3/2005, nr. 82 e ss.mm.ii. (CAD) e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Visto:
Il Sindaco

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
L'istruttore V. Borriello
Il dirigente, Maria Aprea

Deliberazione di G. C. n. 466 del 04/11/2024 composta da n. 12 pagine progressivamente numerate,

☒ nonché da allegati come descritti nell'atto.*

*Barrare, a cura del Servizio Supporto giuridico agli organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

.....

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 7/11/2024 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D. Lgs.267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione

.....

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione :

- ☐ con separata votazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;
- ☐ è divenuta esecutiva il giorno ai sensi dell'art.134, comma 3, del D. Lgs.267/2000, essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

Addi

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione

.....

Attestato di compiuta pubblicazione

Si attesta che la presente deliberazione è stata Pubblicata all'Albo Pretorio *on line* di questo Comune

dal al

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico di
Elevata Qualificazione

.....

Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)

La presente copia, composta da n..... pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta comunale n. del

☐ divenuta esecutiva in data

Gli allegati, costituenti parte integrante, come descritti nell'atto, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione

.....

**ORIGINALE**

Mod. fdgc_1_21

DIPARTIMENTO/AREA: AREA URBANISTICA - AREA
AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

SERVIZIO:
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE
E ATTUATIVA - SERVIZIO TUTELA E
REGOLARIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

ASSESSORATO: ALL'URBANISTICA - ASSESSORATO AL BILANCIO

SG: 431 del 03/10/2024

DGC: 501 del 01/10/2024

Cod. allegati: 1050L_2024_09

Proposta di deliberazione prot. n° 09

del 30/09/2024

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 407

OGGETTO: Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011. 2. Dichiarazione di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e e 7 del Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania approvato con DPGRC n. 17 del 18/12/2009.

Il giorno 03/10/2024, in modalità mista (Presenza/Videoconferenza), convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Nove Amministratori in carica:

SINDACO:

Gaetano MANFREDI

P A

☒ ☐
ASSESSORI(*):

Laura LIETO

P A

☒ ☐

(Vicesindaco)

Pier Paolo BARETTA

☒ ☐

Antonio DE IESU

☒ ☐

Teresa ARMATO

☒ ☐

Edoardo COSENZA

☒ ☐

Vincenzo SANTAGADA

☐ ☒

P A

Maura STRIANO

☒ ☐

Emanuela FERRANTE

☒ ☐

Luca FELLA TRAPANESE

☐ ☒

Chiara MARCIANI

☒ ☐

(*): I nominativi degli Assessori (escluso il Vicesindaco) sono riportati in ordine di anzianità anagrafica.

Assume la Presidenza: Sindaco Gaetano Manfredi

Assiste il Segretario del Comune: Monica Cinque

Il Funzionario titolare di incarico
di elevata qualificazione

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

Premesso

che con la delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 veniva approvata la delibera di Giunta di proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/2023 con la quale in attuazione agli impegni del Patto per Napoli, veniva approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta;

che la delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 ha previsto due elenchi di immobili di cui il primo è relativo ad immobili conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70 %, e comprende i seguenti immobili:

- Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346;
- Deposito ANM, via Posillipo 165;
- Villa Cava, via Marechiaro 93;
- Galleria Principe di Napoli I – V;
- Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35;
- Deposito ANM Garitone, via Nuova San Rocco 1-12;

che il secondo gruppo viene interamente ceduto ad altri fondi gestiti da Invimit e comprende tre caserme (Piazza Tafuri Giovanni Bernardino; Via della Villa Romana; Via Commissario Ammaturo, 103/5/7) che vengono interamente cedute ad Invimit, secondo un piano generale dello Stato di recupero e valorizzazione degli immobili destinati a servizio pubblico. Su tale secondo gruppo non risulta necessario intervenire in quanto gli immobili proseguiranno a svolgere le loro attuali funzioni;

che con la delibera di Consiglio n. 97 viene approvata a maggioranza una prima mozione di accompagnamento avente ad oggetto "Comparto Napoli del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A". Partendo dal presupposto che *"il Comune ha già espresso - in sede di definizione del comparto - alcuni primi orientamenti vincolanti quali, ad esempio, la inalienabilità della Galleria Principe o la destinazione a parcheggio di parte dell'area ex Garitone, come già indicato dal Consiglio Comunale"* e che *"ai fini della migliore valorizzazione degli immobili il Comune si impegna a valutare la possibilità, all'interno del piano di rigenerazione urbana, di prendere in considerazione la variazione di destinazione di singoli immobili, al fine di rendere possibile la loro massima valorizzazione"*, la mozione impegna il Sindaco e gli Assessori competenti, tra l'altro, a:

- *"proseguire nel piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, mantenendone, in via prioritaria, la caratteristica pubblica e assicurando la preventiva rivalutazione del bene immobiliare quando intervengano modificazioni d'uso di natura urbanistica"*;
- *"definire negli obiettivi del Fondo Napoli, costituito con Invimit, i seguenti vincoli e priorità:*
 - *riaffermare la inalienabilità della galleria Principe, conservandone, pur nel necessario processo di valorizzazione, le caratteristiche sociali previste dalla Giunta e già presenti in alcune attività;*
 - *realizzare, anche in coerenza con quanto stabilito dal CC, la realizzazione del parcheggio pubblico nell'area del Garitone;*
 - *procedere alle variazioni di destinazione d'uso necessarie, a partire dal deposito ANM di Posillipo"*.
- *"tenere in considerazione, in via prioritaria, per gli immobili oggetto di valorizzazione, le necessità presenti all'interno del tessuto cittadino, con particolare rilievo a quelle emergenti dai fenomeni di gentrificazione e di turistificazione attualmente in essere nel territorio comunale. Per questi motivi, si guardi alla necessità di: studentati (...); ostelli (...); spazi di co-housing (...)"*.

che nella stessa seduta viene inoltre approvata un'altra mozione che rileva ai fini della presente variante urbanistica avente ad oggetto *"destinazione di immobili comunali alienati ad Invimit per residenze universitarie"*, con la quale si impegna il Sindaco e l'Assessore al Patrimonio *"a stipulare un accordo o protocollo d'intesa con la società Invimit Sgr S.p.A. affinché parte del patrimonio alienato possa essere destinato alla funzione di residenza universitaria per sostenere il diritto allo studio nella città di Napoli e contribuire in maniera decisiva alla soluzione tale problema"*.

che, inoltre, con la delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024 è stato approvato il documento *"Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva"* contenente gli Indirizzi per la redazione di varianti alla vigente disciplina urbanistica e la redazione del Piano Urbanistico Comunale;

che il suddetto Documento prefigura in particolare una manovra urbanistica *"come un processo a diverse velocità, anticipato da una variante normativa al PRG che risolva, nel breve termine, le principali"*

25

incongruenze regolative che, alla prova del tempo, si sono rese manifeste e che di fatto ostacolano l'andamento operativo del piano rispetto alle domande e alle istanze attuali di trasformazione urbana. La produzione della variante, nel breve periodo, va di pari passo con la revisione in chiave strategica del preliminare di PUC che era stato adottato dall'amministrazione precedente. La variante normativa – pur facendo riferimento a uno strumento, il PRG, superato dall'attuale Legge Urbanistica Regionale n. 16 del 2004, che introduce il PUC come strumento a due velocità, dotato cioè di una componente strutturale e di una componente operativa – delinea un nuovo set di norme che sarà coerentemente assorbito dall'impianto regolativo del nuovo PUC. Da questo doppio innesco (varianti normative + preliminare di PUC con annesso documento strategico) la strada verso il nuovo PUC per Napoli viene tracciata, con l'obiettivo di portare ad adozione il piano strutturale entro la fine della consiliatura”.

che in particolare vengono individuati in una visione unitaria tre campi di applicazione della variante urbanistica all'attuale disciplina urbanistica. Tra questi, rileva ai fini della presente proposta di variante “le attrezzature a uso pubblico” e in particolare i seguenti contenuti:

“d) adeguamenti tecnici, revisione della Tavola 8 sia in termini di perimetri che di tipologie di attrezzature e di individuazione di nuove attrezzature esistenti non precedentemente censite, miglioramento della compatibilità delle funzioni;

e) revisione delle previsioni sugli immobili pubblici, con particolare riferimento agli immobili di proprietà comunale”.

Considerato

che nel Documento strategico in allegato alla presente deliberazione viene esaminata la vigente disciplina urbanistica degli immobili in argomento verificando che tale vigente disciplina “garantisce adeguate possibilità di valorizzazione di alcuni immobili del “Comparto Napoli” e segnatamente Villa Cava e l'edificio di via Egiziaca n. 35 che, pertanto, non risultano oggetto della proposta di variante”;

che per altri immobili, ovvero Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli e deposito ANM di Posillipo, risultano limitate le possibilità di valorizzazione a causa della loro inclusione in tavola 8 – Specificazioni della Variante generale;

che per il deposito ANM Garitone, attesa la destinazione a parcheggio come indicato dal Consiglio Comunale, non sussistono criticità per quanto riguarda la destinazione, bensì risulta la necessità di ricorso alla pianificazione urbanistica attuativa ovvero, nelle more della stessa, interventi limitati al restauro e risanamento conservativo;

che il Documento strategico approfondisce la disciplina urbanistica specifica per gli immobili oggetto di variante e propone, la eliminazione del vincolo conformativo da standard, rendendo in tal modo ammissibili la più vasta gamma di destinazioni previste sia dalla disciplina tipologica della zona A, per Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe e in parte per il deposito ANM di Posillipo, sia della sottozona Bb, per la maggiore estensione del deposito ANM;

che inoltre si propone per il Garitone a Capodimonte, per il quale la mozione avente ad oggetto “Comparto Napoli del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A” impegna l'Amministrazione, tra l'altro, a “definire negli obiettivi del Fondo Napoli, costituito con Invimit, i seguenti vincoli e priorità: (...) - realizzare, anche in coerenza con quanto stabilito dal CC, la realizzazione del parcheggio pubblico nell'area del Garitone; (...)”, l'inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni come immobile “destinato” a “parcheggio” ai sensi del DI 1444/1968, assicurando in tal modo anche la possibilità di intervento diretto disciplinato dall'art. 56 delle norme della Variante generale;

che nel Documento strategico viene valutata la superficie sottratta (Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe, deposito ANM Posillipo) al dimensionamento dell standard di cui al DI 1444/1968 e aggiunta (deposito ANM Garitone);

che, in particolare, la variante proposta è già in sé sostanzialmente in equilibrio (con un deficit di circa 6.600 mq compensato dalla riserva di standard della stessa Variante generale) ma tuttavia propone di compensare non solo l'ammontare complessivo dello standard sottratto, ma anche la sua distribuzione per quartiere e per tipologia;

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Cioque

16
che a tal fine e con l'obiettivo di minimizzare i contenuti della variante urbanistica si propone di considerare in sostituzione degli immobili oggetto della variante, gli immobili sui quali sono stati già approvati interventi che hanno determinato aumenti della dotazione delle attrezzature attualmente non contabilizzati;

che in particolare si registrano nel dimensionamento della Variante e in aggiornamento della Tavola 8 - Specificazioni alcuni interventi già approvati (ex Istituto Cavalcanti, Ospedale degli Incurabili, Stazione Montesanto) che determinano un complessivo aumento complessivo di aree da standard pari a circa 7.400 mq;

che per quanto sopra la proposta di variante non individua nuove aree da destinare a standard di quartiere, bensì effettua la registrazione di interventi approvati e/o realizzati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale;

che la proposta di variante, così configurata, rientra nelle previsioni di cui all'art. 6 comma 4 del "Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio" della Regione Campania n. 5 del 4/08/2001 che prevede che "4. L'amministrazione comunale può adeguare il proprio strumento urbanistico soltanto se dotata di PUC vigente. Per i Comuni che siano sprovvisti di PUC, nel periodo transitorio di cui al comma 3 dell'articolo 1, le varianti allo strumento urbanistico vigente, comprese quelle avviate mediante accordo di programma, sono consentite esclusivamente per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico".

Precisato

che la finalità della variante urbanistica, dunque, è quella di assicurare una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino congruenti con le caratteristiche degli immobili. Ciò al fine di valorizzare, mediante appropriate modifiche delle destinazioni d'uso, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli", per il quale il Comune resterà comunque quotista di maggioranza al 70%;

che la proposta di variante urbanistica si configura quindi come applicazione diretta della delibera consiliare n. 97 del 30/11/2023 e delle mozioni d'ordine ad essa allegate e opera secondo gli indirizzi contenuti nel Documento di cui alla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024;

che in sintesi i contenuti della proposta di variante in argomento, approfonditi nel Documento strategico, sono:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 e dal dimensionamento della Variante generale degli immobili di proprietà del Comune di Napoli deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni (fogli nn. 14 e 20);
- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni (foglio n. 7) e nel dimensionamento della Variante generale della maggiore consistenza del deposito ANM Garitone, di proprietà del Comune di Napoli, come immobile reperito per "parcheggi";
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni (fogli nn. 14, 20) e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, realizzazione Stazione EAV e Funicolare di Montesanto.

che a seguito della variante urbanistica si avrà un aumento complessivo di aree da standard ai sensi del DI 1444/1968 pari a circa 7.200 mq e che inoltre la proposta di variante non individua nuove aree da destinare a standard di quartiere, bensì effettua la registrazione di interventi approvati e/o realizzati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale.

Considerato inoltre

che "La valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente" è stata introdotta in ambito europeo dalla direttiva 2001/42/CE (Direttiva VAS), poi recepita in Italia con il D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 smi.;

che la valutazione ambientale strategica garantisce che gli effetti dell'attuazione dei piani e programmi siano presi in considerazione durante la fase di elaborazione e prima della loro adozione. A tale scopo essa valuta la coerenza degli obiettivi di piano con gli obiettivi ambientali e con il quadro normativo e programmatico esistente nonché gli effetti previsti dell'attuazione del piano sull'ambiente anche in relazione a sue ragionievoli

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monteleone

alternative. Essa definisce, inoltre un sistema di monitoraggio che accompagnerà la fase di attuazione del piano, suggerendo eventuali revisioni dello stesso;

che all'art. 2 lett b della Direttiva 2001/42/CE viene specificato il contenuto della valutazione ambientale ovvero *"l'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione (...)".*

che la Regione Campania, ai sensi dell'art.35 del D.Lgs. 152/2006 comma 1 ha adeguato il proprio ordinamento in base alle disposizioni del decreto e con DPGR 17/2009 e successiva deliberazione del consiglio regionale è stato emanato il "Regolamento di Attuazione della VAS in regione Campania". Successivamente con D.G.R. n. 203 del 5/3/2010 sono stati approvati gli *"Indirizzi Operativi e Procedurali per lo svolgimento della V.A.S. in Regione Campania"*;

che la legge Regione Campania 16/2004 "Norme sul governo del territorio" all'art. 47, così come modificato dalla legge regionale n.1/2011, prevede che *"1. I Piani e i Programmi di cui alla presente legge sono accompagnati dalla valutazione ambientale di cui alla direttiva n. 42/2001/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, e al decreto legislativo 152/2006, da effettuarsi durante la fase di redazione dei Piani e dei Programmi. 2. La valutazione scaturisce da un rapporto ambientale in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi dell'attuazione del piano sull'ambiente e le alternative, alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale di riferimento del piano"*;

che con il Regolamento 5/2011 "Regolamento di attuazione per il governo del territorio" all'art. 2 comma 3, è individuata come Autorità competente per la VAS dei propri piani e varianti, nonché per i piani di settore, il comune medesimo. Ai sensi dell'art. 8 comma 2, l'ufficio preposto alla valutazione ambientale strategica deve essere obbligatoriamente individuato in un servizio che sia distinto per funzioni da quelli competenti in materia urbanistica ed edilizia.

Tale previsione normativa è stata confermata con la recente modifica della Legge regionale n. 16/2004 avvenuta con la Legge regionale n. 5 del 29/04/2024. In particolare, l'art. 47 al comma 4 bis prevede che *"Ai sensi dell'articolo 11, comma 4 del decreto legislativo 152/2006, le competenze in materia di valutazione ambientale, nel rispetto della normativa statale, sono così distinte: (...) "*

c) il Comune è autorità competente per la VAS e la VinCA dei piani e programmi comunali e loro varianti", mentre al comma 4 ter è previsto "Le funzioni in materia ambientale e quelle in materia di edilizia e urbanistica, da esercitare in forma prioritariamente associata, sono assegnate a strutture amministrative distinte".

che in base alla disposizione del Direttore generale n. 56 del 31/07/2023 il Servizio Tutela dell'ambiente, della salute e del paesaggio dell'Area Ambiente risulta "Autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in ambito comunale, su delega ai sensi del Regolamento Regionale n. 5/2011", mentre l'Autorità procedente è invece l'ufficio che elabora il piano o programma soggetto alle disposizioni del D.Lgs 152/2006 ovvero, nel caso della presente proposta di variante, il Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa dell'Area Urbanistica;

che la proposta di variante consiste da un lato nella registrazione negli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale di interventi già approvati in precedenti procedure, dall'altro nella eliminazione dagli elaborati grafici e nel dimensionamento dei beni di proprietà comunale oggetto di variante – deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe – e nel contestuale inserimento tra gli standard di quartiere della destinazione a parcheggio pubblico del deposito Garitone;

che i contenuti della variante risultano ricompresi tra i casi di esclusione dalla procedura di VAS previsti dal DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009 "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (vas) in Regione Campania", di cui all'articolo 2 comma 5, che di seguito si riporta:

"Fermo restando quanto previsto ai commi 2 e 3, non sono di norma assoggettati a VAS:[...] e) le varianti ai PUC o ai Piani regolatori generali, di seguito denominati PRG, che non comportano modifiche alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standard urbanistici, che contengono solo la reiterazione dei vincoli preordinati all'espropriazione o precisazioni o interpretazioni relative alle norme tecniche di attuazione del piano e che comportano solo cambi di destinazione d'uso di immobili pubblici esistenti al fine di continuarli ad adibire prevalentemente ad uso pubblico; [...]";

16
che lo stesso Regolamento al comma 7 dell'art. 2 prevede che *"per i piani e programmi di cui ai commi 4 e 5, in generale per le attività pianificatorie e i programmi non sottoposti al processo di Vas, le amministrazioni procedenti valutano l'applicazione delle ipotesi di esclusione e la dichiarano nel primo atto del procedimento di adozione del piano o programma o di loro varianti"*;

che l'applicazione delle ipotesi di esclusione dalla procedura di Vas della variante in argomento sono state approfondite nel documento in allegato alla presente deliberazione;

che come visto la proposta di variante opera sulla revisione delle previsioni delle attrezzature pubbliche inerenti gli immobili di proprietà comunale e registra sostanzialmente interventi già approvati non censiti nel dimensionamento degli standard della Variante generale;

che in particolare la modifica della Tavola 8 proposta avviene, infatti per immobili di proprietà comunale che verranno conferiti al Fondo di cui il Comune resterà quotista di maggioranza al 70% e la continuità dell'uso prevalentemente pubblico del gruppo di beni in argomento è garantita dalla mozione del Consiglio Comunale per la Galleria Principe e il Garitone, che ne costituiscono la maggiore consistenza, mentre per gli altri beni l'utilizzazione sarà definita in sede di valorizzazione, restando comunque possibile in base alla vigente disciplina urbanistica l'utilizzazione a uso pubblico;

che inoltre la variante non determina nuovi carichi insediativi e non modifica in decremento la dotazione degli standard che, come ampiamente illustrato nel Documento strategico, verrà incrementata, mentre le registrazioni in tavola 8 e nel dimensionamento della Variante generale di interventi già approvati risultano mere "precisazioni" che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni per le quali non è da effettuare alcuna valutazione delle ricadute ambientali in quanto tali interventi sono stati già approvati in precedenti procedure.

Ritenuto pertanto

che tali circostanze determinano complessivamente, la non apprezzabilità delle ricadute di tale proposta sulle componenti ambientali del territorio e che pertanto la proposta di variante di cui trattasi può essere ricompresa tra i casi di esclusione dalla procedura di VAS previsti dal DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009 *"Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (vas) in Regione Campania"*, di cui all'articolo 2 comma 5, così come riportato nella Relazione allegata alla presente deliberazione;

che per tutto quanto sopra esposto, sia possibile attestare l'esclusione dalla procedura di Vas della proposta di variante alla vigente disciplina urbanistica *"finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A."*.

Dato atto

che la proposta di variante urbanistica ha come indirizzi di riferimento due delibere del Consiglio Comunale, ovvero la n. 97 del 30/11/2023 e la n. 20 del 19/06/2024, e in particolare:

- *in riferimento alla Delibera del Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 e mozioni d'accompagnamento:*

- *"proseguire nel piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, mantenendone, in via prioritaria, la caratteristica pubblica e assicurando la preventiva rivalutazione del bene immobiliare quando intervengano modificazioni d'uso di natura urbanistica"*;
- *riaffermare la inalienabilità della galleria Principe, conservandone, pur nel necessario processo di valorizzazione, le caratteristiche sociali previste dalla Giunta e già presenti in alcune attività. Tale circostanza non contrasta con la proposta di variante restando le attività culturali e sociali ammissibili nel più ampio ventaglio degli usi compatibili definiti dalla sola disciplina tipologica;*
- *realizzazione del parcheggio pubblico nell'area del Garitone, che come visto è inserito nella Tavola 8 – Specificazioni come attrezzatura reperita per parcheggio;*
- *procedere alle variazioni di destinazione d'uso necessarie, a partire dal deposito ANM di Posillipo, come visto sono state analizzate e variate le possibilità di destinazione dei beni in oggetto (ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli) laddove necessario;*
- *"tenere in considerazione, in via prioritaria, per gli immobili oggetto di valorizzazione, le necessità presenti all'interno del tessuto cittadino, con particolare rilievo a quelle emergenti dai fenomeni di gentrificazione e di turistificazione attualmente in essere nel territorio comunale. Per questi motivi, si guardi alla necessità di: studentati (...); ostelli (...); spazi di co-housing (...)"*. Da questo punto di vista la

variante libera le possibili destinazioni già previste dal tipologico e dalla sottozona Bb. La scelta tra queste destinazioni andrà effettuata a valle della presente variante. Ci si limita a evidenziare che tali destinazioni risulteranno ammissibili a valle dell'approvazione della variante per gli immobili oggetto di variante.

- in riferimento alla Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 19/06/2024:

- la variante si inserisce nel processo individuato dall'Amministrazione che prevede varianti anticipatorie nelle more della redazione del PUC su particolari tematiche tra cui "le attrezzature a uso pubblico";
- nell'ambito della variante per le "attrezzature pubbliche" la proposta di variante è strettamente attinente ai seguenti punti:

"d) adeguamenti tecnici, revisione della Tavola 8 sia in termini di perimetri che di tipologie di attrezzature e di individuazione di nuove attrezzature esistenti non precedentemente censite, miglioramento della compatibilità delle funzioni;

e) revisione delle previsioni sugli immobili pubblici, con particolare riferimento agli immobili di proprietà comunale".

che da quanto sopra riportato ne risulta la piena coerenza della proposta di variante alle delibere consiliari richiamate, configurandosi come applicazione diretta della delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 e delle mozioni d'ordine ad essa allegate e operando secondo gli indirizzi contenuti nel Documento di cui alla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024.

Visti

gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O. 2024-2026, approvato con Delibera di Giunta n. 124 del 12/04/2024, alla Sezione 2 – Valore pubblico, performance e anticorruzione – Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza.

Attestato

che il presente provvedimento rientra nella previsione normativa di cui alla Misura MS32T - Trasparenza nella fase di redazione del piano urbanistico comunale o delle varianti al PRG di competenza dell'ufficio, Azione – Individuazione degli indirizzi, di pianificazione e partecipazione dei cittadini, adozione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio, approvazione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio, Fase 2, come riportato nella predetta sezione del P.I.A.O., e che pertanto lo stesso, una volta ottenuta la relativa esecutività, sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante.

Attestato, inoltre, che

- l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto anche potenziali ex art. 6 bis della legge n. 241/90, introdotto con legge n. 190/2012 (art. 1, comma 41), è stata espletata dalla dirigenza che lo sottoscrive;
- l'adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza amministrativa e contabile, ai sensi dell'art. 147 bis del D.lgs. n. 267/2000 e degli artt. 1, comma 1 lett. b) e 17, comma 2 lett.a) del regolamento dei controlli interni dell'Ente;
- che il presente atto non contiene dati personali.

Visti

- la Legge regionale n. 16/2004 s.m.i.;
- il Regolamento per il Governo del territorio della Regione Campania n. 5/2011;
- il Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania approvato con DPGRC n. 17 del 18/12/2009;
- gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera.

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 36 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, con i numeri da 1050L_009_01 a 1050L_009_02 come di seguito specificato:

1050L_009_001 – Relazione – Documento strategico

1050L_009_002 – Relazione di esclusione dalla valutazione ambientale strategica

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dai Dirigenti dei Servizi Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa e Tutela e Regularizzazione del Patrimonio sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, gli stessi dirigenti qui di seguito sottoscrivono

il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Peudech

la Dirigente del Servizio
Tutela e Regularizzazione del Patrimonio
Tiziana Di Bonito

Con voti UNANIMI,

DELIBERA

1. Approvare, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, il Documento Strategico relativo alla variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittono - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.
2. Dichiarare l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della suddetta variante urbanistica, ai sensi dell'art. 2 comma 5 lett. e) e dell'art. 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica in Regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009.
3. Dare mandato al Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa alla prosecuzione dell'iter di pianificazione, come da Regolamento regionale n. 5/2011.

☐ (**) Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato;

☐ (**) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

(**): La casella sarà barrata a cura della Segreteria Generale solo ove ricorra l'ipotesi indicata.

L'Assessora all'Urbanistica
Laura Lieto

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

VISTO:
Il Responsabile dell'Area Urbanistica
Andrea Ceudech

L'Assessore al Bilancio
Pier Paolo Baretta

La Dirigente del Servizio
Tutela e Regularizzazione del Patrimonio
Tiziana Di Bontà

VISTO:
Il Responsabile dell'Area Amministrativa Patrimonio
Pasquale del Gaudio

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Cinque



COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. n. 9 DEL 30/09/2024, AVENTE AD OGGETTO: 1. Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011. 2. Dichiarazione di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania approvato con DPGRC n. 17 del 18/12/2009.

I Dirigenti dei Servizi Pianificazione urbanistica generale e attuativa e Tutela e regolarizzazione del patrimonio esprimono, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:

FAVOREVOLE

Addì, 30/09/2024

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Gaudean

La Dirigente del Servizio
Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio
Tiziana Di Bonito

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 04/10/2024.... e protocollata con il n. RGE/2024/Sol....;

Il Ragioniere Generale, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, esprime in ordine alla suddetta proposta il seguente parere di regolarità contabile:

.....
.....
.....

Addì, 04/10/2024

IL RAGIONIERE GENERALE
Claudio Fef



Area Ragioneria
Servizio Gestione Bilancio

Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 .
Proposta di delibera prot. n. 9 del 30.09.2024 DGC 2024/501 del 1.10.2024. Servizi
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa e Tutela Regolarizzazione Patrimonio.

Il provvedimento in esame approva ai sensi dell'art.2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n.5 del 4.08.2011, il documento strategico relativo al preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale, quali il Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone, oggetto di conferimento al Fondo i3- Sviluppo Italia, gestito da Invimit Sgr Spa, giusta deliberazione consiliare n. 97 del 30.11.2023 .

La presente proposta di preliminare alla variante urbanistica si configura come applicazione diretta della deliberazione consiliare n. 97 del 30/11/2023 e delle mozioni d'ordine ad essa allegate e opera secondo gli indirizzi contenuti nel Documento di cui alla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024.

La variante alla destinazione d'uso degli immobili sopra citati, oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli" attraverso la cui costituzione il Comune incasserà il 30% del loro valore e rimarrà quotista per il 70%, determina l'applicazione di una disciplina urbanistica più favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili, fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino congruenti con le caratteristiche degli immobili.

Tale applicazione comporterà la valorizzazione degli immobili sopra citati, determinando un maggior valore dell'importo rispetto alla stima preliminare di conferimento e, conseguentemente un maggiore incasso da parte del Comune di Napoli per la quota del 30 % e un miglioramento della percentuale dell'importo dell'immobile dell'Ente quale quotista del 70%, con effetti positivi sul Bilancio dell'Ente e sui relativi obiettivi da raggiungere stabiliti nel " Patto per Napoli".

Si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

Napoli, 2.10.2024

Il Ragioniere Generale
dott. ssa Claudia Gargiulo
Claudia Gargiulo

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N.09 DEL 30/09/2024
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 03/10/2024
SG 431 - Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione di alcuni immobili di proprietà comunale

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con la proposta in esame, oggetto di lettera d'urgenza, si intende Approvare il Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011. 2.

Inoltre si dichiara l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania, approvato con DPGRC n. 17 del 18/12/2009.

•ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 veniva approvata la delibera di Giunta di proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/2023 con la quale, in attuazione agli impegni del Patto per Napoli, veniva approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta.

Per di più, *"con la delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024 è stato approvato il documento -Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva- contenente gli indirizzi per la redazione di varianti alla vigente disciplina urbanistica e la redazione del Piano Urbanistico Comunale [...] in particolare vengono individuati in una visione unitaria tre campi di applicazione della variante urbanistica all'attuale disciplina urbanistica. Tra questi, rilevano ai fini della presente proposta di variante le attrezzature a uso pubblico e in particolare i seguenti contenuti: d) adeguamenti tecnici, revisione della Tavola 8 sia in termini di perimetri che di tipologie di attrezzature e di individuazione di nuove attrezzature esistenti non precedentemente censite, miglioramento della compatibilità delle funzioni; e) revisione delle previsioni sugli immobili pubblici, con particolare riferimento agli immobili di proprietà comunale".*

Per gli immobili indicati nel dispositivo dell'atto in esame, il Documento strategico approfondisce la disciplina urbanistica specifica e propone la eliminazione del vincolo conformativo da standard, rendendo in tal modo ammissibili la più vasta gamma di destinazioni previste sia dalla disciplina tipologica della zona A, sia della sottozona Bb.

Per quanto attiene gli standard previsti dalla normativa di settore, nelle premesse è precisato che *"la variante proposta è già in sé sostanzialmente in equilibrio (con un deficit di circa 6.600 mq compensato dalla riserva di standard della stessa Variante generale) ma tuttavia propone di compensare non solo l'ammontare complessivo dello standard sottratto, ma anche la sua distribuzione per quartiere e per tipologia.*

La dirigenza evidenzia inoltre che la proposta di variante urbanistica si configura come *"applicazione diretta della delibera consiliare n. 97 del 30/11/2023 e delle mozioni d'ordine ad essa allegate e opera secondo gli indirizzi contenuti nel Documento di cui alla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024".*

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
L'istruttore V. Borriello
Il dirigente, Maria Aprea

Si afferma ancora che *“a seguito della variante urbanistica si avrà un aumento complessivo di aree da standard ai sensi del DI 1444/1968 pari a circa 7.200 mq e che inoltre la proposta di variante non individua nuove aree da destinare a standard di quartiere, bensì effettua la registrazione di interventi approvati e/o realizzati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale”*

Per quanto attiene alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) *“la proposta di variante di cui trattasi può essere ricompresa tra i casi di esclusione dalla procedura di VAS previsti dal DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009 -Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (vas) in Regione Campania-, di cui all'articolo 2 comma 5, così come riportato nella Relazione allegata alla presente deliberazione”.*

•PARERI EX ART. 49, COMMA 1, DEL D. LGS. N. 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: [...] *La variante alla destinazione d'uso [...] determina un maggior valore dell'importo rispetto alla stima preliminare di conferimento e, conseguentemente un maggiore incasso da parte del Comune di Napoli per la quota del 30 % e un miglioramento della percentuale dell'importo dell'immobile dell'Ente quale quotista del 70%, con effetti positivi sul Bilancio dell'Ente e sui relativi obiettivi da raggiungere stabiliti nel “ Patto per Napoli”. Si esprime parere di regolarità contabile favorevole.*

•QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

L'approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica viene proposta ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011.

La Dichiarazione di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica viene effettuata ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania approvato con DPGR n. 17 del 18/12/2009.

Il Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5 del 4 agosto 2011 prevede all'art. 2 (Sostenibilità ambientale dei piani), comma 4, che *l'amministrazione procedente predispose il rapporto preliminare (RP) contestualmente al preliminare di piano composto da indicazioni strutturali del piano e da un documento strategico e lo trasmette ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da essa individuati.*

Il Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011 n. 5, di attuazione della L.R. 16/2004 in materia di Governo del territorio, in riferimento all'art.2 comma 4, precisa che *“il preliminare di piano specifica come si perseguono finalità e obiettivi contenuti negli art. 1 e 2 della l.r. n.16/2004. Il preliminare è composto da elementi conoscitivi del territorio e da un documento strategico, formato con la procedura ritenuta idonea dall'Amministrazione procedente. L'accertamento di conformità rispetto ai piani sovraordinati e di settore si svolge sulla base del preliminare di piano, del relativo documento strategico o di ogni altro documento che l'Amministrazione ritiene utile ai fini dell'attività di pianificazione [...]”.*

• CONSIDERAZIONI FINALI

Richiamata la Deliberazione di C.C. 97/2023 , nel presente atto non è fatto cenno alcuno alle procedure vigenti e/o alle attività da mettere in campo a seguito della conclusione dell'iter di valorizzazione urbanistica attivato, che comporterà un maggior valore degli immobili rispetto alla stima preliminare di conferimento.

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
L'istruttore V. Borriello
Il dirigente, Maria Aprea

Per gli aspetti prettamente tecnici e urbanistici che caratterizzano la proposta in esame, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dal dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, che trovano estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica.

Ricordato che attiene alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, l'esercizio del potere di vigilanza e controllo sull'azione amministrativa da porre in essere, spettano all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione conclusiva, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.

Monica Cinque

Firmato digitalmente da:
MONICA CINQUE
Firmato il 07/10/2024 14:19
Certificato:
C112064377
Valido dal 09/08/2024 al
09/08/2027
Certificato Qualificato
Comune di CA (2)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 7/3/2005, nr. 82 e ss.mm.ii. (CAD) e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Visto:
Il Sindaco



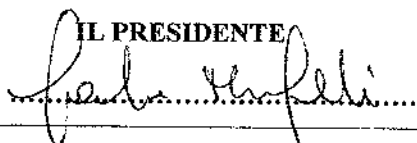
A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
L'istruttore V. Borriello
Il dirigente, Maria Aprea

Deliberazione di G. C. n. 407 del 03/10/2024 composta da n. 14 pagine
progressivamente numerate,

☒ nonché da allegati come descritti nell'atto.*

*Riappare, a cura del Servizio Supporto giuridico agli organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

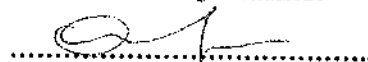
IL PRESIDENTE


IL SEGRETARIO GENERALE


ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 8/10/2024 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art. 125 del D. Lgs. 267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione



ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione :

- ☐ con separata votazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;
- ☐ è divenuta esecutiva il giorno ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. 267/2000, essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

Addì

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione

.....

Attestato di compiuta pubblicazione

Si attesta che la presente deliberazione è stata
Pubblicata all'Albo Pretorio *on line* di questo
Comune

dal al

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico di
Elevata Qualificazione

.....

Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per
le copie conformi della presente deliberazione)

La presente copia, composta da n. pagine,
progressivamente numerate, è conforme all'originale della
deliberazione di Giunta comunale n.
del

☐ divenuta esecutiva in data

Gli allegati, costituenti parte integrante, come descritti nell'atto,
firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati
nell'archivio informatico dell'Ente.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione

.....



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

Relazione

Proposta di variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.

Premessa

Indirizzi e finalità della variante urbanistica

La vigente disciplina degli immobili oggetto di conferimento al Fondo "Comparto Napoli"

Le attuali possibilità di valorizzazione degli immobili del "Comparto Napoli"

Contenuti della variante urbanistica

Coerenza della proposta di variante urbanistica con gli indirizzi del Consiglio

Il gruppo di lavoro per la redazione della variante urbanistica è stato coordinato dall'Assessorato all'Urbanistica e dall'Assessorato al Bilancio.

Alla redazione della presente proposta di variante urbanistica hanno partecipato il Coordinatore tecnico-scientifico del gruppo di lavoro per la redazione del Piano Urbanistico Comunale e delle varianti alla vigente disciplina urbanistica prof. arch. Carlo Gasparrini e per il Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa il dirigente arch. Andrea Ceudech e i funzionari arch. Alessandro De Cicco, arch. Eliana Sommella, arch. Francesca Pignataro, geom. Angela Giudice.

Per il Servizio Tutela e regolarizzazione del patrimonio hanno contribuito alla proposta di variante la dirigente dott.ssa Tiziana Di Bonito e i funzionari arch. Raffaele Di Vaio, ing. Salvatore Balestriere, dott. Luis Felipe Oyarzabal, Giuseppe Vitale.

Premessa

La Legge n. 234 del 30.12.2021 (Legge di Bilancio 2022) all'art. 1, comma 567, riconosce ai Comuni sede di capoluogo di Città Metropolitana, con disavanzo pro capite superiore a 700 euro, un contributo, per gli anni 2022-2042, di complessivi 2.670 milioni di euro da ripartire, in proporzione all'onere connesso al ripiano annuale del disavanzo e alle quote di ammortamento dei debiti finanziari al 31 dicembre 2021, al netto della quota capitale delle anticipazioni di liquidità e di cassa.

L'erogazione di tale contributo è subordinata alla sottoscrizione di un accordo per il ripiano del disavanzo e il rilancio degli investimenti, in cui il Comune si impegna per tutta la durata in cui è beneficiario del contributo, ad assicurare, per ogni anno o con altra cadenza da individuare nell'accordo, risorse proprie pari ad almeno un quarto del contributo annuo da destinare al ripiano del disavanzo e al rimborso dei debiti finanziari, tramite misure indicate nel comma 572 e seguenti dell'art. 1 della predetta Legge.

A tal fine, in data 29.03.2022 veniva sottoscritto l'Accordo tra lo Stato e il Comune di Napoli per il ripiano del disavanzo e per il rilancio degli investimenti (cosiddetto Patto per Napoli), nell'ambito del quale il Comune di Napoli si impegna ad assicurare, per gli anni dal 2022 al 2042, le risorse di cui sopra, mediante una serie di azioni con uno specifico cronoprogramma.

In particolare, tra gli obiettivi fondamentali del Patto per Napoli è ricompresa *“la valorizzazione e l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale attraverso il piano definito con la società Invimit”*.

Conseguentemente, in relazione agli adempimenti e alle azioni da programmare, ai fini della definizione e realizzazione degli obiettivi contenuti nel Patto per Napoli sono state avviate interlocuzioni tra l'Amministrazione e la Invimit SGR S.p.A. per l'attivazione di un percorso di collaborazione per la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.

Va ricordato che l'art. 33 del Decreto Legge 6 Luglio 2011 n. 98, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011 n. 111, interviene nel quadro normativo in materia di gestione, valorizzazione e dismissione dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare pubblico, prevedendo, tra l'altro, la costituzione di una società di gestione del risparmio (SGR) per l'istituzione di uno o più fondi d'investimento, al fine di partecipare in fondi d'investimento immobiliari chiusi promossi o partecipato da Regioni, Province, Comuni, anche in forma consorziata o associata ad altri Enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti Enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile. Con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19 marzo 2013, ai sensi del predetto art. 33, è stata costituita la Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (Invimit SGR S.p.A.).

Invimit SGR, secondo il proprio statuto, ha per oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, la gestione del patrimonio di fondi comuni di investimento di propria o altrui istituzione, e di altri organismi di investimento collettivo, italiani e esteri, ivi comprese le funzioni di natura amministrativa.

Le predette interlocuzioni hanno condotto alla predisposizione di una lettera d'intenti, con la quale il Comune rappresenta alla Invimit SGR l'interesse preliminare e non vincolante a valutare la possibilità di partecipare alla strutturazione di una operazione finalizzata alla istituzione di un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare riservato o di un comparto di un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare riservato esistente, che sarà istituito ai sensi dell'art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/2011, e gestito da Invimit o in alternativa all'apporto di immobili ad un Fondo avente le stesse caratteristiche già operativo.

In data 13.04.2022 il Sindaco e i rappresentanti della Invimit - Presidente e Amministratore delegato - hanno sottoscritto tale lettera d'intenti con la quale il Comune ha manifestato la propria disponibilità a valutare di sottoscrivere le quote di partecipazione mediante il conferimento al Fondo di beni immobili individuati (cd. Portafoglio) per un ammontare complessivo non inferiore a circa 30.000.000,00 di euro; scopo del Fondo è quello di consentire al Comune di beneficiare di eventuali ritorni non garantiti generati dalla gestione professionale del patrimonio del Fondo realizzata dalla SGR, nel miglior interesse del Comune;

La lettera d'intenti prevede, inoltre, il consenso dell'Ente a Invimit e ai relativi consulenti di eseguire due diligence tecniche, legali e di mercato sul Portafoglio; Invimit, conseguentemente, avvierà le attività relative al possibile sviluppo dell'Operazione e alla eventuale istituzione del Fondo, nonché le discussioni preliminari in merito alla struttura dell'Operazione, ove la stessa sia ritenuta di interesse per il Comune; l'Ente e la SGR si impegnano a fare quanto possibile per negoziare e definire di comune accordo, nei tempi tecnicamente possibili, i termini dell'Operazione e il perimetro del Portafoglio, concordando di procedere, in buona fede e in spirito di collaborazione, fermo restando ogni necessario e opportuno processo valutativo e approvativo interno di ciascuna delle parti.

L'operazione prevede che a seguito del conferimento degli immobili al Comune sarà corrisposta una somma pari al 30% del valore degli immobili conferiti, con la contestuale acquisizione di quote di partecipazione al Fondo per il restante 70% del valore degli stessi immobili, mentre con riferimento a immobili destinati a caserme è prevista la corresponsione del 100% del valore.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 156 del 12.05.2022, il Comune ha preso atto della Lettera d'intenti stipulata con Invimit SGR S.p.A. per l'avvio di piano di valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare, di cui all'Accordo tra lo Stato e il Comune di Napoli per il ripiano del disavanzo e il rilancio degli investimenti (Patto per Napoli), demandando al Servizio Demanio e Patrimonio gli adempimenti conseguenti per la definizione - secondo gli indirizzi dell'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio - d'intesa con la Invimit SGR S.p.A., del perimetro degli immobili per i quali avviare le attività di analisi tecniche, legali, valutative/ due diligence, da sottoporre all'approvazione della Giunta entro il 31 maggio 2022, in coerenza con il cronoprogramma definito con il Patto per Napoli.

