



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2025/ 893130 del 06/10/2025

Al Servizio Tutela e Regularizzazione del Patrimonio

Oggetto: Riscontro nota PG/2025/873158 del 30/09/2025 – Richiesta destinazione d'uso urbanistica dell'immobile di proprietà comunale.

Si fa riferimento alla nota del Servizio Tutela e Regularizzazione del Patrimonio, PG/2025/873158 del 30/09/2025, con la quale, in riferimento all'oggetto, si comunicava che *"Ai fini della valorizzazione mediante l'avvio di procedura ad evidenza pubblica volta a scongiurare la sua occupazione abusiva, dovendosi porre in essere, con urgenza, tutte le attività propedeutiche finalizzate alla determinazione della procedura di evidenza pubblica, con la presente si richiede di riferire circa la destinazione d'uso dell'immobile di seguito indicato in base alla prescrizioni urbanistiche vigenti:*

- Via Ferdinando Galiani 30/A, BU 832260005, riportato al NCEU del Comune di Napoli identificato catastalmente al NCEU alla Sez CHI foglio 19 part. 370 Sub 3 categoria C/1".

Con la stessa nota si trasmettevano in allegato: visura catastale e planimetrica, ortofoto con sovrapposizione di mappa catastale e con individuazione dell'immobile richiamato.

E' opportuno specificare che, ai fini della localizzazione dell'immobile di interesse, si fa riferimento agli allegati trasmessi con la suddetta nota, in particolare all'individuazione dell'immobile su ortofoto, nonché ai relativi dati catastali forniti del N.C.E.U. e del N.C.T., dai quali si ricava quindi che l'immobile in argomento corrisponde alla particella n. 370 in parte, foglio 213 del NCT.

Tuttavia, si precisa che, sulla scorta delle informazioni fornite nella documentazione allegata all'istanza, lo scrivente servizio ha eseguito degli ulteriori approfondimenti al fine di controllare la puntuale localizzazione planimetrica dell'immobile in argomento (Sez CHI foglio 19 part. 370 Sub 3). In particolare, per una migliore verifica della disciplina urbanistica, si è provveduto alla georeferenziazione dell'elaborato planimetrico catastale con la dimostrazione grafica dei subalterni.

Tanto premesso, da verifiche effettuate e per quanto di competenza dello scrivente Servizio, si rappresenta quanto segue.

L'immobile di proprietà comunale, sito a Napoli in Via Galiani civ. 30/A, Municipalità 1, Quartiere Chiaia, BU 832260005, individuato attraverso la localizzazione su ortofoto e i dati catastali forniti, riportato in N.C.E.U. Sez. CHI, foglio n. 19, p.lla 370, sub. 3, ricade in parte nella particella n. 370 del foglio 213 del NCT.

In relazione alla vigente disciplina urbanistica, l'immobile oggetto di richiesta (NCT Fg 213 p.lla n. 370 in parte):

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella *zona A - insediamenti di interesse storico* disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della Variante generale approvata con DPGRC n. 323 del 11/06/2004 e sono classificati, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, *Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare*, di cui all'art. 107;

- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle *aree di interesse archeologico*;
- è classificato, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici *area stabile*;
- risulta sottoposto, come individuato dall'Atlante delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico approvato con Delibera di Giunta regionale n. 620 del 22.11.2022, alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 21 febbraio 1977, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- rientra nell'area della *Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa* di cui al DPCM del 24.06.2016;
- rientra nel perimetro del *centro edificato*, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

E' fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.

In riferimento alle possibili destinazioni dell'immobile in argomento e con richiamo alla vigente disciplina urbanistica, si precisa quanto segue.

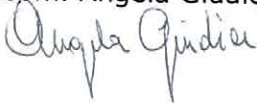
Per l'immobile sito in Via Galiani civ. 30/A, individuato al NCEU Sez. CHI, foglio 19, p.lla 370, sub. 3, l'art. 107 delle norme di attuazione della Variante definisce al comma 6 le utilizzazioni