A seguito delle analisi condotte dal Servizio Demanio e Patrimonio, in costante raccordo con l'Assessore al Bilancio con Delega al Patrimonio, e con la condivisione della Invimit SGR S.p.A., anche all'esito dei primi sopralluoghi relativi agli immobili selezionati, è stato definito un primo elenco di n. 14 caserme e n. 32 immobili di diversa tipologia per un totale di 642 unità.

Con la delibera di Giunta Comunale n. 194 del 31.05.2022 è stata approvata la definizione di un primo perimetro di immobili per i quali avviare l'attività di analisi ai fini dell'operazione di conferimento ad un fondo gestito dalla Invimit SGR S.p.A. secondo le indicazioni del Patto per Napoli e i contenuti della Lettera di Intenti di cui alla D.G.C. n. 156 del 12.05.2022, contestualmente autorizzando il Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio a fornire alla Invimit SGR S.p.A. tutta la documentazione tecnica e amministrativa relativa agli immobili individuati per le conseguenti attività.

A seguito delle attività di due diligence svolte dalla Invimit SGR S.p.A., di concerto con il Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio, sul primo Portafoglio di immobili da conferirsi al fondo, con comunicazione pec del 30.06.2023, acquisita al protocollo dell'Ente in pari data al numero PG/2023/541600, la predetta società ha stimato preliminarmente un conferimento pari ad € 42.836.000, con un incasso potenziale del Comune di Napoli pari ad € 16.504.400,00, oggetto di successiva verifica da parte dall'Esperto Indipendente del Comparto, in prossimità dell'effettivo trasferimento degli immobili alla gestione della SGR, nel rispetto degli obiettivi preposti dal Patto per Napoli.

Nei successivi mesi sono state intraprese ulteriori attività tra cui la trasmissione di documentazione, sopralluoghi sui siti e riunioni tematiche necessari alla definizione del primo perimetro di immobili da conferire.

Con comunicazione PG/2023/955710 del 23/11/2023, integrata con pec del 24/11/2023 acquisita al PG/2023/959454, Invimit SGR S.p.A. ha definito gli immobili della prima operazione di trasferimento e comunicato il valore del portafoglio stimato complessivamente in € 46,6 mln. Nella comunicazione inoltre è precisato che in coerenza con la normativa applicabile, la SGR dovrà acquisire la relazione di stima del Portafoglio Immobiliare che verrà sottoposta all'approvazione del Consiglio di Amministrazione nell'ambito della delibera afferente l'operazione di apporto e compravendita in una data non anteriore a trenta giorni dalla stipula dell'atto, e che, pertanto, detto valore potrà essere oggetto di specifici aggiornamenti in considerazione di fatti o eventi che potrebbero intervenire nelle more del perfezionamento dell'operazione di trasferimento del Portafoglio Immobiliare al Comparto (tra cui a titolo esemplificativo: variazioni urbanistiche come cambi di destinazioni d'uso, approfondimenti di carattere ambientale, etc.).

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 veniva approvata la delibera di Giunta di proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/2023 con la quale in attuazione agli impegni del Patto per Napoli, veniva approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta.

In particolare, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli" sono riportati nella tabella 1, mentre quelli oggetto di conferimento ad altri fondi sono riepilogati nella tabella 2.

Tabella 1 – Immobili oggetto di conferimento al Fondo “Comparto Napoli”

<i>Cluster Comparto Napoli</i>	Stima Preliminare	Aliquota Cash	Incasso Comune di Napoli
Via Toledo n. 346 - Palazzo Cavalcanti	43.600.000,00	30%	13.100.000,00
Via Posillipo 165 Deposito - ANM			
Via Marechiaro 93 - Villa Cava			
Galleria Principe di Napoli I-V			
Via Egiziaca 35 - Pizzofalcone			
Via Nuova S. Rocco 1-12 - Deposito A.N.M. "Garittona"			

Tabella 2 – Immobili oggetto di conferimento ad altri Fondi

Immobili oggetto di alienazione ad altri fondi gestiti da Invimit Sgr S.p.A.			
<i>Cluster CasermeQuesture vendita a fondi gestiti dalla Sgr</i>	Stima Preliminare	Aliquota Cash	Incasso Comune di Napoli
Piazza Tafuri Giovanni Bernardino	3.000.000,00	100%	3.000.000,00
Via della Villa Romana			
Via Commissario Ammaturo 103-105-107			

Indirizzi e finalità della variante urbanistica

Gli indirizzi per la redazione della presente proposta di variante urbanistica sono rappresentati dalla delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023, relativa al conferimento dei beni ai fondi, e dalla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024 con la quale è stato approvato il documento “Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva” contenente gli Indirizzi per la redazione di varianti alla vigente disciplina urbanistica e la redazione del Piano Urbanistico Comunale.

Come visto, la delibera di Consiglio n. 97 ha previsto due elenchi di immobili di cui il primo sono immobili conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70 %, mentre il secondo gruppo viene interamente ceduto ad altri fondi gestiti da Invimit. Si tratta nello specifico di tre caserme (Piazza Tafuri Giovanni Bernardino; Via della Villa Romana; Via Commissario Ammaturo, 103/5/7) che vengono interamente cedute ad Invimit, secondo un piano generale dello Stato di recupero e valorizzazione degli immobili destinati a servizio pubblico. Su tale secondo gruppo non risulta necessario intervenire in quanto gli immobili proseguiranno a svolgere le loro attuali funzioni.

Gli immobili appartenenti al primo gruppo risultano i seguenti:

- Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346;
- Deposito ANM, via Posillipo 165;
- Villa Cava, via Marechiaro 93;
- Galleria Principe di Napoli I-V;
- Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35;
- Deposito ANM Garittona, via Nuova San Rocco 1-12.

Con la delibera di Consiglio n. 97 viene approvata a maggioranza una prima mozione di accompagnamento avente ad oggetto “Comparto Napoli del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A”. Partendo dal presupposto che “il Comune ha già espresso - in sede di definizione del comparto - alcuni primi orientamenti

vincolanti quali, ad esempio, la inalienabilità della Galleria Principe o la destinazione a parcheggio di parte dell'area ex Garitone, come già indicato dal Consiglio Comunale” e che “ai fini della migliore valorizzazione degli immobili il Comune si impegna a valutare la possibilità, all'interno del piano di rigenerazione urbana, di prendere in considerazione la variazione di destinazione di singoli immobili, al fine di rendere possibile la loro massima valorizzazione”, la mozione impegna il Sindaco e gli Assessori competenti, tra l'altro, a:

- “proseguire nel piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, mantenendone, in via prioritaria, la caratteristica pubblica e assicurando la preventiva rivalutazione del bene immobiliare quando intervengano modificazioni d'uso di natura urbanistica”;
- “definire negli obiettivi del Fondo Napoli, costituito con Invimit, i seguenti vincoli e priorità:
 - riaffermare la inalienabilità della galleria Principe, conservandone, pur nel necessario processo di valorizzazione, le caratteristiche sociali previste dalla Giunta e già presenti in alcune attività;
 - realizzare, anche in coerenza con quanto stabilito dal CC, la realizzazione del parcheggio pubblico nell'area del Garitone;
 - procedere alle variazioni di destinazione d'uso necessarie, a partire dal deposito ANM di Posillipo”.
- “tenere in considerazione, in via prioritaria, per gli immobili oggetto di valorizzazione, le necessità presenti all'interno del tessuto cittadino, con particolare rilievo a quelle emergenti dai fenomeni di gentrificazione e di turistificazione attualmente in essere nel territorio comunale. Per questi motivi, si guardi alla necessità di: studentati (...); ostelli (...); spazi di co-housing (...).”.

Nella stessa seduta viene inoltre approvata un'altra mozione che rileva ai fini della presente variante urbanistica avente ad oggetto “destinazione di immobili comunali alienati ad Invimit per residenze universitarie”, con la quale si impegna il Sindaco e l'Assessore al Patrimonio “a stipulare un accordo o protocollo d'intesa con la società Invimit Sgr S.p.A. affinché parte del patrimonio alienato possa essere destinato alla funzione di residenza universitaria per sostenere il diritto allo studio nella città di Napoli e contribuire in maniera decisiva alla soluzione tale problema”.

Come precedentemente evidenziato, l'altro atto di riferimento per la redazione della presente proposta di variante è costituito dalla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024 con la quale è stato approvato il documento “Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva” contenente gli Indirizzi per la redazione di varianti alla vigente disciplina urbanistica e la redazione del Piano Urbanistico Comunale.

Il Documento prefigura in particolare una manovra urbanistica “come un processo a diverse velocità, anticipato da una variante normativa al PRG che risolva, nel breve termine, le principali incongruenze regolative che, alla prova del tempo, si sono rese manifeste e che di fatto ostacolano l'andamento operativo del piano rispetto alle domande e alle istanze attuali di trasformazione urbana. La produzione della variante, nel breve periodo, va di pari passo con la revisione in chiave strategica del preliminare di PUC che era stato adottato dall'amministrazione precedente. La variante normativa – pur facendo riferimento a uno strumento, il PRG, superato dall'attuale Legge Urbanistica Regionale n. 16 del 2004, che introduce il PUC come strumento a due velocità, dotato cioè di una componente strutturale e di una componente operativa – delinea un nuovo set di norme che sarà coerentemente assorbito dall'impianto regolativo del nuovo PUC. Da questo doppio innesco (varianti normative + preliminare di PUC con annesso documento strategico) la strada verso il nuovo PUC per Napoli viene tracciata, con l'obiettivo di portare ad adozione il piano strutturale entro la fine della consiliatura”.

Sempre nel Documento si chiarisce che “In sintesi, la politica di fondo è realizzare in tempi brevi una riforma del piano che dia un segnale concreto e operativo della visione strategica, nella convinzione che il margine tra il tempo di produzione del PUC e l'andamento di processi in rapida evoluzione vada governato introducendo, in modo anche asincrono, provvedimenti deliberativi che imprimano una chiara direzione di marcia ai processi sotto osservazione”.

In particolare, vengono individuati in una visione unitaria tre campi di applicazione della variante urbanistica all'attuale disciplina urbanistica. Tra questi, rileva ai fini della presente proposta di variante “le attrezzature a uso pubblico” e in particolare i seguenti contenuti:

“d) adeguamenti tecnici, revisione della Tavola 8 sia in termini di perimetri che di tipologie di attrezzature e di individuazione di nuove attrezzature esistenti non precedentemente censite, miglioramento della compatibilità delle funzioni;

e) revisione delle previsioni sugli immobili pubblici, con particolare riferimento agli immobili di proprietà comunale”.

Come vedremo nel paragrafo dedicato, la proposta di variante opera sulla revisione delle previsioni delle attrezzature pubbliche inerenti gli immobili di proprietà comunale (lettera e), determinando condizioni

favorevoli alla valorizzazione di alcuni immobili conferiti al fondo “Comparto Napoli” e contestualmente registra sostanzialmente interventi già approvati non censiti nel dimensionamento degli standard della Variante generale (lettera d) al fine di determinare una distribuzione equilibrata delle attrezzature da standard di quartiere.

Con la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03 ottobre 2024 è avvenuta la “Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.”, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011”.

Con la stessa Delibera è stata dichiarata l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione ambientale strategica della variante urbanistica in argomento, ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009.

La finalità della variante urbanistica, dunque, è quella di **assicurare una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili, fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino congruenti con le caratteristiche degli immobili. Ciò al fine di valorizzare, mediante appropriate modifiche delle destinazioni d'uso, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto “Napoli”.**

La presente proposta di variante urbanistica si configura, quindi, come applicazione diretta della delibera consiliare n. 97 del 30/11/2023 e delle mozioni d'ordine ad essa allegate e opera secondo gli indirizzi contenuti nel Documento di cui alla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024.

La vigente disciplina degli immobili oggetto di conferimento al Fondo Comparto Napoli

Innanzitutto occorre comprendere entro quali limiti la vigente disciplina urbanistica permette la valorizzazione degli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto Napoli con particolare riguardo, dunque, alle destinazioni d'uso ammissibili.

Va rilevato che in fase istruttoria il Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa ha prodotto, di concerto con il Servizio Tutela e regolarizzazione del patrimonio, una serie di schede riportanti le caratteristiche principali, la disciplina urbanistica e il quadro dei vincoli relativi ai beni di volta in volta soggetti ad approfondimento tecnico.

In particolare, risultano trasmesse al patrimonio le seguenti schede che si allegano al presente documento:

- nota PG/2022/403460 del 23/05/2022 relativa, tra l'altro, agli immobili Palazzo Cavalcanti, Villa Cava, Galleria Principe, deposito ANM Posillipo;
- nota PG/2023/623359 del 27/07/2023 relativa, tra l'altro, al deposito ANM Garitone e all'edificio di via Egiziaca a Pizzofalcone.

Per il dettaglio della descrizione dei beni, localizzazione, ecc. si rimanda alle suddette schede che sono state allegate al documento strategico. Tuttavia, risulta opportuno sintetizzare di seguito la vigente disciplina urbanistica degli immobili di interesse.

Si premette che tutti gli immobili considerati risultano disciplinati dalla variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n. 323 dell'11/06/2004 (di seguito Variante) e rientrano nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04/07/1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71 e che per ciascuna certificazione è fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.

Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346 - codice ED 99021001, Quartiere Montecalvario

L'immobile risulta individuato al NCT Fg. 135, P.la 290. Tale immobile:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella *zona A - insediamenti di interesse storico* disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, per la maggiore estensione *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte* – art.64 ed in parte *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* – art.69;

- è individuato, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art.56, *tra le attrezzature di quartiere come immobili reperiti da destinare a istruzione, interesse comune e parcheggi*, di cui all'art. 56 delle norme;
 - rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle *aree di interesse archeologico*;
 - è classificato, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici *area a bassa instabilità*;
 - non rientra nel *perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004* parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).
- Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922.

Deposito ANM, via Posillipo 165 - codice 010000227, Quartiere Posillipo

L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 224, P.lle 296 (parte)-297-298-299-300-301. Tale immobile:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, in parte nella *zona A - insediamenti di interesse storico* disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, per la maggiore estensione *Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte* - art.76 ed in parte *Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* - art.79;
- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, per la maggiore estensione nella *zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente* disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della citata variante;
- è individuato, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art.56, *tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi*, di cui all'art. 56 delle norme;
- è classificato, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici *area a bassa instabilità*;
- risulta sottoposto alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal *Dm 24 gennaio 1953*, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nel perimetro del *Piano Territoriale Paesistico Posillipo (Dm 14/12/1995)* in zona RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico – ambientale;
- rientra nell'area della *Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa* di cui al DPCM del 24.06.2016;
- ricade in parte nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015, nella *carta del rischio da frana R3* rischio elevato.

Villa Cava, via Marechiaro 93 - codice ED 84006001, Quartiere Posillipo

L'immobile risulta identificato al NCT Fg. 229, P.la 880. Tale immobile:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella *zona A - insediamenti di interesse storico - sottozona Ab - siti archeologici* disciplinata dagli artt. 26 e 28 delle norme di attuazione della Variante;
- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle *aree di interesse archeologico*;
- è classificato, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici *area a bassa instabilità*;
- risulta sottoposto alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal *Dm 24 gennaio 1953*, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nel perimetro del *Piano Territoriale Paesistico Posillipo (Dm 14/12/1995)* in zona PI - protezione integrale;
- rientra nell'area della *Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa* di cui al DPCM del 24.06.2016.

Galleria Principe di Napoli I-V - codice ED 9404501, Quartiere San Lorenzo

L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 103, P.la 104. Tale immobile:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella *zona A - insediamenti di interesse storico* disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, per la maggiore estensione come *Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto* – art.109, in piccola parte come *Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare* – art.103;
- rientra in piccola parte nell'ambito "26 - acropoli e piazza Cavour" disciplinato dall'art.157;
- è individuata, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, di cui all'art.56 delle norme, in parte tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi, in piccola parte come attrezzature integrate esistenti, in parte come immobili reperiti da destinare a istruzione, interesse

comune e parcheggi;

- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;
- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici, area stabile;
- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922.

Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35 – codice ED 70590G01, Quartiere San Ferdinando

L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 199, P.lle 200-416-625 (parte)-D (parte). Tale immobile:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, in zona A – insediamenti di interesse storico – disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, per la maggiore estensione come *Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare* – art.103; in parte come *Unità di spazio scoperto concluse - giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali unitarie, modulari o modulari complesse* – art.120; in parte come *Unità di spazio scoperto concluse - chioschi pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse* – art. 118; in parte come *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte* – art.64; in parte come *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* – art.69; in parte come *Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria* - art. 102;
- è classificato, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici *area a bassa instabilità*;
- è individuato in piccola parte, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, *tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi*, di cui all'art. 56 delle norme;
- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;
- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922.

Deposito ANM Garitone, via Nuova San Rocco 1-12 - codice ED 70167A01, Quartiere San Carlo all'Arena

L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 33, P.lle 190-191-193-194-199-200-201. Tale immobile:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb - abitati nel parco disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della Variante;
- rientra nell'ambito "35 - Vallone San Rocco" disciplinato dall'art.162;
- è classificato, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici, area stabile;
- risulta sottoposto alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 20 maggio 1967, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nell'area del "Parco - Metropolitano delle colline di Napoli" approvato con DPGRC n.392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n.37 del 02.08.2004), in zona C - riserva controllata.

Le attuali possibilità di valorizzazione degli immobili del "Comparto Napoli"

Al fine di valutare le attuali potenzialità di valorizzazione dei beni in argomento appare utile distinguere innanzitutto quelli ricadenti e non nella Tavola 8 – Specificazioni della Variante generale.

Per quanto concerne gli immobili ricadenti nella Tavola 8 – Specificazioni, ovvero Galleria Principe (in parte), Palazzo Cavalcanti, e deposito ANM di Posillipo, le possibilità di valorizzazione del bene risultano fortemente limitate dalla presenza del vincolo conformativo di attrezzatura da standard di quartiere, di cui all'art. 56 delle norme della Variante.

Tale vincolo si sovrappone in sostanza alla disciplina di zona e tipologica della zona A, limitando di fatto le possibili destinazioni compatibili a quelle previste dal DI 1444/1968.

Nel caso della **Galleria Principe di Napoli**, nella quale le unità immobiliari ottocentesche di proprietà comunali sono distribuite su tre livelli (seminterrato, piano terra e primo piano), le possibilità di destinazione

consentite dall'art. 109 comma 5 (articolo che disciplina la gran parte dell'immobile), tra cui anche quelle originarie, sono limitate alle attrezzature di "istruzione" o di "interesse comune" ai sensi del DI 1444/1968, per l'individuazione in parte dell'immobile nella Tavola 8 – Specificazioni come attrezzature di quartiere esistente e in parte minore reperita.

Si riporta il citato comma 5 *“Per tutte le unità edilizie speciali ottocentesche originarie o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoindicate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:*

- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche); la compresenza di più utilizzazioni, tra quelle suelencate è ammissibile nel rispetto dell'identità dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità edilizia interessata”.

Analogamente risultano limitate, seppure su una estensione di misura inferiore, le destinazioni ammissibili per la parte dell'immobile di minore estensione disciplinata dall'art. 103, che al comma 6 prevede *“Per tutte le unità edilizie speciali pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura modulare indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che di quartiere, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:*

- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche) religioso, ospedaliero e assistenziale in genere, scolastico, ricettivo; abitazioni specialistiche e abitazioni collettive; sono ammissibili al piano terra le attività artigianali di produzione, con annessi spazi espositivi e commerciali e gli esercizi commerciali al minuto, a condizione che sia i vani del piano terra interessati da tali utilizzazioni che gli altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia; sono ammesse le abitazioni ordinarie nei corpi di fabbrica a tale scopo destinati originariamente, o come tali storicamente consolidatisi; è altresì consentita l'utilizzazione per sedi universitarie”.

La limitazione delle possibili destinazioni d'uso risulta ancora più gravosa per l'ex **deposito ANM di Posillipo**, complesso immobiliare costituito da capannoni, fabbricati annessi e piazzali, ubicato alla via Posillipo nn. 165-166, originariamente destinato a deposito autobus della società partecipata comunale ANM S.p.A. e da quest'ultima restituito al Comune di Napoli in quanto non più utilizzato per le attività aziendali in data 15/03/2016.

Il complesso del deposito, come visto, ricade per la maggiore estensione nella *zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente* disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della Variante. In particolare, il comma 4 dell'art. 33 delle norme stabilisce che *“Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21”.* Il comma 1 dell'art. 21 stabilisce le destinazioni d'uso che sono *“1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono definite secondo le seguenti categorie omogenee, inclusive delle attrezzature di tipo privato: a) abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera; (...) c) attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio; d) attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio”.*

Tuttavia questa ampia possibilità di destinazioni compatibili, consentite dalla sottozona Bb, per la presenza del vincolo conformativo derivante dalla Tavola 8 – Specificazioni sono limitate alle attrezzature da standard di quartiere per “istruzione”, “interesse comune” e “parcheggi”.

Analogamente risultano limitate le destinazioni ammissibili per la parte di immobile ricadente in zona A e disciplinata dall'art. 79, che al comma 10 prevede *“Per tutte le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 80, 81 e 82.*

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;
 le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dallo spazio aperto pertinenziale”.

Palazzo Cavalcanti, come visto in precedenza, è classificato per la maggiore estensione come *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte*, disciplinata dall'art. 64 ed in parte come *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* di cui all'art.69. Le due citate tipologie individuano il manufatto come palazzo pre-ottocentesco a carattere residenziale appartenente alle tipologie di base (a corte e a blocco) individuate dalla parte II della normativa della Variante.

I due articoli di riferimento consentono le seguenti utilizzazioni salvo le ulteriori destinazioni consentite dagli articoli dei rispettivi sottotipi:

- art. 64 comma 10: “Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;

le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono altresì consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile”;

- art. 69 comma 10: “Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72:

- abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino o non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi”.

Tuttavia il vincolo conformativo individua l'immobile come attrezzatura da standard “reperita”, ovvero di progetto, di “interesse comune” ai sensi del DI 1444/1968, limitando in tal modo i possibili usi dell'immobile ancorché compatibili con la disciplina tipologica che individua usi compatibili con i caratteri tipologici degli edifici storici.

Per quanto riguarda gli immobili non ricadenti nella Tavola 8 – Specificazioni, le attuali previsioni urbanistiche consentono la loro valorizzazione mediante interventi diretti, a meno dell'ex deposito ANM Garittone.

Per quanto riguarda **Villa Cava** a Posillipo, l'edificio, originariamente destinato ad utilizzo assistenziale, è costituito da un piano seminterrato e due piani in elevazione per complessivi 720 mq circa, oltre ad area scoperta pertinenziale a giardino e viali per complessivi 650 mq circa ed oggi si presenta allo stato di rudere. L'immobile rientra nella sottozona *Ab - siti archeologici* disciplinata dagli artt. 26 e 28 delle norme di attuazione della Variante. L'immobile ricade, dunque, in area per la quale “in rapporto all'accertata e

rilevante importanza archeologica e in rapporto alla permanenza di suoli non edificati, è prevista la prevalente destinazione a parco archeologico”. Tuttavia, il comma 3 dell’art. 28 chiarisce che “Le utilizzazioni compatibili sono le seguenti: - parchi archeologici, - attrezzature, anche ricettive, nei manufatti esistenti, in particolare attività museali e ad esse connesse”. Inoltre, ai sensi del comma 4 “è consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite all’articolo 16”.

Relativamente agli interventi edilizi risultano consentite “- le operazioni di scavo e restauro inerenti i beni archeologici nonché le trasformazioni connesse a tali attività, a opera dei soggetti autorizzati o delegati;

- il mantenimento dei manufatti edilizi esistenti, compatibilmente con le finalità di rinvenimento archeologico, attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;

- la realizzazione di recinzioni, impianti tecnologici e di sicurezza, manufatti di servizio per custodia e accoglienza visitatori, nei limiti di 50 mq di superficie utile”.

La norma attuale risulta dunque coerente con una valorizzazione dell’immobile ricadente in un’area dall’elevato valore paesaggistico ed archeologico, consentendone il restauro. Si evidenzia che in ogni caso ai fini della valorizzazione prevale la disciplina del Piano Paesistico di Posillipo e quindi il parere della competente Soprintendenza.

La struttura di **via Egiziaca a Pizzofalcone** è un complesso residenziale composto da circa 75 unità residenziali più pertinenze. E' ricavato nell'ex convento dell'Egiziaca a Pizzofalcone, nel quartiere San Ferdinando. Le possibili destinazioni d'uso sono definite per la maggior estensione dell’immobile dall’art. 103 comma 6, in parte dall’art. 64 comma 10, in parte dall’art. 69 comma 10 ed in parte dall’art. 102 comma 10.

Come visto in precedenza, gli artt. 64 e 69 definiscono tipologie residenziali di base e pertanto si rimanda alla norma riportata per Palazzo Cavalcanti.

Per quanto invece concerne il comma 6 dell’art. 103, si rimanda a quanto già riportato per la Galleria Principe, mentre l’art. 102 al comma 10 prevede “Per tutte le unità edilizie speciali pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura unitaria indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l’intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- attrezzature di interesse comune religiose, culturali quali auditorium in genere, sale per concerti, musei, esposizioni d’arte, artigianato; è altresì consentito l’utilizzo per sedi universitarie”.

Per quanto riguarda la piccola porzione dell’immobile ricadente in Tavola 8 – Specificazioni si rileva che la stessa è riferita alla chiesa (p.lla D) e comunque, essendo il vincolo di natura conformativa risultano in ogni caso ammissibile la prosecuzione delle destinazioni legittime esistenti.

Ne deriva che, in sostanza, la disciplina tipologica già definisce gli usi ammissibili ai fini della valorizzazione dell’immobile, consentendo oltre gli usi originari ed esistenti legittimi, ulteriori eventuali possibilità di valorizzazione del bene. Tuttavia, appare opportuno registrare la presenza di spazi e attività non appartenenti alla chiesa mediante l’apposizione di un pallino riferito alle attività integrate esistenti.

L'ex deposito **ANM Garittone** è ubicato in prossimità del Museo e del Real Bosco di Capodimonte, in Via Nuova San Rocco, all'incrocio con Via Miano, ed era destinato in passato al rimessaggio di autobus e alla loro manutenzione. La superficie complessiva è di circa 9.000 mq, si compone di un capannone articolato su due livelli, dei quali uno seminterrato con accessi indipendenti, da Via Nuova San Rocco e da Via Miano, oltre a uffici e locali di servizio. Lo stato conservativo generale dell'immobile richiede interventi a carattere straordinario di risanamento di parti strutturali e di setti murari, di rifacimento delle pavimentazioni, di sostituzione degli infissi e di adeguamenti degli impianti, con rimozione di quanto ormai obsoleto e non funzionale alla nuova destinazione d'uso.

Relativamente alla vigente disciplina urbanistica, l’immobile non è individuato come attrezzatura da standard. La stessa disciplina lo individua in sottozona Fb – abitati nel parco, di cui all’art. 47 delle norme di attuazione della Variante, e all’interno dell’ambito “35 - Vallone San Rocco” disciplinato dall’art.162.

La sottozona Fb identifica le parti del territorio correlate alle più rilevanti unità morfologiche che sono connotate, nell’insieme, dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale. Inoltre (comma 2) tale sottozona ricomprende “immobili da sottoporre a riqualificazione ambientale ai fini del ripristino delle

condizioni di continuità delle unità morfologiche e della promozione di attività funzionali al parco di cui alla sottozona Fa”.

La sottozona Fb è sottoposta a piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata ai sensi del comma 4 dell'art. 47 e nel caso di specie ai sensi dell'art. 162 (Ambito n. 35). Inoltre *“Gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive descritte agli articoli 16, 17 e 19”* (art. 47, comma 4).

Le trasformazioni fisiche consentite (comma 3) *“sono tese al ripristino delle condizioni alterate, al conseguimento di una adeguata accessibilità al parco e alla realizzazione di attrezzature pubbliche, di uso pubblico e collettivo”* e *“Nelle more degli strumenti urbanistici esecutivi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo”* (comma 5).

Sono inoltre consentite ai sensi del comma 6 oltre le utilizzazioni di cui all'articolo 21 punti a), b) anche quelle *“ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione, sportive”*.

In particolare, il comma 1 dell'art. 21 stabilisce le destinazioni d'uso che sono *“1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono definite secondo le seguenti categorie omogenee, inclusive delle attrezzature di tipo privato: a) abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera; b) abitazioni agricole; attività agricole e di produzione e commercio dei prodotti agricoli all'origine e relative funzioni di servizio; attività ricettive di tipo agriturismo e relative funzioni di servizio; (...)”*.

Per quanto sopra riportato, dunque, se da un lato la destinazione a “parcheggio pubblico” individuata dal Consiglio Comunale risulta ammissibile, un rilevante limite alle possibilità di valorizzazione del bene è da ricercare nelle modalità di intervento attualmente limitate, nelle more della pianificazione attuativa, al restauro e risanamento conservativo.

Contenuti della variante urbanistica

Come visto nel precedente paragrafo, la vigente disciplina urbanistica garantisce adeguate possibilità di valorizzazione di alcuni immobili del “Comparto Napoli” e segnatamente Villa Cava e l'edificio di via Egiziaca n. 35 che, pertanto, non risultano oggetto della proposta di variante, a meno del pallino apposto sulla parte di Tavola 8 interessante il complesso di via Egiziaca come attrezzature integrate esistenti.

Per altri immobili, ovvero Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli e deposito ANM di Posillipo, le possibilità di valorizzazione risultano limitate dalla loro inclusione in tavola 8 – Specificazioni della Variante.

Per l'ex deposito ANM Garitone, invece, non sussistono criticità per quanto riguarda la destinazione a parcheggio come indicato dal Consiglio Comunale, bensì si è evidenziato che nelle more della pianificazione urbanistica attuativa, le possibilità di intervento edilizio sono limitate al restauro e risanamento conservativo. In riferimento al primo gruppo di immobili ricadenti in Tavola 8 – Specificazioni una possibilità di valorizzazione risiederebbe, appunto, nella eliminazione del vincolo conformativo da standard, rendendo in tal modo ammissibili la più vasta gamma di destinazioni previste sia dalla disciplina tipologica della zona A, per Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe e in parte per il deposito ANM di Posillipo, sia della sottozona Bb, per la maggiore estensione del deposito ANM di Posillipo.

Diversamente si può operare per il Garitone a Capodimonte, per il quale vanno presi in considerazione due aspetti: il primo riguarda la destinazione dell'immobile, mentre il secondo concerne le possibilità di trasformazione dell'immobile concesse dalla vigente disciplina urbanistica.

In riferimento al primo punto, va evidenziato che la mozione avente ad oggetto “Comparto Napoli del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A” impegna l'Amministrazione, tra l'altro, a *“definire negli obiettivi del Fondo Napoli, costituito con Invimit, i seguenti vincoli e priorità: (...) - realizzare, anche in coerenza con quanto stabilito dal CC, la realizzazione del parcheggio pubblico nell'area del Garitone; (...)”*. Pertanto, il Consiglio Comunale ha inteso individuare quale destinazione dell'immobile quella a *“parcheggio pubblico”*.

Relativamente alla vigente disciplina urbanistica, come abbiamo visto in precedenza, se da un lato la destinazione a “parcheggio pubblico” risulta ammissibile, un rilevante ostacolo alle possibilità di valorizzazione del bene è da ricercare nelle modalità di intervento attualmente limitate, nelle more della pianificazione attuativa, al restauro e risanamento conservativo.

La possibilità di assicurare l'intervento diretto, senza quindi il ricorso alla pianificazione attuativa, garantendo nel contempo la destinazione di “parcheggio pubblico” può essere conseguita mediante

l'inclusione dell'immobile nella Tavola 8 – Specificazioni come immobile “destinato” a “parcheggio” ai sensi del DI 1444/1968. In tal modo l'intervento edilizio finalizzato alla realizzazione del parcheggio risulterà disciplinato in via diretta dall'art. 56 delle norme della Variante.

Per valutare la possibilità di rimuovere il vincolo della Tavola 8 – Specificazioni da Galleria Principe, Palazzo Cavalcanti e deposito ANM di Posillipo, è necessario innanzitutto stimare l'apporto che i tre beni forniscono al bilancio degli standard della Variante per i relativi quartieri di appartenenza. La valutazione delle consistenze è riportata nella tabella n. 3.

Tabella 3 – Attrezzature di quartiere oggetto di conferimento al Fondo “Comparto Napoli”

Immobile	Tipologia standard ex DI 1444/1968	Superficie del lotto (mq)	Quartiere
<i>Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346</i>	Interesse comune- reperito	- 820	Montecalvario
<i>Galleria Principe di Napoli I-V</i>	Interesse comune- esistente	- 1.190	San Lorenzo
	Interesse comune- esistente	- 1.065	San Lorenzo
	Interesse comune- reperito	- 445	San Lorenzo
	Interesse comune - integrate esistente	0	San Lorenzo
<i>Deposito ANM, via Posillipo 165</i>	Interesse comune- esistente	- 7.645	Posillipo
Totale parziale in sottrazione	Interesse comune- esistente	- 9.900	
	Interesse comune- reperito	- 1.265	
Totale complessivo		- 11.165	

La tabella n. 3 e le altre tabelle che seguono costituiscono un aggiornamento delle tabelle già contenute nel documento strategico dovuto a maggiore precisione di misura dei perimetri e quantità considerate.

La tabella n. 3 mostra che complessivamente l'eliminazione del vincolo ad attrezzatura di quartiere per i tre immobili in argomento comporta una sottrazione di aree per attrezzature pari a 11.165 mq.

In particolare, gli immobili in sottrazione dalla Tavola 8 - Specificazioni ricoprono la funzione di attrezzature da standard di “interesse comune” ai sensi del DI 1444/1968, di cui solo una parte della Galleria Principe rientra nel bilancio delle attrezzature come attrezzatura “reperita” (445 mq) e calcolata al doppio nel dimensionamento della Variante generale (890 mq), come riportato nella Tabella n. 4. Sempre in riferimento alla Galleria Principe di Napoli si evidenzia che le “attrezzature integrate” non sono computate all'interno del dimensionamento della Variante.

Va comunque evidenziato che il contributo di tali immobili al bilancio complessivo delle attrezzature da standard della città è comunque limitato, di cui la parte più consistente è rappresentata dal deposito ANM di Posillipo (7.645 mq).

La contestuale individuazione del Garitone nella Tavola 8 - Specificazioni come “parcheggio pubblico” permette di compensare in maniera sostanziale le modifiche necessarie alla valorizzazione di Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli e deposito ANM di Posillipo come indicato nella Tabella n. 4.

Resta dunque un deficit di attrezzature di consistenza limitata pari a circa 6.800 mq.

Tabella 4 – Attrezzature di quartiere conferite al Fondo “Comparto Napoli” in variante urbanistica

Immobile	Tipologia standard ex DI 1444/1968	Superficie Specificazioni (mq)	Quartiere
<i>Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346</i>	Interesse comune- reperito*	- 1.640	Montecalvario
<i>Galleria Principe di Napoli</i>	Interesse comune- esistente	- 1.190	San Lorenzo
	Interesse comune- esistente	- 1.065	San Lorenzo
	Interesse comune- reperito*	- 890	San Lorenzo
	Interesse comune- esistente	- 7.645	Posillipo
<i>Deposito ANM, via Posillipo 165</i>	Interesse comune- esistente	- 7.645	
Totale parziale in sottrazione		- 12.430	
<i>Deposito ANM Garitone, via Nuova San Rocco 1-12</i>	Parcheggi - reperita	+5.600	San Carlo all'Arena
Totale complessivo		- 6.830	

Nota: * Calcolate al doppio.

A tale proposito va evidenziato che il dimensionamento della Variante generale al Prg presenta un significativo surplus di standard rispetto a quanto necessario per garantire la quota di 20 mq/ab di attrezzature di quartiere.

Infatti nella Relazione generale al Capitolo 3 – *Le scelte a scala cittadina*, paragrafo 3.5 – *Il dimensionamento dei servizi* si legge “La tabella n. 1 “Attrezzature di quartiere - previsioni della variante” illustra gli esiti del confronto operato tra dotazione attuale e previsioni di piano per ogni categoria di attrezzature previste a scala di quartiere, in relazione agli standard indicati dalla Lr 14/1982 e riferiti alla popolazione stimata per il 2006 in ogni quartiere della città. Il primo risultato evidente è il pieno conseguimento della dotazione di 20 mq/ab da assicurare. Il bilancio complessivo dell’area della variante produce un saldo positivo di ben 154 ha”.

In dettaglio per quanto riguarda le attrezzature di “interesse comune” che qui interessano particolarmente è riportato “E’ garantito a livello generale il soddisfacimento del fabbisogno relativo alle attrezzature di interesse comune, con un saldo positivo di 50 ha e delle superfici previste per spazi pubblici (parco, giochi e sport di quartiere), che presentano un consistente valore positivo, circa 225 ha”.

Da quanto sopra si evince come l’eliminazione del vincolo da Tavola 8 – Specificazioni su tali immobili sia ampiamente compensata dal surplus di attrezzature già individuato dal dimensionamento della Variante generale, anche a prescindere dall’individuazione del Garittone nella Tavola 8.

Tuttavia, risulta opportuno valutare le modifiche del dimensionamento degli standard a livello di quartiere.

L’impatto sui quartieri di Montecalvario e San Lorenzo della diminuzione dello standard risulta poco significativo:

- per il quartiere Montecalvario, la tabella di dimensionamento riportata a pag. 232 della Relazione generale della Variante riporta un deficit di standard di “interesse comune” pari complessivamente a 3.362 mq che viene compensato con un surplus di attrezzature nello stesso quartiere che risulta in attivo per 156.476, quantità che compensa ampiamente la diminuzione di 850 mq relativi al Palazzo Cavalcanti;
- per il quartiere San Lorenzo, la tabella di dimensionamento riportata a pag. 235 della Relazione generale della Variante riporta un surplus di standard di “interesse comune” pari complessivamente a 26.361 mq che ovviamente resta in attivo anche con la sottrazione di 2.860 mq relativi alla Galleria Principe, seppure con un deficit complessivo del quartiere pari a 477.911 mq che però, come detto, viene comunque compensato a scala cittadina dai quartieri limitrofi.

Nel quartiere Posillipo la diminuzione dello standard presenta maggiori criticità, in quanto la tabella di dimensionamento riportata a pag. 230 della Relazione generale della Variante riporta un deficit di standard di “interesse comune” pari complessivamente a 23.477 mq, nell’ambito di un deficit complessivo del quartiere pari a 71.915, a cui si aggiungono 7.647 mq relativi al deposito ANM di Posillipo. Tale quantità, in ogni caso, risulta come detto già compensato a scala cittadina dai quartieri limitrofi.

Va inoltre fatta un’ulteriore considerazione sul tema. Dal 2004, anno di approvazione della Variante generale, sono stati approvati numerosi interventi pubblici o di interesse pubblico, anche in variante urbanistica, che hanno autorizzato la realizzazione di interventi che, in molti casi, rientrano a pieno titolo nello standard di quartiere. Tuttavia, tali interventi, ancorché autorizzati nell’ambito di diverse procedure (accordi di programma, opere di interesse statale, permessi di costruire in deroga ai sensi dell’art. 14 del Dpr 380/2001 smi, Dpr 327/2001 smi, ecc.) non sono stati “registrati” nella Tavola 8 – Specificazioni e, soprattutto, non sono entrati nella contabilità aggiornata del dimensionamento delle attrezzature della Variante generale.

Tali interventi rappresentano, quindi, una ulteriore dotazione di attrezzature non contabilizzata.

Come visto, la proposta di variante prefigurata è già in sé sostanzialmente in equilibrio (con un deficit di 6.462 mq compensato dalla riserva di standard della stessa Variante generale).

Tuttavia appare opportuno approfondire le possibilità di compensare non solo l’ammontare complessivo dello standard sottratto, ma anche la sua distribuzione per quartiere e per tipologia che, come visto, riguarda in particolare la categoria dell’interesse comune. A tal fine e con l’obiettivo di minimizzare i contenuti della variante urbanistica risulta altresì opportuno in via prioritaria considerare in sostituzione degli immobili oggetto della variante, **gli immobili sui quali sono stati già approvati interventi che hanno determinato, anche in parte, aumenti della dotazione delle attrezzature da standard di quartiere attualmente non contabilizzati.**

Per quanto riguarda il quartiere **Montecalvario** è possibile inserire nel bilancio delle attrezzature della variante generale la stazione EAV e Funicolare di Montesanto il cui iter approvativo iniziò nel 2003 e si

concluse a gennaio del 2004, mentre l'iter approvativo della Variante generale era in itinere. La superficie della Stazione di Montesanto è pari a 3.000 mq, superficie ben più ampia della sottrazione del vincolo di attrezzatura relativo a Palazzo Cavalcanti. Si ricorda che ai sensi dell'art. 56 comma 4 *“Tra le attrezzature di quartiere di cui al comma 1 destinate ad interesse comune ai sensi del Dm 2 aprile 1968 n. 1444 rientrano le stazioni delle linee metropolitane e delle funicolari elencate all'art. 161, scheda n. 89, di cui alla parte III della presente normativa”*. Nella scheda n. 89 vengono riportate sia la Stazione Montesanto delle linee EAV, sia la Stazione della Funicolare di Montesanto.

Per quanto riguarda il quartiere **San Lorenzo** è possibile considerare il recente Accordo di Programma in variante urbanistica per la “riqualificazione, restauro e rifunzionalizzazione del complesso monumentale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili” sottoscritto in data 07/06/2023 tra Comune di Napoli, Regione Campania e ASL Napoli 1 e ratificato con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 19/06/2023.

In particolare nel progetto si è previsto, tra l'altro, la realizzazione di un Centro Diurno/Alzheimer, con accesso indipendente per utenti e personale sanitario da via Armanni nell'ex Istituto di Anatomia. Il centro è provvisto di tutti i locali necessari per essere da supporto al “caregiver” e per favorire la socializzazione e il coinvolgimento in attività ricreative atte a recuperare il più possibile le facoltà cognitive. Tale struttura rientra nella categoria delle attrezzature di quartiere di tipo socio-sanitario di “interesse comune” ed ha una superficie del lotto pari a circa 1.300 mq.

Sempre nello stesso Accordo, si è prevista la realizzazione di un'area culturale a carattere museale (parte dell'area indicata in progetto come sub 4.1 e 8). L'area museale si sviluppa attorno al Cortile Monumentale e si compone di quattro livelli principali collegati verticalmente da corpi scala e ascensori. L'accesso principale al cortile dell'area museale avviene dal portale situato a nord.

Una volta attraversato il portale d'ingresso il visitatore si trova dunque nel Cortile Monumentale che assolve la funzione di atrio “en plain air” dal quale si accede a tutte le funzioni museali e culturali presenti nel Complesso degli Incurabili. La visita al complesso museale comincia dal cortile monumentale che costituiva l'antico spazio sacro della Scuola Medica. L'ingresso alla biglietteria del Museo è situato nell'edificio che occupa l'ala ovest del complesso, oltre lo scalone monumentale. Nella stessa area sono collocati anche l'infopoint, il bookshop e la caffetteria.

Dalla biglietteria si accede direttamente all'area dedicata al “cinema immersivo”, situata a questo livello con accesso autonomo rispetto alla restante area museale. In questo spazio sarà esposta l'evoluzione storica e archeologica dell'area urbana e la nascita e la crescita del complesso edilizio tramite plastici e contenuti multimediali. Per l'ingresso alla collezione permanente del museo, collocata su più livelli da 1 a 3, l'accesso avviene tramite lo scalone monumentale situato nel cortile.

Nella Chiesa di Santa Maria Succurre Miseris e Oratorio dei Bianchi (sub 6 di progetto) è prevista al livello di ingresso al cortile della Farmacia posto a quota +0,60 la creazione di ambienti espositivi e, a quota +19,30, per la creazione di spazi espositivi e di un punto ristoro.

Tali strutture rientrano nella categoria delle attrezzature di quartiere di tipo culturale di “interesse comune” e determinano una superficie aggiuntiva di attrezzature di “interesse comune” pari a circa 1.100 mq.

Gli spazi così individuati per complessivi 2.400 mq possono essere considerati come “reperiti” in quanto non ancora attuati e calcolati al doppio coerentemente con il bilancio operato in sede di redazione della Variante generale.

Pertanto, la registrazione in Tavola 8 – Specificazioni di tali interventi è sufficiente a determinare il sostanziale riequilibrio della perdita dello standard relativo alla Galleria Principe di Napoli.

Relativamente al quartiere **Posillipo**, il deficit determinato dalla eliminazione del vincolo di cui alla Tavola 8 – Specificazioni relativo al deposito ANM è di fatto in larga parte già assorbito da precedenti provvedimenti. In particolare nel quartiere Posillipo è stato rilasciato il permesso di costruire in deroga per l'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli in via Manzoni, a seguito della delibera di Consiglio n. 69 del 4/09/2017.

La deroga ha riguardato la modifica della destinazione d'uso che la disciplina urbanistica individuava nella zona F, sottozona Fe e includeva l'immobile nella Tavola 8 – Specificazioni come “istruzione superiore” esistente. Il dimensionamento della Variante generale, infatti, includeva tale area per 6.000 mq nelle attrezzature superiori esistenti (ex Istituto Cavalcanti). Da misurazioni più accurate il lotto individuato risulta di 6.100 mq. Con la predetta deroga, dunque, si è consumato il passaggio da attrezzature per l'istruzione superiore ad attrezzature di quartiere sanitarie, ricadenti nella categoria più ampia dell'interesse comune di cui al DI 1444/1968. Vale la pena di evidenziare che lo stesso Ospedale Fatebenefratelli ricade già in sottozona Fe e in Tavola 8-Specificazioni come attrezzatura di quartiere “interesse comune” esistente.

Pertanto può essere ampliata la attuale individuazione della Tavola 8 comprendendo anche i 6.100 mq in esame.

Rispetto agli interventi registrati nell'ambito della presente variante urbanistica e nel rispetto delle scelte operate con il bilancio degli standard della Variante generale, vengono computati al doppio solo gli interventi ricadenti in zona A non ancora attuati e quindi definibili come "reperiti" (Accordo di programma degli Incurabili) ai sensi dell'art. 4 del DI 1444/1968 (*Le aree che vanno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva*), mentre per le attrezzature esistenti e gli interventi ricadenti in zona F (ampliamento ospedale Fatebenefratelli nell'ex Istituto Cavalcanti attualmente in fase di realizzazione e deposito ANM Garittone), seppure questi ultimi definiti come "reperiti", lo standard è stato computato ai fini del dimensionamento in superficie di lotto senza il raddoppio.

La tabella n. 5 riporta il quadro di sintesi delle attrezzature oggetto della variante urbanistica in termini di semplice consistenza, ovvero in termini di superficie dei rispettivi lotti, non considerando la possibilità del calcolo al doppio di determinate attrezzature, calcolo che verrà effettuato nella successiva tabella n. 6.

Tabella 5 – Consistenze delle attrezzature di quartiere oggetto di variante urbanistica

Immobile	Quartiere	Superficie Specificazioni (mq)	Tipologia standard ex DI 1444/1968
Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346	Montecalvario	- 820	Interesse comune- reperito
Stazione Montesanto EAV e funicolare	Montecalvario	+ 3.000	Interesse comune- esistente
Saldo parziale	Montecalvario	+ 2.180	Interesse comune
Galleria Principe di Napoli	San Lorenzo	- 2.255	Interesse comune- esistente
	San Lorenzo	-445	Interesse comune- reperito
ADP Incurabili – Centro diurno	San Lorenzo	+ 1.300	Interesse comune- reperito
ADP Incurabili – Spazi culturali	San Lorenzo	+ 1.100	Interesse comune- reperito
Saldo parziale	San Lorenzo	- 300	Interesse comune
Deposito ANM, via Posillipo 165	Posillipo	- 7.645	Interesse comune- esistente
Ex Istituto Cavalcanti	Posillipo	+ 6.100	Interesse comune- reperito
Saldo parziale	Posillipo	-1.545	Interesse comune
Saldo intermedio		+ 335	Interesse comune
Deposito ANM Garittone, via Nuova San Rocco 1-12	San Carlo all'Arena	+ 5.600	Parcheggi - reperito
Saldo parziale	San Carlo all'Arena	+ 5.600	Parcheggi - reperito
Totale saldo complessivo		+ 5.935	

La tabella n. 6 riporta il quadro complessivo del calcolo degli standard derivante dalla variante urbanistica. In tale tabella vengono computate a doppio le attrezzature reperite ricadenti nella zona A, in coerenza con il dimensionamento della Variante generale.

Si sottolinea come, a seguito della variante urbanistica e dell'aggiornamento della Tavola 8 - Specificazioni, si abbia **un aumento complessivo di aree da standard pari a circa 7.000 mq.**

Come precedentemente evidenziato, le modifiche proposte aggiornano le tabelle del dimensionamento contenute nella Relazione della Variante generale e in particolare le schede di Posillipo, San Lorenzo, Montecalvario e San Carlo nord.

Di seguito si propongono le tabelle da 7 a 10 riportanti le modifiche oggetto della variante.

Tabella 6 – Attrezzature di quartiere oggetto di variante urbanistica

Immobile	Quartiere	Superficie Specificazioni (mq)	Tipologia standard ex DI 1444/1968
Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346	Montecalvario	- 1.640	Interesse comune- reperito*
Stazione Montesanto EAV e funicolare	Montecalvario	+ 3.000	Interesse comune- esistente
Saldo parziale	Montecalvario	+ 1.360	Interesse comune
Galleria Principe di Napoli	San Lorenzo	- 2.255	Interesse comune- esistente
	San Lorenzo	-890	Interesse comune- reperito*
ADP Incurabili – Centro diurno	San Lorenzo	+ 2.600	Interesse comune- reperito*
ADP Incurabili – Spazi culturali	San Lorenzo	+ 2.200	Interesse comune- reperito*
Saldo parziale - esistente	San Lorenzo	-2.255	Interesse comune- esistente
Saldo parziale - reperito	San Lorenzo	+3.910	Interesse comune- reperito
Saldo parziale	San Lorenzo	+1.655	Interesse comune
Deposito ANM, via Posillipo 165	Posillipo	- 7.645	Interesse comune- esistente
Ex Istituto Cavalcanti	Posillipo	+ 6.100	Interesse comune- reperito
Saldo parziale	Posillipo	-1.545	Interesse comune
Deposito ANM Garitone, via Nuova San Rocco 1-12	San Carlo all'Arena	+ 5.600	Parcheggi - reperito
Saldo parziale	San Carlo all'Arena	+ 5.600	Parcheggi - reperito
Totale saldo complessivo		+ 7.070	

Nota: * Calcolate al doppio.

Appare utile sintetizzare i contenuti della proposta di variante urbanistica come di seguito:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni;
- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garitone come immobile reperito per “parcheggi”;
- precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto.

Conseguentemente, le modifiche suddette si concretizzano nella modifica dei seguenti fogli della Tavola 8 – Specificazioni:

- foglio n. 7 – inserimento retino reperito parcheggi per il deposito ANM Garitone per una superficie pari a 5.600 mq;
- foglio n. 14 – eliminazione retini esistenti, reperi e integrate per la Galleria Principe; eliminazione retino attrezzatura reperita per Palazzo Cavalcanti; inserimento retino attrezzatura esistente per la Stazione di Montesanto (EAV e Funicolare); inserimento retino attrezzatura reperita per il centro diurno e gli spazi culturali relativi all’Accordo di Programma dell’Ospedale di Santa Maria degli Incurabili; inserimento del pallino relativo alla attrezzatura integrata esistente nella porzione del compendio di via Egiziaca a Pizzofalcone ricadente in Tavola 8;
- foglio n. 20 – eliminazione retino grafico di attrezzatura esistente relativo al deposito ANM di Posillipo; sostituzione del retino di istruzione superiore esistente per l’ex Istituto Cavalcanti per una superficie pari a 6.100 mq con quello di attrezzatura individuata di interesse comune (reperito).

Le modifiche grafiche sopra richiamate sono riportate nei fogli allegati alla delibera di adozione.

Per quanto sopra la proposta di variante non individua nuove aree da destinare a standard di quartiere, bensì effettua la registrazione di interventi approvati e/o realizzati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale.

Tabella 7 – Aggiornamento della tabella San Carlo nord (pag. 241 della Relazione della Variante)

Quartiere San Carlo nord

Abitanti 37.956

Immobili individuati per attrezzature pubbliche (in mq)

		Istruzione	Interesse comune	Spazi pubblici	Parcheggi	Totale
deficit pregresso (a)		-132.780	-81.236	-339.860	-82.890	-636.766
immobili individuati	n.					
	1			31.640 *		
	2			45.450 *		
	3			4.960 *		
	4			43.950 *		
	5			3.200 *		
ex deposito ANM Garittone	7				5.600 *	
stazioni			1.200			
			400 *			
totale immobili individuati (b)		0	1.600	129.200	5.600	136.400
Piani urbanistici attuativi (Pua)		0	0	0	0	0
totale immobili in Pua (c)		0	0	0	0	0
Unità edilizie speciali		0	0	0	0	0
totale Unità edilizie speciali (d)		0	0	0	0	0
Totale (e=b+c+d)		0	1.600	129.200	5.600	136.400
Saldo (a-e)		-132.780	-79.636	-210.660	-77.690	-500.366
valutate al doppio ai sensi dell'art. 4 del DM 1444/68						
* non valutate al doppio						
Istruzione superiore	n.	sup.				
Fabbisogno		56.934				
Esistente		0				
deficit (a)		-56.934				
immobili individuati	6	128.323				
Totale immobili individuati (b)		128.323				
Saldo (a-b)		71.389				

Tabella 8 – Aggiornamento della tabella Posillipo (pag. 230 della Relazione della Variante)

Quartiere Posillipo

Abitanti 22.411

Immobili individuati per attrezzature pubbliche (in mq)

		Istruzione	Interesse comune	Spazi pubblici	Parcheggi	Totale
deficit pregresso (a)		-3.705	-31.922	-162.710	-35.103	-233.440
immobili individuati	n.					
	1			38.000		38.000
	2			14.000		14.000
	3			16.280		16.280
	4	12.000				12.000
	5			6.400		6.400
	6			4.800		4.800
	7			800		800
	8			60.800		60.800
ex Istituto Cavalcanti (Fatebenefratelli)	9		6.100 *			6.100
stazioni			800			800
totale immobili individuati (b)		12.000	6.900	141.080	0	159.980
Piani urbanistici attuativi (Pua)		0	0	0	0	0
totale immobili in Pua (c)		0	0	0	0	0
Unità edilizie speciali		0	0	0	0	0
totale Unità edilizie speciali (d)		0	0	0	0	0
Totale (e=b+c+d)		12.000	6.900	141.080	0	159.980
Saldo (a-e)		8.295	-25.022	-21.630	-35.103	-73.460
valutate al doppio ai sensi dell'art. 4 del DM 1444/68						
* non valutate al doppio						
Istruzione superiore	n.	sup.				
Fabbisogno		33.616				
Esistente		0				
deficit (a)		-33.616				
immobili individuati		0				
Totale immobili individuati (b)		0				
Saldo (a-b)		-33.616				

Tabella 9 – Aggiornamento della tabella Montecalvario (pag. 232 della Relazione della Variante)

Quartiere Montecalvario

Abitanti 22.855

Immobili individuati per attrezzature pubbliche (in mq)

		Istruzione	Interesse comune	Spazi pubblici	Parcheggi	Totale
deficit pregresso (a)		-100.010	-34.662	-201.110	-22.878	-358.660
immobili individuati	n.					
	1	20.000	30.000	10.000		60.000
	2		1.500	5.000		6.500
	3		1.600			1.600
	4			320.000		320.000
	5			2.690		2.690
	7			102.000		102.000
	8			300		300
	10			1.680		1.680
stazioni			1.200			1.200
totale immobili individuati (b)		20.000	34.300	441.670	0	495.970
Piani urbanistici attuativi (Pua)		0	0	0	0	0
totale immobili in Pua (c)		0	0	0	0	0
Unità edilizie speciali						
ex convento dei sette dolori	6	2.400				2.400
convento di Montecalvario	9	7.000		3.000		10.000
chiese chiuse		3.480				3.480
immobili comunali		4.646				4.646
totale Unità edilizie speciali (d)		17.526	0	3.000	0	20.526
Totale (e=b+c+d)		37.526	34.300	444.670	0	516.496
Saldo (a-e)		-62.484	-362	243.560	-22.878	157.836
valutate al doppio ai sensi dell'art. 4 del DM 1444/68						
* non valutate al doppio						
Istruzione superiore	n.	sup.				
Fabbisogno		34.282				
Esistente		2.600				
deficit (a)		-31.682				
immobili individuati		0				
Totale immobili individuati (b)		0				
Saldo (a-b)		-31.682				

Appare inoltre utile sottolineare che in riferimento ai vincoli idrogeologici le aree dell'ex deposito Garittone, della Galleria Principe, di Palazzo Cavalcanti e per completezza del complesso di via Egiziaca non sono individuate nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015. Inoltre l'ex deposito Garittone, Galleria Principe rientrano in area stabile e Palazzo Cavalcanti in area a bassa instabilità.

L'area dell'ex deposito ANM di Posillipo rientra in area a bassa instabilità ed è solo marginalmente interessata da rischio frana R3 del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale.

Per gli interventi già approvati e registrati nella presente variante, gli aspetti legati alle problematiche idrogeologiche sono stati già valutati in sede di approvazione dei relativi interventi.

Si sottolinea, infine, che la proposta di variante rientra nelle previsioni di cui all'art. 6 comma 4 del "Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio" della Regione Campania n. 5 del 4/08/2001 che prevede che "4. L'amministrazione comunale può adeguare il proprio strumento urbanistico soltanto se dotata di PUC vigente. Per i Comuni che siano sprovvisti di PUC, nel periodo transitorio di cui al comma 3 dell'articolo 1, le varianti allo strumento urbanistico vigente, comprese quelle avviate mediante accordo di programma, sono consentite esclusivamente *per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico*".

La proposta di variante infatti registra interventi relativi a opere pubbliche e modifica le previsioni della Tavola 8 – Specificazioni relative alle attrezzature da standard (opere pubbliche o di interesse pubblico).

Tabella 10 – Aggiornamento della tabella S. Lorenzo (pag. 235 della Relazione della Variante)

Quartiere San Lorenzo

Abitanti 47.464

Immobili individuati per attrezzature pubbliche (in mq)

		Istruzione	Interesse comune	Spazi pubblici	Parcheggi	Totale
deficit pregresso (a)		-210.837	-93.137	-461.090	-13.045	-778.109
immobili individuati	n.					
	1			4.000		4.000
	2			11.200		11.200
	3			25.600		25.600
	13			8.000		8.000
	14		1.600			1.600
	15		700			700
	16	7.000				7.000
ADP Incurabili – centro diurno	19		2.600			2.600
ADP Incurabili – spazi culturali	20		2.200			2.200
totale immobili individuati (b)		7.000	7.100	48.800	0	62.900
Piani urbanistici attuativi (Pua)						
acropoli e p.zza Cavour			6.000	6.000		12.000
S. Lorenzo			5.000			5.000
mura nord-orientale				16.000	6.400	22.400
totale immobili in Pua (c)		0	11.000	22.000	6.400	39.400
Unità edilizie speciali	n.					
convento dei Gerolomini	4	12.800		3.200		
convento delle Agostiniane	5	19.200		3.200		
convento di S. Gregorio Armeno	6	9.600		3.200		
convento di Regina Coeli	7	22.000		6.000		
ex ritiro delle Biancolelle	8	800				
ex carcere muliebre S. Maria ad Agnone	9	3.700				
S.M. Vertecoceli	10		1.800			
caserma Garibaldi	11		12.800	6.400		
ex convento di S. Caterina a Formiello	12		24.000			
opera Don Calabria	17	2.400				
S. Maria del Rifugio	18			4.000		
chiese chiuse			48.456			
immobili comunali			15.997			
totale Unità edilizie speciali (d)		70.500	103.053	26.000	0	199.553
Totale (e=b+c+d)		77.500	121.153	96.800	6.400	301.853
Saldo (a-e)		-133.337	28.016	-364.290	-6.645	-476.256
valutate al doppio ai sensi dell'art. 4 del DM 1444/68						
* non valutate al doppio						
Istruzione superiore	n.	sup.				
Fabbisogno		71.196				
Esistente		16.672				
deficit (a)		-54.524				
immobili individuati		0				
Totale immobili individuati (b)		0				
Saldo (a-b)		-54.524				

Coerenza della proposta di variante urbanistica con gli indirizzi del Consiglio

La presente proposta di variante urbanistica ha, come precedentemente evidenziato, come riferimento per l'indirizzo due delibere del Consiglio Comunale, ovvero la n. 97 del 30/11/2023 e la n. 20 del 19/06/2024. Di seguito si riporta per ciascuna delibera i punti di coerenza individuabili.

Delibera del Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 e mozioni d'accompagnamento:

- “proseguire nel piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, mantenendone, in via prioritaria, la caratteristica pubblica e assicurando la preventiva rivalutazione del bene immobiliare quando intervengano modificazioni d'uso di natura urbanistica”;
- riaffermare la inalienabilità della galleria Principe, conservandone, pur nel necessario processo di valorizzazione, le caratteristiche sociali previste dalla Giunta e già presenti in alcune attività. Tale circostanza non contrasta con la proposta di variante restando le attività culturali e sociali ammissibili nel più ampio ventaglio degli usi compatibili definiti dalla sola disciplina tipologica;

- *realizzazione del parcheggio pubblico nell'area del Garitone, che come visto è inquadrato nella Tavola 8 – Specificazione come attrezzatura reperita per parcheggio;*
- *procedere alle variazioni di destinazione d'uso necessarie, a partire dal deposito ANM di Posillipo, come visto sono state analizzate e variate le possibilità di destinazione dei beni in oggetto (ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli) laddove necessario;*
- *“tenere in considerazione, in via prioritaria, per gli immobili oggetto di valorizzazione, le necessità presenti all'interno del tessuto cittadino, con particolare rilievo a quelle emergenti dai fenomeni di gentrificazione e di turistificazione attualmente in essere nel territorio comunale. Per questi motivi, si guardi alla necessità di: studentati (...); ostelli (...); spazi di co-housing (...)”.* Da questo punto di vista la variante libera le possibili destinazioni già previste dal tipologico e dalla sottozona Bb. La scelta tra queste destinazioni andrà effettuata a valle della presente variante. Ci si limita a evidenziare che tali destinazioni risulteranno comunque ammissibili a valle dell'approvazione della variante per gli immobili oggetto di variante.

Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 19/06/2024:

- la presente variante si inserisce nel processo individuato dall'Amministrazione che prevede varianti anticipatorie nelle more della redazione del PUC su particolari tematiche tra cui “le attrezzature a uso pubblico”
- nell'ambito della variante per le “attrezzature pubbliche” la proposta di variante è strettamente attinente ai seguenti punti:
 - “d) adeguamenti tecnici, revisione della Tavola 8 sia in termini di perimetri che di tipologie di attrezzature e di individuazione di nuove attrezzature esistenti non precedentemente censite, miglioramento della compatibilità delle funzioni;*
 - e) revisione delle previsioni sugli immobili pubblici, con particolare riferimento agli immobili di proprietà comunale”.*

Da quanto sopra risulta la piena coerenza della proposta di variante alle delibere consiliari richiamate che, in ogni caso, determina un aumento delle dotazioni di attrezzature da standard di quartiere ai sensi del DI 1444/1968 di circa 7.000 mq.



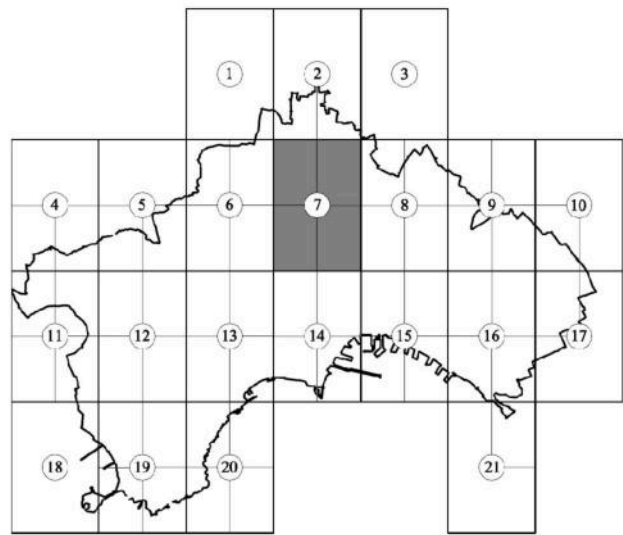
Comune di Napoli
assessorato alla vivibilità
servizio pianificazione urbanistica

Variante al piano regolatore generale
centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale
come emendata in sede di adozione di cui alla delibera n°35 del 19-febbraio-2001

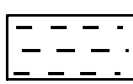
TAV.8 Specificazioni
con modifiche in accoglimento delle osservazioni

foglio n.7

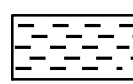
rapp. 1:4.000



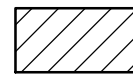
sottoscritta digitalmente
dal dirigente



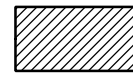
spazi pubblici esistenti



immobili reperiti da destinare a spazi pubblici



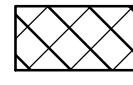
immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi



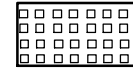
immobili reperiti da destinare a istruzione, interesse comune, parcheggi



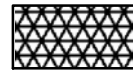
immobili destinati a istruzione superiore



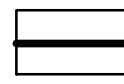
immobili reperiti da destinare a istruzione superiore



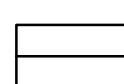
unità speciali a struttura unitaria



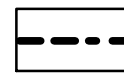
verde relativo alle unità speciali



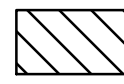
ambiti assoggettati a piani urbanistici esecutivi o a specificazioni normative



sub-ambiti



delimitazione quartieri



aree assoggettate alla disciplina per la variante al Prg per la zona occidentale



stazioni esistenti delle linee su ferro



stazioni di progetto delle linee su ferro



attrezzature integrate con altre funzioni - esistenti



attrezzature integrate con altre funzioni - previste



attrezzature attribuite al quartiere limitrofo





Comune di Napoli
assessorato alla vivibilità
servizio pianificazione urbanistica

Variante al piano regolatore generale
centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale

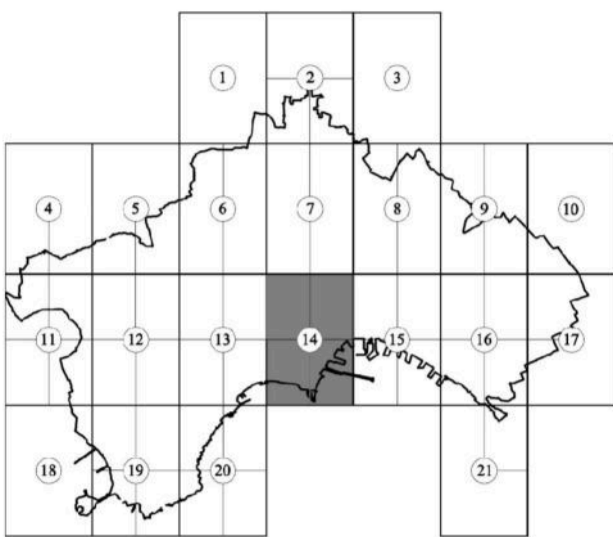
come emendata in sede di adozione di cui alla delibera n°35 del 19-febbraio-2001

TAV.8 Specificazioni

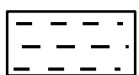
con modifiche in accoglimento delle osservazioni

foglio n.14

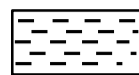
rapp. 1:4.000



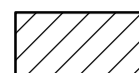
sottoscritta digitalmente
dal dirigente



spazi pubblici esistenti



immobili reperiti da destinare a spazi pubblici



immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi



immobili reperiti da destinare a istruzione, interesse comune, parcheggi



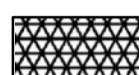
immobili destinati a istruzione superiore



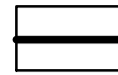
immobili reperiti da destinare a istruzione superiore



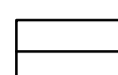
unità speciali a struttura unitaria



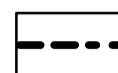
verde relativo alle unità speciali



ambiti assoggettati a piani urbanistici esecutivi o a specificazioni normative



sub-ambiti



delimitazione quartieri



aree assoggettate alla disciplina per la variante al Prg per la zona occidentale



stazioni esistenti delle linee su ferro



stazioni di progetto delle linee su ferro



attrezzature integrate con altre funzioni - esistenti



attrezzature integrate con altre funzioni - previste



attrezzature attribuite al quartiere limitrofo



**ORIGINALE**

Mod. fdgc 1_21

DIPARTIMENTO/AREA: AREA URBANISTICA - AREA
AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

SERVIZIO: PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E
ATTUATIVA - SERVIZIO TUTELA E
REGOLARIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

ASSESSORATO: ALL'URBANISTICA
ASSESSORATO AL BILANCIO

SG: 9 del 16/01/2025

DGC: 2 del 09/01/2025

Cod. allegati: 1050L_2025_01

Proposta di deliberazione prof. n° 1

del 09/01/2025

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 10

OGGETTO: Presa d'atto dell'assenza di osservazioni alla variante urbanistica, adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024, relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.

Il giorno 16/01/2025, in modalità mista (Presenza/Videoconferenza), convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Dieci Amministratori in carica:

SINDACO:

Gaetano MANFREDI

P A

☒ ☐
ASSESSORI(*):

Laura LIETO

(Vicesindaco)

P A

☒ ☐

Pier Paolo BARETTA

☒ ☐

Antonio DE IESU

☒ ☐

Teresa ARMATO

☒ ☐

Edoardo COSENZA

☒ ☐

Vincenzo SANTAGADA

☒ ☐

Maura STRIANO

P A

☒ ☐

Emanuela FERRANTE

☒ ☐

Luca FELLA TRAPANESE

☐ ☒

Chiara MARCIANI

☒ ☐

(*): I nominativi degli Assessori (escluso il Vicesindaco) sono riportati in ordine di anzianità anagrafica.

Assume la Presidenza: Sindaco Gaetano Manfredi

Assiste il Segretario del Comune: Vicesegretario Maria Aprea

Il Funzionario titolare di incarico
di elevata qualificazione

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

Premesso

che con la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03 ottobre 2024 è avvenuta la "Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.", ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011";

che con la stessa Delibera è stata dichiarata l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione ambientale strategica della variante urbanistica in argomento, ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009;

che la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03/10/2024 completa degli allegati è stata pubblicata sul sito istituzionale del comune all'indirizzo www.comune.napoli.it/urbana dal 08/10/2024 con la seguente indicazione: *"Per informazioni o chiarimenti è possibile contattare gli uffici alla seguente mail pianificazione.urbanistica@comune.napoli.it"*;

che, nel rispetto del Regolamento regionale n. 5/2011 art.7-partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti, la suddetta Delibera è stata pubblicata, completa degli allegati, all'Albo pretorio dell'Ente in data 08/10/2024 e fino al 23/10/2024 e che durante il periodo di pubblicazione del Documento Strategico sul sito istituzionale del Comune non sono pervenute richieste di informazioni o chiarimenti;

che con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024 è stata adottata, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011, la suddetta variante alla vigente disciplina urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A..

Considerato

che la finalità della variante urbanistica è quella di assicurare una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso di alcuni immobili oggetto di conferimento al Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino congruenti con le caratteristiche degli immobili. Ciò al fine di valorizzare, mediante appropriate modifiche delle destinazioni d'uso, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli", per il quale il Comune resterà comunque quotista di maggioranza al 70%, la cui operazione di conferimento è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023;

che la variante urbanistica in argomento si configura come applicazione diretta della delibera consiliare n. 97 del 30/11/2023 e delle mozioni d'ordine ad essa allegate e opera secondo gli indirizzi per la redazione di varianti alla vigente disciplina urbanistica e la redazione del Piano Urbanistico Comunale contenuti nel Documento "Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva" approvato con la Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 19/06/2024;

che i contenuti della variante urbanistica in argomento in sintesi sono:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni;
- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garitone come immobile reperito per "parcheggi";
- precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma per Ospedale di

IL VICESEGRETERARIO GENERALE

(Dott. Maria Aprea)

Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto;

che conseguentemente, le modifiche suddette si concretizzano nelle variazioni di alcuni fogli della Tavola 8 – Specificazioni come di seguito specificato:

- foglio n. 7 – inserimento retino reperito parcheggi per il deposito ANM Garitone per una superficie pari a 5.600 mq;
- foglio n. 14 – eliminazione retini esistenti, reperiti e integrate per la Galleria Principe; eliminazione retino attrezzatura reperita per Palazzo Cavalcanti; inserimento retino attrezzatura esistente per la Stazione di Montesanto (EAV e Funicolare); inserimento retino attrezzatura reperita per il centro diurno (superficie di 1.300 mq) e gli spazi culturali (superficie di 1.100 mq) relativi all'Accordo di Programma dell'Ospedale di Santa Maria degli Incurabili; inserimento del pallino relativo alla attrezzatura integrata esistente nella porzione del compendio di via Egiziaca a Pizzofalcone ricadente in Tavola 8;
- foglio n. 20 – eliminazione retino grafico di attrezzatura esistente relativo al deposito ANM di Posillipo; sostituzione del retino di istruzione superiore esistente per l'ex Istituto Cavalcanti per una superficie pari a 6.100 mq con quello di attrezzatura individuata di interesse comune (reperito).

Precisato

che la variante in argomento opera sulla revisione delle previsioni delle attrezzature pubbliche inerenti gli immobili di proprietà comunale che verranno conferiti al Fondo di cui il Comune resterà quotista di maggioranza al 70% e la continuità dell'uso prevalentemente pubblico del gruppo di beni in argomento è garantita dalla mozione del Consiglio Comunale per la Galleria Principe e il Garitone, che ne costituiscono la maggiore consistenza, mentre per gli altri beni l'utilizzazione sarà definita in sede di valorizzazione, restando comunque possibile in base alla vigente disciplina urbanistica l'utilizzazione a uso pubblico;

che la variante in argomento non individua nuove aree da destinare a standard di quartiere, bensì effettua la registrazione di interventi già approvati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale;

che le registrazioni in Tavola 8 e nel dimensionamento della Variante generale di interventi già approvati risultano mere "precisazioni" che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni;

che inoltre la variante non determina nuovi carichi insediativi né modifiche delle norme tecniche della Variante generale e si esplicita in modifiche grafiche dei fogli nn. 7, 14, 20 della Tavola 8 – Specificazioni e nell'aggiornamento delle tabelle relative a Posillipo, Montecalvario, San Lorenzo, San Carlo nord;

che a seguito della variante urbanistica nel dimensionamento complessivo della Variante generale si avrà un aumento complessivo di aree da standard ai sensi del DI 1444/1968 pari a circa 7.000 mq.

Considerato altresì

che, ai sensi del comma 2 dell'art. 3 del Regolamento n. 5/2011, la Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024 è stata pubblicata sul BURC n. 80 del 25.11.2024, nonché all'Albo Pretorio del Comune di Napoli e sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante completa degli allegati;

che la variante, ai sensi del comma 2 dell'art. 4 del Regolamento n. 5/2011 è stata depositata per trenta giorni decorrenti dal 25 novembre 2024, per il recepimento di eventuali osservazioni, presso la Segreteria della Giunta e presso il servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, nonché in modalità digitale sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante;

che in particolare ai sensi della Misura MS32T - *Trasparenza nella fase di redazione del piano urbanistico comunale o delle varianti al PRG di competenza dell'ufficio, Azione – Individuazione degli indirizzi di pianificazione e partecipazione dei cittadini, adozione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio, approvazione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio, Fase 3, come riportato nella sezione Sezione 2 – Valore pubblico, performance e anticorruzione – Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza del P.I.A.O. 2024-2026 la Delibera di Giunta di adozione della variante n. 466 del 04/11/2024 è stata pubblicata sul sito web istituzionale del Comune di Napoli nella sezione dedicata di Urbana completa di*

IL VICESEGRETARIO GENERALE
(Dott. Maria Aprea)

DOB Dec 1

allegati e di una sintesi non tecnica, fornendo dalla data di deposito del piano nella stessa pagina web le istruzioni per la presentazione delle osservazioni e i criteri utilizzati in fase istruttoria per la loro valutazione.

Rilevato

che nei 30 giorni successivi alla pubblicazione non sono state presentate osservazioni alla variante al Prg adottata con Delibera di Giunta n. 466 del 04/11/2024 e pertanto non vi sono osservazioni da valutare ai fini del loro accoglimento o rigetto;

che, comunque, non risultano pervenute osservazioni anche al di fuori del suddetto termine.

Visti

gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O. 2024-2026, approvato con Delibera di Giunta n. 124 del 12/04/2024, alla Sezione 2 – Valore pubblico, performance e anticorruzione – Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza.

Attestato

che il presente provvedimento rientra nella previsione normativa di cui alla Misura MS32T - *Trasparenza nella fase di redazione del piano urbanistico comunale o delle varianti al PRG di competenza dell'ufficio, Azione – Individuazione degli indirizzi di pianificazione e partecipazione dei cittadini, adozione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio, approvazione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio*, Fase 3, come riportato nella predetta sezione del P.I.A.O., e che pertanto lo stesso, una volta ottenuta la relativa esecutività, sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante.

Attestato, inoltre, che

- l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto anche potenziali ex art. 6 bis della legge n. 241/90, introdotto con legge n. 190/2012 (art. 1, comma 41), è stata espletata dalla dirigenza che lo sottoscrive;
- l'adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza amministrativa e contabile, ai sensi dell'art. 147 bis del D.lgs. n. 267/2000 e degli artt. 1, comma 1 lett. b) e 17, comma 2 lett.a) del regolamento dei controlli interni dell'Ente;
- che il presente atto non contiene dati personali.

Visti

- la Legge regionale n. 16/2004 s.m.i.;
- il Regolamento per il Governo del territorio della Regione Campania n. 5/2011;
- gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera.

Ritenuto che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del Dlgs n. 267/2000 smi, per cui è necessario, al fine di consentire la prosecuzione dell'iter della variante urbanistica nel rispetto dei tempi di cui alla Delibera di Giunta n. 598 16/12/2024 in esecuzione degli impegni del Patto per Napoli, con separata votazione dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile per l'urgenza.

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 4 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, con i numeri da 1050L_001_01 a 1050L_001_02 come di seguito specificato:

- la* 1050L_001_001 – Estratto del BURC n. 80 del 25.11.2024 con avviso di deposito della variante urbanistica;
la 1050L_001_002 – Pagina web di Urbana dedicata alla variante urbanistica (screenshot e versione stampabile).

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dai Dirigenti dei Servizi Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa e Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, gli stessi dirigenti qui di seguito sottoscrivono

il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Godech

la Dirigente del Servizio
Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio
Tiziana Di Bontà

IL VICESEGREARIO GENERALE
(Dott. Maria Aprea)

Con voti UNANIMI,

DELIBERA

1. Prendere atto dell'assenza di osservazioni, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011, alla variante urbanistica relativa alla modifica dei fogli n. 7, 14 e 20 della Tavola 8 – Specificazioni vigente, ai fini della valorizzazione degli immobili di proprietà comunale per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.;
2. Dare mandato al Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa di procedere nell'iter di approvazione della presente variante, ai sensi dell'art. 3, commi 4 e 5 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011.

☐ (**) Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato;

☒ (**) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

(**): La casella sarà barrata a cura della Segreteria Generale solo ove ricorra l'ipotesi indicata.

L'Assessora all'Urbanistica
Laura Lieto

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

VISTO:
Il Responsabile dell'Area Urbanistica
Andrea Ceudech

L'Assessore al Bilancio
Pier Paolo Baretta

La Dirigente del Servizio
Tutela e Regularizzazione del Patrimonio
Grazianna Di Raimo

VISTO:
Il Responsabile dell'Area Amministrativa Patrimonio
Pasquale Del Gaudio

IL VICESEGRETERARIO GENERALE
(Dott. Maria Aprea)



COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. n. 01 DEL 09/01/2025, AVENTE AD OGGETTO:

Presa d'atto dell'assenza di osservazioni alla variante urbanistica, adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024, relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.

I Dirigenti dei Servizi Pianificazione urbanistica generale e attuativa e Tutela e regolarizzazione del patrimonio esprimono, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:

FAVOREVOLE

Addì, 09/01/2025

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Caudech

La Dirigente del Servizio
Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio
Tiziana Di Bortio

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 09/01/2025 e protocollata con il n. Dec. 1/2025/2.....;

Il Ragioniere Generale, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, esprime in ordine alla suddetta proposta il seguente parere di regolarità contabile:

.....
V. fo
.....

Addì,

15/1/2025

IL RAGIONIERE GENERALE
.....



Area Ragioneria
Servizio Gestione Bilancio

Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 .
Proposta di delibera prot. n. 1 del 9.01.2025 DGC 2025/2 del 9.01.2025. Servizi Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa e Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio.

Il provvedimento in esame prende atto dell'assenza di osservazioni alla variante urbanistica approvata con la deliberazione di Giunta Comunale n. 466 del 4.11.2024 inerente la modifica dei fogli 7,14 e 20 della Tavola 8, finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale, quali il Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone, oggetto di conferimento al Fondo i3- Sviluppo Italia, gestito da Invimit Sgr Spa, giusta deliberazione consiliare n. 97 del 30.11.2023 .

A seguito della variante urbanistica nel dimensionamento complessivo della Variante generale, si determinerà un aumento complessivo delle aree standard ai sensi del DL 1444/1968 pari a circa 7.000 MQ, fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino congruenti con le caratteristiche degli immobili.

L'attuazione della variante determinerà un maggior valore dell'importo rispetto alla stima già effettuata per il conferimento degli immobili sopraindicati e, a seguito della quale, si è realizzato l'incasso delle relative somme. Conseguentemente, si potrà realizzare un incremento delle entrate da incassare in favore del Comune di Napoli per la quota del 30 % e un miglioramento della percentuale dell'importo degli immobili dell'Ente quale quotista del 70%, con effetti positivi sul Bilancio dell'Ente e sui relativi obiettivi da raggiungere stabiliti nel " Patto per Napoli".

Si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

Napoli, 10.01.2025

Il Ragioniere Generale
dott. ssa *Claudia Gargiulo*
Claudia Gargiulo
15/1/2025

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N.01 DEL 09/01/2025
 SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA - SERVIZIO TUTELA E
 REGOLARIZZAZIONE DEL PATRIMONIO
 PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 16/01/2025
**SG 9 - Presa d'atto dell'assenza di osservazioni alla variante urbanistica, adottata con Delibera di
 Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024**

OSSERVAZIONI DEL VICE SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame la Giunta prende atto dell'assenza di osservazioni alla variante urbanistica adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024.

•ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

La dirigenza, nelle premesse dell'atto in esame, richiama la delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03 ottobre 2024 con la quale è stato approvato il Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica, finalizzata alla valorizzazione dei seguenti immobili di proprietà comunale: Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone.

Si evidenzia che per gli immobili sopra elencati, con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata ratificata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.".

Sulla base del Documento Strategico approvato è stata definita, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento regionale n. 5/2011, la variante urbanistica che, di fatto, valorizza i cespiti da conferire al Fondo attraverso la revisione, comunque con superfici in aumento, delle attrezzature pubbliche stabilite nel PRG.

La variante urbanistica è stata adottata dalla Giunta Comunale con delibera n. 466 del 04/11/2024 e, come attestato nella premesse dell'atto in esame, nei 30 giorni successivi alla pubblicazione non sono state presentate osservazioni ovvero non risultano pervenute osservazioni anche al di fuori del suddetto termine.

•PARERI EX ART. 49, COMMA 1, DEL D. LGS. N. 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: "[...] *L'attuazione della variante determinerà un maggior valore dell'importo rispetto alla stima già effettuata per il conferimento degli immobili sopraindicati e, a seguito della quale, si è realizzato l'incasso delle relative somme. Conseguentemente, si potrà realizzare un incremento delle entrate da incassare in favore del Comune di Napoli per la quota del 30 % e un miglioramento della percentuale dell'importo degli immobili dell'Ente quale quotista del 70%, con effetti positivi sul Bilancio dell'Ente e sui relativi obiettivi da raggiungere stabiliti nel "Patto per Napoli". Si esprime parere di regolarità contabile favorevole.*

•QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Si richiama il Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5 del 4 agosto 2011 che, all'art. 3 (*Procedimento di formazione e pubblicazione dei piani territoriali, urbanistici e di settore*), prevede "*Il piano, redatto sulla base del preliminare di cui al comma 4 dell'articolo 2, è adottato dalla Giunta dell'amministrazione procedente, [...]*".

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
 L'istruttore V. Borriello
 Il dirigente, Maria Aprea

La Giunta dell'amministrazione procedente entro novanta giorni dalla pubblicazione del piano, per i comuni al di sotto dei quindicimila abitanti, entro centoventi giorni per quelli al di sopra di detta soglia, a pena di decadenza, valuta e recepisce le osservazioni al piano [...].

Il piano integrato con le osservazioni ed il rapporto ambientale è trasmesso alle amministrazioni competenti per l'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni ed ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio [...].

Si richiama inoltre l'art.4 comma 2 del citato regolamento *"Nel caso in cui l'amministrazione valuti di modificare il proprio strumento urbanistico, territoriale o settoriale, la procedura di variante è la stessa prevista all'articolo 3 con i termini ridotti della metà"*.

•CONSIDERAZIONI FINALI

I motivi di urgenza sottesi alla richiesta di immediata eseguibilità, ex art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267/2000, sono rinvenibili nella parte narrativa della proposta di deliberazione ed attengono alla necessità di *"consentire la prosecuzione dell'iter della variante urbanistica nel rispetto dei tempi di cui alla Delibera di Giunta n. 598 del 16/12/2024 in esecuzione degli impegni del Patto per Napoli"*.

Ricordato che attiene alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, l'esercizio del potere di vigilanza e controllo sull'azione amministrativa da porre in essere, spettano all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione conclusiva, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.



Firmato digitalmente da:
MARIA APREA
Firmato il: 18/04/2025 11:29
Firma e contenuto non alterati da parte del destinatario
Valido dal: 2012/01/01 al: 2048/12/31
AdESPEC EU Qualified Cert. class CA

Maria Aprea

Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 7/3/2005, nr. 82 e ss.mm.ii. (CAD) e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Visto:
Il Sindaco



A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
L'istruttore V. Borriello
Il dirigente, Maria Aprea

Deliberazione di G. C. n. 10 del 16/01/2025 composta da n. 10 pagine
progressivamente numerate,

☒ nonché da allegati come descritti nell'atto.*

*Barrare, a cura del Servizio Supporto giuridico agli organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 20/1/2025 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D. Lgs.267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione :

- ☒ con separata votazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;
- ☐ è divenuta esecutiva il giorno ai sensi dell'art.134, comma 3, del D. Lgs.267/2000, essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

Addì

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione

Attestato di compiuta pubblicazione

Si attesta che la presente deliberazione è stata
Pubblicata all'Albo Pretorio *on line* di questo
Comune

dal al

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico di
Elevata Qualificazione

Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per
le copie conformi della presente deliberazione)

La presente copia, composta da n..... pagine,
progressivamente numerate, è conforme all'originale della
deliberazione di Giunta comunale n.
del

☐ divenuta esecutiva in data

Gli allegati, costituenti parte integrante, come descritti nell'atto,
firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati
nell'archivio informatico dell'Ente.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione

COMUNE DI NAPOLI – C.F. 80014890638 - Avviso di deposito della Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.

Vista la Legge Regionale del 22 dicembre 2004, n. 16

Visto il Regolamento di attuazione per il governo del territorio del 4 agosto 2011, n. 5

SI RENDE NOTO

Che la Giunta Comunale, con delibera n. 466 del 04.11.2024, ha adottato "la Variante urbanistica Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.";

Che gli atti sono depositati per 30 giorni consecutivi, dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURC, presso la Segreteria della Giunta - Palazzo San Giacomo, Piazza Municipio e presso il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, Via Diocleziano n. 330, Napoli;

Che la documentazione tecnica ed amministrativa è consultabile per il periodo di deposito in libera visione negli uffici indicati il martedì e il giovedì dalle 10,00 alle 12,00;

Che la delibera di G.C. n. 466 del 04.11.2024, comprensiva degli allegati, è altresì consultabile in libera visione sul sito web del Comune di Napoli all'indirizzo:
<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/52506>

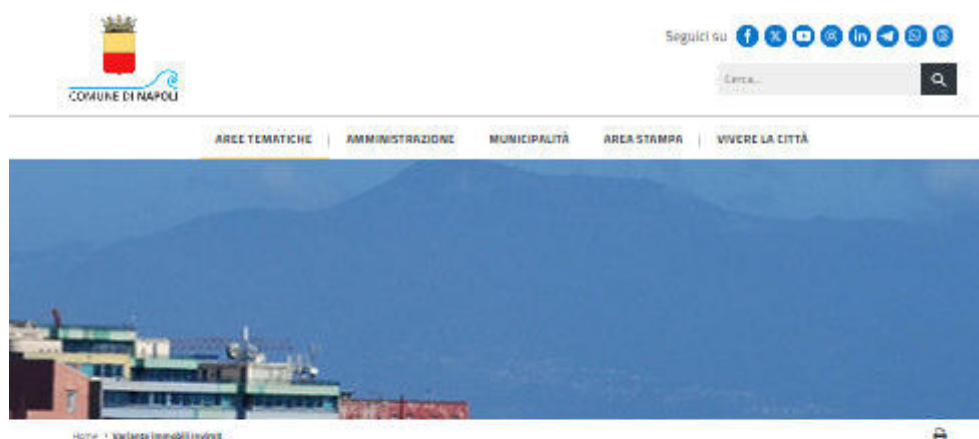
SI AVVISA

Che nei trenta giorni di deposito chiunque può presentare, presso i suddetti uffici comunali, osservazioni alla Variante adottata, formulando le stesse per iscritto, in duplice copia, in busta chiusa recante la seguente dicitura: "Osservazioni alla Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A." ovvero mediante posta elettronica certificata all'indirizzo: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it;

Il presente avviso viene pubblicato, ai sensi dell'art. 3 comma 2 del Regolamento regionale di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011, sul BURC, sul sito web del Comune di Napoli all'indirizzo <http://www.comune.napoli.it/urbana> e all'albo pretorio dell'Ente.

Sottoscritta digitalmente dal Dirigente
arch. Andrea Ceudech

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del predetto atto ai sensi dell'art. 24 del DLgs 7/3/2005 n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del DLgs 82/2005.



Variente immobili Invimit

Variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Dispositivo ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ARM Garittoni - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo (3-Sviluppo) della giunta dei Invimit Sgr S.p.A.

SINTESI NON TECNICA

La finalità della variante urbanistica è quella di assicurare una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo (3-Sviluppo) Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino congruenti con le caratteristiche degli immobili. Ciò al fine di valorizzare, mediante appropriate modifiche delle destinazioni d'uso, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli", per il quale il Comune resterà comunque quotista di maggioranza al 70%.

La variante urbanistica in argomento si configura come applicazione diretta della delibera consiliare n. 97 del 30/11/2023 e delle motiioni d'ordine ad essa allegate e opera secondo gli indirizzi contenuti nel Documento di cui alla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024.

I contenuti della variante urbanistica in sintesi sono:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola B - Specificazioni;
- inclusione nella Tavola B "Specificazioni" della maggiore consistenza del deposito ANM Garittoni come immobile reperito per "parcheggi";
- precisazione per la parte del complesso di via Egitziaca a Piazzafalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
- registrazione in Tavola B "Specificazioni" e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili - centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto;

Le modifiche suddette si concretizzano nelle variazioni di alcuni fogli della Tavola B "Specificazioni".

La variante non individua nuove aree da destinare a standard di quartiere, bensì effettua la registrazione di interventi già approvati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale che risultano mere "precisioni" che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola B "Specificazioni".

Inoltre la variante non determina nuovi carichi insediativi né modifiche delle norme tecniche della Variante generale e si esplicita in modifiche grafiche dei fogli nn. 7, 14, 20 della Tavola B "Specificazioni" e nell'aggiornamento delle tabelle relative a Posillipo, Montecalvario, San Lorenzo, San Carlo nord.

A seguito della variante urbanistica nel dimensionamento complessivo della Variante generale si avrà un aumento complessivo di aree da standard ai sensi del D. 1444/1968 pari a circa 7.000 mq.

pubblicazione avviso BURC

Sul BURC n. 80 del 25 novembre 2024, è stato pubblicato l'Avviso di deposito della Variante "Invimit", adottata con deliberazione di Giunta comunale n. 486 del 4/11/2024.


Il deposito è previsto per 30 giorni consecutivi a partire dal 25 novembre 2024

 BURC n. 80/2024 - avviso di deposito Variante Invimit

Istruzioni per la presentazione delle osservazioni

Nel trenta giorni di deposito chiunque può presentare, presso il Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa e la Segreteria della Giunta, osservazioni alla Variante adottata, formulando le stesse per iscritto, in duplice copia, in busta chiusa recante la seguente dicitura: "Osservazioni alla Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunali - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ARM Garittoni - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo (3-Sviluppo) Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A." ovvero mediante posta elettronica certificata all'indirizzo: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it.

I criteri per la valutazione delle osservazioni pervenute sono contenuti nella disposizione organizzativa n. 2 del 21/04/2017 del Servizio Pianificazione urbanistica generale che di seguito si rende disponibile

 Disposizione n. 2/2017 - criteri generali per la valutazione delle osservazioni ai piani ed alle varianti urbanistiche di competenza del servizio Pianificazione urbanistica generale

Menu

Variente immobili Invimit

Variente alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.

SINTESI NON TECNICA

La finalità della variante urbanistica è quella di assicurare una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino congruenti con le caratteristiche degli immobili. Ciò al fine di valorizzare, mediante appropriate modifiche delle destinazioni d'uso, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli", per il quale il Comune resterà comunque quotista di maggioranza al 70%.

La variante urbanistica in argomento si configura come applicazione diretta della delibera consiliare n. 97 del 30/11/2023 e delle mozioni d'ordine ad essa allegate e opera secondo gli indirizzi contenuti nel Documento di cui alla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024.

I contenuti della variante urbanistica in sintesi sono:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. (articolo) 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 - Specificazioni;
- inclusione nella Tavola 8 "Specificazioni" della maggiore consistenza del deposito ANM Garitone come immobile reperito per "parcheggi";
- precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
- registrazione in Tavola 8 "Specificazioni" e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili - centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto;

Le modifiche suddette si concretizzano nelle variazioni di alcuni fogli della Tavola 8 "Specificazioni".

La variante non individua nuove aree da destinare a standard di quartiere, bensì effettua la registrazione di interventi già approvati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale che risultano mere "precisazioni" che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 "Specificazioni".


Inoltre la variante non determina nuovi carichi insediativi né modifiche delle norme tecniche della Variante generale e si esplicita in modifiche grafiche dei fogli nn. 7, 14, 20 della Tavola 8 "Specificazioni" e nell'aggiornamento delle tabelle relative a Posillipo, Montecalvario, San Lorenzo, San Carlo nord.

A seguito della variante urbanistica nel dimensionamento complessivo della Variante generale si avrà un aumento complessivo di aree da standard ai sensi del DI 1444/1968 pari a circa 7.000 mq.

pubblicazione avviso BURC

Sul BURC n. 80 del 25 novembre 2024, è stato pubblicato l'Avviso di deposito della Variante "Invimit", adottata con deliberazione di Giunta comunale n. 466 del 4/11/2024.


Il deposito è previsto per 30 giorni consecutivi a partire dal 25 novembre 2024

 [BURC n. 80/2024 - avviso di deposito Variante Invimit](https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeAttachment.php/L/IT/D/1%252F%252F5%252FD.d9064fd5c06895a902da/Pmode=download)
(<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeAttachment.php/L/IT/D/1%252F%252F5%252FD.d9064fd5c06895a902da/Pmode=download>).

istruzioni per la presentazione delle osservazioni

Nei trenta giorni di deposito chiunque può presentare, presso il Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa e la Segreteria della Giunta, osservazioni alla Variante adottata, formulando le stesse per iscritto, in duplice copia, in busta chiusa recante la seguente dicitura: "Osservazioni alla Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A." ovvero mediante posta elettronica certificata all'indirizzo: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

I criteri per la valutazione delle osservazioni pervenute sono contenuti nella disposizione organizzativa n. 2 del 21/04/2017 del Servizio Pianificazione urbanistica generale che di seguito si rende disponibile


 [Disposizione n. 2/2017 - criteri generali per la valutazione delle osservazioni ai piani ed alle varianti urbanistiche di competenza del servizio Pianificazione urbanistica generale](https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeAttachment.php/L/IT/D/1%252F1%252F2%252FD.fa09a884dfa0c5ea6dcb/Pmode=download)
(<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeAttachment.php/L/IT/D/1%252F1%252F2%252FD.fa09a884dfa0c5ea6dcb/Pmode=download>).

provvedimento di adozione


 [delib. Gc n. 466 del 4.11.2024 - adozione della Variante](https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeAttachment.php/L/IT/D/1%252Fd%252F1%252FD.77d03cdcc6abcea860bc/Pmode=download)
(<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeAttachment.php/L/IT/D/1%252Fd%252F1%252FD.77d03cdcc6abcea860bc/Pmode=download>).




allegati all'adozione

 1050L_011_001-signed


<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeAttachment.php/L/IT/D/1%252Fe%252F8%252FD.a1926fb840eabf818754/Fmode=download>).

 1050L_011_002-signed


<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeAttachment.php/L/IT/D/1%252Ff%252F8%252FD.46b9d6140a91bbf6fe7c/Pmode=download>).

 1050L_011_003-signed

<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeAttachment.php/L/IT/D/1%252F1%252Fe%252FD.727485ff892b2f2deb3f/Pmode=download>).

 1050L_011_004-signed

<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeAttachment.php/L/IT/D/1%252Fe%252F6%252FD.1e6016d3830b1997c904/Pmode=download>).

 1050L_011_005-signed


<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeAttachment.php/L/IT/D/1%252F1%252F9%252FD.7e792ffb838696888d4f/Pmode=download>).

documento strategico

8 ottobre 2024

 delib. Gc n. 407 del 3.10.2024 - approvazione del Documento strategico ed esclusione Vas

<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeAttachment.php/L/IT/D/1%252F1%252Ff%252FD.4319bcf17888cfa6ad34/Pmode=download>).

 Documento strategico

<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeAttachment.php/L/IT/D/1%252Ff%252F8%252FD.edd560883aa5be384f9f/Pmode=download>).

 Documento di sintesi per la verifica di esclusione dalla procedura di Vas

<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeAttachment.php/L/IT/D/1%252Fa%252F9%252FD.8cc2109f08ee3159c50d/Pmode=download>).

Per informazioni o chiarimenti è possibile contattare gli uffici alla seguente mail

pianificazione.urbanistica@comune.napoli.it (<https://webmail.comune.napoli.it/imp/dynamic.php?page=message&buid=2534&mailbox=SU5CT1g&token=OgT-KoYWWl0vVgXMPlenJKY&uniq=1728393072910#>)

novembre 2024

Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2025/63660

del 22/01/2025

Alla A.S.L. Napoli 1
 Servizio Igiene e sanità pubblica
 Pec: aslnapoli1centro@pec.aslna1centro.it
 Pec: sisp@pec.aslna1centro.it

p.c.:

Al Vicesindaco

All'Assessore al Bilancio

Al Direttore Generale

Al Servizio Tutela e regolarizzazione del patrimonio

Oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. - **richiesta parere di competenza.**

In riferimento alla variante alla vigente disciplina urbanistica in oggetto si premette quanto segue. Con la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03/10/2024 è avvenuta la "Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.", ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011".

Con la stessa Delibera è stata dichiarata l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione ambientale strategica della variante urbanistica in argomento, ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009. Successivamente la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03/10/2024 completa degli allegati è stata pubblicata sul sito istituzionale del comune all'indirizzo www.comune.napoli.it/urbana dal 08/10/2024 fornendo indicazioni per richiedere informazioni o chiarimenti.

Nel rispetto del Regolamento regionale n. 5/2011 art.7 - partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti, la suddetta Delibera è stata pubblicata, completa degli allegati, all'Albo pretorio dell'Ente in data 08/10/2024 e fino al 23/10/2024 e durante il periodo di pubblicazione del Documento Strategico sul sito istituzionale del Comune non sono pervenute richieste di informazioni o chiarimenti.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024 è stata adottata, ai sensi dell'art. 3 del

Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011, la suddetta variante alla vigente disciplina urbanistica.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 3 del Regolamento n. 5/2011, la Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024 è stata pubblicata sul BURC n. 80 del 25.11.2024, nonché all'Albo Pretorio del Comune di Napoli e sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante completa degli allegati.

La variante, ai sensi del comma 2 dell'art. 4 del Regolamento n. 5/2011 è stata depositata per trenta giorni decorrenti dal 25 novembre 2024, per il recepimento di eventuali osservazioni, presso la Segreteria della Giunta e presso il servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, nonché in modalità digitale sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla variante.

Con la delibera n. 10 del 16/01/2025, la Giunta Comunale ha preso atto dell'assenza di osservazioni e della conseguente non necessità di procedere alle controdeduzioni.

Ciò premesso, si chiede di esprimere il parere di competenza (Legge 833/1978, art. 20-f) al fine di procedere alla definitiva approvazione della variante urbanistica in argomento, precisando che tutti gli atti relativi alla variante urbanistica in oggetto - delibere di Giunta Comunale complete dei relativi allegati n. 407 del 03/10/2024 relativa al documento strategico, n. 466 del 04/11/2024 di adozione della variante, n. 10 del 16/01/2025 di presa d'atto di assenza di osservazioni - sono scaricabili dalla sezione dedicata del sito web istituzionale al seguente link:

<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/52506>

Al fine di chiarire i contenuti della variante urbanistica in esame si precisa quanto segue.

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 veniva approvata la delibera di Giunta di proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/2023 con la quale, in attuazione agli impegni del Patto per Napoli, veniva approvata l'operazione di conferimento di beni immobili al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta. Nella delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 sono individuati due elenchi di immobili di cui il primo è relativo ad immobili conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70 %, e comprende i seguenti immobili:

- Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346;
- Deposito ANM, via Posillipo 165;
- Villa Cava, via Marechiaro 93;
- Galleria Principe di Napoli I - V;
- Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35;
- Deposito ANM Garitone, via Nuova San Rocco 1-12.

Il secondo gruppo viene interamente ceduto ad altri fondi gestiti da Invimit e comprende tre caserme (Piazza Tafuri Giovanni Bernardino; Via della Villa Romana; Via Commissario Ammaturo, 103/5/7) che vengono interamente cedute ad Invimit, secondo un piano generale dello Stato di recupero e valorizzazione degli immobili destinati a servizio pubblico. Tale secondo gruppo non risulta interessato dalla variante urbanistica in argomento in quanto gli immobili proseguiranno a svolgere le loro attuali funzioni.

La finalità della variante urbanistica, che si configura come applicazione diretta della delibera Consiliare n. 97 del 30/11/2023, è quella di assicurare, laddove necessario, una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino coerenti con le caratteristiche degli immobili. Ciò al fine di valorizzare, mediante opportune modifiche delle destinazioni d'uso, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli", per il quale il Comune resterà comunque quotista di maggioranza al 70%.

In tal senso, i contenuti della variante urbanistica in sintesi sono:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 - Specificazioni;

- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garittone come immobile reperito per “parcheggi”;
- precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto.

Conseguentemente, le modifiche suddette si concretizzano nelle variazioni di alcuni fogli della Tavola 8 – Specificazioni della vigente Variante generale come di seguito specificato:

- foglio n. 7 – inserimento retino reperito parcheggi per il deposito ANM Garittone per una superficie pari a 5.600 mq;
- foglio n. 14 – eliminazione retini esistenti, reperiti e integrate per la Galleria Principe; eliminazione retino attrezzatura reperita per Palazzo Cavalcanti; inserimento retino attrezzatura esistente per la Stazione di Montesanto (EAV e Funicolare); inserimento retino attrezzatura reperita per il centro diurno (superficie di 1.300 mq) e gli spazi culturali (superficie di 1.100 mq) relativi all’Accordo di Programma dell’Ospedale di Santa Maria degli Incurabili; inserimento del pallino relativo alla attrezzatura integrata esistente nella porzione del compendio di via Egiziaca a Pizzofalcone ricadente in Tavola 8;
- foglio n. 20 – eliminazione retino grafico di attrezzatura esistente relativo al deposito ANM di Posillipo; sostituzione del retino di istruzione superiore esistente per l’ex Istituto Cavalcanti per una superficie pari a 6.100 mq con quello di attrezzatura individuata di interesse comune.

Parimenti, il dimensionamento delle attrezzature di quartiere viene modificato per i quartieri interessati nelle tabelle riportate nella Relazione di variante allegata alla delibera di Giunta di adozione n. 466 del 04/11/2024.

E’ utile sottolineare che in sostanza la variante modifica le previsioni inerenti alcune attrezzature di quartiere come sopra indicato, ma non individua nuove aree da destinare a standard, bensì effettua la registrazione di interventi già approvati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale che risultano mere “precisazioni” che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni.

Inoltre la variante non determina nuovi carichi insediativi, né modifiche delle norme tecniche della Variante generale e si esplicita in modifiche grafiche dei fogli nn. 7, 14, 20 della Tavola 8 – Specificazioni e nell’aggiornamento delle relative tabelle di calcolo degli standard.

In ogni caso, a seguito della variante urbanistica nel dimensionamento complessivo della Variante generale si avrà un aumento complessivo di aree da standard ai sensi del DI 1444/1968 pari a circa 7.000 mq.

Si resta in attesa di un cortese riscontro.

Sottoscritta digitalmente dal dirigente
arch. Andrea Ceudech

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull’originale del presente atto ai sensi dell’art. 24 del D.lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente nota è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell’art. 22 del D.Lgs. 82/2005.

PG/2025/361046

del 17/04/2025

Alla A.S.L. Napoli 1
 Servizio Igiene e sanità pubblica
 Pec: sisp@pec.aslna1centro.it

p.c.:

Al Vicesindaco

All'Assessore al Bilancio

Al Direttore Generale

Al Servizio Tutela e regolarizzazione del patrimonio

Oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. - **richiesta parere di competenza - sollecito.**

Con nota PG/2025/63660 del 22/01/2025, che si allega alla presente unitamente alla ricevuta di consegna della pec, è stato richiesto il parere di competenza in merito alla variante urbanistica in oggetto.

Atteso che ad oggi non è pervenuto alcun riscontro, si sollecita l'emissione del parere di competenza entro trenta giorni, trascorsi i quali il parere si intenderà acquisito favorevolmente. Si prega di trasmettere il riscontro alla casella pec: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it.

Sottoscritta digitalmente dal dirigente
 arch. Andrea Ceudech

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente nota è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005.

28/04/2025 12.43-20250140226



REGIONE CAMPANIA
A.S.L. NAPOLI 1 CENTRO

AZIENDA SANITARIA LOCALE – NAPOLI 1 CENTRO

DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE - SERVIZIO IGIENE E SANITA' PUBBLICA

Direttore: Dott. Emilio Lemetre

Via Comunale del Principe, 13/A - 80145 - Napoli

Tel, 081 2549518 - Tel/Fax 081 2549582

Mail: sisp@pec.aslna1centro.it

Al Comune di Napoli

Servizio pianificazione urbanistica generale ed attuativa

Pec: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. - Parere di competenza.

Con nota di codesto Comune PG/2025/63660 è stato chiesto il parere di competenza alla scrivente ASL in merito alla variante urbanistica dallo stesso predisposta al fine di assicurare una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. di seguito indicati:

- Deposito ANM, via Posillipo 165;
- Villa Cava, via Marechiaro 93;
- Galleria Principe di Napoli I – V;
- Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35;
- Deposito ANM Garittone, via Nuova San Rocco 1-12.

La proposta di variante urbanistica consiste, in sintesi, nella:

- *eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni;*
- *inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garittone come immobile reperito per "parcheggi";*
- *registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, realizzazione stazione EAV e Funicolare di Montesanto.*
- *la variante non determina nuovi carichi insediativi, né modifiche delle norme tecniche della Variante generale e si esplicita in modifiche grafiche dei fogli nn. 7, 14, 20 della Tavola 8 – Specificazioni e nell'aggiornamento delle relative tabelle di calcolo degli standard.*
- *a seguito della variante urbanistica nel dimensionamento complessivo della Variante generale si avrà un aumento complessivo di aree da standard ai sensi del DI 1444/1968 pari a circa 7.000 mq.*

Tanto premesso, la scrivente UOC, per quanto di stretta competenza igienico-sanitaria, esprime parere favorevole alla variante urbanistica in oggetto, con osservazioni ai fini della tutela ambientale e relativo impatto sanitario sulla collettività pubblica.

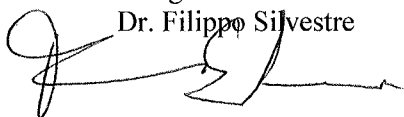
Si richiede pertanto di prendere atto delle seguenti osservazioni:

- Programmazione di interventi idonei per evitare possibili contaminazioni della rete acquedottistica nonché una verifica dell'adeguatezza della rete suddetta e di quella fognaria per evitare imprevisti futuri legati alle allerte meteorologiche sempre più frequenti nell'attuale contesto di cambiamento climatico.

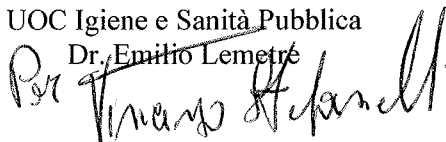
- Valutazione, in merito all'impatto acustico, del rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente;
- Verifica del contesto costruito ed organizzato in grado di soddisfare i principi guida riportati nell'*urban health*;
- Riduzione dei consumi energetici con aumento dell'efficienza energetica e conseguente riduzione dell'inquinamento atmosferico;
- Appurare che l'impatto generato dalle polveri sui ricettori circostanti le aree di cantiere sia nullo, impendendo il più possibile la fuoriuscita delle polveri dalle stesse aree;
- Prevedere per le sostanze pericolose necessarie alle lavorazioni opportune aree di stoccaggio che siano delimitate, impermeabilizzate e dotate di copertura;
- Preservazione nella riqualificazione e trasformazione urbana dell'estensione degli spazi verdi, garantendo e incrementando la presenza di piante con maggiore capacità di assorbimento di CO₂ e fitodepurative, evitando specie che rilasciano allergeni noti nelle aree verdi già predisposte e pianificate.

La scrivente ASL si riserva di esprimere i pareri di competenza delle rispettive articolazioni nella successiva fase di attuazione dei singoli progetti discendenti dalla variante urbanistica in oggetto.

Il Dirigente Ambientale
Dr. Filippo Silvestre



Il Direttore
UOC Igiene e Sanità Pubblica
Dr. Emilio Lemetre

Per 



PG/2025/118626

del 07/02/2025

All'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale
 Pec: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

p.c.:

Al Vicesindaco

All'Assessore al Bilancio

Al Direttore Generale

Al Servizio Tutela e regolarizzazione del patrimonio

Oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. - **richiesta parere di competenza.**

In riferimento alla variante alla vigente disciplina urbanistica in oggetto si premette quanto segue. Con la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03/10/2024 è avvenuta la "Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.", ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011".

Con la stessa Delibera è stata dichiarata l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione ambientale strategica della variante urbanistica in argomento, ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009. Successivamente la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03/10/2024 completa degli allegati è stata pubblicata sul sito istituzionale del comune all'indirizzo www.comune.napoli.it/urbana dal 08/10/2024 fornendo indicazioni per richiedere informazioni o chiarimenti.

Nel rispetto del Regolamento regionale n. 5/2011 art.7 - partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti, la suddetta Delibera è stata pubblicata, completa degli allegati, all'Albo pretorio dell'Ente in data 08/10/2024 e fino al 23/10/2024 e che durante il periodo di pubblicazione del Documento Strategico sul sito istituzionale del Comune non sono pervenute richieste di informazioni o chiarimenti.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024 è stata adottata, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto

2011, la suddetta variante alla vigente disciplina urbanistica.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 3 del Regolamento n. 5/2011, la Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024 è stata pubblicata sul BURC n. 80 del 25.11.2024, nonché all'Albo Pretorio del Comune di Napoli e sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante completa degli allegati.

La variante, ai sensi del comma 2 dell'art. 4 del Regolamento n. 5/2011 è stata depositata per trenta giorni decorrenti dal 25 novembre 2024, per il recepimento di eventuali osservazioni, presso la Segreteria della Giunta e presso il servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, nonché in modalità digitale sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla variante.

Con la delibera n. 10 del 16/01/2025, la Giunta Comunale ha preso atto dell'assenza di osservazioni e della conseguente non necessità di procedere alle controdeduzioni.

Ciò premesso, si chiede di esprimere il parere di competenza al fine di procedere all'approvazione della variante urbanistica in argomento, precisando che tutti gli atti relativi alla variante urbanistica in oggetto - delibere di Giunta Comunale complete dei relativi allegati n. 407 del 03/10/2024 relativa al documento strategico, n. 466 del 04/11/2024 di adozione della variante, n. 10 del 16/01/2025 di presa d'atto di assenza di osservazioni - sono scaricabili dalla sezione dedicata del sito web istituzionale al seguente link:

<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/52506>

Al fine di chiarire i contenuti della variante in argomento e di evidenziare come tale variante non incida sugli aspetti connessi al rischio geologico e idrogeologico del territorio interessato, si allega alla presente una specifica relazione di dettaglio inerente corredata da elaborati grafici.

Si resta in attesa di un cortese riscontro.

Si allega:

- relazione sugli aspetti geologici e idrogeologici della variante con allegati;
- delibera di Giunta Comunale n. 10 del 16/01/2025;
- delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024.

Sottoscritta digitalmente dal dirigente
arch. Andrea Ceudech

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente nota è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005.



Tit.:5.6
Rif. int. 2025_4758

Autorità di Bacino Distrettuale dell' Appennino Meridionale

SETTORE COMPATIBILITÀ IDROGEOLOGICA STRUTTURE INFRASTRUTTURE E PIANIFICAZIONE SOTTORDINATA

N.B.: Protocollo e data in filigrana a lato

Vs. rif. prot. n. 118626 del 07/02/2025

Al Comune di NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica

generale e attuativa

urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Oggetto: *Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3 - Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. PARERE.*

Si premette, che con D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. sono state soppresse le Autorità di Bacino, di cui alla L. 183/89, e contestualmente istituite le Autorità di bacino distrettuali, tra le quali la scrivente, relativa al Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale, e che l'esame istruttorio delle istanze di parere formulate a questa Autorità è condotto, con riferimento ai vigenti piani stralcio per l'assetto idrogeologico, redatti dalle suddette ex Autorità di Bacino, con specifico riguardo a quelli pertinenti per l'ambito territoriale (Unit of Management - UoM) in cui ricadono le opere/interventi oggetto dell'istanza, nonché ai piani di gestione distrettuali delle acque e del rischio di alluvioni (www.distrettoappenninomeridionale.it).

Tanto premesso, con riferimento all'oggetto ed alla documentazione visionata al link indicato nella nota a margine evidenziata, la scrivente Autorità di bacino distrettuale osserva quanto segue:

- ✓ la variante urbanistica in oggetto, adottata con DGC n.466 del 04/11/2024 è finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà del comune di Napoli: Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone oggetto di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3- Sviluppo Italia gestito dalla Società di Gestione del Risparmio (SGR) Invimit S.p.a., approvato con DCC n.97 del 30/11/2023;
- ✓ essa consiste in una revisione delle previsioni delle attrezzature pubbliche esistenti inerenti agli immobili di proprietà comunali conferiti al citato al Fondo Comparto "Napoli", affinché si possano modificare alcune delle attuali destinazioni d'uso e rendere operativo il citato processo di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico o di interesse pubblico;
- ✓ in particolare, la variante in esame si configura come un aggiornamento sul bilancio degli standard urbanistici di quartiere e sulle nuove attrezzature esistenti non censite precedentemente e approvate in ambito di diverse procedure amministrative, della vigente Variante generale al PRG approvata con DPGR della Campania n.323 del 11/06/2004; essa si esplicita in precisazioni attraverso le modifiche dell'elaborato di piano *Tav. 8 -Specificazioni* [fogli nn.7, 14 e 20] e delle tabelle relative di calcolo degli standard ai quartieri Posillipo, Montecalvario, San Lorenzo e San Carlo Nord;
- ✓ nell'ambito del *Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico* (PSAI) della ex Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, approvato con delibera di Giunta Regione Campania n. 466 del 21.10.2015 si rappresenta che la sola area su cui insiste l'immobile ex deposito ANM di Posillipo è marginalmente interessata dalla perimetrazione di area a pericolosità da frana *P3-pericolosità elevata* e di area a *rischio da frana elevato - R3* (cf Tav. PF/R.F 447153); mentre la stessa non è interessata da aree perimetrate a pericolosità/rischio idraulico;

- ✓ nelle citate aree perimetrate R3 sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 21 e 22 delle Norme di Attuazione del succitato PSAI;
- ✓ le stesse norme, inoltre, consentono le proposte di ripermimetrazione al PSAI conseguenti la realizzazione di opere di mitigazione del rischio (v. art 40 co.4);
- ✓ a tal riguardo, si prende atto che la futura destinazione d'uso del citato immobile sarà definita in una successiva fase di progettazione dell'intervento, e rispetterà tutte le prescrizioni delle Norme di attuazione del vigente PSAI, in particolare in tale fase *"si dovrà verificare che la nuova destinazione d'uso che verrà prevista non comporti incremento del carico insediativo, ovvero procedere con la riclassificazione delle aree a rischio. Tale condizione dovrà necessariamente verificarsi anche nel caso di eventuali interventi di valorizzazione proposti da soggetti privati, che saranno necessariamente edotti sui vincoli urbanistici presenti sull'immobile ivi inclusa la presenza del PSAI, per i quali restano ferme le disposizioni in merito alla ammissibilità degli interventi come previsti dalle norme del vigente PSAI"* (c.f.r. *Relazione sugli aspetti connessi al rischio geologico e idrogeologico*).

Per tutto quanto sopra, la scrivente Autorità di bacino, per i soli aspetti di competenza, ai sensi dell'art.7, co.2, lett. d) delle Norme di Attuazione del citato PSAI esprime parere favorevole alla variante urbanistica in oggetto, ribadendo che, per l'ambito dell'ex deposito ANM di Posillipo, sia verificata la compatibilità con le problematiche idrogeologiche perimetrate del PSAI, in relazione agli artt. 21 e 22, ovvero all'art. 40 co. 4 per la riclassificazione delle aree perimetrate conseguenti ad eventuali opere di mitigazione del rischio.

Il Segretario Generale
Vera CORBELLI

Istruttoria tecnica: arch. G. Manganiello- A. Di Sarno

PG/2025/104386

del 04/02/2025

Alla Giunta Regionale della Campania
 Direzione Generale Governo del Territorio, Lavori Pubblici e Protezione Civile
 U.O.D. – Genio Civile di Napoli
 Pec: uod501806@pec.regione.campania.it

p.c.:

Al Vicesindaco

All'Assessore al Bilancio

Al Direttore Generale

Al Servizio Tutela e regolarizzazione del patrimonio

Oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. – **richiesta parere di competenza.**

Con la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03/10/2024 è avvenuta la "Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.", ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011".

Con la stessa Delibera è stata dichiarata l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione ambientale strategica della variante urbanistica in argomento, ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009. Successivamente la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03/10/2024 completa degli allegati è stata pubblicata sul sito istituzionale del comune all'indirizzo www.comune.napoli.it/urbana dal 08/10/2024 fornendo indicazioni per richiedere informazioni o chiarimenti.

Nel rispetto del Regolamento regionale n. 5/2011 art.7 - partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti, la suddetta Delibera è stata pubblicata, completa degli allegati, all'Albo pretorio dell'Ente in data 08/10/2024 e fino al 23/10/2024 e che durante il periodo di pubblicazione del Documento Strategico sul sito istituzionale del Comune non sono pervenute richieste di informazioni o chiarimenti.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024 è stata adottata, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto

2011, la suddetta variante alla vigente disciplina urbanistica.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 3 del Regolamento n. 5/2011, la Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024 è stata pubblicata sul BURC n. 80 del 25.11.2024, nonché all'Albo Pretorio del Comune di Napoli e sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante completa degli allegati.

La variante, ai sensi del comma 2 dell'art. 4 del Regolamento n. 5/2011 è stata depositata per trenta giorni decorrenti dal 25 novembre 2024, per il recepimento di eventuali osservazioni, presso la Segreteria della Giunta e presso il servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, nonché in modalità digitale sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla variante.

Con la delibera n. 10 del 16/01/2025, la Giunta Comunale ha preso atto dell'assenza di osservazioni e della conseguente non necessità di procedere alle controdeduzioni.

Al fine di chiarire i contenuti la variante urbanistica si evidenzia quanto segue.

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 veniva approvata la delibera di Giunta di proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/2023 con la quale, in attuazione agli impegni del Patto per Napoli, veniva approvata l'operazione di conferimento di beni immobili al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta. Nella delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 sono individuati due elenchi di immobili di cui il primo è relativo ad immobili conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70 %, e comprende i seguenti immobili:

- Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346;
- Deposito ANM, via Posillipo 165;
- Villa Cava, via Marechiaro 93;
- Galleria Principe di Napoli I – V;
- Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35;
- Deposito ANM Garittone, via Nuova San Rocco 1-12.

Il secondo gruppo viene interamente ceduto ad altri fondi gestiti da Invimit e comprende tre caserme (Piazza Tafuri Giovanni Bernardino; Via della Villa Romana; Via Commissario Ammaturo) che vengono interamente cedute ad Invimit, secondo un piano generale dello Stato di recupero e valorizzazione degli immobili destinati a servizio pubblico. Tale secondo gruppo non risulta interessato dalla variante urbanistica in argomento in quanto gli immobili proseguiranno a svolgere le loro attuali funzioni.

La finalità della variante urbanistica, che si configura come applicazione diretta della delibera Consiliare n. 97 del 30/11/2023, è quella di assicurare, laddove necessario, una disciplina urbanistica favorevole alle future modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., e il quale il Comune resterà comunque quotista di maggioranza al 70%, fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino coerenti con le caratteristiche degli immobili.

In tal senso, i contenuti della variante urbanistica in sintesi sono:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni;
- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garittone come immobile reperito per "parcheggi";
- precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto.

Conseguentemente, le modifiche suddette si concretizzano nelle modifiche di alcuni fogli della Tavola 8 – Specificazioni della vigente Variante generale come di seguito specificato:

- foglio n. 7 – inserimento retino reperito parcheggi per il deposito ANM Garittone per una superficie pari a 5.600 mq;

- foglio n. 14 – eliminazione retini esistenti, reperiti e integrate per la Galleria Principe; eliminazione retino attrezzatura reperita per Palazzo Cavalcanti; inserimento retino attrezzatura esistente per la Stazione di Montesanto (EAV e Funicolare); inserimento retino attrezzatura reperita per il centro diurno (superficie di 1.300 mq) e gli spazi culturali (superficie di 1.100 mq) relativi all'Accordo di Programma dell'Ospedale di Santa Maria degli Incurabili; inserimento del pallino relativo alla attrezzatura integrata esistente nella porzione del compendio di via Egiziaca a Pizzofalcone ricadente in Tavola 8;
- foglio n. 20 – eliminazione retino grafico di attrezzatura esistente relativo al deposito ANM di Posillipo; sostituzione del retino di istruzione superiore esistente per l'ex Istituto Cavalcanti per una superficie pari a 6.100 mq con quello di attrezzatura individuata di interesse comune.

Parimenti, il dimensionamento delle attrezzature di quartiere viene modificato per i quartieri interessati nelle tabelle riportate nella Relazione di variante allegata alla delibera di Giunta di adozione n. 466 del 04/11/2024.

E' utile sottolineare che in sostanza la variante modifica le previsioni inerenti alcune attrezzature di quartiere come sopra indicato, ma non individua nuove ulteriori aree da destinare a standard, bensì effettua la registrazione di interventi già approvati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale che risultano mere "precisazioni" che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni.

Inoltre la variante non determina nuovi carichi insediativi, né modifiche delle norme tecniche della Variante generale e si esplicita in modifiche grafiche dei fogli nn. 7, 14, 20 della Tavola 8 – Specificazioni e nell'aggiornamento delle relative tabelle di calcolo degli standard.

Al fine di evidenziare come i contenuti della variante in argomento non risultino direttamente incidenti sul suolo e sottosuolo, si precisa quanto segue.

Innanzitutto, si evidenzia che la variante opera la registrazione di interventi già approvati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale che, come anticipato, risultano mere "precisazioni" che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni.

Pertanto, gli aspetti sismici, geologici e geomorfologici incidenti su suolo e sottosuolo relativi a tali interventi sono stati oggetto di specifici approfondimenti durante il loro iter approvativo e, pertanto, non è necessario il parere di codesto Ente.

Relativamente alla modifica della Tavola 8 – Specificazioni operata sugli immobili conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, su cui opera la variante (deposito ANM Posillipo, deposito ANM Garittono, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe, immobile via Egiziaca a Pizzofalcone), risulta opportuno evidenziare quanto segue:

- la variante non approva progetti o opere direttamente incidenti sul suolo e sottosuolo;
- la variante non determina una specifica nuova destinazione d'uso, bensì opera una modifica rispetto alle possibili future destinazioni d'uso, in ogni caso già previste dalla vigente disciplina di zona della Variante generale.

Per quanto sopra si dichiara che la variante urbanistica in argomento non interessa direttamente il suolo e sottosuolo in quanto relativa a modifiche riguardanti le future possibili destinazioni degli immobili interessati e che le modifiche introdotte non comportano variazioni nelle condizioni di compatibilità geologica e geomorfologica del territorio.

Nella fase di realizzazione dei futuri interventi di valorizzazione si procederà, come dovuto, alla specifica valutazione delle condizioni geologiche e sismiche del territorio nel rispetto delle vigenti normative di settore.

Tuttavia, ai fini della completezza del procedimento, si richiede a codesto Ente l'espressione del parere di competenza (art. 15 della L.R. 9/1983 smi e art. 89 del DPR 380/2001 smi) ai fini della prosecuzione dell'iter di approvazione della variante.

Si precisa che tutti gli atti relativi alla variante urbanistica in oggetto - delibere di Giunta Comunale complete dei relativi allegati n. 407 del 03/10/2024 relativa al documento strategico, n. 466 del 04/11/2024 di adozione della variante, n. 10 del 16/01/2025 di presa d'atto di assenza di osservazioni - sono scaricabili dalla sezione dedicata del sito web istituzionale al seguente link:

<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/52506>

Si forniscono in allegato alcune carte tematiche relative alla sovrapposizione tra le aree sulle quali opera la variante e la Tavola 12 – vincoli geomorfologici della Variante generale, le mappe di rischio del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, la Carta geologica della Campania. Si forniscono inoltre i fogli della Tavola 11 della Variante generale "Zonizzazione del territorio in prospettiva sismica" relativi agli immobili oggetto di variante, nonché la Relazione geologica della Variante generale.

Allegati:

- a) Tavole di sovrapposizione tra aree di variante e Tav. 12 – vincoli geomorfologici della Variante generale (n. 3 elaborati);
- b) Tavole di sovrapposizione tra aree di variante e Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 - rischio frana e idraulico (n. 5 elaborati);
- c) Tavola di sovrapposizione tra i perimetri degli immobili oggetto di variante e la Carta geologica della Campania;
- d) Fogli n. 7, 14 e 20 della Tavola 11 della Variante generale "Zonizzazione del territorio in prospettiva sismica" relativi agli immobili oggetto di variante;
- e) Relazione geologica della Variante generale e relazione integrativa.

Si resta in attesa di un cortese riscontro, restando a disposizione per ogni utile approfondimento.

Sottoscritta digitalmente dal dirigente
arch. Andrea Ceudech

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente nota è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005.

PG/2025/228873

del 12/03/2025

Alla Giunta Regionale della Campania
 Direzione Generale Governo del Territorio, Lavori Pubblici e Protezione Civile
 U.O.D. – Genio Civile di Napoli
 Pec: uod501806@pec.regione.campania.it

p.c.:

Al Vicesindaco

All'Assessore al Bilancio

Al Direttore Generale

Al Servizio Tutela e regolarizzazione del patrimonio

Oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. – **trasmissione integrazioni**.

Con nota PG/2025/104386 del 04/02/2025 lo scrivente Servizio richiedeva parere di competenza in merito alla variante urbanistica.

Con successiva nota prot. PG/90062/2025 del 21/02/2025, acquisito al protocollo dell'Ente con il PG/2025/196594 del 21/02/2025, codesto Genio Civile ha richiesto integrazioni relative:

- alla documentazione inerente le indagini, previste dalla Legge Regionale n. 9 del 1983, con le relative prove di laboratorio dove richiesto;
- alla cartografia tematica prevista dall'art. 11 della L.R. n. 9 del 7 gennaio 1983, Carta Geolitologica, la Carta della stabilità e la Carta idrogeologica.

Ciò premesso, si trasmettono, ad integrazione della precedente documentazione trasmessa con nota PG/2025/104386 del 04.02.2025, i seguenti allegati contenenti le indagini geognostiche e geotecniche e l'individuazione degli immobili oggetto di Variante sulle cartografie tematiche (*Carta Geolitologica*, *Carta della stabilità* e *Carta idrogeologica*) come previste dalla L.R. n.9/1983 e i relativi stralci tematici estratti dal SIT per una migliore lettura degli aspetti idro-geo-morfologici:

1. Cartella compressa denominata "1.Sondaggi" contenente i file con le indagini geognostiche e geotecniche con ubicazione planimetrica e data di effettuazione relativi agli immobili oggetto di Variante;
2. Cartella compressa denominata "2.Carta idrogeologica" contenente i seguenti elaborati:
 Tav.2a-carta idrogeologica_Sez.7_Deposito ANM Miano;
 Tav.2b-carta idrogeologica_Sez.20_Deposito ANM Posillipo;
 Tav.2c-carta idrogeologica_Sez.14_Via Egiziaca a Pizzofalcone;
 Tav.2d-carta idrogeologica_Sez.14_Palazzo Cavalcanti;

Tav.2e-carta idrogeologica_Sez.14_Galleria Principe.

3. Cartella compressa denominata "3. Carta geolitologica" contenente i seguenti elaborati:

Tav.3a_carta geolitologica_Sez.7_Deposito ANM Miano;

Tav.3b_carta geolitologica_Sez.20_Deposito ANM Posillipo;

Tav.3c_carta geolitologica_Sez.14_Egiziaca a Pizzofalcone;

Tav.3d_carta geolitologica_Sez.14_Palazzo Cavalcanti;

Tav.3e_carta geolitologica_Sez.14_Galleria Principe.

4. Cartella compressa denominata "3. Carta geolitologica" contenente i seguenti elaborati:

Tav.4a_carta stabilità_Sez.7_Deposito ANM Miano;

Tav.4b_carta stabilità_Sez.20_Deposito ANM Posillipo;

Tav.4c_carta stabilità_Sez.14_Egiziaca a Pizzofalcone;

Tav.4d_carta stabilità_Sez.14_Palazzo Cavalcanti;

Tav.4e_carta stabilità_Sez.14_Galleria Principe.

Ad ogni buon conto, come già rappresentato nella nota PG/2025/104386 del 04/02/2025, si evidenzia che la variante modifica le previsioni inerenti alcune attrezzature di quartiere, ma non individua nuove ulteriori aree da destinare a standard, bensì effettua la registrazione di interventi già approvati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale che risultano mere "precisazioni" che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni.

Inoltre, la variante non determina nuovi carichi insediativi, né modifiche delle norme tecniche della Variante generale e si esplicita in modifiche grafiche dei fogli nn. 7, 14, 20 della Tavola 8 – Specificazioni e nell'aggiornamento delle relative tabelle di calcolo degli standard.

La variante pertanto non risulta direttamente incidenti sul suolo e sottosuolo in quanto:

- la variante non approva progetti o opere direttamente incidenti sul suolo e sottosuolo;

- la variante non determina una specifica nuova destinazione d'uso, bensì opera una modifica rispetto alle possibili future destinazioni d'uso, in ogni caso già previste dalla vigente disciplina di zona della Variante generale.

Sottoscritta digitalmente dal dirigente

arch. Andrea Ceudech

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente nota è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005.



COMUNE DI NAPOLI
Area Urbanistica

Servizio pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2025/802971 del 11.9.2025

Alla Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale Governo del Territorio, Lavori Pubblici e Protezione Civile
U.O.D. – Genio Civile di Napoli
Pec: uod501806@pec.regione.campania.it

p.c.:

Al Vicesindaco

All'Assessore al Bilancio

Al Direttore Generale

Al Servizio Tutela e regolarizzazione del patrimonio

Al geologo dott. Gennaro D'agostino

Oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. – **trasmissione studio idro-geo-morfologico e sismico.**

Con nota PG/2025/104386 del 04.2.2025 lo scrivente Servizio richiedeva parere di competenza in merito alla variante urbanistica.

Con nota prot. PG/90062/2025 del 21.2.2025, acquisita al protocollo dell'Ente con il PG/2025/196594 del 21.2.2025, codesto Genio Civile ha richiesto integrazioni in ordine allo studio geologico.

Con successiva nota PG/2025/228873 del 12.3.2025 questo Servizio ha trasmesso documentazione integrativa.

In riscontro alla citata nota PG/2025/228873 codesto Genio Civile ha rappresentato la necessità di produrre uno *studio idro-geo-morfologico e sismico*, completo di indagini geognostiche, aggiornato alle *Norme tecniche per le Costruzioni* NTC 2018 (Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018).

Al fine di provvedere alla redazione del suddetto studio, con determinazione n. 10 del 9.5.2025 questo Servizio ha affidato al geologo dott. Gennaro D'agostino il servizio di "Studio idro-geologico-morfologico e sismico completo di indagini geognostiche, aggiornato alle Norme Tecniche per le Costruzioni NTC 2018", in relazione all'approvazione della variante alla vigente strumentazione urbanistica comunale finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale per i quali con Delibera di Consiglio Comunale n. 97/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo gestito da INVIMIT Sgr S.p.A."

Ciò premesso, ad integrazione della precedente documentazione inviata con le note PG/2025/104386 del 04.02.2025 e PG/2025/228873 del 12.3.2025, si trasmette in allegato lo Studio idro-geologico-morfologico e sismico richiesto per gli immobili oggetto di Variante.

L'allegato è altresì disponibile al seguente link:

<https://www.swisstransfer.com/d/59206210-4581-49c1-8f6f-2354773ce656>

Il dirigente
arch. Andrea Ceudech



Giunta Regionale della Campania

Direzione Generale
Lavori Pubblici e Protezione Civile
U.O.D. 50-18-06 Genio Civile di Napoli Presidio
di Protezione Civile

Il Dirigente

COMUNE DI NAPOLI

urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Oggetto: Riscontro nota n. 0074871 del 13/02/2025 – Richiesta per il rilascio parere di competenza in ordine alla *Variante Urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone.*

PARERE SUGLI STRUMENTI URBANISTICI - Art.89 del DPR 6 giugno 2001, n.380, art.15 della L.R. n.9 del 7 gennaio 1983 e loro s.m.i.

Con nota acquisita al protocollo regionale n. 0074871 del 13/02/2025 è stata formulata la richiesta di acquisizione del parere ai sensi dell'articolo 89 D.P.R. 380/2001 e articolo 15 Legge Regionale 9/1983 in ordine alla Variante Urbanistica in oggetto.

Esaminata la documentazione acquisita si rappresenta che lo studio geologico è carente in alcune parti:

- manca la documentazione inerente le indagini, previste dalla Legge Regionale n°9 del 1983, con le relative prove di laboratorio dove richiesto. Dalla documentazione si deve evincere l'ubicazione planimetrica delle indagini e la data della loro effettuazione, ricordando che le stesse devono essere aggiornate alle *Norme tecniche per le Costruzioni* NTC 2018 (Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018);
- la cartografia tematica prevista dall'art. 11 della L.R. n.9 del 7 gennaio 1983 deve comprendere anche la *Carta Geolitologica*, la *Carta della stabilità* e la *Carta idrogeologica*;

Il RdP
arch. Giacomo Masino

Il Dirigente UOD 06
ing. Massimino Cavallaro



Giunta Regionale della Campania

**Direzione Generale
Lavori Pubblici e Protezione Civile**
U.O.D. 50-18-06 Genio Civile di Napoli Presidio
di Protezione Civile

Il Dirigente

COMUNE DI NAPOLI

urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Oggetto: Riscontro nota n. 0133092 del 14/03/2025 – Richiesta per il rilascio parere di competenza in ordine alla *Variante Urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone.*

PARERE SUGLI STRUMENTI URBANISTICI - Art.89 del DPR 6 giugno 2001, n.380, art.15 della L.R. n.9 del 7 gennaio 1983 e loro s.m.i.

Premesso che:

- Con nota acquisita al protocollo regionale n. 0074871 del 13/02/2025 è stata formulata la richiesta di acquisizione del parere ai sensi dell'articolo 89 D.P.R. 380/2001 e articolo 15 Legge Regionale 9/1983 in ordine alla Variante Urbanistica in oggetto;
- Con nota 0090062 del 21/02/2025 questa UOD ha inviato la richiesta integrazioni in ordine allo studio geologico;
- Con nota acquisita al protocollo regionale n. 0133092 del 14/03/2025 è stata ricevuta la documentazione integrativa;

Esaminata la documentazione acquisita si rappresenta che lo studio geologico presentato risale a gennaio 1999 e pertanto bisogna produrre uno studio idro-geo-morfologico e sismico, completo di indagini geognostiche, che sia aggiornato alle *Norme tecniche per le Costruzioni* NTC 2018 (Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018) come d'altronde era già stato evidenziato nella nota n. 0090062 del 21/02/2025.

Il RdP
arch. Giacomo Masino

Il Dirigente UOD 06
ing. Massimino Cavallaro



Giunta Regionale della Campania

Direzione Generale Protezione Civile
e Uffici Territoriali del Genio Civile

Settore

Uffici territoriali del Genio Civile

Genio Civile di Napoli

214.02.00

A Dirigente

COMUNE DI NAPOLI

urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Oggetto: Richiesta per il rilascio parere di competenza in ordine alla *Variante Urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittono.*

PARERE SUGLI STRUMENTI URBANISTICI - Art.89 del DPR 6 giugno 2001, n.380, art.15 della L.R. n.9 del 7 gennaio 1983.

Premesso che:

- con deliberazione n. 635 del 11/04/2005 della Giunta Regionale, questo Ufficio è stato individuato a rilasciare parere di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, per le finalità di prevenzione del rischio sismico di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/01;
- ai sensi della D.G.R.C. n. 5447 del 07/11/2002 "Aggiornamento della classificazione sismica dei comuni della Regione Campania", il Comune di Napoli risulta in zona omogenea 2 della classificazione sismica regionale con variazione rispetto alla precedente;
- i comuni classificati sismici dalla Giunta Regionale sono obbligati ad osservare, oltre alla L. 2 Febbraio 1974 n. 64 e alle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. Infrastrutture del 17/01/2018, le disposizioni della L.R. 07/01/1983 n. 9 e in particolare per quanto concerne gli strumenti urbanistici le disposizioni finalizzate alla prevenzione del rischio sismico contenute negli articoli da 11 a 15 della stessa L.R. n. 9/83;
- con nota n. 0074871 del 13/02/2025 codesta Amministrazione ha formulato la richiesta di acquisizione del parere ai sensi dell'articolo 89 D.P.R. 380/2001 e articolo 15 Legge Regionale 9/1983 in ordine al Piano Urbanistico Comunale del Comune di Tufino;
- con nota 0090062 del 21/02/2025 questo Ufficio ha inviato la richiesta integrazioni in ordine alle carenze dello studio geologico presentato;
- con nota acquisita al protocollo regionale n. 0133092 del 14/03/2025 è stata ricevuta la documentazione integrativa;
- esaminata la documentazione con nota n. 0138358 del 19/03/2025 questo Ufficio ha rappresentato che le integrazioni inviate non soddisfacevano le richieste fatte con nota n. 0133092 del 14/03/2025;
- con nota n. 0473300 del 25/09/2025 Codesta Amministrazione ha trasmesso le integrazioni richieste.

Considerato:

- che lo studio geologico e sismico è completo di quanto previsto dalla L.R. n. 9/83;
- che, per quanto attiene gli aspetti connessi alla compatibilità tra le previsioni urbanistiche e l'assetto idro-geomorfologico in chiave sismica del territorio - ex art. 89 del DPR 380/01, la Variante Urbanistica è supportata dallo studio geologico-sismico, redatto dal dott. Geol. Dott. Gennaro D'Agostino iscritto all'ordine dei geologi della Regione Campania con n. 1943;

Dall'esame della documentazione risulta che:

- lo studio geologico presentato è completo di quanto previsto dalla L.R. n°9 del 1983 – artt. 11 e 12;
- vi è piena compatibilità tra le previsioni urbanistiche di piano e le condizioni geologiche, geomorfologiche e sismiche del territorio comunale;



Giunta Regionale della Campania

Direzione Generale Protezione Civile
e Uffici Territoriali del Genio Civile

Settore

Uffici territoriali del Genio Civile

Genio Civile di Napoli

214.02.00

A Dirigente

Tutto ciò premesso e considerato, si esprime, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 15 c. 2 della L.R. n. 9/1983, **parere favorevole** in merito alla compatibilità tra le previsioni contenute nella **Variante Urbanistica** in oggetto e le condizioni geomorfologiche del territorio interessato, per le finalità di prevenzione dal rischio sismico con le raccomandazioni riportate nello studio geologico-sismico presentato.

Il presente parere non esclude l'obbligo dell'osservanza, oltre che della legge 02/02/1974, n. 64, delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche di cui al D.M. Infrastrutture del 17/01/2018, e delle altre disposizioni della L.R. n. 9/1983.

Restano ferme le responsabilità dei professionisti che hanno elaborato e sottoscritto la documentazione agli atti del Genio Civile in ordine:

- ai dati esposti, ai contenuti ed alle conclusioni nella stessa riportate circa la compatibilità delle aree per gli aspetti di competenza in relazione alla normativa richiamata;
- alla definizione delle ulteriori necessarie indagini nelle aree di intervento e di influenza delle opere oltre alla caratterizzazione geotecnica di singoli manufatti nella fase di progettazione delle stesse secondo le norme vigenti.

Il funzionario

arch. Giacomo Masino

Il Dirigente

ing. Massimino Cavallaro

PG/2025/63914

del 22/01/2025

Alla Città Metropolitana di Napoli
 Area Pianificazione strategica
 Direzione Pianificazione territoriale
 Pec: cittametropolitana.na@pec.it

p.c.:

Al Vicesindaco

All'Assessore al Bilancio

Al Direttore Generale

Al Servizio Tutela e regolarizzazione del patrimonio

Oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. - **richiesta parere di competenza.**

In riferimento alla variante alla vigente disciplina urbanistica in oggetto si premette quanto segue. Con la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03/10/2024 è avvenuta la "Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.", ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011".

Con la stessa Delibera è stata dichiarata l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione ambientale strategica della variante urbanistica in argomento, ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009. Successivamente la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03/10/2024 completa degli allegati è stata pubblicata sul sito istituzionale del comune all'indirizzo www.comune.napoli.it/urbana dal 08/10/2024 fornendo indicazioni per richiedere informazioni o chiarimenti.

Nel rispetto del Regolamento regionale n. 5/2011 art.7 - partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti, la suddetta Delibera è stata pubblicata, completa degli allegati, all'Albo pretorio dell'Ente in data 08/10/2024 e fino al 23/10/2024 e che durante il periodo di pubblicazione del Documento Strategico sul sito istituzionale del Comune non sono pervenute richieste di informazioni o chiarimenti.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024 è stata adottata, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto

2011, la suddetta variante alla vigente disciplina urbanistica.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 3 del Regolamento n. 5/2011, la Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024 è stata pubblicata sul BURC n. 80 del 25.11.2024, nonché all'Albo Pretorio del Comune di Napoli e sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante completa degli allegati.

La variante, ai sensi del comma 2 dell'art. 4 del Regolamento n. 5/2011 è stata depositata per trenta giorni decorrenti dal 25 novembre 2024, per il recepimento di eventuali osservazioni, presso la Segreteria della Giunta e presso il servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, nonché in modalità digitale sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla variante.

Con la delibera n. 10 del 16/01/2025, la Giunta Comunale ha preso atto dell'assenza di osservazioni e della conseguente non necessità di procedere alle controdeduzioni.

Ciò premesso si richiede, come previsto dal comma 4 dell'art. 3 e dal comma 2 dell'art. 4 del Regolamento regionale n. 5/2011, di esprimere la coerenza alle strategie a scala sovracomunale individuate da codesto Ente al fine di procedere alla definitiva approvazione della variante alla vigente disciplina urbanistica in argomento.

Si precisa che tutti gli atti relativi alla variante urbanistica in oggetto - delibere di Giunta Comunale complete dei relativi allegati n. 407 del 03/10/2024 relativa al documento strategico, n. 466 del 04/11/2024 di adozione della variante, n. 10 del 16/01/2025 di presa d'atto di assenza di osservazioni - sono scaricabili dalla sezione dedicata del sito web istituzionale al seguente link:

<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/52506>

Al fine di chiarire i contenuti la variante urbanistica si comunica quanto segue.

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 veniva approvata la delibera di Giunta di proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/2023 con la quale, in attuazione agli impegni del Patto per Napoli, veniva approvata l'operazione di conferimento di beni immobili al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta. Nella delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 sono individuati due elenchi di immobili di cui il primo è relativo ad immobili conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70 %, e comprende i seguenti immobili:

- Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346;
- Deposito ANM, via Posillipo 165;
- Villa Cava, via Marechiaro 93;
- Galleria Principe di Napoli I - V;
- Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35;
- Deposito ANM Garitone, via Nuova San Rocco 1-12.

Il secondo gruppo viene interamente ceduto ad altri fondi gestiti da Invimit e comprende tre caserme (Piazza Tafuri Giovanni Bernardino; Via della Villa Romana; Via Commissario Ammaturo) che vengono interamente cedute ad Invimit, secondo un piano generale dello Stato di recupero e valorizzazione degli immobili destinati a servizio pubblico. Tale secondo gruppo non risulta interessato dalla variante urbanistica in argomento in quanto gli immobili proseguiranno a svolgere le loro attuali funzioni.

La finalità della variante urbanistica, che si configura come applicazione diretta della delibera Consiliare n. 97 del 30/11/2023, è quella di assicurare, laddove necessario, una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino coerenti con le caratteristiche degli immobili. Ciò al fine di valorizzare, mediante opportune modifiche delle destinazioni d'uso, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli", per il quale il Comune resterà comunque quotista di maggioranza al 70%.

In tal senso, i contenuti della variante urbanistica in sintesi sono:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 - Specificazioni;

- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garittone come immobile reperito per “parcheggi”;
- precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto.

Conseguentemente, le modifiche suddette si concretizzano nelle variazioni di alcuni fogli della Tavola 8 – Specificazioni della vigente Variante generale come di seguito specificato:

- foglio n. 7 – inserimento retino reperito parcheggi per il deposito ANM Garittone per una superficie pari a 5.600 mq;
- foglio n. 14 – eliminazione retini esistenti, reperiti e integrate per la Galleria Principe; eliminazione retino attrezzatura reperita per Palazzo Cavalcanti; inserimento retino attrezzatura esistente per la Stazione di Montesanto (EAV e Funicolare); inserimento retino attrezzatura reperita per il centro diurno (superficie di 1.300 mq) e gli spazi culturali (superficie di 1.100 mq) relativi all’Accordo di Programma dell’Ospedale di Santa Maria degli Incurabili; inserimento del pallino relativo alla attrezzatura integrata esistente nella porzione del compendio di via Egiziaca a Pizzofalcone ricadente in Tavola 8;
- foglio n. 20 – eliminazione retino grafico di attrezzatura esistente relativo al deposito ANM di Posillipo; sostituzione del retino di istruzione superiore esistente per l’ex Istituto Cavalcanti per una superficie pari a 6.100 mq con quello di attrezzatura individuata di interesse comune.

Parimenti, il dimensionamento delle attrezzature di quartiere viene modificato per i quartieri interessati nelle tabelle riportate nella Relazione di variante allegata alla delibera di Giunta di adozione n. 466 del 04/11/2024.

E’ utile sottolineare che in sostanza la variante modifica le previsioni inerenti alcune attrezzature di quartiere come sopra indicato, ma non individua nuove ulteriori aree da destinare a standard, bensì effettua la registrazione di interventi già approvati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale che risultano mere “precisazioni” che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni.

Inoltre la variante non determina nuovi carichi insediativi, né modifiche delle norme tecniche della Variante generale e si esplicita in modifiche grafiche dei fogli nn. 7, 14, 20 della Tavola 8 – Specificazioni e nell’aggiornamento delle relative tabelle di calcolo degli standard.

In ogni caso, a seguito della variante urbanistica nel dimensionamento complessivo della Variante generale si avrà un aumento complessivo di aree da standard ai sensi del DI 1444/1968 pari a circa 7.000 mq.

Si resta in attesa di un cortese riscontro, restando a disposizione per ogni utile approfondimento.

Sottoscritta digitalmente dal dirigente
arch. Andrea Ceudech

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull’originale del presente atto ai sensi dell’art. 24 del D.lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente nota è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell’art. 22 del D.Lgs. 82/2005.



Città Metropolitana
di Napoli

Città Metropolitana di Napoli
AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA
Direzione Pianificazione Territoriale

Al Comune di Napoli
Area Urbanistica Servizio pianificazione urbanistica generale e attuativa
urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
protocollo@pec.comune.napoli.it

Oggetto: Comune di Napoli - Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - Richiesta verifica di coerenza ai sensi dell'articolo 3 comma 4 del Regolamento n. 5/2011. Trasmissione determinazione dirigenziale e relazione istruttoria.

In riferimento all'oggetto, si trasmette in allegato la determinazione dirigenziale n. 1605 del 19-02-2025 e la Relazione istruttoria prot. n. 30957 del 19-02-2025.

Il Dirigente
Ing. Pasquale Gaudino
(firmato digitalmente)



Città Metropolitana di Napoli
Area Pianificazione Strategica
Direzione Pianificazione Territoriale

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: Comune di Napoli - Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - Richiesta verifica di coerenza ai sensi dell'articolo 3 comma 4 del Regolamento n. 5/2011.

Il Dirigente: Ing. Pasquale Gaudino.

Visto l'art.1, comma 16, della legge 56/2014, che stabilisce che dal 1° gennaio 2015 le Città Metropolitane subentrano alle Province omonime e succedono ad esse in tutti i rapporti attivi e passivi e ne esercitano le funzioni;

Visto l'art. 107 (Funzioni e responsabilità della dirigenza) del D Lgs. n. 267/2000 - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

Vista la Legge Regionale del 22 dicembre 2004 n.16 recante "Norme sul Governo del Territorio" e ss. mm. E ii.;

Visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 17 del 18/12/2009 di approvazione del "Regolamento di Attuazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in Regione Campania " e relativa Circolare esplicativa prot. n°331337 del 15.04.2010;

Visto l'articolo 3, comma 4 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio" del 4 agosto 2011, n.5 in base al quale la Provincia emette una dichiarazione di coerenza alle strategie a scala sovracomunale individuate dall'amministrazione provinciale sui PUC sulle Varianti ai PUC e PRG trasmessi dai Comuni;

Vista la Delibera di Giunta Provinciale n.35 del 28/02/2014 la Provincia avente ad oggetto: "Indirizzi operativi in ordine ai criteri e modalità riguardanti progetti di opere pubbliche in variante alla strumentazione urbanistica comunale generale vigente ai sensi dell'art. 19- D.P.R. 327/2001, e succ. mm. e ii. in combinato disposto con il Regolamento Regionale di Attuazione per il Governo del Territorio n.5/2011";

Vista la deliberazione n.25 del 29/01/2016 del Sindaco della Città Metropolitana di Napoli ad oggetto "Piano territoriale di Coordinamento - Rapporto Ambientale – Sintesi non tecnica – Studio di Incidenza. Adozione", pubblicata il 3/02/2016, immediatamente eseguibile;

Vista la deliberazione n.75 del 29/04/2016 del Sindaco della Città Metropolitana di Napoli ad oggetto "Ulteriori disposizioni integrative e correttive della deliberazione sindacale n.25 del 29/01/2016";

Vista la deliberazione n. 258 del 30/10/2019 del Sindaco della Città Metropolitana di Napoli ad oggetto "Avvio del procedimento preordinato alla formazione del Piano Territoriale Metropolitano. Quadro integrativo delle linee informatrici della proposta di PTC di cui alle delibere sindacali nn. 25 e 75/2016;

Vista la deliberazione n. 78 del 02/07/2020 del Sindaco della Città Metropolitana di Napoli ad oggetto "Project charter - Linee di indirizzo per la redazione del Piano Territoriale Metropolitano (PTM)";

Visto il Decreto Sindacale n. 410 del 01-10-2024 con il quale è stato conferito l'incarico di Coordinatore dell'Area Pianificazione Strategica – Direzione Pianificazione Territoriale all'ing. Pasquale Gaudino, per il quale non sussistono cause di incompatibilità ovvero conflitti di interesse, ai sensi della normativa vigente, in relazione al presente provvedimento.

Premesso che

Con nota acquisita al protocollo generale della Città Metropolitana di Napoli al R.U. n. 12378 del 23.01.2025, il Comune di Napoli ha richiesto il parere di competenza ai sensi dell'art. 3 comma 4 del RR. n.

5/2011, in riferimento alla “Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l’operazione di conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.P.A.”;

La suddetta nota è stata assegnata tramite procedura folium per l’istruttoria della pratica in oggetto, al funzionario arch. Carla Casolaro, che con nota prot. r.u. n. 30957 del 19-02-2025 allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale relazionano quanto segue:

Con nota acquisita al protocollo generale della Città Metropolitana di Napoli al R.U. n. 12378 del 23.01.2025, il Comune di Napoli ha richiesto il parere di competenza ai sensi dell’art. 3 comma 4 del RR. n. 5/2011, in riferimento alla “Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l’operazione di conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.P.A.”, indicando il link al quale accedere per acquisire e visionare la documentazione relativa alla proposta di variante urbanistica e precisamente:

- a) Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03.10.2024 di “*Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale- Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30.11.2023 è stata approvata l’operazione di conferimento al Fondo Comparto Napoli del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Srg S.P.A., ai sensi dell’art. 2 del Regolamento di attuazione epr il governo del Territorio della Regione Campania n. 5 del 04.08.2011. 2) Dichiarazione di esclusione dalla procedura di VAS della variante urbanistica ai sensi dell’art. 2 commi 5 lett. E e 7 del Regolamento di attuazione della VAS in Regione Campania approvato con DPGRC n. 19 del 18/12/2009;*
- b) Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04.11.2024 avente ad oggetto: “*ADOZIONE , ai sensi dell’art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale- Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30.11.2023 è stata approvata l’operazione di conferimento al Fondo Comparto Napoli del Fondo i3- Sviluppo Italia gestito da Invimit Srg S.P.A.*”;
- c) estratto del BURC n. 80 del 25.11.2024 recante AVVISO di deposito della Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone.
- d) Delibera di Giunta Comunale n. 10 del 16.01.2025 di “*Presa atto dell’assenza di osservazioni alla variante urbanistica adottata con delibera di Giunta comunale n. 466 del 04.11.2024...*”
- e) *ELABORATI:*
1050L_011_002 RELAZIONE
1050L_011_003 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 7
1050L_011_004 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 14

1050L_011_005 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 20

Dall’esame di tutta la documentazione trasmessa si prende atto che:

- Con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30.11.202, in attuazione agli impegni assunti per il Patto per Napoli, il Comune di Napoli ha approvato l’operazione di conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.P.A.;
- La delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30.11.2023 ha previsto due elenchi di immobili di cui il primo, contenente immobili, alcuni dei quali oggetto della proposta di variante in esame, conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70% e comprende i seguenti immobili:

- Palazzo Cavalcanti in via Toledo;
- Deposito ANM in via Posillipo;
- Villa Cava, via Marechiaro;
- Galleria Principe di Napoli;
- Edificio per civili abitazioni in via Egiziaca;
- Deposito ANM Garittone.
- In ottemperanza della delibera di Consiglio Comunale n. 97/2023, la Giunta comunale con delibera n. 407 del 03.10.2024 ha approvato il Documento Strategico con cui ha definito i contenuti della variante urbanistica finalizzata ad assicurare le modifiche alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo I3- Sviluppo Italia e precisamente:
 - eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli mediante modifica della Tavola 8 del vigente strumento urbanistico;
 - inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garittone come immobile reperito per “parcheggi”;
 - precisazioni per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
 - registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale degli interventi già approvati ovvero: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili, centro diurno e attività culturali, Stazione EAV e Funicolare di Montesanto.
- Nel rispetto ed in conformità alla delibera di C.C. n. 97/2023 e di Giunta comunale n. 407/2024 di approvazione del Documento Strategico, la Giunta comunale con delibera n. 466 del 04.11.2024 ha adottato la variante urbanistica in oggetto, costituita dai seguenti elaborati:
 - 1050L_011_001 Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03.10.2024
 - 1050L_011_002 RELAZIONE
 - 1050L_011_003 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 7
 - 1050L_011_004 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 14
 - 1050L_011_005 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 20
- Sul BURC n. 80 del 25.11.2024 è stato pubblicato l'avviso di deposito della Variante urbanistica adottata con delibera di Giunta comunale n. 466/2024, relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone.
- Infine con Delibera n. 10 del 16.01.2025 la Giunta comunale ha *“Presa atto dell'assenza di osservazioni alla variante urbanistica adottata con delibera di Giunta comunale n. 466 del 04.11.2024.”*

Dato atto che:

- La variante urbanistica in esame consiste nella revisione delle previsioni di alcune attrezzature pubbliche inerenti gli immobili di proprietà comunale con conseguente modifiche grafiche ad alcuni elaborati della Tavola 8 – Specificazioni- della variante generale al PRG vigente del Comune di Napoli, e precisamente dei fogli n. 7, n. 14 e n. 20;
- Tra gli obiettivi fondamentali del Patto per Napoli, ovvero l'Accordo tra lo Stato e il Comune di Napoli per il ripiano del disavanzo e per il rilancio degli investimenti nel Comune di Napoli, è ricompresa *“la valorizzazione e l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale attraverso il piano definito con la società Invimit”*;
- Contenuto della variante è il cambio di destinazione d'uso dei seguenti immobili per i quali la delibera di C.C. n. 97/2023 ne prevede il conferimento al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli con riserva della contestuale acquisizione al Comune di Napoli di quote di partecipazione al Fondo per il restante 70% del valore degli stessi immobili;
 - Palazzo Cavalcanti in via Toledo;
 - Deposito ANM in via Posillipo;
 - Villa Cava, via Marechiaro;
 - Galleria Principe di Napoli;
 - Edificio per civili abitazioni in via Egiziaca;
 - Deposito ANM Garittone.

- La variante prevede inoltre la regolarizzazione di alcuni interventi già approvati in variante allo strumento urbanistico vigente, ma allo stato attuale non ancora riportati sulle tavole grafiche e da inserire nella Tavola 8 Specificazioni, e precisamente:
 - ampliamento Ospedale Fatebenefratelli;
 - Accordo di Programma Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili;
 - Stazione EAV e Funicolare di Montesanto.
- La proposta di variante consente quindi la revisione delle previsioni d'uso relative alle attrezzature pubbliche inerenti gli immobili di proprietà comunale sopra elencati, conferiti al fondo "Comparto Napoli", al fine di creare condizioni favorevoli alla loro valorizzazione e contestualmente registra, sulla Tavola 8, interventi già approvati con precedenti atti di assenso ma non censiti nel dimensionamento degli standard della Variante generale al PRG vigente del Comune di Napoli.
- Tutti gli immobili considerati risultano disciplinati dalla variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n. 323 dell'11/06/2004 e rientrano nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04/07/1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346 - catastalmente risulta individuato al NCT Fg. 135, P.lla 290. Tale immobile:

- rientra nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato, per la maggiore estensione *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte* – art.64 ed in parte *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* – art.69;
- è individuato, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere come immobili reperiti da destinare a istruzione, interesse comune e parcheggi;
- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;
- è classificato, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;

Deposito ANM, via Posillipo 165 – catastalmente l'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 224, P.lle 296 (parte)-297-298-299-300-301. Tale immobile:

- rientra in parte nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato: per la maggiore estensione *Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte* - art.76 ed in parte *Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* - art.79;
- rientra per la maggiore estensione nella zona B – agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della citata variante;
- è individuato, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi;
- è classificato, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;
- risulta sottoposto alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 24 gennaio 1953, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Posillipo (Dm 14/12/1995) in zona RUA – Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico – ambientale;
- rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;
- ricade in parte nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015, nella carta del rischio da frana R3 rischio elevato.

Villa Cava, via Marechiaro 93 Quartiere Posillipo. L'immobile risulta identificato al NCT Fg. 229, P.lla 880. Tale immobile:

- rientra nella zona A - insediamenti di interesse storico -sottozona Ab - siti archeologici disciplinata dagli artt. 26 e 28 delle norme di attuazione della Variante;
- rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico;
- è classificato come area a bassa instabilità;
- risulta sottoposto alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 24 gennaio 1953, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Posillipo (Dm 14/12/1995) in zona PI – protezione integrale;

- rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016.

Galleria Principe di Napoli Quartiere San Lorenzo. L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 103, P.lla 104. Tale immobile:

- rientra nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato, per la maggiore estensione come *Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto* – art.109, in piccola parte come *Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare* – art.103;
- rientra in piccola parte nell'ambito "26 - acropoli e piazza Cavour" disciplinato dall'art.157;
- è individuata, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, di cui all'art.56 delle norme, in parte tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi, in piccola parte come attrezzature integrate esistenti, in parte come immobili reperiti da destinare a istruzione, interesse comune e parcheggi;
- rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico;
- è classificata - vincoli geomorfologici, area stabile;

Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca a Pizzofalcone Quartiere San Ferdinando L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 199, P.lle 200-416-625 (parte)-D (parte). Tale immobile:

- rientra in zona A – insediamenti di interesse storico – disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato, per la maggiore estensione come *Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare* – art.103; in parte come *Unità di spazio scoperto concluse - giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali unitarie, modulari o modulari complesse* – art.120; in parte come *Unità di spazio scoperto concluse - chiostri pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse* – art. 118; in parte come *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte* – art.64; in parte come *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* – art.69; in parte come *Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria* - art. 102;
- è classificato - vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;
- è individuato in piccola parte, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi, di cui all'art. 56 delle norme;
- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;

Deposito ANM Garitone, via Nuova San Rocco 1-12 Quartiere San Carlo all'Arena. L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 33, P.lle 190-191-193-194-199-200-201. Tale immobile:

- rientra nella zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb - abitati nel parco disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della Variante;
- rientra nell'ambito "35 - Vallone San Rocco" disciplinato dall'art.162;
- è classificato- vincoli geomorfologici, area stabile;
- risulta sottoposto alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 20 maggio 1967, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nell'area del "Parco - Metropolitano delle colline di Napoli" approvato con DPGRC n.392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n.37 del 02.08.2004), in zona C - riserva controllata.

RILEVATO CHE

La proposta di variante distingue due diverse tipologie di interventi: quelli riferiti agli immobili attualmente compresi nella Tavola 8 – Specificazioni della variante generale al PRG vigente e quelli riferiti ad immobili non compresi nella suddetta Tavola 8:

- Per quanto attiene gli immobili inseriti nella tavola 8 – Specificazioni della strumentazione urbanistica vigente, ovvero la Galleria Principe, Palazzo Cavalvanti, e il Deposito ANM di Posillipo, la proposta di variante intende eliminare il vincolo conformativo ex art. 56 delle NTA, il quale, sovrapponendosi alla disciplina specifica delle singole zone, ne limita l'utilizzo alla sola destinazione di attrezzature per l'istruzione e/o alle attrezzature di interesse comune e parcheggi.

L'eliminazione del vincolo risultante dalla classificazione impressa dalla Tavola 8 ex art. 56 delle NTA, consentirebbe in conformità alla disciplina delle singole zone, la realizzazione una pluralità di destinazioni d'uso per gli immobili sopra descritti, non più limitati alle sole attrezzature per l'istruzione e/o alle attrezzature di interesse comune, consentendo anche destinazioni di tipo residenziale, attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente

residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera; attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche); attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio; attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio; attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio; attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio, ecc ecc..

Per consentire l'eliminazione dei tre immobili sopra riportati dalla Tavola 8 – specificazioni, con conseguente eliminazione del vincolo di destinazione indicato all'art. 56, è stato effettuato un bilancio degli standard della Variante riferito ai relativi quartieri di appartenenza, dal quale è emerso che l'eliminazione del vincolo da Tavola 8 risulta compensata dal surplus di attrezzature individuate dalla Variante generale, (senza tenere conto dall'inserimento nella tavola 8 del parcheggio nell'EX deposito il Garittone di cui si specifica di seguito).

Dall'elaborato 1050L_011_002 RELAZIONE- si rileva che oltre alla valutazione sull'ammontare complessivo dello standard sottratto, è stata effettuata l'analisi della tipologia di standard in riferimento ai singoli quartieri e, a tal fine, sono stati considerati e calcolati immobili destinati a standard urbanistici per effetto di precedenti interventi che tuttavia non erano stati contabilizzati in precedenza, ovvero:

- l'intervento di variante della stazione EAV e Funicolare di Montesanto del quartiere Montecalvario; l'inserimento della variante della stazione EAV e della Funicolare di Montesanto, tra le attrezzature individuate nella tavola 8 soggette al vincolo ex art. 56 della nta della variante generale al PRG di Napoli, viene motivato dal comma 4 dell'art. 56 suddetto che prevede *“Tra le attrezzature di quartiere di cui al comma 1 destinate ad interesse comune ai sensi del Dm 2 aprile 1968 n. 1444 rientrano le stazioni delle linee metropolitane e delle funicolari elencate all'art. 161, scheda n. 89, di cui alla parte III della presente normativa”*
 - l'Accordo di Programma in variante urbanistica per la “riqualificazione, restauro e rifunzionalizzazione del complesso monumentale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili” nel quartiere San Lorenzo, sottoscritto in data 07/06/2023 e ratificato con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 19/06/2023, nel quartiere San Lorenzo. l'Accordo di programma prevede la realizzazione di attrezzature di quartiere di tipo socio – sanitario (un Centro/Alzheimer) nonché attrezzature di quartiere di tipo culturale, entrambe ascrivibili alla tipologia delle attrezzature di “interesse comune” ex DM 1444/68;
 - infine per quanto attiene il quartiere Posillipo nella relazione della variante in oggetto, per compensare la riduzione dello standard conseguente all'eliminazione del vincolo della tavola 8, viene preso in considerazione il permesso di costruire in deroga per l'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli. La deroga ha riguardato la modifica alla destinazione d'uso che la disciplina urbanistica vigente individuava nella zona F, sottozona Fe che includeva l'immobile nella Tavola 8 – specificazioni come “istruzione superiore” esistente. La variante generale includeva infatti l'area tra le attrezzature superiori esistenti (ex Istituto Cavalcanti). Secondo quanto indicato dalla relazione di variante, la deroga ha consentito il passaggio da attrezzature per l'istruzione superiore ad attrezzature di quartiere sanitarie.
- Per quanto attiene gli immobili non ricadenti nella tavola 8 Specificazioni, ovvero Villa Cava a Posillipo, il complesso residenziale di Via Egiziaca a Pizzofalcone, e l'ex deposito ANM Garittone in Via Nuova San Rocco a Capodimonte, la variante propone le seguenti modifiche:
 - Per quanto attiene il Complesso residenziale di Via Egiziaca a Pizzofalcone, complesso residenziale composto da 75 unità residenziali oltre le relative pertinenti, la proposta di variante intende definire gli spazi del complesso immobiliare, riportati sulle tavole grafiche della Variante Generale come appartenenti alla Chiesa ed apporre su tali spazi la specifica destinazione di “attrezzature integrate con altre funzioni - esistenti”.
 - per Villa Cava a Posillipo, nella relazione di variante è specificato che non è necessario apportare alcuna modifica alla destinazione d'uso dell'immobile in quanto la disciplina urbanistica vigente garantisce già la possibilità di valorizzare l'immobile il quale rientra nella sottozona Ab - siti archeologici disciplinata dagli artt. 26 e 28 delle norme di Attuazione vigenti nonché nel Area di P.I. del Piano paesistico;
 - Per il Deposito ANM Garittone in Via Nuova San Rocco a Capodimonte, la variante propone di modificare la modalità di intervento delle destinazioni d'uso – parcheggio - già prevista dalla

strumento urbanistico vigente il quale ne limita l'attuazione al solo restauro e risanamento conservativo nell'ambito di PUA. La proposta di variante intende includere l'immobile nella Tavola 8 – Specificazioni, indicando quale destinazione d'uso dell'immobile la destinazione “parcheggi” consentendo così l'attuazione attraverso intervento edilizio diretto senza quindi il ricorso alla pianificazione attuativa.

In sintesi la proposta di variante contempla i seguenti interventi:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni;
- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garitone come immobile destinato per “parcheggi”;
- precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone sulle tavole grafiche della strumentazione urbanistica vigente – foglio 14 pavola 8- della specifica destinazione “attrezzature integrate con altre funzioni - esistenti”;
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento ospedale Fatebenefratelli - Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto.

Per effetto delle variazioni suddette sono state elaborate le modifiche grafiche ai fogli n. 7, 14 e 20 della Tavola 8 – Specificazioni –

ATTESO CHE

La Legge regionale n. 16/2004 e ss.mm. e ii. ed il relativo Regolamento regionale di attuazione n. 5/2011 disciplinano dei procedimenti amministrativi dei piani territoriali, urbanistici e di settore previsti, attribuendo ai Comuni la competenza e responsabilità in ordine al procedimento di formazione, adozione ed approvazione dei piani urbanistici comunali (PUC) e delle loro varianti.

In tale quadro normativo, la Città Metropolitana ha la competenza, ai sensi degli artt. 3 e 4 del citato Regolamento Regionale n.5/2011, di dichiarare la coerenza dei PUC alle strategie a scala sovracomunale individuate dall'amministrazione provinciale (metropolitana), anche in riferimento al proprio Piano Territoriale di Coordinamento (PTC).

Nelle more della definizione del Piano Territoriale Metropolitano (PTM), la Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana effettua una verifica di coerenza dei Piani Urbanistici Comunali e delle loro varianti tenendo conto, quale paradigma di riferimento, dell'attuale proposta di Piano territoriale di Coordinamento, adottata con delibere del Sindaco Metropolitano n.25/2016 e n. 75/2016, che costituisce linee strategiche a scala sovracomunale, anche ai sensi della Delibera del Sindaco Metropolitano n. 258/2019.

La citata proposta di PTC, recependo anche la strumentazione urbanistica sovraordinata e di settore, fornisce indirizzi e direttive per l'elaborazione dei Piani Urbanistici Comunali, orientati prevalentemente alla rigenerazione urbana, al riuso del patrimonio edilizio esistente e degradato, alla tutela e alla conservazione delle aree libere e dei suoli agricoli anche per la realizzazione dei corridoi ecologici limitando, quindi, il consumo di suolo.

In particolare, nel suindicato quadro normativo resta, quindi, esclusivamente in capo al Comune, la competenza e la responsabilità in ordine:

- alla verifica della legittimità e correttezza del PUC sotto il profilo amministrativo ed urbanistico, così come prescritto all'art.3, comma 1 del Regolamento regionale per il Governo del Territorio n.5/2011;
- alla ufficialità, completezza e correttezza degli atti trasmessi per la verifica di coerenza alla Città Metropolitana di Napoli;
- alla conformità del PUC alle leggi e regolamenti ed agli strumenti urbanistici territoriali e sovraordinati di settore;
- al corretto e compiuto procedimento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e della Valutazione di Incidenza (VI);
- all'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni ed ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio e propedeutico all'approvazione del PUC, nonché all'adeguamento dello stesso nel rispetto delle prescrizioni, condizioni e raccomandazioni formulate nei predetti pareri;

- alla repressione dei manufatti realizzati illegittimamente; ciò indipendentemente dalla rappresentazione all'interno degli ambiti, nelle aree di trasformabilità e nelle zone individuate nel PUC, dei manufatti costruiti abusivamente o delle aree lottizzate in assenza di titolo idoneo (circostanza che non costituisce assolutamente sanatoria o presupposto per la futura sanatoria di illeciti urbanistico-edilizi);
- alla verifica della condonabilità dei manufatti edilizi che sono stati costruiti senza regolare titolo edilizio o difformemente dallo stesso, da valutarsi alla luce delle leggi statali e regionali in materia.

CONSIDERATO CHE

Per consentire la valorizzazione del patrimonio immobiliare, come indicato dagli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, per effetto dell'eliminazione del vincolo ex art. 56 delle NTA della Variante Generale al Prg, saranno consentiti, sugli immobili oggetto della presente proposta di variante, una pluralità di destinazioni d'uso conformi per ciascun immobile alle specifiche destinazioni indicate nelle relative zone omogenee.

Dal calcolo dello standard per attrezzature di interesse comune sottratto per effetto dell'eliminazione del vincolo ex art. 56 delle NTA della Variante Generale, equilibrate con il conteggio dello standard aggiunto per effetto degli interventi approvati ma mai conteggiati nella variante generale, la variante in oggetto riporta che il dimensionamento complessivo risulta soddisfatto.

CONSIDERATO ALTRESI' CHE

Per quanto attiene le strategie a scala sovracomunale identificate nella proposta di PTC la rigenerazione, il riuso, il recupero del patrimonio edilizio esistente, costituiscono obiettivi guida della pianificazione territoriale e urbanistica nell'ottica della riduzione massima del consumo di suolo.

La proposta di variante non individua nuove aree da destinare a standard di quartiere bensì consente la revisione delle destinazioni d'uso di alcuni immobili esistenti di proprietà comunale ed effettua la registrazione di interventi approvati e/o realizzati non ancora compresi nel dimensionamento della Variante generale, con conseguente modifiche grafiche ad alcuni elaborati della Tavola 8 – Specificazioni- della variante generale al PRG vigente del Comune di Napoli, e precisamente dei fogli n. 7, n. 14 e n. 20.

Nella delibera di Giunta comunale n. 466/2024 viene dichiarato che per la suddetta variante urbanistica sussiste la conformità alle leggi e regolamenti e agli eventuali strumenti urbanistici e territoriali sovraordinati e di settore;

Per quanto attiene la verifica di assoggettabilità a VAS con delibera di Giunta comunale n. 407/2024 è stata dichiarata l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità della variante in argomento ai sensi dell'art. 2 commi 5 lettera e) e 7 del Regolamento regionale di attuazione della VAS in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009.

PRECISATO CHE

- Le specifiche destinazioni, successivamente attribuite ai singoli immobili coerentemente con le destinazioni delle rispettive zone omogenee, dovranno essere considerate nel dimensionamento del redigendo PUC con riferimento alle diverse tipologie di attività ovvero di tipo residenziale, ricettivo, produttivo, direzionale, ecc ecc.
- La successiva attribuzione delle specifiche destinazioni d'uso degli immobili comporterà la valutazione di eventuali, ulteriori, standard connessi alla specifica categoria di attività ovvero: residenziale, commerciale, ricettivo, terziario ecc.
- Per quanto attiene il quartiere Posillipo, per compensare la riduzione dello standard dovuto all'eliminazione del vincolo della tavola 8 dal Deposito ANM, la proposta di variante considera il cambio di destinazione d'uso conseguente al rilascio del permesso di costruire in deroga per l'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli. Secondo la proposta di variante la deroga ha comportato l'aumento dello standard ex Dm 1444/68 per attrezzature di "interesse comune" conseguente all'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli in luogo dello attrezzatura "istruzione superiore" (ex Istituto Cavalcanti) prevista dalla Variante generale vigente. Con la proposta di variante in oggetto il Comune intende prendere atto e registrare, sulla tavola 8 della Variante Generale, la procedura già effettuata per l'ampliamento della struttura ospedaliera, con conseguente aumento della dotazione dello standard ex DM 1444/68 per "attrezzature di interesse comune" (attrezzatura sanitaria di quartiere ampliamento dell'ospedale). In tal modo, con l'aumento della

dotazione di attrezzature di quartiere conseguente al rilascio del permesso di costruire in deroga, la variante in oggetto opera l'eliminazione dalla Tavola 8 Specificazioni, del vincolo di "Parcheggio" insistente sull'edificio Ex ANM di Posillipo.

Tuttavia si rileva che con l'eliminazione dalla tavola 8 foglio 20 della Variante Generale vigente, della specifica destinazione "immobili destinati a istruzione superiore" è stata operata una modifica della superficie per le "attrezzature pubbliche di interesse generale ex art. 4 D.M. n. 1444/68", da attrezzatura per istruzione superiore ad attrezzatura di interesse comune.

L'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli pertanto può essere considerato per compensare lo standard ex art. 3 D.M. n. 1444/68 solo a seguito di verifica del rispetto della quota minima prevista per la specifica tipologia di cui all'art. 4 comma 5 del D.M. 1444/68 con l'espressa precisazione che l'attrezzatura sanitaria conseguente all'ampliamento del Fatebenefratelli rappresenta standard di quartiere e non attrezzatura di interesse generale.

Ritenuto, alla stregua della relazione istruttoria prot. n. 30957 del 19-02-2025 allegata alla presente determinazione dirigenziale per formarne parte integrante e sostanziale e per tutto quanto sopra esposto e sulla base della documentazione trasmessa, essere del parere che in relazione alla proposta di variante urbanistica del Comune di Napoli per la "Valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone", si possa dichiarare la coerenza alle strategie a scala sovracomunale, ai sensi del comma 4 dell'art. 3 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio n. 5/11.

Per quanto attiene l'Ex Deposito ANM del quartiere Posillipo l'espressione della coerenza resta subordinata alla verifica del rispetto di quanto sopra precisato.

DETERMINA

Alla stregua della relazione istruttoria prot. n. 30957 del 19-02-2025 allegata alla presente determinazione dirigenziale per formarne parte integrante e sostanziale, per tutto quanto sopra esposto e sulla base della documentazione trasmessa:

Essere del parere che in relazione alla proposta di variante urbanistica del Comune di Napoli per la "Valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone", si possa dichiarare la coerenza alle strategie a scala sovracomunale, ai sensi del comma 4 dell'art. 3 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio n. 5/11.

Per quanto attiene l'Ex Deposito ANM del quartiere Posillipo l'espressione della coerenza resta subordinata alla verifica del rispetto di quanto sopra precisato.

Attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 – bis del D.Lgs. 267/2000 (Controllo di regolarità amministrativa e contabile);

Dare atto che la presente determinazione dirigenziale è stata inserita nel sistema SISDOC per la registrazione e rubricazione, entro il termine di conclusione del procedimento;

Dare atto che avverso il presente provvedimento è possibile proporre ricorso giurisdizionale al T.A.R. o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della repubblica, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla pubblicazione dello stesso;

Dare atto che per il responsabile del procedimento arch. Carla Casolaro non sussistono cause di incompatibilità e di conflitto di interessi in relazione al presente provvedimento ai sensi della normativa vigente come da dichiarazione allegata.

Il Dirigente

Ing. Pasquale Gaudino

(firmato digitalmente)



CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

DIREZIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Al Coordinatore d'Area
Dirigente Pianificazione Territoriale
Ing. Pasquale GAUDINO - Sede

OGGETTO: Comune di Napoli- Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone -
Richiesta verifica di coerenza ai sensi dell'articolo 3 comma 4 del Regolamento n. 5/2011.
RELAZIONE ISTRUTTORIA.

Con nota acquisita al protocollo generale della Città Metropolitana di Napoli al R.U. n. 12378 del 23.01.2025, il Comune di Napoli ha richiesto il parere di competenza ai sensi dell'art. 3 comma 4 del RR. n. 5/2011, in riferimento alla *"Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.P.A."*, indicando il link al quale accedere per acquisire e visionare la documentazione relativa alla proposta di variante urbanistica e precisamente:

- a) Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03.10.2024 di *"Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale- Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30.11.2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto Napoli del Fondo i3- Sviluppo Italia gestito da Invimit Srg S.P.A., ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione epr il governo del Territorio della Regione Campania n. 5 del 04.08.2011. 2) Dichiarazione di esclusione dalla procedura di VAS della variante urbanistica ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. E e 7 del Regolamento di attuazione della VAS in Regione Campania approvato con DPGRC n. 19 del 18/12/2009;*
- b) Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04.11.2024 avente ad oggetto: *"ADOZIONE , ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale- Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30.11.2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto Napoli del Fondo i3- Sviluppo Italia gestito da Invimit Srg S.P.A.";*
- c) estratto del BURC n. 80 del 25.11.2024 recante AVVISO di deposito della Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone.
- d) Delibera di Giunta Comunale n. 10 del 16.01.2025 di *"Presa atto dell'assenza di osservazioni alla variante urbanistica adottata con delibera di Giunta comunale n. 466 del 04.11.2024..."*
- e) **ELABORATI:**
1050L_011_002 RELAZIONE
1050L_011_003 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 7
1050L_011_004 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 14

1050L_011_005 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 20

Dall'esame di tutta la documentazione trasmessa si prende atto che:

- Con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30.11.202, in attuazione agli impegni assunti per il Patto per Napoli, il Comune di Napoli ha approvato l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo I3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.P.A.;
- La delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30.11.2023 ha previsto due elenchi di immobili di cui il primo, contenente immobili, alcuni dei quali oggetto della proposta di variante in esame, conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70% e comprende i seguenti immobili:
 - Palazzo Cavalcanti in via Toledo;
 - Deposito ANM in via Posillipo;
 - Villa Cava, via Marechiaro;
 - Galleria Principe di Napoli;
 - Edificio per civili abitazioni in via Egiziaca;
 - Deposito ANM Garitone.
- In ottemperanza della delibera di Consiglio Comunale n. 97/2023, la Giunta comunale con delibera n. 407 del 03.10.2024 ha approvato il Documento Strategico con cui ha definito i contenuti della variante urbanistica finalizzata ad assicurare le modifiche alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo I3- Sviluppo Italia e precisamente:
 - eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli mediante modifica della Tavola 8 del vigente strumento urbanistico;
 - inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garitone come immobile reperito per "parcheggi";
 - precisazioni per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
 - registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale degli interventi già approvati ovvero: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili, centro diurno e attività culturali, Stazione EAV e Funicolare di Montesanto.
- Nel rispetto ed in conformità alla delibera di C.C. n. 97/2023 e di Giunta comunale n. 407/2024 di approvazione del Documento Strategico, la Giunta comunale con delibera n. 466 del 04.11.2024 ha adottato la variante urbanistica in oggetto, costituita dai seguenti elaborati:
 1050L_011_001 Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03.10.2024
 1050L_011_002 RELAZIONE
 1050L_011_003 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 7
 1050L_011_004 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 14
 1050L_011_005 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 20
- Sul BURC n. 80 del 25.11.2024 è stato pubblicato l'avviso di deposito della Variante urbanistica adottata con delibera di Giunta comunale n. 466/2024, relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone.
- Infine con Delibera n. 10 del 16.01.2025 la Giunta comunale ha *"Presa atto dell'assenza di osservazioni alla variante urbanistica adottata con delibera di Giunta comunale n. 466 del 04.11.2024."*

Dato atto che:

- La variante urbanistica in esame consiste nella revisione delle previsioni di alcune attrezzature pubbliche inerenti gli immobili di proprietà comunale con conseguente modifiche grafiche ad alcuni elaborati della Tavola 8 – Specificazioni- della variante generale al PRG vigente del Comune di Napoli, e precisamente dei fogli n. 7, n. 14 e n. 20;

- Tra gli obiettivi fondamentali del Patto per Napoli, ovvero l'Accordo tra lo Stato e il Comune di Napoli per il ripiano del disavanzo e per il rilancio degli investimenti nel Comune di Napoli, è ricompresa *"la valorizzazione e l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale attraverso il piano definito con la società Invimit"*;
- Contenuto della variante è il cambio di destinazione d'uso dei seguenti immobili per i quali la delibera di C.C. n. 97/2023 ne prevede il conferimento al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli con riserva della contestuale acquisizione al Comune di Napoli di quote di partecipazione al Fondo per il restante 70% del valore degli stessi immobili;
 - Palazzo Cavalcanti in via Toledo;
 - Deposito ANM in via Posillipo;
 - Villa Cava, via Marechiaro;
 - Galleria Principe di Napoli;
 - Edificio per civili abitazioni in via Egiziaca;
 - Deposito ANM Garittone.
- La variante prevede inoltre la regolarizzazione di alcuni interventi già approvati in variante allo strumento urbanistico vigente, ma allo stato attuale non ancora riportati sulle tavole grafiche e da inserire nella Tavola 8 Specificazioni, e precisamente:
 - ampliamento Ospedale Fatebenefratelli;
 - Accordo di Programma Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili;
 - Stazione EAV e Funicolare di Montesanto.
- La proposta di variante consente quindi la revisione delle previsioni d'uso relative alle attrezzature pubbliche inerenti gli immobili di proprietà comunale sopra elencati, conferiti al fondo "Comparto Napoli", al fine di creare condizioni favorevoli alla loro valorizzazione e contestualmente registra, sulla Tavola 8, interventi già approvati con precedenti atti di assenso ma non censiti nel dimensionamento degli standard della Variante generale al PRG vigente del Comune di Napoli.
- Tutti gli immobili considerati risultano disciplinati dalla variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n. 323 dell'11/06/2004 e rientrano nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04/07/1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346 - catastalmente risulta individuato al NCT Fg. 135, P.la 290. Tale immobile:

- rientra nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato, per la maggiore estensione *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte* – art.64 ed in parte *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* – art.69;
- è individuato, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere come immobili reperiti da destinare a istruzione, interesse comune e parcheggi;
- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;
- è classificato, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;

Deposito ANM, via Posillipo 165 – catastalmente l'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 224, P.lle 296 (parte)-297-298-299-300-301. Tale immobile:

- rientra in parte nella *zona A - insediamenti di interesse storico* disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato: per la maggiore estensione *Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte* - art.76 ed in parte *Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* - art.79;
- rientra per la maggiore estensione nella zona B – agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della citata variante;
- è individuato, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi;
- è classificato, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;

- risulta sottoposto alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 24 gennaio 1953, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Posillipo (Dm 14/12/1995) in zona RUA – Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico – ambientale;
- rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;
- ricade in parte nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015, nella carta del rischio da frana R3 rischio elevato.

Villa Cava, via Marechiaro 93 Quartiere Posillipo. L'immobile risulta identificato al NCT Fg. 229, P.III 880. Tale immobile:

- rientra nella *zona A - insediamenti di interesse storico -sottozona Ab - siti archeologici* disciplinata dagli artt. 26 e 28 delle norme di attuazione della Variante;
- rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico;
- è classificato come area a bassa instabilità;
- risulta sottoposto alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 24 gennaio 1953, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Posillipo (Dm 14/12/1995) in zona PI – protezione integrale;
- rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016.

Galleria Principe di Napoli Quartiere San Lorenzo. L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 103, P.III 104. Tale immobile:

- rientra nella *zona A - insediamenti di interesse storico* disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato, per la maggiore estensione come *Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto* – art.109, in piccola parte come *Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare* – art.103;
- rientra in piccola parte nell'ambito "26 - acropoli e piazza Cavour" disciplinato dall'art.157;
- è individuata, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, di cui all'art.56 delle norme, in parte tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi, in piccola parte come attrezzature integrate esistenti, in parte come immobili reperiti da destinare a istruzione, interesse comune e parcheggi;
- rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico;
- è classificata - vincoli geomorfologici, area stabile;

Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca a Pizzofalcone Quartiere San Ferdinando L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 199, P.III 200-416-625 (parte)-D (parte). Tale immobile:

- rientra in *zona A – insediamenti di interesse storico – disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della Variante* ed è classificato, per la maggiore estensione come *Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare* – art.103; in parte come *Unità di spazio scoperto concluse - giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali unitarie, modulari o modulari complesse* – art.120; in parte come *Unità di spazio scoperto concluse - chiostrì pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse* – art. 118; in parte come *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte* – art.64; in parte come *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* – art.69; in parte come *Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria* - art. 102;
- è classificato - vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;

- è individuato in piccola parte, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi, di cui all'art. 56 delle norme;

- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;

Deposito ANM Garittone, via Nuova San Rocco 1-12 Quartiere San Carlo all'Arena. L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 33, P.lle 190-191-193-194-199-200-201. Tale immobile:

- rientra nella zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb - abitati nel parco disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della Variante;

- rientra nell'ambito "35 - Vallone San Rocco" disciplinato dall'art.162;

- è classificato- vincoli geomorfologici, area stabile;

- risulta sottoposto alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 20 maggio 1967, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;

- ricade nell'area del "Parco - Metropolitano delle colline di Napoli" approvato con DPGRC n.392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n.37 del 02.08.2004), in zona C - riserva controllata.

RILEVATO CHE

La proposta di variante distingue due diverse tipologie di interventi: quelli riferiti agli immobili attualmente compresi nella Tavola 8 – Specificazioni della variante generale al PRG vigente e quelli riferiti ad immobili non compresi nella suddetta Tavola 8:

- Per quanto attiene gli immobili inseriti nella tavola 8 – Specificazioni della strumentazione urbanistica vigente, ovvero la Galleria Principe, Palazzo Cavalvanti, e il Deposito ANM di Posillipo, la proposta di variante intende eliminare il vincolo conformativo ex art. 56 delle NTA, il quale, sovrapponendosi alla disciplina specifica delle singole zone, ne limita l'utilizzo alla sola destinazione di attrezzature per l'istruzione e/o alle attrezzature di interesse comune e parcheggi.

L'eliminazione del vincolo risultante dalla classificazione impressa dalla Tavola 8 ex art. 56 delle NTA, consentirebbe in conformità alla disciplina delle singole zone, la realizzazione una pluralità di destinazioni d'uso per gli immobili sopra descritti, non più limitati alle sole attrezzature per l'istruzione e/o alle attrezzature di interesse comune, consentendo anche destinazioni di tipo residenziale, attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera; attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche); attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio; attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio; attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio; attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio, ecc ecc..

Per consentire l'eliminazione dei tre immobili sopra riportati dalla Tavola 8 – specificazioni, con conseguente eliminazione del vincolo di destinazione indicato all'art. 56, è stato effettuato un bilancio degli standard della Variante riferito ai relativi quartieri di appartenenza, dal quale è emerso che l'eliminazione del vincolo da Tavola 8 risulta compensata dal surplus di attrezzature individuate dalla Variante generale, (senza tenere conto dall'inserimento nella tavola 8 del parcheggio nell'EX deposito il Garittone di cui si specifica di seguito).

Dall'elaborato 1050L_011_002 RELAZIONE- si rileva che oltre alla valutazione sull'ammontare complessivo dello standard sottratto, è stata effettuato l'analisi della tipologia di standard in riferimento ai singoli quartieri e, a tal fine, sono stati considerati e calcolati immobili destinati a

standard urbanistici per effetto di precedenti interventi che tuttavia non erano stati contabilizzati in precedenza, ovvero:

- l'intervento di variante della stazione EAV e Funicolare di Montesanto del quartiere Montecalvario; l'inserimento della variante della stazione EAV e della Funicolare di Montesanto, tra le attrezzature individuate nella tavola 8 soggette al vincolo ex art. 56 della nta della variante generale al PRG di Napoli, viene motivato dal comma 4 dell'art. 56 suddetto che prevede *"Tra le attrezzature di quartiere di cui al comma 1 destinate ad interesse comune ai sensi del Dm 2 aprile 1968 n. 1444 rientrano le stazioni delle linee metropolitane e delle funicolari elencate all'art. 161, scheda n. 89, di cui alla parte III della presente normativa"*
- l'Accordo di Programma in variante urbanistica per la "riqualificazione, restauro e rifunzionalizzazione del complesso monumentale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili" nel quartiere San Lorenzo, sottoscritto in data 07/06/2023 e ratificato con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 19/06/2023, nel quartiere San Lorenzo. l'Accordo di programma prevede la realizzazione di attrezzature di quartiere di tipo socio – sanitario (un Centro/Alzheimer) nonché attrezzature di quartiere di tipo culturale, entrambe ascrivibili alla tipologia delle attrezzature di "interesse comune" ex DM 1444/68;
- infine per quanto attiene il quartiere Posillipo nella relazione della variante in oggetto, per compensare la riduzione dello standard conseguente all'eliminazione del vincolo della tavola 8, viene preso in considerazione il permesso di costruire in deroga per l'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli. La deroga ha riguardato la modifica alla destinazione d'uso che la disciplina urbanistica vigente individuava nella zona F, sottozona Fe che includeva l'immobile nella Tavola 8 – specificazioni come "istruzione superiore" esistente. La variante generale includeva infatti l'area tra le attrezzature superiori esistenti (ex Istituto Cavalcanti). Secondo quanto indicato dalla relazione di variante, la deroga ha consentito il passaggio da attrezzature per l'istruzione superiore ad attrezzature di quartiere sanitarie.
- Per quanto attiene gli immobili non ricadenti nella tavola 8 Specificazioni, ovvero Villa Cava a Posillipo, il complesso residenziale di Via Egiziaca a Pizzofalcone, e l'ex deposito ANM Garittone in Via Nuova San Rocco a Capodimonte, la variante propone le seguenti modifiche:
 - Per quanto attiene il Complesso residenziale di Via Egiziaca a Pizzofalcone, complesso residenziale composto da 75 unità residenziali oltre le relative pertinenti, la proposta di variante intende definire gli spazi del complesso immobiliare, riportati sulle tavole grafiche della Variante Generale come appartenenti alla Chiesa ed apporre su tali spazi la specifica destinazione di "attrezzature integrate con altre funzioni - esistenti".
 - per Villa Cava a Posillipo, nella relazione di variante è specificato che non è necessario apportare alcuna modifica alla destinazione d'uso dell'immobile in quanto la disciplina urbanistica vigente garantisce già la possibilità di valorizzare l'immobile il quale rientra nella sottozona Ab - siti archeologici disciplinata dagli artt. 26 e 28 delle norme di Attuazione vigenti nonché nel Area di P.I. del Piano paesistico;
 - Per il Deposito ANM Garittone in Via Nuova San Rocco a Capodimonte, la variante propone di modificare la modalità di intervento delle destinazioni d'uso – parcheggio - già prevista dalla strumento urbanistico vigente il quale ne limita l'attuazione al solo restauro e risanamento conservativo nell'ambito di PUA. La proposta di variante intende includere l'immobile nella Tavola 8 – Specificazioni, indicando quale destinazione d'uso dell'immobile la destinazione "parcheggi" consentendo così l'attuazione attraverso intervento edilizio diretto senza quindi il ricorso alla pianificazione attuativa.

In sintesi la proposta di variante contempla i seguenti interventi:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni;

- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garitone come immobile destinato per “parcheggi”;
 - precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone sulle tavole grafiche della strumentazione urbanistica vigente – foglio 14 pavola 8- della specifica destinazione “attrezzature integrate con altre funzioni - esistenti”;
 - registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento ospedale Fatebenefratelli - Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto.
- Per effetto delle variazioni suddette sono state elaborate le modifiche grafiche ai fogli n. 7, 14 e 20 della Tavola 8 – Specificazioni –

ATTESO CHE

La Legge regionale n. 16/2004 e ss.mm. e ii. ed il relativo Regolamento regionale di attuazione n. 5/2011 disciplinano dei procedimenti amministrativi dei piani territoriali, urbanistici e di settore previsti, attribuendo ai Comuni la competenza e responsabilità in ordine al procedimento di formazione, adozione ed approvazione dei piani urbanistici comunali (PUC) e delle loro varianti.

In tale quadro normativo, la Città Metropolitana ha la competenza, ai sensi degli artt. 3 e 4 del citato Regolamento Regionale n.5/2011, di dichiarare la coerenza dei PUC alle strategie a scala sovracomunale individuate dall'amministrazione provinciale (metropolitana), anche in riferimento al proprio Piano Territoriale di Coordinamento (PTC).

Nelle more della definizione del Piano Territoriale Metropolitano (PTM), la Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana effettua una verifica di coerenza dei Piani Urbanistici Comunali e delle loro varianti tenendo conto, quale paradigma di riferimento, dell'attuale proposta di Piano territoriale di Coordinamento, adottata con delibere del Sindaco Metropolitano n.25/2016 e n. 75/2016, che costituisce linee strategiche a scala sovracomunale, anche ai sensi della Delibera del Sindaco Metropolitano n. 258/2019.

La citata proposta di PTC, recependo anche la strumentazione urbanistica sovraordinata e di settore, fornisce indirizzi e direttive per l'elaborazione dei Piani Urbanistici Comunali, orientati prevalentemente alla rigenerazione urbana, al riuso del patrimonio edilizio esistente e degradato, alla tutela e alla conservazione delle aree libere e dei suoli agricoli anche per la realizzazione dei corridoi ecologici limitando, quindi, il consumo di suolo.

In particolare, nel suindicato quadro normativo resta, quindi, esclusivamente in capo al Comune, la competenza e la responsabilità in ordine:

- alla verifica della legittimità e correttezza del PUC sotto il profilo amministrativo ed urbanistico, così come prescritto all'art.3, comma 1 del Regolamento regionale per il Governo del Territorio n.5/2011;
- alla ufficialità, completezza e correttezza degli atti trasmessi per la verifica di coerenza alla Città Metropolitana di Napoli;
- alla conformità del PUC alle leggi e regolamenti ed agli strumenti urbanistici territoriali e sovraordinati di settore;
- al corretto e compiuto procedimento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e della Valutazione di Incidenza (VI);
- all'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni ed ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio e propedeutico all'approvazione del PUC, nonché all'adeguamento dello stesso nel rispetto delle prescrizioni, condizioni e raccomandazioni formulate nei predetti pareri;
- alla repressione dei manufatti realizzati illegittimamente; ciò indipendentemente dalla rappresentazione all'interno degli ambiti, nelle aree di trasformabilità e nelle zone individuate nel PUC, dei manufatti costruiti abusivamente o delle aree lottizzate in assenza di titolo idoneo (circostanza che non costituisce assolutamente sanatoria o presupposto per la futura sanatoria di illeciti urbanistico-edilizi);

- alla verifica della condonabilità dei manufatti edilizi che sono stati costruiti senza regolare titolo edilizio o difformemente dallo stesso, da valutarsi alla luce delle leggi statali e regionali in materia.

CONSIDERATO CHE

Per consentire la valorizzazione del patrimonio immobiliare, come indicato dagli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, per effetto dell'eliminazione del vincolo ex art. 56 delle NTA della Variante Generale al Prg, saranno consentiti, sugli immobili oggetto della presente proposta di variante, una pluralità di destinazioni d'uso conformi per ciascun immobile alle specifiche destinazioni indicate nelle relative zone omogenee.

Dal calcolo dello standard per attrezzature di interesse comune sottratto per effetto dell'eliminazione del vincolo ex art. 56 delle NTA della Variante Generale, equilibrate con il conteggio dello standard aggiunto per effetto degli interventi approvati ma mai conteggiati nella variante generale, la variante in oggetto riporta che il dimensionamento complessivo risulta soddisfatto.

CONSIDERATO ALTRESI' CHE

Per quanto attiene le strategie a scala sovracomunale identificate nella proposta di PTC la rigenerazione, il riuso, il recupero del patrimonio edilizio esistente, costituiscono obiettivi guida della pianificazione territoriale e urbanistica nell'ottica della riduzione massima del consumo di suolo.

La proposta di variante non individua nuove aree da destinare a standard di quartiere bensì consente la revisione delle destinazioni d'uso di alcuni immobili esistenti di proprietà comunale ed effettua la registrazione di interventi approvati e/o realizzati non ancora compresi nel dimensionamento della Variante generale, con conseguente modifiche grafiche ad alcuni elaborati della Tavola 8 – Specificazioni- della variante generale al PRG vigente del Comune di Napoli, e precisamente dei fogli n. 7, n. 14 e n. 20.

Nella delibera di Giunta comunale n. 466/2024 viene dichiarato che per la suddetta variante urbanistica sussiste la conformità alle leggi e regolamenti e agli eventuali strumenti urbanistici e territoriali sovraordinati e di settore;

Per quanto attiene la verifica di assoggettabilità a VAS con delibera di Giunta comunale n. 407/2024 è stata dichiarata l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità della variante in argomento ai sensi dell'art. 2 commi 5 lettera e) e 7 del Regolamento regionale di attuazione della VAS in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009.

PRECISATO CHE

- Le specifiche destinazioni, successivamente attribuite ai singoli immobili coerentemente con le destinazioni delle rispettive zone omogenee, dovranno essere considerate nel dimensionamento del redigendo PUC con riferimento alle diverse tipologie di attività ovvero di tipo residenziale, ricettivo, produttivo, direzionale, ecc ecc.
- La successiva attribuzione delle specifiche destinazioni d'uso degli immobili comporterà la valutazione di eventuali, ulteriori, standard connessi alla specifica categoria di attività ovvero: residenziale, commerciale, ricettivo, terziario ecc.
- Per quanto attiene il quartiere Posillipo, per compensare la riduzione dello standard dovuto all'eliminazione del vincolo della tavola 8 dal Deposito ANM, la proposta di variante considera il cambio di destinazione d'uso conseguente al rilascio del permesso di costruire in deroga per l'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli. Secondo la proposta di variante la deroga ha comportato l'aumento dello standard ex Dm 1444/68 per attrezzature di "interesse comune" conseguente all'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli in luogo dello attrezzatura "istruzione superiore" (ex Istituto Cavalcanti) prevista dalla Variante generale vigente. Con la proposta di variante in oggetto il Comune intende prendere atto e registrare, sulla tavola 8 della Variante Generale, la procedura già effettuata per

l'ampliamento della struttura ospedaliera, con conseguente aumento della dotazione dello standard ex DM 1444/68 per "attrezzature di interesse comune" (attrezzatura sanitaria di quartiere ampliamento dell'ospedale). In tal modo, con l'aumento della dotazione di attrezzature di quartiere conseguente al rilascio del permesso di costruire in deroga, la variante in oggetto opera l'eliminazione dalla Tavola 8 Specificazioni, del vincolo di "Parcheggio" insistente sull'edificio Ex ANM di Posillipo.

Tuttavia si rileva che con l'eliminazione dalla tavola 8 foglio 20 della Variante Generale vigente, della specifica destinazione "immobili destinati a istruzione superiore" è stata operata una modifica della superficie per le "attrezzature pubbliche di interesse generale ex art. 4 D.M. n. 1444/68", da attrezzatura per istruzione superiore ad attrezzatura di interesse comune.

L'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli pertanto può essere considerato per compensare lo standard ex art. 3 D.M. n. 1444/68 solo a seguito di verifica del rispetto della quota minima prevista per la specifica tipologia di cui all' art. 4 comma 5 del D.M. 1444/68 con l'espressa precisazione che l'attrezzatura sanitaria conseguente all'ampliamento del Fatebenefratelli rappresenta standard di quartiere e non attrezzatura di interesse generale.

Per tutto quanto sopra esposto e sulla base della documentazione trasmessa si è del parere che in relazione alla proposta di variante urbanistica del Comune di Napoli per la "Valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone", si possa dichiarare la coerenza alle strategie a scala sovracomunale, ai sensi del comma 4 dell'art. 3 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio n. 5/11.

Per quanto attiene l'Ex Deposito ANM del quartiere Posillipo l'espressione della coerenza resta subordinata alla verifica del rispetto di quanto sopra precisato.

Funzionario P.O.
Arch. Carla Casolaro
f.to digitalmente



Servizio pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2025/63557 del 22/01/2025

Alla Presidenza della Municipalità 1
Alla Direzione della Municipalità 1

p.c.:

Al Vicesindaco

All'Assessore al Bilancio

Al Direttore Generale

Al Servizio Tutela e regolarizzazione del patrimonio

Oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. - **richiesta parere di competenza.**

Si premette che ai sensi dell'art. 32 - *funzioni consultive* del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005, le Municipalità esprimono pareri obbligatori preventivi sugli atti riguardanti, tra l'altro, "e) piano regolatore generale e relative varianti". Inoltre, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo "*I pareri sono espressi dai Consigli entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta, salvi i casi in cui sia stato fissato dal richiedente, per motivi di particolare urgenza, un minor tempo comunque non inferiore a cinque giorni. I pareri resi sono succintamente inseriti nel testo del provvedimento comunale. Decorso i termini innanzi indicati senza che il parere sia stato comunicato o senza che l'organo adito abbia rappresentato esigenze istruttorie, l'organo comunale richiedente può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere, dando atto nel provvedimento del decorso infruttuoso del termine prestabilito*".

Ciò premesso, si richiede entro e non oltre 30 giorni dalla presente il parere consultivo di competenza relativamente alla variante urbanistica in oggetto adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 4/11/2024. Decorso tale termine si procederà ai sensi del comma 3 dell'art. 32 del citato Regolamento.

Tutti gli atti relativi alla variante urbanistica in oggetto - delibere di Giunta Comunale complete dei relativi allegati n. 407 del 03/10/2024 relativa al documento strategico, n. 466 del 04/11/2024 di adozione della variante, n. 10 del 16/01/2025 di presa d'atto dell'assenza di osservazioni - sono scaricabili dalla sezione dedicata del sito web istituzionale al seguente link:

<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/52506>

Al fine di chiarire i contenuti della variante urbanistica in esame si precisa quanto segue.

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 veniva approvata la delibera di Giunta di proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/2023 con la quale, in attuazione agli impegni del Patto per Napoli, veniva approvata l'operazione di conferimento di beni immobili al Fondo Comparto

"Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta. Nella delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 sono individuati due elenchi di immobili di cui il primo è relativo ad immobili conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70 %, e comprende i seguenti immobili:

- Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346;
- Deposito ANM, via Posillipo 165;
- Villa Cava, via Marechiaro 93;
- Galleria Principe di Napoli I – V;
- Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35;
- Deposito ANM Garittone, via Nuova San Rocco 1-12.

Il secondo gruppo viene interamente ceduto ad altri fondi gestiti da Invimit e comprende tre caserme (Piazza Tafuri Giovanni Bernardino; Via della Villa Romana; Via Commissario Ammaturo) che vengono interamente cedute ad Invimit, secondo un piano generale dello Stato di recupero e valorizzazione degli immobili destinati a servizio pubblico. Tale secondo gruppo non risulta interessato dalla variante urbanistica in argomento in quanto gli immobili proseguiranno a svolgere le loro attuali funzioni.

La finalità della variante urbanistica, che si configura come applicazione diretta della delibera Consiliare n. 97 del 30/11/2023, è quella di assicurare, laddove necessario, una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino coerenti con le caratteristiche degli immobili. Ciò al fine di valorizzare, mediante opportune modifiche delle destinazioni d'uso, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli", per il quale il Comune resterà comunque quotista di maggioranza al 70%.

In tal senso, i contenuti della variante urbanistica in sintesi sono:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni;
- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garittone come immobile reperito per "parcheggi";
- precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto.

Conseguentemente, le modifiche suddette si concretizzano nelle variazioni di alcuni fogli della Tavola 8 – Specificazioni della vigente Variante generale come di seguito specificato:

- foglio n. 7 – inserimento retino reperito parcheggi per il deposito ANM Garittone per una superficie pari a 5.600 mq;
- foglio n. 14 – eliminazione retini esistenti, reperiti e integrate per la Galleria Principe; eliminazione retino attrezzatura reperita per Palazzo Cavalcanti; inserimento retino attrezzatura esistente per la Stazione di Montesanto (EAV e Funicolare); inserimento retino attrezzatura reperita per il centro diurno (superficie di 1.300 mq) e gli spazi culturali (superficie di 1.100 mq) relativi all'Accordo di Programma dell'Ospedale di Santa Maria degli Incurabili; inserimento del pallino relativo alla attrezzatura integrata esistente nella porzione del compendio di via Egiziaca a Pizzofalcone ricadente in Tavola 8;
- foglio n. 20 – eliminazione retino grafico di attrezzatura esistente relativo al deposito ANM di Posillipo; sostituzione del retino di istruzione superiore esistente per l'ex Istituto Cavalcanti per una superficie pari a 6.100 mq con quello di attrezzatura individuata di interesse comune.

Parimenti, il dimensionamento delle attrezzature di quartiere viene modificato per i quartieri interessati nelle tabelle riportate nella Relazione di variante allegata alla delibera di Giunta di adozione n. 466 del 04/11/2024.

E' utile sottolineare che in sostanza la variante modifica le previsioni inerenti alcune attrezzature di quartiere come sopra indicato, ma non individua ulteriori nuove aree da destinare a standard,

bensi' effettua la registrazione di interventi già approvati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale che risultano mere "precisazioni" che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni.

Inoltre la variante non determina nuovi carichi insediativi, né modifiche delle norme tecniche della Variante generale e si esplicita in modifiche grafiche dei fogli nn. 7, 14, 20 della Tavola 8 – Specificazioni e nell'aggiornamento delle relative tabelle di calcolo degli standard.

In ogni caso, a seguito della variante urbanistica nel dimensionamento complessivo della Variante generale si avrà un aumento complessivo di aree da standard ai sensi del DI 1444/1968 pari a circa 7.000 mq.

Per quanto riguarda specificamente il territorio della Municipalità 1 la variante opera innanzitutto nel quartiere Posillipo mediante l'eliminazione del vincolo conformativo ad attrezzatura di quartiere relativo all'ex deposito ANM di Posillipo attraverso la modifica grafica della Tavola 8 Specificazioni. Come ampiamente argomentato nella Relazione di variante allegata alla delibera di Giunta di adozione n. 466 del 04/11/2024, l'individuazione dell'immobile nella Tavola 8 – Specificazioni, sovrapponendosi alla disciplina di zona, limita di fatto le possibili destinazioni compatibili a quelle previste dal DI 1444/1968.

La modifica della disciplina urbanistica renderà pienamente attuabili le possibili destinazioni già previste dalla disciplina di zona, consentendo in tal modo la piena valorizzazione del bene.

Viene poi inserito nella Tavola 8 – Specificazioni il simbolo di attrezzatura integrata esistente nella porzione del compendio di via Egiziaca a Pizzofalcone al solo fine di rendere esplicita la presenza di funzioni private esistenti che in parte si sovrappongono al retino relativo alle attrezzature esistenti (chiesa).

La variante registra inoltre interventi già approvati e, in particolare, per il territorio della Municipalità 1, viene registrato nella contabilità della Variante generale e nella Tavola 8 – Specificazioni, tra le attrezzature di interesse comune, il permesso di costruire in deroga per l'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli in via Manzoni, rilasciato a seguito della delibera di Consiglio n. 69 del 4/09/2017. Tale operazione risulta un mero aggiornamento del dimensionamento degli standard e della Tavola 8 – Specificazioni, riguardando un intervento già approvato.

Si resta in attesa di un cortese riscontro entro i termini indicati.

Sottoscritta digitalmente dal dirigente
arch. Andrea Ceudech

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente nota è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005.

PG/2025/63775 del 22/01/2025

Alla Presidenza della Municipalità 2
 Alla Direzione della Municipalità 2

p.c.:

Al Vicesindaco

All'Assessore al Bilancio

Al Direttore Generale

Al Servizio Tutela e regolarizzazione del patrimonio

Oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. - **richiesta parere di competenza.**

Si premette che ai sensi dell'art. 32 - *funzioni consultive* del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005, le Municipalità esprimono pareri obbligatori preventivi sugli atti riguardanti, tra l'altro, "e) piano regolatore generale e relative varianti". Inoltre, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo "*I pareri sono espressi dai Consigli entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta, salvi i casi in cui sia stato fissato dal richiedente, per motivi di particolare urgenza, un minor tempo comunque non inferiore a cinque giorni. I pareri resi sono succintamente inseriti nel testo del provvedimento comunale. Decorso i termini innanzi indicati senza che il parere sia stato comunicato o senza che l'organo adito abbia rappresentato esigenze istruttorie, l'organo comunale richiedente può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere, dando atto nel provvedimento del decorso infruttuoso del termine prestabilito*".

Ciò premesso, si richiede entro e non oltre 30 giorni dalla presente il parere consultivo di competenza relativamente alla variante urbanistica in oggetto adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 4/11/2024. Decorso tale termine si procederà ai sensi del comma 3 dell'art. 32 del citato Regolamento.

Tutti gli atti relativi alla variante urbanistica in oggetto - delibere di Giunta Comunale complete dei relativi allegati n. 407 del 03/10/2024 relativa al documento strategico, n. 466 del 04/11/2024 di adozione della variante, n. 10 del 16/01/2025 di presa d'atto dell'assenza di osservazioni - sono scaricabili dalla sezione dedicata del sito web istituzionale al seguente link:

<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/52506>

Al fine di chiarire i contenuti della variante urbanistica in esame si precisa quanto segue.

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 veniva approvata la delibera di Giunta di proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/2023 con la quale, in attuazione agli impegni del Patto

per Napoli, veniva approvata l'operazione di conferimento di beni immobili al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta. Nella delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 sono individuati due elenchi di immobili di cui il primo è relativo ad immobili conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70 %, e comprende i seguenti immobili:

- Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346;
- Deposito ANM, via Posillipo 165;
- Villa Cava, via Marechiaro 93;
- Galleria Principe di Napoli I – V;
- Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35;
- Deposito ANM Garittone, via Nuova San Rocco 1-12.

Il secondo gruppo viene interamente ceduto ad altri fondi gestiti da Invimit e comprende tre caserme (Piazza Tafuri Giovanni Bernardino; Via della Villa Romana; Via Commissario Ammaturo) che vengono interamente cedute ad Invimit, secondo un piano generale dello Stato di recupero e valorizzazione degli immobili destinati a servizio pubblico. Tale secondo gruppo non risulta interessato dalla variante urbanistica in argomento in quanto gli immobili proseguiranno a svolgere le loro attuali funzioni.

La finalità della variante urbanistica, che si configura come applicazione diretta della delibera Consiliare n. 97 del 30/11/2023, è quella di assicurare, laddove necessario, una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino coerenti con le caratteristiche degli immobili. Ciò al fine di valorizzare, mediante opportune modifiche delle destinazioni d'uso, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli", per il quale il Comune resterà comunque quotista di maggioranza al 70%.

In tal senso, i contenuti della variante urbanistica in sintesi sono:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni;
- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garittone come immobile reperito per "parcheggi";
- precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto.

Conseguentemente, le modifiche suddette si concretizzano nelle variazioni di alcuni fogli della Tavola 8 – Specificazioni della vigente Variante generale come di seguito specificato:

- foglio n. 7 – inserimento retino reperito parcheggi per il deposito ANM Garittone per una superficie pari a 5.600 mq;
- foglio n. 14 – eliminazione retini esistenti, reperiti e integrate per la Galleria Principe; eliminazione retino attrezzatura reperita per Palazzo Cavalcanti; inserimento retino attrezzatura esistente per la Stazione di Montesanto (EAV e Funicolare); inserimento retino attrezzatura reperita per il centro diurno (superficie di 1.300 mq) e gli spazi culturali (superficie di 1.100 mq) relativi all'Accordo di Programma dell'Ospedale di Santa Maria degli Incurabili; inserimento del pallino relativo alla attrezzatura integrata esistente nella porzione del compendio di via Egiziaca a Pizzofalcone ricadente in Tavola 8;
- foglio n. 20 – eliminazione retino grafico di attrezzatura esistente relativo al deposito ANM di Posillipo; sostituzione del retino di istruzione superiore esistente per l'ex Istituto Cavalcanti per una superficie pari a 6.100 mq con quello di attrezzatura individuata di interesse comune.

Parimenti, il dimensionamento delle attrezzature di quartiere viene modificato per i quartieri interessati nelle tabelle riportate nella Relazione di variante allegata alla delibera di Giunta di adozione n. 466 del 04/11/2024.

E' utile sottolineare che in sostanza la variante modifica le previsioni inerenti alcune attrezzature di

quartiere come sopra indicato, ma non individua ulteriori nuove aree da destinare a standard, bensì effettua la registrazione di interventi già approvati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale che risultano mere "precisazioni" che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni.

Inoltre la variante non determina nuovi carichi insediativi, né modifiche delle norme tecniche della Variante generale e si esplicita in modifiche grafiche dei fogli nn. 7, 14, 20 della Tavola 8 – Specificazioni e nell'aggiornamento delle relative tabelle di calcolo degli standard.

In ogni caso, a seguito della variante urbanistica nel dimensionamento complessivo della Variante generale si avrà un aumento complessivo di aree da standard ai sensi del DI 1444/1968 pari a circa 7.000 mq.

Per quanto riguarda specificamente il territorio della Municipalità 2, la variante opera nel quartiere Montecalvario mediante l'eliminazione del vincolo conformativo ad attrezzatura di quartiere relativo al Palazzo Cavalcanti attraverso la modifica grafica della Tavola 8 Specificazioni.

Come ampiamente argomentato nella Relazione di variante allegata alla delibera di Giunta di adozione n. 466 del 04/11/2024, l'individuazione dell'immobile nella Tavola 8 – Specificazioni, sovrapponendosi alla disciplina tipologica della zona A, limita di fatto le possibili destinazioni compatibili a quelle previste dal DI 1444/1968.

La modifica della disciplina urbanistica renderà pienamente attuabili le possibili destinazioni già previste dalla disciplina urbanistica tipologica della zona A, consentendo in tal modo la piena valorizzazione del bene.

La variante registra inoltre interventi già approvati e, in particolare, per il territorio della Municipalità 2, viene registrato nella contabilità della Variante generale, come attrezzatura di interesse comune, la stazione EAV di Montesanto e Funicolare precedentemente non ricompresa nel bilancio delle attrezzature.

Si resta in attesa di un cortese riscontro entro i termini indicati.

Sottoscritta digitalmente dal dirigente
arch. Andrea Ceudech

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente nota è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005.



Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2025/63599 del 22/01/2025

Alla Presidenza della Municipalità 3
Alla Direzione della Municipalità 3

p.c.:

Al Vicesindaco

All'Assessore al Bilancio

Al Direttore Generale

Al Servizio Tutela e regolarizzazione del patrimonio

Oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. - **richiesta parere di competenza.**

Si premette che ai sensi dell'art. 32 - *funzioni consultive* del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005, le Municipalità esprimono pareri obbligatori preventivi sugli atti riguardanti, tra l'altro, "e) piano regolatore generale e relative varianti". Inoltre, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo *"I pareri sono espressi dai Consigli entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta, salvi i casi in cui sia stato fissato dal richiedente, per motivi di particolare urgenza, un minor tempo comunque non inferiore a cinque giorni. I pareri resi sono succintamente inseriti nel testo del provvedimento comunale. Decorso i termini innanzi indicati senza che il parere sia stato comunicato o senza che l'organo adito abbia rappresentato esigenze istruttorie, l'organo comunale richiedente può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere, dando atto nel provvedimento del decorso infruttuoso del termine prestabilito"*.

Ciò premesso, si richiede entro e non oltre 30 giorni dalla presente il parere consultivo di competenza relativamente alla variante urbanistica in oggetto adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 4/11/2024. Decorso tale termine si procederà ai sensi del comma 3 dell'art. 32 del citato Regolamento.

Tutti gli atti relativi alla variante urbanistica in oggetto - delibere di Giunta Comunale complete dei relativi allegati n. 407 del 03/10/2024 relativa al documento strategico, n. 466 del 04/11/2024 di adozione della variante, n. 10 del 16/01/2025 di presa d'atto dell'assenza di osservazioni - sono scaricabili dalla sezione dedicata del sito web istituzionale al seguente link:

<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/52506>

Al fine di chiarire i contenuti della variante urbanistica in esame si precisa quanto segue.

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 veniva approvata la delibera di Giunta di proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/2023 con la quale, in attuazione agli impegni del Patto per Napoli, veniva approvata l'operazione di conferimento di beni immobili al Fondo Comparto

"Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta. Nella delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 sono individuati due elenchi di immobili di cui il primo è relativo ad immobili conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70 %, e comprende i seguenti immobili:

- Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346;
- Deposito ANM, via Posillipo 165;
- Villa Cava, via Marechiaro 93;
- Galleria Principe di Napoli I – V;
- Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35;
- Deposito ANM Garittone, via Nuova San Rocco 1-12.

Il secondo gruppo viene interamente ceduto ad altri fondi gestiti da Invimit e comprende tre caserme (Piazza Tafuri Giovanni Bernardino; Via della Villa Romana; Via Commissario Ammaturo) che vengono interamente cedute ad Invimit, secondo un piano generale dello Stato di recupero e valorizzazione degli immobili destinati a servizio pubblico. Tale secondo gruppo non risulta interessato dalla variante urbanistica in argomento in quanto gli immobili proseguiranno a svolgere le loro attuali funzioni.

La finalità della variante urbanistica, che si configura come applicazione diretta della delibera Consiliare n. 97 del 30/11/2023, è quella di assicurare, laddove necessario, una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino coerenti con le caratteristiche degli immobili. Ciò al fine di valorizzare, mediante opportune modifiche delle destinazioni d'uso, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli", per il quale il Comune resterà comunque quotista di maggioranza al 70%.

In tal senso, i contenuti della variante urbanistica in sintesi sono:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni;
- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garittone come immobile reperito per "parcheggi";
- precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto.

Conseguentemente, le modifiche suddette si concretizzano nelle variazioni di alcuni fogli della Tavola 8 – Specificazioni della vigente Variante generale come di seguito specificato:

- foglio n. 7 – inserimento retino reperito parcheggi per il deposito ANM Garittone per una superficie pari a 5.600 mq;
- foglio n. 14 – eliminazione retini esistenti, reperiti e integrate per la Galleria Principe; eliminazione retino attrezzatura reperita per Palazzo Cavalcanti; inserimento retino attrezzatura esistente per la Stazione di Montesanto (EAV e Funicolare); inserimento retino attrezzatura reperita per il centro diurno (superficie di 1.300 mq) e gli spazi culturali (superficie di 1.100 mq) relativi all'Accordo di Programma dell'Ospedale di Santa Maria degli Incurabili; inserimento del pallino relativo alla attrezzatura integrata esistente nella porzione del compendio di via Egiziaca a Pizzofalcone ricadente in Tavola 8;
- foglio n. 20 – eliminazione retino grafico di attrezzatura esistente relativo al deposito ANM di Posillipo; sostituzione del retino di istruzione superiore esistente per l'ex Istituto Cavalcanti per una superficie pari a 6.100 mq con quello di attrezzatura individuata di interesse comune.

Parimenti, il dimensionamento delle attrezzature di quartiere viene modificato per i quartieri interessati nelle tabelle riportate nella Relazione di variante allegata alla delibera di Giunta di adozione n. 466 del 04/11/2024.

E' utile sottolineare che in sostanza la variante modifica le previsioni inerenti alcune attrezzature di quartiere come sopra indicato, ma non individua ulteriori nuove aree da destinare a standard,

bensi' effettua la registrazione di interventi già approvati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale che risultano mere "precisazioni" che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni.

Inoltre la variante non determina nuovi carichi insediativi, né modifiche delle norme tecniche della Variante generale e si esplicita in modifiche grafiche dei fogli nn. 7, 14, 20 della Tavola 8 – Specificazioni e nell'aggiornamento delle relative tabelle di calcolo degli standard.

In ogni caso, a seguito della variante urbanistica nel dimensionamento complessivo della Variante generale si avrà un aumento complessivo di aree da standard ai sensi del DI 1444/1968 pari a circa 7.000 mq.

Per quanto riguarda specificamente il territorio della Municipalità 3, la variante opera esclusivamente sull'ex deposito ANM Garitone, sito in via Nuova San Rocco 1-12.

L'immobile rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb - abitati nel parco disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della Variante e ricade nell'ambito "35 - Vallone San Rocco" disciplinato dall'art.162 ed è assoggettato a piano urbanistico attuativo. L'immobile inoltre non è individuato come attrezzatura da standard nella Tavola 8 – Specificazioni.

Pertanto, attualmente nelle more della pianificazione urbanistica attuativa, le possibilità di intervento edilizio sono limitate al restauro e risanamento conservativo.

Inoltre, va evidenziato che la mozione avente ad oggetto "Comparto Napoli del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A" di accompagnamento alla delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 impegna l'Amministrazione, tra l'altro, a "definire negli obiettivi del Fondo Napoli, costituito con Invimit, i seguenti vincoli e priorità: (...) - realizzare, anche in coerenza con quanto stabilito dal CC, la realizzazione del parcheggio pubblico nell'area del Garitone; (...)". Pertanto, il Consiglio Comunale ha inteso individuare quale destinazione dell'immobile quella a "parcheggio pubblico".

La variante, dunque, individua il deposito del Garitone nella Tavola 8 - Specificazioni come "parcheggio pubblico" consentendo in tal modo anche l'intervento diretto, nelle more della pianificazione urbanistica attuativa, per la realizzazione dell'attrezzatura ai sensi dell'art. 56 delle norme di attuazione della Variante generale.

Conseguentemente, viene modificato il foglio n. 7 della Tavola 8 – Specificazioni con l'apposizione del retino reperito parcheggi per il deposito ANM Garitone per una superficie pari a 5.600 mq.

Si resta in attesa di un cortese riscontro entro i termini indicati.

Sottoscritta digitalmente dal dirigente
arch. Andrea Ceudech

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente nota è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005.



Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2025/63705

del 22/01/2025

Alla Presidenza della Municipalità 4
Alla Direzione della Municipalità 4

p.c.:

Al Vicesindaco

All'Assessore al Bilancio

Al Direttore Generale

Al Servizio Tutela e regolarizzazione del patrimonio

Oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. - **richiesta parere di competenza.**

Si premette che ai sensi dell'art. 32 - *funzioni consultive* del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005, le Municipalità esprimono pareri obbligatori preventivi sugli atti riguardanti, tra l'altro, "e) piano regolatore generale e relative varianti". Inoltre, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo *"I pareri sono espressi dai Consigli entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta, salvi i casi in cui sia stato fissato dal richiedente, per motivi di particolare urgenza, un minor tempo comunque non inferiore a cinque giorni. I pareri resi sono succintamente inseriti nel testo del provvedimento comunale. Decorso i termini innanzi indicati senza che il parere sia stato comunicato o senza che l'organo adito abbia rappresentato esigenze istruttorie, l'organo comunale richiedente può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere, dando atto nel provvedimento del decorso infruttuoso del termine prestabilito"*.

Ciò premesso, si richiede entro e non oltre 30 giorni dalla presente il parere consultivo di competenza relativamente alla variante urbanistica in oggetto adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 4/11/2024. Decorso tale termine si procederà ai sensi del comma 3 dell'art. 32 del citato Regolamento.

Tutti gli atti relativi alla variante urbanistica in oggetto - delibere di Giunta Comunale complete dei relativi allegati n. 407 del 03/10/2024 relativa al documento strategico, n. 466 del 04/11/2024 di adozione della variante, n. 10 del 16/01/2025 di presa d'atto dell'assenza di osservazioni - sono scaricabili dalla sezione dedicata del sito web istituzionale al seguente link:

<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/52506>

Al fine di chiarire i contenuti della variante urbanistica in esame si precisa quanto segue.

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 veniva approvata la delibera di Giunta di proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/2023 con la quale, in attuazione agli impegni del Patto per Napoli, veniva approvata l'operazione di conferimento di beni immobili al Fondo Comparto

"Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta. Nella delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 sono individuati due elenchi di immobili di cui il primo è relativo ad immobili conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70 %, e comprende i seguenti immobili:

- Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346;
- Deposito ANM, via Posillipo 165;
- Villa Cava, via Marechiaro 93;
- Galleria Principe di Napoli I – V;
- Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35;
- Deposito ANM Garittone, via Nuova San Rocco 1-12.

Il secondo gruppo viene interamente ceduto ad altri fondi gestiti da Invimit e comprende tre caserme (Piazza Tafuri Giovanni Bernardino; Via della Villa Romana; Via Commissario Ammaturo) che vengono interamente cedute ad Invimit, secondo un piano generale dello Stato di recupero e valorizzazione degli immobili destinati a servizio pubblico. Tale secondo gruppo non risulta interessato dalla variante urbanistica in argomento in quanto gli immobili proseguiranno a svolgere le loro attuali funzioni.

La finalità della variante urbanistica, che si configura come applicazione diretta della delibera Consiliare n. 97 del 30/11/2023, è quella di assicurare, laddove necessario, una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino coerenti con le caratteristiche degli immobili. Ciò al fine di valorizzare, mediante opportune modifiche delle destinazioni d'uso, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli", per il quale il Comune resterà comunque quotista di maggioranza al 70%.

In tal senso, i contenuti della variante urbanistica in sintesi sono:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni;
- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garittone come immobile reperito per "parcheggi";
- precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto.

Conseguentemente, le modifiche suddette si concretizzano nelle variazioni di alcuni fogli della Tavola 8 – Specificazioni della vigente Variante generale come di seguito specificato:

- foglio n. 7 – inserimento retino reperito parcheggi per il deposito ANM Garittone per una superficie pari a 5.600 mq;
- foglio n. 14 – eliminazione retini esistenti, reperiti e integrate per la Galleria Principe; eliminazione retino attrezzatura reperita per Palazzo Cavalcanti; inserimento retino attrezzatura esistente per la Stazione di Montesanto (EAV e Funicolare); inserimento retino attrezzatura reperita per il centro diurno (superficie di 1.300 mq) e gli spazi culturali (superficie di 1.100 mq) relativi all'Accordo di Programma dell'Ospedale di Santa Maria degli Incurabili; inserimento del pallino relativo alla attrezzatura integrata esistente nella porzione del compendio di via Egiziaca a Pizzofalcone ricadente in Tavola 8;
- foglio n. 20 – eliminazione retino grafico di attrezzatura esistente relativo al deposito ANM di Posillipo; sostituzione del retino di istruzione superiore esistente per l'ex Istituto Cavalcanti per una superficie pari a 6.100 mq con quello di attrezzatura individuata di interesse comune.

Parimenti, il dimensionamento delle attrezzature di quartiere viene modificato per i quartieri interessati nelle tabelle riportate nella Relazione di variante allegata alla delibera di Giunta di adozione n. 466 del 04/11/2024.

E' utile sottolineare che in sostanza la variante modifica le previsioni inerenti alcune attrezzature di quartiere come sopra indicato, ma non individua ulteriori nuove aree da destinare a standard,

bensi' effettua la registrazione di interventi già approvati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale che risultano mere "precisazioni" che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni.

Inoltre la variante non determina nuovi carichi insediativi, né modifiche delle norme tecniche della Variante generale e si esplicita in modifiche grafiche dei fogli nn. 7, 14, 20 della Tavola 8 – Specificazioni e nell'aggiornamento delle relative tabelle di calcolo degli standard.

In ogni caso, a seguito della variante urbanistica nel dimensionamento complessivo della Variante generale si avrà un aumento complessivo di aree da standard ai sensi del DI 1444/1968 pari a circa 7.000 mq.

Per quanto riguarda specificamente il territorio della Municipalità 4, la variante opera nel quartiere San Lorenzo mediante l'eliminazione del vincolo conformativo ad attrezzatura di quartiere relativo alla Galleria Principe attraverso la modifica grafica della Tavola 8 Specificazioni.

Come ampiamente argomentato nella Relazione di variante allegata alla delibera di Giunta di adozione n. 466 del 04/11/2024, l'individuazione dell'immobile nella Tavola 8 – Specificazioni, sovrapponendosi alla disciplina tipologica della zona A, limita di fatto le possibili destinazioni compatibili a quelle previste dal DI 1444/1968.

La modifica della disciplina urbanistica renderà pienamente attuabili le possibili destinazioni già previste dalla disciplina urbanistica tipologica della zona A, consentendo in tal modo la piena valorizzazione del bene.

La variante registra inoltre interventi già approvati e, in particolare, per il territorio della Municipalità 4, vengono registrati nella contabilità della Variante generale alcune attrezzature di quartiere (centro diurno e spazi culturali) derivanti dall'Accordo di Programma in variante urbanistica per la "riqualificazione, restauro e rifunzionalizzazione del complesso monumentale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili" sottoscritto in data 07/06/2023 tra Comune di Napoli, Regione Campania e ASL Napoli 1 e ratificato con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 19/06/2023. Tale operazione risulta un mero aggiornamento del dimensionamento degli standard e della Tavola 8 – Specificazioni, riguardando interventi già approvati.

Si resta in attesa di un cortese riscontro entro i termini indicati.

Sottoscritta digitalmente dal dirigente
arch. Andrea Ceudech

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente nota è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005.



Municipalità 1
Chiaia
San Ferdinando
Posillipo

La Presidente

PG/2025 - 165519

Napoli, lì 20 Febbraio 2025

Area Urbanistica

Servizio pianificazione urbanistica generale e attuativa

Oggetto: Trasmissione Parere **Favorevole** ai sensi dell'art. 88 comma 2 dello Statuto, dell'art. 32 del Regolamento delle Municipalità in merito *"Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. - richiesta parere di competenza."*

Con la presente si trasmette con *"Deliberazione del Consiglio della Municipalità 1 n.° 7 del 20/02/2025"* Parere **Favorevole** ai sensi dell'art. 88 comma 2 dello Statuto, dell'art. 32 del Regolamento delle Municipalità in merito *"Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. - richiesta parere di competenza."* Trasmessa dall' Area Urbanistica con nota PG/2025/63557 del 22/01/2025

La Presidente
Dott.ssa Giovanna Mazzone

1^ MUNICIPALITÀ
CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO

Largo Torretta, 19

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DELLA MUNICIPALITÀ
N.7 del 20.02.2025

OGGETTO: Parere ex art. 32 del Regolamento delle Municipalità in merito alla “*Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l’operazione di conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.*” adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n°466 del 04/11/2024.

L’anno 2025, addì 20 del mese di febbraio, si è riunito il Consiglio Municipale di Chiaia - S.Ferdinando – Posillipo, previo regolare avviso di convocazione notificato ai Sigg. Consiglieri, per la trattazione del seguente ordine del giorno: **Parere ex art. 32 del Regolamento delle Municipalità in merito alla “Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l’operazione di conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.” adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n°466 del 04/11/2024.**

Si dà atto che sono presenti, all’atto della votazione della Delibera i Consiglieri indicati con la lettera “P” a fianco del proprio nominativo, mentre risultano assenti quelli indicati con la lettera “A”:

ACCIARINO Vincenzo	P	MAGGIORE Giulio	P
ADDATTILO Domenico	A	MAIORANO Carmela	P
BATTISTA Antonia	P	MANNA Federico	P
BORRICELLI Attilio	A	MATRUSCIANO Marcello	P
BRUNO Anna	A	MELE Giuseppe	A
CAPRIOLI Roberta	A	MELE Ilaria	A
CASELLI Giovanni	P	MIGNONE Roberta	A
CRISCUOLO Carlo	P	PASCUCCI Lorenzo	P
D’ERRICO Giancarlo	P	PUGLIESE Martina Maria	A
de GIOVANNI di SANTA SEVERINA Francesco	A	REMONDELLI Alessandro	P
DE GREGORIO Carmine	P	SABINO Chiara	P
DE SANTIS Mario	P	SCIARELLI Fabiana	A
D’ONOFRIO Fabrizio	P	STRAZZULLO Giovanni	A
FOGLIA MANZILLO Roberta	P	TREMANTE Eugenio	A
IACOVELLI Luca	A	TUCCILLO Giuseppe	P

Assume la Presidenza il Presidente del Consiglio Municipale d.ssa Giovanna Mazzone.
Assiste, nella qualità di Segretario, il Dirigente di Staff della Municipalità 1, dott. Ciro Scarici

Il Presidente, constatato che sono presenti n°16 Consiglieri su 30, dichiara valida la seduta.

Nomina scrutatori i Consiglieri: ANTONIA BATTISTA, FABRIZIO D’ONOFRIO, GIUSEPPE TUCCILLO

e mette in discussione l’argomento iscritto all’ordine del giorno: **Parere ex art. 32 del Regolamento delle Municipalità in merito alla “Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l’operazione di**

**1^ MUNICIPALITÀ
CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO
Largo Torretta, 19**

conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A." adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n°466 del 04/11/2024.

IL CONSIGLIO DELLA MUNICIPALITÀ 1

Premesso che

- Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 veniva approvata la delibera di Giunta di proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/2023 con la quale, in attuazione agli impegni del Patto per Napoli, veniva approvata l'operazione di conferimento di beni immobili al Fondo Comparto 1 "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta. Nella delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 sono individuati due elenchi di immobili di cui il primo è relativo ad immobili conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70 %, e comprende i seguenti immobili:

- Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346;
- Deposito ANM, via Posillipo 165;
- Villa Cava, via Marechiaro 93;
- Galleria Principe di Napoli I- V;
- Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35;
- Deposito ANM Garitone, via Nuova San Rocco 1-12.

- la Giunta Comunale, con Deliberazione n°466 del 04/11/2024 di proposta al Consiglio Comunale, ha adottato, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04.08.2011, la variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.;

- la Giunta Comunale, con Deliberazione n°10 del 16/01/2025 di proposta al Consiglio Comunale, ha adottato, la presa d'atto dell'assenza di osservazioni alla variante urbanistica, adottata Deliberazione n°466 del 04/11/2024 di proposta al Consiglio Comunale, relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.;

- con nota PG/2025/63557 del 22.01.2025 il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa ha richiesto ai Direttori e ai Presidenti delle Municipalità del Comune di Napoli di fornire, tramite il Consiglio, il parere ai sensi dell'art. 32 del Regolamento delle Municipalità, per quanto di competenza territoriale, in merito alla "Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.";

- ai sensi dell'art. 32, lettera e), del Regolamento delle Municipalità, le Municipalità esprimono pareri obbligatori preventivi sugli atti riguardanti, tra l'altro, sul "piano regolatore generale e relative varianti";

- ai sensi dell'art. 32, comma 3, del Regolamento delle Municipalità, i pareri sono espressi dai Consigli entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta, salvi i casi in cui sia stato fissato dal richiedente, per motivi di particolare urgenza, un minor tempo, comunque non inferiore a cinque giorni;

Preso atto che

- con nota PG/2025/127340 del 10.02.2025 avente ad oggetto "Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - per cui con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del

**1^ MUNICIPALITÀ
CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO**

Largo Torretta, 19

30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. – Richiesta parere di competenza ai sensi dell'art. 32 – funzioni consultive del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005 – NOTA ISTRUTTORIA la Direzione della Municipalità 1 ha provveduto a redigere, al fine di supportare il Consiglio municipale nell'esercizio delle proprie prerogative, un'apposita nota istruttoria redatta sulla scorta degli atti disponibili;

- la variante urbanistica oggetto del presente atto, la Deliberazione di Giunta Comunale n° 466 del 04.11.2024 di sua adozione e la nota PG/2025/127340 del 10.02.2025 della Direzione della Municipalità 1 sono stati esaminati dalla Commissione Giovani, decentramento, bilancio, patrimonio e regolamenti e dalla Commissione Manutenzione, Arredo e Urbanistica della Municipalità I, riunitesi in seduta congiunta;

- la Commissione congiunta sopra indicata, in data 14 Febbraio 2025, si è espressa per la formulazione di parere favorevole, ai sensi dell'art. 32 del Regolamento delle Municipalità;

- con PG/2025/145355 del 14/02 2025 il Presidente della Commissione Giovani, decentramento, bilancio, patrimonio e regolamenti e il vicepresidente della Commissione Manutenzione, Arredo e Urbanistica hanno trasmesso all'Ufficio di Presidenza della Municipalità I l'esito della Commissione di cui al capo precedente;

Visto

- il parere di regolarità tecnica favorevole reso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 dal Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e dal Servizio Tutela e Regularizzazione del Patrimonio sulla Deliberazione di Giunta Comunale n°466 del 04/11/2024 di proposta al Consiglio avente ad oggetto "*Adozione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04.08.2011, la variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.*";

- il parere di regolarità contabile favorevole reso dal Ragioniere Generale sulla Deliberazione di Giunta Comunale n°466 del 04/11/2024 di proposta al Consiglio avente ad oggetto "*Adozione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04.08.2011, la variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.*";

- le osservazioni del Segretario Generale sulla Deliberazione di Giunta Comunale n°466 del 04/11/2024 di proposta al Consiglio avente ad oggetto "*Adozione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04.08.2011, la variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.*";

Ritenuto

- anche, sulla scorta dei richiamati pareri e osservazioni, nonché delle valutazioni delle competenti Commissioni municipali, di poter esprimere parere favorevole all'adozione della "*Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.*", ai sensi dell'art. 32 del vigente Regolamento delle Municipalità, e limitatamente agli immobili che ricadono nella propria competenza territoriale (Deposito ANM Posillipo);

**1^ MUNICIPALITÀ
CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO
Largo Torretta, 19**

Visto

- il parere di regolarità tecnico – amministrativa favorevole espresso ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis del D.lgs. n°267/2000 e dell'art. 47 comma 1 del Regolamento delle Municipalità.

Si allegano al presente atto, per formarne parte integrale e sostanziale, i seguenti documenti, composti da n. pagine,

1. Nota PG/2025/63557 del 22.01.2025 del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa avente ad oggetto:
“Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. – richiesta parere di competenza”;
2. Nota PG/2025/127340 del 10.02.2025 della Direzione della Municipalità 1 avente ad oggetto “Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - per cui con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. – Richiesta parere di competenza ai sensi dell'art. 32 – funzioni consultive del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005 – NOTA ISTRUTTORIA”;
3. Deliberazione di Giunta Comunale n°466 del 04/11/2024 di proposta al Consiglio avente ad oggetto “Adozione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04.08.2011, la variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.”;
4. Deliberazione n°10 del 16/01/2025 di proposta al Consiglio Comunale, avente ad oggetto “Presa d'atto dell'assenza di osservazioni alla variante urbanistica, adottata Deliberazione n°466 del 04/11/2024 di proposta al Consiglio Comunale, relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.”.;
4. PG/2025/145355 del 14.02.2025 - Esito della Commissione congiunta Giovani, decentramento, bilancio, patrimonio e regolamenti- Manutenzione, Arredo e Urbanistica della Municipalità 1 del 14.02.2025 in merito all'espressione di parere.

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e quindi redatte dal Direttore della Municipalità sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, lo stesso direttore qui di seguito sottoscrive

Il Dirigente di Staff della Municipalità 1
Dott. Ciro Scarici





**1^ MUNICIPALITÀ
CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO**

Largo Torretta, 19

DELIBERA

Per i motivi espressi in premessa, che si intendono integralmente riportati in questa parte espositiva

- di esprimere parere favorevole ai sensi dell'art 32 del Regolamento delle Municipalità, in merito alla variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale- Deposito ANM Posillipo - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n°466 del 04/11/2024.

- di incaricare la Segreteria del Consiglio Municipale degli atti consequenziali;

Il Presidente
d.ssa Giovanna Mazzone

Il Dirigente di staff della Municipalità 1
dott. Ciro Scarici



Proposta di deliberazione n.7 del 20.02.2025

**1^ MUNICIPALITÀ
CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO
Largo Torretta, 19**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DELLA MUNICIPALITÀ 1 N. 7 DEL 20.02.2025

OGGETTO: Parere ex art. 32 del Regolamento delle Municipalità in merito alla variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n°466 del 04/11/2024.

Il Dirigente di Staff della Municipalità 1 esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis del D.lgs n 267/2000 e dell'art. 47 comma 1, del Regolamento delle Municipalità, il seguente parere di regolarità tecnico – amministrativa:

Favorevole

Napoli, lì 20.02.2025

Il Dirigente di Staff della Municipalità 1
dott. Ciro Scarici



Proposta di deliberazione n.7 del 20.02.2025

**1^ MUNICIPALITÀ
CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO**

Largo Torretta, 19

Il Dirigente di Staff della Municipalità che assiste alla riunione del Consiglio esprime le seguenti osservazioni in ordine alla suddetta proposta:

“Nulla da osservare”



DIREZIONE MUNICIPALITA' 1

PG/2025/127340 del 10/02/2025

	Al	Presidente della Municipalità 1
	Al	Presidente della Commissione municipale Manutenzione e Urbanistica
e p.c.	Al	Vicesindaco
	All'	Assessore al Bilancio
	Al	Direttore Generale
	Al	Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
	Al	Servizio Tutela e Regularizzazione del Patrimonio

Napoli, data del protocollo

Oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - per cui con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. - Richiesta parere di competenza ai sensi dell'art. 32 – funzioni consultive del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005 – NOTA ISTRUTTORIA

Con nota PG/2025/63557 del 22/01/2025 il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa ha inviato richiesta di parere, ai sensi dell'art. 32 del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005, secondo cui il Consiglio delle Municipalità esprime pareri obbligatori preventivi sugli atti riguardanti, tra l'altro, *"e) piano regolatore generale e relative varianti"*.

Al fine di supportare il Consiglio municipale nell'esercizio delle proprie prerogative, si rende a seguire un'apposita **Nota Istruttoria** redatta sulla scorta degli atti disponibili.

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 veniva approvata la delibera di Giunta di proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/2023 con la quale, in attuazione agli impegni del Patto per Napoli, veniva approvata l'operazione di conferimento di beni immobili al Fondo Comparto 1 "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta.

Nella delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 sono individuati due elenchi di immobili di cui il primo è relativo ad immobili conferiti al Fondo Immobiliare i3-Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70 %, e comprende, tra vari immobili, il Deposito ANM, via Posillipo 165 come da tabella seguente:

Cluster Comparto Napoli	Stima Preliminare	Aliquota Cash	Incasso Comune di Napoli
Via Toledo n. 346 - Palazzo Cavalcanti	43.600.000,00	30%	13.100.000,00
Via Posillipo 165 Deposito - ANM			
Via Marechiaro 93 - Villa Cava			
Galleria Principe di Napoli I - V			
Via Egiziaca 35 Pizzofalcone			
Via Nuova S. Rocco 1-12 - Deposito A.N.M. "Garittone"			

La finalità della variante urbanistica – che si configura come applicazione diretta della delibera Consiliare n. 97 del 30/11/2023 – è quella di assicurare, laddove necessario, una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. – ferme restando le necessarie condizioni normative – affinché gli interventi risultino coerenti con le caratteristiche degli immobili.

Ciò al fine di valorizzare, mediante opportune modifiche delle destinazioni d'uso, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli", per il quale il Comune resterà comunque quotista di maggioranza al 70%.

In tale contesto, i contenuti della variante urbanistica in sintesi sono:

- **eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per alcuni immobili, tra cui il deposito ANM Posillipo 165, i, mediante modifica della Tavola 8;**
- **modifica della tavola 8 - Specificazioni.**

Si riportano a seguire le attuali caratteristiche urbanistiche dell'immobile ricadente nel territorio della Municipalità 1, ovvero del **Deposito ANM, via Posillipo 165** - codice 010000227, Quartiere Posillipo

L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 224, P.lle 296 (parte)-297-298-299-300-301.

Tale immobile:

- rientra (come risulta dalla tavola della zonizzazione) in parte minoritaria nella *zona A - insediamenti di interesse storico* disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato (come risulta dalla *tavola 7 - Classificazione Tipologica*) per la maggiore estensione come *Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte* (art. 76) ed in parte come *Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* (art. 79);
- Rientra (come risulta dalla tavola della zonizzazione) per la maggiore estensione nella *zona B - agglomerati urbani di recente formazione* - sottozona *Bb - espansione recente* disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della citata variante;
- **è individuato (come risulta dalla *tavola 8 - Specificazioni*, ex art. 56) tra le *attrezzature di quartiere*, ossia è classificato tra gli immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi, di cui all'art. 56 delle norme;**
- è classificato (come risulta dalla *tavola 12 - vincoli geomorfologici*) come area a bassa instabilità;
- risulta sottoposto alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 24 gennaio 1953, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Posillipo (Dm 14/12/1995) in zona RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico – ambientale;
- rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;
- ricade in parte nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015, nella carta del rischio da frana R3 rischio elevato.

Per quanto concerne gli immobili ricadenti nella *Tavola 8 – Specificazioni*, come è il caso del deposito ANM di Posillipo, le possibilità di valorizzazione del bene **risultano fortemente limitate dalla presenza del vincolo conformativo di attrezzatura da standard di quartiere, di cui all'art. 56 delle norme della Variante.**

Tale vincolo si sovrappone in sostanza alla disciplina di zona e disciplina tipologica della zona A, limitando di fatto le possibili destinazioni compatibili a quelle previste dal DI 1444/1968.

Ai fini di chiarezza, si riporta a seguire il testo del citato articolo 56 della variante al PRG, rubricato “Attrezzature di quartiere”:

1. *«Per gli immobili destinati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi, siano essi attrezzature esistenti o reperite, di cui agli articoli 3 e 5 del Dm 2 aprile 1968 n.1444 e al titolo II punto 1.4 della Lr 20 marzo 1982 n.14, individuate nella tavola delle specificazioni (Tav. 9), sono consentiti gli interventi di cui al successivo comma 2.*
2. *Riguardo le trasformazioni fisiche, e fatta eccezione per la zona A, specificamente disciplinata nella parte II della presente normativa, è previsto: - nel caso di edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, salvo specifiche disposizioni della disciplina degli ambiti; - nel caso di nuovi interventi, le aree scoperte interne ai lotti, che eccedano l'utilizzazione per la viabilità interna, devono essere sistemate a verde; - gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli che occorrono per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore. 52 3*
3. *Le attrezzature di cui al comma 1 sono pubbliche o assoggettate a uso pubblico. Per le attrezzature assoggettate a uso pubblico i proprietari dovranno stipulare con l'amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplini l'uso.*
4. *Tra le attrezzature di quartiere di cui al comma 1 destinate ad interesse comune ai sensi del Dm 2 aprile 1968 n. 1444 rientrano le stazioni delle linee metropolitane e delle funicolari elencate all'art. 161, scheda n. 89, di cui alla parte III della presente normativa. Riguardo le trasformazioni fisiche delle stazioni elencate nella scheda n. 89, e fatta eccezione per la zona A, sono ammessi per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Nelle aree già di proprietà pubblica ovvero indicate nella tavola 8-specificazioni come attrezzature pubbliche destinate ad interesse comune è altresì ammessa la realizzazione di stazioni con interventi di nuova edificazione. Per tutte le stazioni elencate nella scheda n. 89 e ricadenti in zona A, sono ammessi interventi per garantire il collegamento interno tra diverse linee metropolitane e, nel caso di stazioni ricadenti in unità edilizie di recente formazione, come definite dall'art. 124, interventi di ristrutturazione edilizia.*

La limitazione delle possibili destinazioni d'uso risulta di sicuro rilievo per l'ex deposito ANM di Posillipo, complesso immobiliare costituito da capannoni, fabbricati annessi e piazzali, ubicato alla via Posillipo nn. 165-166, originariamente destinato a deposito autobus della società partecipata comunale ANM S.p.A. e da quest'ultima restituito al Comune di Napoli in quanto non più utilizzato per le attività aziendali in data 15/03/2016.

Il complesso del deposito, come visto, ricade per la maggiore estensione nella zona B – *agglomerati urbani di recente formazione* - sottozona Bb - *espansione recente* disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della Variante.

In particolare, il comma 4 dell'art. 33 delle norme stabilisce che “*Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21*”.

Il comma 1 dell'art. 21 stabilisce le destinazioni d'uso che sono “*a) abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera; (...) c) attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio; d) attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio*”.

Tuttavia, questa ampia possibilità di destinazioni compatibili, consentite dalla sottozona Bb, per la presenza del vincolo conformativo derivante dalla Tavola 8 – Specificazioni sono limitate alle attrezzature da standard di quartiere per “istruzione”, “interesse comune” e “parcheggi”

Analogamente risultano limitate le destinazioni ammissibili per la parte di immobile ricadente in zona A disciplinata dall'art. 79, che al comma 10 prevede che “*le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 80, 81 e 82: abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere necessarie a conseguirne la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dallo spazio aperto pertinenziale*”.

La vigente disciplina urbanistica, quindi, garantirebbe adeguate possibilità di valorizzazione di alcuni immobili del “Comparto Napoli”, mentre per altri immobili – come il deposito ANM di Posillipo – le possibilità di valorizzazione risultano limitate dalla loro inclusione in *tavola 8 – Specificazioni della Variante*.

In riferimento al primo gruppo di immobili, in cui è inserito **deposito ANM di Posillipo**, ricadenti in Tavola 8 – Specificazioni - una possibilità di valorizzazione risiederebbe, appunto, nella **eliminazione del vincolo conformativo da standard**, rendendo in tal modo ammissibili la più vasta gamma di destinazioni previste sia dalla disciplina tipologica della zona A, sia della sottozona Bb.

La tabella che segue mostra che, complessivamente, l'eliminazione del vincolo ad attrezzatura di quartiere per l'immobile in argomento comporta una sottrazione di aree per attrezzature pari a 7.647 mq

Immobile	Tipologia standard ex DI 1444/1968	Superficie del lotto (mq)	Quartiere
Deposito ANM via Posillipo 165	Interesse comune- esistente	7.647	Posillipo

Si precisa che la riduzione di superfici destinate a standard (sia con riferimento al Deposito in parola, sia con riferimento agli ulteriori immobili oggetto della variante: Palazzo Cavalcanti e Galleria Principe di Napoli) è nella sostanza compensata dalla contestuale individuazione del Garitone come “parcheggio pubblico” e dal suo conseguente inserimento nella *Tavola 8 - Specificazioni*.

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 32 del Regolamento, “*i pareri sono espressi dai Consigli entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta, salvi i casi in cui sia stato fissato dal richiedente, per motivi di particolare urgenza, un minor tempo comunque non inferiore a cinque giorni. I pareri resi sono succintamente inseriti nel testo del provvedimento comunale. Decorso i termini innanzi indicati senza che il parere sia stato comunicato o senza che l'organo adito abbia rappresentato esigenze istruttorie, l'organo comunale richiedente può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere, dando atto nel provvedimento del decorso infruttuoso del termine prestabilito*”.

Il Direttore della 1ª Municipalità

Dott. Claudio Martelli
(firmato digitalmente *)



claudio martelli
10.02.2025 15:36:04
GMT+02:00

Responsabile del procedimento: dott.ssa arch. Carmela Lieto
Pratica trattata da: dott.ssa arch. Carmela Lieto

Allegati:

- Nota PG/2025/63557 del 22/01/2025 del Servizio Pianificazione Urbanistica generale e Attuativa
- Link <https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/52506>

(*) La firma, in formato digitale, è apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 07/03/2005, n. 82 e ss.mm.ii. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 82/2005.


Municipalità 2
Avvocata - Montecalvario
Mercato - Pendino
Porto - San Giuseppe
Il Presidente

PG/2025/ 160803

del 19.02.2025

Egr. Sindaco

Egr. Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica

Area Consiglio Comunale

Area Urbanistica

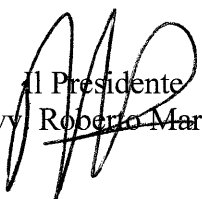
Servizio pianificazione urbanistica generale e attuativa

Oggetto: Trasmissione Delibera di C. M. n. 8 del 18/02/2025, avente ad oggetto: Espressione parere, ai sensi dell'art. 88, comma 2, dello Statuto e dell'art. 32 del Regolamento delle Municipalità, in ordine alla deliberazione di Giunta Comunale n. 466 del 4 novembre 2024 avente ad oggetto la "Adozione ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.".

Si trasmette in allegato la Delibera di C. M. n. 8 del 18/02/2025, con la quale il Consiglio della Municipalità esprime parere favorevole alla delibera in oggetto.

Cordiali saluti.

Il Presidente
Avv. Roberto Marino





DELIBERAZIONE CONSIGLIO N. 8 DEL 18/02/2025

OGGETTO: espressione parere, ai sensi dell’art. 88, comma 2, dello Statuto e dell’art. 32 del Regolamento delle Municipalità, in ordine alla deliberazione di Giunta Comunale n. 466 del 4 novembre 2024 avente ad oggetto la *“Adozione ai sensi dell’art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l’operazione di conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.”.*

L’anno duemila venticinque, il giorno 18 del mese di febbraio alle ore 10:45, nella Sala Consiliare della II Municipalità, sita in piazza Dante n. 93, si è riunito, giusta convocazione PG/2025/136783 del 12/02/2025 e PG/2025/139826 del 13/02/2025 , il Consiglio della II Municipalità.

Assiste, in qualità di Segretario il Direttore arch. Emilia G. Trifiletti. Eseguito l’appello, il Segretario dichiara che sono presenti in aula n 19 Consiglieri.

Assume la Presidenza il Presidente Avv. Roberto Marino.

Il Presidente, constatata la regolarità della convocazione, invita il Consiglio a trattare l’argomento in oggetto e votare lo stesso alle ore 12:07.

PRESIDENTE

Roberto MARINO

P

CONSIGLIERI

Cognome	Nome		Cognome	Nome	
Aiello	Luigi	A	Parisi	Carmela	P
Brandolini	Giuseppe	P	Parlato	Angela	P
Capretti	Chiara	P	Parulano	Ciro	A
Criscuolo	Vincenzo	P	Petroli	Luigi	P
Della Ragione	Nunzio	A	Piro	Rosaria	P
De Stasio	Giuseppe Renato	P	Platone	Enrico	P



Esposito	Vincenzo	P		Polio	Francesco	P
Ferrara	Luigi	A		Raiano	Immacolata	P
Ferrigno	Letizia	P		Rizzo	Carmela	A
Franchi	Rita	P		Sarnacchiaro	Pasquale	P
Gambardella	Marco	A		Sepe	Rita	A
Grandullo	Francesco	P		Straus	Thomas Adolf	P
Manfredi	Rita	P		Troise	Paolo	A
Murolo	Paolo	P		Visconti	Daniele	A
Oriente	Emilio	P		Vitale	Valeria	P

Nota bene: Per gli assenti viene apposto, a fianco del nominativo, la dicitura “ASSENTE”; per i presenti viene apposto, a fianco del nominativo, la dicitura “PRESENTE”.

IL CONSIGLIO, SU PROPOSTA DEL PRESIDENTE

Premesso che con nota PG/2025/63775 del 22 gennaio 2025 l’Area Urbanistica - Servizio pianificazione urbanistica generale e attuativa, ai sensi dell’art. 32 comma 5 del Regolamento delle Municipalità, ha richiesto il parere consultivo di competenza relativamente alla variante urbanistica in oggetto adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 4 novembre 2024.

Considerato che:

- dalla relazione del servizio *Pianificazione urbanistica generale e attuativa*, allegata alla delibera n. 466/2024, si evince che *«La finalità della variante urbanistica, dunque, è quella di assicurare una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d’uso degli immobili, fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino congruenti con le caratteristiche degli immobili. Ciò al fine di valorizzare, mediante appropriate modifiche delle destinazioni d’uso, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto “Napoli”»* e che *«L’impatto sui quartieri di Montecalvario e San Lorenzo della diminuzione dello standard risulta poco significativo: per il quartiere Montecalvario, la tabella di dimensionamento riportata a pag. 232 della Relazione generale della Variante riporta un deficit di standard di “interesse comune” pari complessivamente a 3.362 mq che viene compensato con un surplus di attrezzature nello stesso quartiere che risulta in attivo per 156.476, quantità che compensa ampiamente la diminuzione di 850 mq relativi al Palazzo Cavalcanti ... »*;
- inoltre, sempre nella relazione di cui sopra, si legge che *«Per quanto riguarda il quartiere Montecalvario è possibile inserire nel bilancio delle attrezzature della variante generale la stazione EAV e Funicolare di Montesanto il cui iter approvativo*

iniziò nel 2003 e si concluse a gennaio del 2004, mentre l'iter approvativo della Variante generale era in itinere. La superficie della Stazione di Montesanto è pari a 3.000 mq, superficie ben più ampia della sottrazione del vincolo di attrezzatura relativo a Palazzo Cavalcanti. Si ricorda che ai sensi dell'art. 56 comma 4 "Tra le attrezzature di quartiere di cui al comma 1 destinate ad interesse comune ai sensi del Dm 2 aprile 1968 n. 1444 rientrano le stazioni delle linee metropolitane e delle funicolari elencate all'art. 161, scheda n. 89, di cui alla parte III della presente normativa". Nella scheda n. 89 vengono riportate sia la Stazione Montesanto delle linee EAV, sia la Stazione della Funicolare di Montesanto».

Letta l'istruttoria della U.O. Attività Tecniche della II Municipalità, trasmessa alla Presidenza con nota PG/2025/91859 del 30 gennaio 2025, nella quale si evidenzia che il Servizio *Pianificazione urbanistica generale e attuativa*, nella nota PG/2025/63775 di cui in premessa, ha sintetizzato che «*Per quanto riguarda specificamente il territorio della Municipalità 2, la variante opera nel quartiere Montecalvario mediante l'eliminazione del vincolo conformativo ad attrezzatura di quartiere relativo al Palazzo Cavalcanti attraverso la modifica grafica della Tavola 8 Specificazioni. Come ampiamente argomentato nella Relazione di variante allegata alla delibera di Giunta di adozione n. 466 del 04/11/2024, l'individuazione dell'immobile nella Tavola 8 – Specificazioni, sovrapponendosi alla disciplina tipologica della zona A, limita di fatto le possibili destinazioni compatibili a quelle previste dal DI 1444/1968. La modifica della disciplina urbanistica renderà pienamente attuabili le possibili destinazioni già previste dalla disciplina urbanistica tipologica della zona A, consentendo in tal modo la piena valorizzazione del bene. La variante registra inoltre interventi già approvati e, in particolare, per il territorio della Municipalità 2, viene registrato nella contabilità della Variante generale, come attrezzatura di interesse comune, la stazione EAV di Montesanto e Funicolare precedentemente non ricompresa nel bilancio delle attrezzature*».

Visto il parere espresso dalla Commissione Lavori Pubblici nella seduta del 4 febbraio 2025.

Considerato altresì che, ai sensi dell'art. 32 comma 5 del Regolamento delle Municipalità, la II Municipalità è chiamata ad esprimere pareri obbligatori preventivi sugli atti riguardanti, tra l'altro, il piano regolatore generale e relative varianti.

Visti:

- il T.U.E.L.;
- lo Statuto del Comune di Napoli;

– il Regolamento delle Municipalità.

Visti altresì gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel Piano Integrato di Attività ed Organizzazione (PIAO) 2024/2026, come modificato, da ultimo, dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 444 del 17/10/2024, alla Sezione 2 “Valore pubblico, performance e anticorruzione”, sezione 2.3 “Rischi corruttivi e Trasparenza”.

Attestando che:

- l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto ai sensi dell'art. 6-bis della legge 241/1990, degli artt. 6 e 7 del d.P.R. 62/2013 e degli artt. 7 e 9 del Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli di cui alla delibera di G. C. n. 254 del 24/04/2014, è stata espletata dalla dirigenza che lo sottoscrive;
- l'adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza dell'attività amministrativa e contabile ai sensi dell'art. 147-bis del d.lgs. 267/2000 e degli artt. 1, comma 1, lettera b), e 17, comma 2, lettera a), del *Regolamento dei controlli interni* dell'Ente;
- il presente atto non contiene dati personali.

Preso atto che il verbale dell'odierna seduta consiliare è parte integrante del presente provvedimento.

Per i motivi indicati in narrativa,

DELIBERA

A MAGGIORANZA

Esprimere parere favorevole, ai sensi dell'art. 88, comma 2, dello Statuto e dell'art. 32 del Regolamento delle Municipalità, in ordine alla deliberazione di Giunta Comunale n. 466 del 4 novembre 2024 avente ad oggetto la *“Adozione ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.”.*

A votazione separata unanime, stante l'urgenza, dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 48 del Regolamento delle Municipalità.



Il Direttore della II Municipalità
Arch. Emilia G. Trifiletti

Il Presidente della II Municipalità
Avv. Roberto Marino

DELIBERAZIONE CONSIGLIO N. 8 DEL 18/02/2025

OGGETTO: espressione parere, ai sensi dell'art. 88, comma 2, dello Statuto e dell'art. 32 del Regolamento delle Municipalità, in ordine alla deliberazione di Giunta Comunale n. 466 del 4 novembre 2024 avente ad oggetto la *"Adozione ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A."*.

Il Direttore della II Municipalità esprime, ai sensi art. 49, comma 1 del D.lgs. n. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:

FAVOREVOLE

Addì Napoli, 18/02/2025

Il Direttore
arch. Emilia G. Trifiletti





COMUNE DI NAPOLI
II MUNICIPALITÀ

Avvocata – Montecalvario

San Giuseppe - Mercato - Pendino – Porto

Deliberazione di C.M. N. _____ DEL _____ composta da n. _____ pagine, nonché da allegati di complessive pagine.....progressivamente numerate, che ne costituiscono parte integrante.

SI ATTESTA:

- Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il..... e vi rimarrà per quindici giorni (artt. 47 e 48 Regolamento delle Municipalità).
- Che con nota in pari data è stata trasmessa in elenco ai Presidenti dei Gruppi Consiliari (5° comma art. 47 del Regolamento delle Municipalità).

Il Funzionario

Responsabile

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Constatato che sono decorsi dieci giorni dalla pubblicazione e che si è provveduto alla prescritta trasmissione ai Presidenti dei Gruppi Consiliari, si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi del 1° comma dell'art. 48 del regolamento delle Municipalità.....

.....

.....

.....Addi

Il Dirigente della 2^ Municipalità

Il presente provvedimento viene assegnato a:

per le procedure attuative.

Addi.....

IL Dirigente della 2^ Municipalità

**Data e firma per ricevuta di copia del presente
atto da parte dell'addetto al ritiro**

Attestazione di avvenuta pubblicazione:



COMUNE DI NAPOLI
3^A MUNICIPALITA'

Stella – S. Carlo all'Arena

IL DIRETTORE

All'Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

p.c.:

Al Vicesindaco

All'Assessore al Bilancio

Al Direttore Generale

Al Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio

PG/2025/113349 del 5.02.2025

Oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con Delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. – richiesta parere di competenza.

A seguito di Vs nota PG/2025/63599 del 22/01/2025, si rappresenta che, in data 5 febbraio 2025, il Consiglio della Municipalità 3 ha espresso parere favorevole, giusta Delibera n. 1 del 05/02/2025 che si allega alla presente.

Sottoscritto digitalmente dal
Direttore della Municipalità 3
Arch. Paola Cerotto

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005 n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente disposizione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005.

Via Lieti, 97 · 80131 Napoli · Italia · **tel.** (+39) 081 7952452 · **fax** (+39) 081 7952436
municipalita3@comune.napoli.it · www.comune.napoli.it



COMUNE DI NAPOLI

Municipalità 3
Stella S. Carlo all'Arena

Proposta di deliberazione n. 1 del 29.01.2025

Categoria___ classe___ fascicolo_____

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI CONSIGLIO MUNICIPALE
DELIBERAZIONE n. 1 del 5.02.2025

OGGETTO: Espressione parere della Municipalità 3, ai sensi dell'art.32, comma 5, del Regolamento delle Municipalità, avente ad oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.

Il giorno 5.02.2025 alle ore 12.45, nella Sala delle sue adunanze, in Napoli alla Via Lieti n. 97, convocato nei modi di legge, si è riunito, in prima convocazione, il Consiglio della Municipalità.

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 18 Consiglieri municipali, oltre al Presidente:

PRESIDENTE	GRECO FABIO	P			
AIELLO	GIUSEPPE	P	LABONIA	FRANCESCO	P
ALUZZI	REGINA	P	LEONE	CARLO	P
BOCCHETTI	SABATINO	A	LUISE	DAVIDE	A
CALDO	MARIO	P	MARESCA	ROBERTO	A
CAPUANO	MARIO	A	MARINO	SALVATORE	P
DE DOMENICO	LUIGI	A	NACARLO	FABIO	A
DE LORENZO	GIULIANA	P	PACIFICO	RAFFAELE	A
DE SIMONE	ALESSANDRO	A	PETAGNA	GABRIELE	P
DI GUIDA	SERGIO	P	POLVERINO	LUCIANO	P
DI LIDDO	LUCA	P	RAPONE	VINCENZO	P
FUSCO	STEFANO	A	RESTAINO	CARLO	P
GIOVINETTI	GIUSEPPE	P	SANTANGELO	VINCENZO	P
GUAZZO	FRANCESCO	A	SANTORO	MAURO	P
GUIDA	CIRO	P	TERRIBILE	CIRO	A
KESLER	TERESA	P	VESPA	VALERIA	A

Nota bene: per gli assenti viene riportata, al fianco del nominativo, la lettera "A"; per i presenti viene riportata, la lettera "P".

Assume la Presidenza: il Presidente Fabio Greco il quale, verificato il numero legale dei presenti, nomina scrutatori:

Carlo Restaino, Giuseppe Aiello e Stefano Fusco (sostituito alle ore 12.01 da Teresa Kesler);

Assiste in qualità di Segretario: il Direttore Arch. Paola Cerotto;

Il Presidente, a questo punto, invita il Consiglio a trattare l'argomento segnato in oggetto

Il Consiglio della Municipalità 3

su proposta del Presidente Fabio Greco,

Premesso:

- che con nota PG/2025/63599 del 22.01.2025, l'Area Urbanistica- Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa- ha chiesto di rendere, nei termini regolamentari, il parere consultivo di competenza relativamente alla variante urbanistica adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 4/11/2024;
- che l'intera documentazione e gli atti relativi alla variante urbanistica in oggetto - delibere di Giunta Comunale complete dei relativi allegati n. 407 del 03/10/2024 relativa al documento strategico, n. 466 del 04/11/2024 di adozione della variante, n. 10 del 16/01/2025 di presa d'atto dell'assenza di osservazioni - sono stati messi a disposizione nella apposita sezione dedicata del sito web istituzionale;
- che, al fine di chiarire i contenuti della variante urbanistica in esame, nella detta nota si precisava quanto segue:

“Con la delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 veniva approvata la delibera di Giunta di proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/2023 con la quale, in attuazione agli impegni del Patto per Napoli, veniva approvata l'operazione di conferimento di beni immobili al Fondo Comparto 1 "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta.

Nella delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 sono individuati due elenchi di immobili di cui il primo è relativo ad immobili conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70%, e comprende i seguenti immobili: - Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346; - Deposito ANM, via Posillipo 165; - Villa Cava, via Marechiaro 93; - Galleria Principe di Napoli I - V; - Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35; - Deposito ANM Garitone, via Nuova San Rocco 1-12...”

Considerato

- che la finalità della variante urbanistica, in applicazione della delibera Consiliare n. 97 del 30/11/2023, è quella di assicurare una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili conferiti al Fondo i3-Sviluppo Italia, gestito da Invimit Sgr S.p.A.;
- che i contenuti della variante urbanistica, per quel che riguarda l'immobile di competenza della Municipalità 3, ossia il Garitone, in sintesi sono:

- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garitone come immobile reperito per “parcheggi”;

Le modifiche apportate, invece, ad altri immobili contenuti nel suindicato elenco (registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto) determinano, come indicato nella suindicata nota, *“variazioni di alcuni fogli della Tavola 8 – Specificazioni della vigente Variante generale come di seguito specificato, tra cui:*

- foglio n. 7 – inserimento retino reperito parcheggi per il deposito ANM Garitone per una superficie pari a 5.600 mq...”

Atteso che

- come riportato nella nota PG/2025/63599 del 22.01.2025 *“per quanto riguarda specificamente il territorio della Municipalità 3, la variante opera esclusivamente sull'ex deposito ANM Garitone, sito in via Nuova San Rocco 1-12. L'immobile rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb - abitati nel parco disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della Variante e ricade nell'ambito "35 - Vallone San Rocco" disciplinato dall'art.162 ed è assoggettato a piano urbanistico attuativo;*

L'immobile, inoltre, non è individuato come attrezzatura da standard nella Tavola 8 – Specificazioni. Pertanto, attualmente nelle more della pianificazione urbanistica attuativa, le possibilità di intervento edilizio sono limitate al restauro e risanamento conservativo. Inoltre, va evidenziato che la mozione avente ad oggetto “Comparto Napoli del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A” di accompagnamento alla delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 impegna l'Amministrazione, tra l'altro, a “definire negli obiettivi del Fondo Napoli, costituito con Invimit, i seguenti vincoli e priorità: (...) - realizzare, anche in coerenza con quanto stabilito dal CC, la realizzazione del parcheggio pubblico nell'area del Garitone.

Pertanto, il Consiglio Comunale ha inteso individuare quale destinazione dell'immobile quella a “parcheggio pubblico”.

La variante, dunque, individua il deposito del Garitone nella Tavola 8 - Specificazioni come “parcheggio pubblico” consentendo in tal modo anche l'intervento diretto, nelle more della pianificazione urbanistica attuativa, per la realizzazione dell'attrezzatura ai sensi dell'art. 56 delle norme di attuazione della Variante generale.

Conseguentemente, viene modificato il foglio n. 7 della Tavola 8 – Specificazioni con l'apposizione del retino reperito parcheggi per il deposito ANM Garitone per una superficie pari a 5.600 mq”.

Vista

- la richiesta di parere di competenza, ai sensi dell'art. 32 del Regolamento delle Municipalità, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005, secondo il quale le Municipalità esprimono pareri obbligatori preventivi sugli atti riguardanti, tra l'altro, *“c) piano regolatore generale e relative varianti”;*

- la convocazione del Consiglio di Municipalità per il giorno 5.02.2025 (PG/2025/95671 del 31.01.2025) a firma del Presidente Greco, avente ad oggetto, tra gli altri: "Espressione parere della Municipalità 3, ai sensi dell'art.32, comma 5, del Regolamento delle Municipalità, avente ad oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.a.";

Ritenuto necessario, in accoglimento della suddetta richiesta, esprimere parere FAVOREVOLE alla Variante urbanistica in oggetto e, di conseguenza, alla nuova destinazione d'uso dell'ex deposito ANM Garitone, non rilevando nella stessa alcuna incompatibilità ed anzi ritenendola coerente con le caratteristiche dell'immobile che sarà, così, valorizzato;

Letti

- il Regolamento delle Municipalità (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 21.09.2005);
- il Regolamento sul funzionamento del Consiglio della Municipalità 3;
- il D. Lgs. 267/2000;
- la nota PG/2025/63599 del 22.01.2025;

Si allegano al presente atto, per formarne parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti, composti da n. 5 pagine:

1. nota PG/2025/63599 del 22.01.2025;

2. convocazione del Consiglio PG/2025/95671 del 31.01.2025;

A maggioranza dei presenti, con il voto favorevole di n. 16 Consiglieri, oltre al Presidente, e con il voto contrario dei Consiglieri Aiello e Rapone,

DELIBERA

per i motivi espressi in premessa, che si intendono integralmente riportati in questa parte dispositiva,

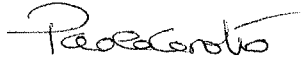
1. esprimere, ai sensi dell'art.32 del Regolamento delle Municipalità PARERE FAVOREVOLE, in ordine alla proposta di variazione urbanistica;
2. incaricare la Segreteria del Consiglio Municipale degli adempimenti consequenziali, ivi compresa la pubblicazione della presente Deliberazione in Albo Pretorio.

Si attesta che il presente atto non contiene dati sensibili.

Gli atti del presente provvedimento sono depositati per la consultazione presso la postazione pc sita presso la Segreteria del Consiglio della Municipalità 3.

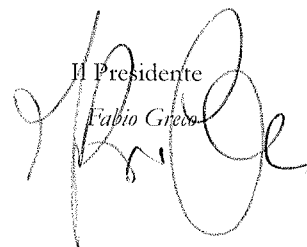
Il Segretario

Arch. Paola Cerotto



Il Presidente

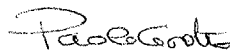
Fabio Greco



Con separata votazione, con il voto favorevole di n. 16 Consiglieri, oltre al Presidente, e con il voto contrario dei Consiglieri Aiello e Rapone, il Consiglio dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 48 del Regolamento delle Municipalità.

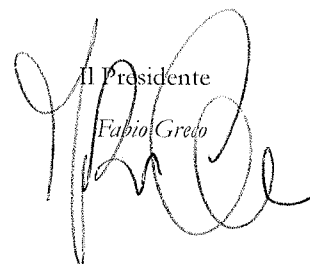
Il Direttore

Arch. Paola Cerotto



Il Presidente

Fabio Greco





COMUNE DI NAPOLI
MUNICIPALITA' 3
Stella – San Carlo all'Arena

DELIBERAZIONE CONSIGLIO MUNICIPALITA' 3 Proposta n. 1 del 29.01.2025

OGGETTO: Espressione parere della Municipalità 3, ai sensi dell'art.32, comma 5, del Regolamento delle Municipalità, avente ad oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.

Il Direttore della Municipalità 3 esprime, ai sensi art 49, comma 1, D.Lgs n. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: FAVOREVOLE.

Napoli, 29/01/2025

Il Direttore della Municipalità

Arch. Paola Cerotto
Paola Cerotto

Deliberazione di Consiglio Municipale n. 1 del 2025 composta da n. 5 pagine progressivamente numerate, ed i suoi allegati composti da pagine

SI ATTESTA:

Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il e vi rimarrà per quindici giorni (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).

Che con nota in pari data è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D.Lgs. 267/2000).

Il Funzionario Responsabile

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITÀ

Constatato che sono decorsi dieci giorni dalla pubblicazione e che con nota N. si è provveduto alla prescritta comunicazione ai Capi Gruppo consiliari, si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi dell'art.134, comma 3, del D. Lgs. 267/2000

Addì

IL DIRETTORE

Il presente provvedimento viene assegnato a:

per le procedure attuative.

Addì

IL DIRETTORE

Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)

La presente copia, composta da n... pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Consiglio municipale n. ... del

☐ divenuta esecutiva in data

Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n. pagine separatamente numerate,

☐ sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente (1);

☐ sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati (1), (2);

Il Funzionario Responsabile



Municipalità 4
S. Lorenzo · Vicaria
Poggioreale · Zona Industriale
Direzione

PG/2025/136557
 del 12/02/2025

Al Sindaco
 50.0.0.0.0

Al Presidente del Consiglio Comunale
 15.0.0.0.0

Alla Segreteria Generale
 3.0.0.0.0

Al Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa
 9.16.0.0.0

e, p.c., **Alla Direzione Generale**
 2.0.0.0.0

Oggetto: Trasmissione Deliberazione n. 1 del 12/02/2025, approvata dal Consiglio della Municipalità 4.

Si trasmette la Deliberazione di Consiglio della Municipalità n. 1, approvata nella seduta del 12 febbraio 2025, avente ad oggetto: Espressione del parere di competenza, ex art. 32, comma 1, let. e), del Regolamento delle Municipalità, sulla variante urbanistica adottata con Deliberazione n. 466 del 04/11/2024, avente ad oggetto: *“Adozione, ai sensi dell’art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale – deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone – per i quali con Delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l’operazione di conferimento al Fondo Comparto Napoli del Fondo i3 Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.”*

Cordiali saluti.

Firmato digitalmente da
Il Direttore
dott.ssa Lucia Di Micco

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.

Via E. Gianturco, 99 – 80142 Napoli – tel. (+39) 081 7951305-7951316
municipalita4@comune.napoli.it – municipalita4@pec.comune.napoli.it



COMUNE DI NAPOLI

MUNICIPALITÀ 4

San Lorenzo-Vicaria-Poggioreale-Z.I.

A maggioranza
dei presenti
RDE

148

Direzione Municipalità 4

proposta deliberazione n. 3 del 07/02/2025

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI CONSIGLIO MUNICIPALE
DELIBERAZIONE N. 1 DEL 12-02-2025

OGGETTO: Espressione del parere di competenza, ex art. 32, comma 1, let. e), del Regolamento delle Municipalità, sulla variante urbanistica adottata con Deliberazione n. 466 del 04/11/2024, avente ad oggetto: "Adozione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale – deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone – per i quali con Delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto Napoli del Fondo i3 Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A."

Il giorno 12/02/2025, nella residenza della Municipalità 4 San Lorenzo Vicaria Poggioreale Zona Industriale, convocata nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Municipale.

Si dà atto che al momento della votazione risultano presenti i seguenti Consiglieri Municipalì

PRESIDENTE

CANIGLIA MARIA

CONSIGLIERI

COGNOME	NOME		COGNOME	NOME	
ACCUSO	VINCENZO	F	ESPOSITO	SALVATORE	F
ALBANESE	GENNARO	F	FONTANA	GIUSEPPE	A
APICE	FERDINANDO	F	GALLO	ALESSANDRO	F
'ARFE'	DOMENICO	F	MONTEFUSCO	CRISTOFORO	F
BASILE	GIUSEPPE	F	NATALE	ASSUNTA	F
BONETTA	RAFFAELE	F	PACELLA	ROSSELLA	A
BORRIELLO	GIOVANNI	F	PERRELLA	GIAMPIERO	F
BORRIELLO	VINCENZO	F	ROMAN	MERCEDES	F
BOTTA	UGO	A		MATILDE	F
BROCCARDO	FABIO	A	SARNO	ROBERTO	F
CELLA	ENRICO	F	SIMEONE	ARMANDO	A
COTUGNO	SIMONA	F	STABILE	CARMINE	C
DI DOMENICO	MARCO	F	TORTORA	MICHELE	F
ESENTE	NUNZIO	F	TOSCANO	UMBERTO	F
ESPOSITO	CLAUDIO	F	TROISE	ELIANA	A
		A	VITIELLO	PIETRO	F

Assume la Presidenza: DOTT. SSA MARIA CANIGLIA – Presidente della Municipalità 4

IL PRESIDENTE


Constatata la legalità della riunione, nomina scrutatori i consiglieri ESPOSITO SALVATORE - SARNO ROBERTO - STABILE CARMINO ed invita il Consiglio a trattare l'argomento segnato in oggetto.

Il Consiglio Municipale, su proposta della Presidente:**Premesso che:**

- con Deliberazione n. 97 del 30/11/2023 il Consiglio Comunale ha approvato la Deliberazione di Giunta, di proposta allo stesso Consiglio, n. 437 del 24/11/2023 con la quale, in attuazione degli impegni del Patto per Napoli, è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto Napoli del Fondo i3-Sviluppo Italia, gestito da Invimit Sgr S.p.A., nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla medesima Invimit, la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta;
- la Deliberazione di C.C. n. 97/2023 ha previsto due elenchi di immobili di cui il primo è relativo a quelli conferiti al Fondo Immobiliare i3 - Sviluppo Italia - Comparto Napoli, per il quale il Comune resta quotista di maggioranza al 70%, e che comprende, tra gli altri, l'immobile Galleria Principe di Napoli I - V;
- con la Deliberazione di C.C. n. 97/2023 è stata approvata, a maggioranza, una prima mozione di accompagnamento avente ad oggetto "Comparto Napoli del Fondo i3-Sviluppo Italia, gestito da Invimit Sgr S.p.A.". Partendo dal presupposto che *"il Comune ha già espresso - in sede di definizione del comparto - alcuni primi orientamenti vincolanti quali, ad esempio, la inalienabilità della Galleria Principe o la destinazione a parcheggio di parte dell'area ex Garitone, come già indicato dal Consiglio Comunale"* e che *"ai fini della migliore valorizzazione degli immobili il Comune si impegna a valutare la possibilità, all'interno del piano di rigenerazione urbana, di prendere in considerazione la variazione di destinazione di singoli immobili, al fine di rendere possibile la loro massima valorizzazione"*, la mozione approvata con la Deliberazione di C.C. n. 97/2023 impegna il Sindaco e gli Assessori competenti, tra l'altro, a:
 - "proseguire nel piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, mantenendone, in via prioritaria, la caratteristica pubblica e assicurando la preventiva rivalutazione del bene immobiliare quando intervengano modificazioni d'uso di natura urbanistica";
 - "definire negli obiettivi del Fondo Napoli, costituito con Invimit, i seguenti vincoli e priorità:
 - riaffermare la inalienabilità della galleria Principe, conservandone, pur nel necessario processo di valorizzazione, le caratteristiche sociali previste dalla Giunta e già presenti in alcune attività;
 - realizzare, anche in coerenza con quanto stabilito dal CC, la realizzazione del parcheggio pubblico nell'area del Garitone;
 - procedere alle variazioni di destinazione d'uso necessarie, a partire dal deposito ANM di Posillipo".
 - "tenere in considerazione, in via prioritaria, per gli immobili oggetto di valorizzazione, le necessità presenti all'interno del tessuto cittadino, con particolare rilievo a quelle emergenti dai fenomeni di gentrificazione e di turistificazione attualmente in essere nel territorio comunale. Per questi motivi, si guardi alla necessità di: studentati (...); ostelli (...); spazi di co-housing (...);"

- con la Deliberazione di C.C. n. 97/2023 è stata inoltre approvata una ulteriore mozione che rileva ai fini della presente variante urbanistica, avente ad oggetto *“destinazione di immobili comunali alienati ad Invimit per residenze universitarie”*, con la quale si impegna il Sindaco e l'Assessore al Patrimonio *“a stipulare un accordo o protocollo d'intesa con la società Invimit Sgr S.p.A. affinché parte del patrimonio alienato possa essere destinato alla funzione di residenza universitaria per sostenere il diritto allo studio nella città di Napoli e contribuire in maniera decisiva alla soluzione di tale problema”*;
- con successiva Deliberazione n. 20 del 19/06/2024 il Consiglio comunale ha poi approvato il documento *“Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva”* contenente gli indirizzi per la redazione di varianti alla vigente disciplina urbanistica e per la redazione del Piano Urbanistico Comunale;
- in particolare, il documento *“Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva”* individua, in una visione unitaria, tre campi di applicazione della variante urbanistica all'attuale disciplina, tra i quali rilevano, ai fini della proposta di variante, *“le attrezzature a uso pubblico”* e, nello specifico, i seguenti contenuti:
 - *“d) adeguamenti tecnici, revisione della Tavola 8 sia in termini di perimetri che di tipologie di attrezzature e di individuazione di nuove attrezzature esistenti e non precedentemente censite, miglioramento della compatibilità delle funzioni;*
 - *e) revisione delle previsioni sugli immobili pubblici, con particolare riferimento agli immobili di proprietà comunale”.*

Considerato che:


- 
- con Deliberazione n. 407 del 03/10/2024 la Giunta comunale ha approvato il Documento strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica, finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale, tra i quali la Galleria Principe di Napoli;
 - le possibilità di valorizzazione della Galleria Principe, inclusa nella Tavola 8 – Specificazioni della Variante generale, risultano fortemente limitate dalla presenza del vincolo conformativo di attrezzature standard di quartiere, di cui all'art. 56 della *Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale*, vincolo che, di fatto, si sovrappone alla disciplina di zona e tipologica della zona A, limitando le possibili destinazioni compatibili con quelle previste dal DI 1444/1968;
 - le possibilità di destinazione consentite dal comma 5 dell'art. 109 (che disciplina la gran parte della struttura) della Variante, tra cui anche quelle originarie, sono limitate alle attrezzature di *“istruzione”* o di *“interesse comune”*;
 - parimenti limitate risultano le destinazioni ammissibili per la minore parte dell'immobile, disciplinata dall'art. 103, comma 6;
 - la variante urbanistica al vigente PRG è definita sulla base del Documento strategico approvato con la Deliberazione di Giunta comunale n. 407/2023, e, per quanto riguarda la Galleria Principe di Napoli, prevede l'eliminazione del vincolo conformativo di cui al citato art. 56, mediante modifica del foglio n. 14 della Tavola 8 – Specificazioni, con l'eliminazione dei retini esistenti, reperiti e integrati.
 - con Deliberazione n. 466 del 29/10/2024 la Giunta comunale ha quindi adottato, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, la variante urbanistica relativa alla modifica dei fogli n. 7, 14 e 20 della Tavola 8, ai fini della valorizzazione degli immobili di proprietà comunale, tra i quali la Galleria Principe di Napoli;
 - detta valorizzazione avviene mediante una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche di destinazione d'uso dei detti immobili, conferiti al Fondo i3-Sviluppo Italia, gestito da Invimit Sgr S.p.A., ferme restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino congruenti con le caratteristiche degli immobili medesimi.

Precisato che:

- la variante prevista dalla predetta Deliberazione n. 466/2024 opera sulla revisione delle previsioni delle attrezzature pubbliche inerenti gli immobili di proprietà comunale che verranno conferiti al Fondo di cui il Comune resterà quotista di maggioranza al 70%;
- la continuità dell'uso prevalentemente pubblico del gruppo di beni è garantita dalla mozione del Consiglio comunale per la Galleria Principe e il Garritone, che ne costituiscono la maggiore consistenza, mentre per gli altri beni l'utilizzazione sarà definita in sede di valorizzazione, restando comunque possibile, in base alla vigente disciplina urbanistica, l'utilizzazione ad uso pubblico;

- la variante non individua nuove aree da destinare a standard di quartiere, bensì effettua la registrazione di interventi già approvati ma non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della variante generale;
- per quanto attiene specificamente il territorio della Municipalità 4 la variante urbanistica ha ad oggetto l'eliminazione del vincolo conformativo ad attrezzature di quartiere relativo alla Galleria Principe attraverso la modifica grafica della Tavola 8 – Specificazioni;
- la variante registra inoltre interventi già approvati e, in particolare, per il territorio della Municipalità 4, vengono registrati nella contabilità degli standard urbanistici della Variante generale alcune attrezzature di quartiere (centro diurno e spazi culturali) derivanti dall'Accordo di Programma in variante urbanistica per la "riqualificazione, restauro e rifunzionalizzazione del complesso monumentale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili" sottoscritto in data 07/06/2023 tra Comune di Napoli, Regione Campania e ASL Napoli 1 e ratificato con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 19/06/2023;
- la variante non determina, inoltre, nuovi carichi insediativi, né modifiche delle norme tecniche della variante generale e si esplicita in modifiche a fogli della predetta Tavola, nonché nell'aggiornamento delle tabelle riferite a Posillipo, Montecalvario, San Lorenzo, San Carlo Nord.

Considerato, altresì, che:

- 
- ai sensi dell'art. 32, comma 1, let. e) del Regolamento delle Municipalità, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005, così come aggiornato con deliberazione di C. C. n. 47/2006 e con deliberazione di C.C. n. 20/2006, le Municipalità esprimono pareri obbligatori preventivi sugli atti degli organi di governo del Comune riguardanti il piano regolatore generale e relative varianti;
 - i pareri sono espressi dai Consigli entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta, salvi i casi in cui sia stato fissato dal richiedente, per motivi di particolare urgenza, un minor tempo comunque non inferiore a cinque giorni;
 - con nota PG/2025/63705 del 22/01/2025, il Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa ha richiesto alla Municipalità 4 l'espressione del parere consultivo di cui all'art. 32, comma 1, let. e), del Regolamento delle Municipalità, sulla variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale – deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone – per i quali con Delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto Napoli del Fondo i3 Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.;
 - con nota PG/2025/107529 del 04/02/2025 è stato comunicato il parere positivo sulla citata variante da parte della Commissione Patrimonio e Bilancio;
 - per i motivi sopra indicati, detta variante rappresenta occasione per una migliore valorizzazione della Galleria Principe di Napoli anche al fine di tenere in considerazione le necessità presenti all'interno del tessuto cittadino, con particolare rilievo a quelle emergenti dai fenomeni di gentrificazione e di turistificazione attualmente in essere nel territorio comunale, nel rispetto dell'inalienabilità del bene e assicurandone, in via prioritaria, la caratteristica pubblica e la preventiva rivalutazione del bene immobiliare quando intervengano modificazioni d'uso di natura urbanistica.

Ritenuto, pertanto:

- di esprimere parere favorevole, ai sensi dell'art. 32, comma 1, let. e), del Regolamento delle Municipalità, sulla variante urbanistica adottata con Deliberazione n. 466 del 04/11/2024, avente ad oggetto: *"Adozione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale – deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone – per i quali con Delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto Napoli del Fondo i3 Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A."*

Visti:

- il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- il Regolamento delle Municipalità;
- il Regolamento interno della Municipalità 4.

Visti, altresì, gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel Piao, approvato per il triennio 2022-24, alla Sezione 2, VALORE PUBBLICO, PERFORMANCE e ANTICORRUZIONE, Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza.

Attestato che:

- il presente provvedimento, una volta ottenuta la relativa esecutività, sarà oggetto di pubblicazione nella relativa sezione di *Amministrazione trasparente* del sito del Comune di Napoli;
- il presente provvedimento e/o i suoi allegati non contengono dati personali, né dati sensibili.

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 10 (dieci) progressivamente numerate:

- Relazione illustrativa dell'U.O. Attività Tecniche Municipalità 4 (Allegato 1).

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e, quindi, redatte dal Direttore della Municipalità 4 sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, lo stesso direttore qui di seguito sottoscrive

Il Direttore
Dott.ssa Lucia Di Micco



DELIBERA

Per i motivi espressi in premessa, che si intendono integralmente riportati in questa parte dispositiva:

- 1) esprimere parere favorevole, ai sensi dell'art. 32, comma 1, let. e), del Regolamento delle Municipalità, sulla variante urbanistica adottata con Deliberazione n. 466 del 04/11/2024, avente ad oggetto: "Adozione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale – deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone – per i quali con Delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto Napoli del Fondo i3 Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A."
- 2) trasmettere il presente provvedimento al Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa, per gli adempimenti di competenza;
- 3) incaricare la segreteria del Consiglio Municipale degli atti consequenziali.

Gli atti citati nel presente provvedimento sono depositati presso la Segreteria del Consiglio della Municipalità 4

Per Il Direttore Dott.ssa Lucia Di Micco
l'Ing. Marzia Di Caprio

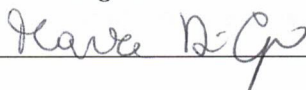


Il Presidente
dott.ssa Maria Caniglia



A votazione separata A MAGGIORANZA, stante l'urgenza, dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 48 del Regolamento delle Municipalità.

Il Segretario



Il Presidente





MUNICIPALITÀ 4
San Lorenzo Vicaria Poggioreale Z.I.

VISTA LA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO MUNICIPALE PROT. N. 3 DEL 07/02/2025

AVENTE AD OGGETTO: Espressione del parere di competenza, ex art. 32, comma 1, let. e), del Regolamento delle Municipalità, sulla variante urbanistica adottata con Deliberazione n. 466 del 04/11/2024, avente ad oggetto: *“Adozione, ai sensi dell’art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale – deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone – per i quali con Delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l’operazione di conferimento al Fondo Comparto Napoli del Fondo i3 Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.”*

Il Direttore della Municipalità 4 esprime, ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: **Favorevole**

Napoli, 07-02-2025.....

La Direttrice
Dott.ssa Lucia Di Micco

Pervenuta in Ragioneria Generale il _____

Prot. _____

Il Ragioniere Generale, esprime ai sensi dell’art. 49 comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità contabile in ordine alla suddetta proposta:

Addì _____

IL RAGIONIERE GENERALE

ATTESTATO DI COPERTURA FINANZIARIA ED IMPEGNO CONTABILE

La somma di L. _____ viene prelevata dal Titolo _____ Sez _____

Rubrica _____ Cap. _____ (_____) del Bilancio che presenta

la seguente disponibilità:

Dotazione L. _____

Impegno precedente L. _____

Impegno presente L. _____ L. _____

Disponibile L. _____

Ai sensi e per quanto disposto dall’art. 151 comma 4 del D.Lgs. L. 267/2000, si attesta la copertura finanziaria della spesa di cui alla suddetta proposta.

Deliberazione di C.M n. del composta da n..... pagine, nonché da allegati di complessive pagine..... progressivamente numerate, che ne costituiscono parte integrante.

SI ATTESTA:

- Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il..... e vi rimarrà per quindici giorni (artt. 47 e 48 Regolamento delle Municipalità).
- Che con nota in pari data è stata trasmessa in elenco ai Presidenti dei Gruppi Consiliari (5° comma art. 47 del Regolamento delle Municipalità).

Il Funzionario Responsabile

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITÀ

Constatato che sono decorsi dieci giorni dalla pubblicazione e che si è provveduto alla prescritta trasmissione ai Presidenti dei Gruppi Consiliari, si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi del 1° comma dell'art. 48 del regolamento delle Municipalità.....

Addì

Il Direttore della Municipalità 4

Il presente provvedimento viene assegnato a:

per le procedure attuative.

Addì.....

Il Direttore della Municipalità 4**Data e firma per ricevuta di copia del presente
atto da parte dell'addetto al ritiro**

Attestazione di avvenuta pubblicazione: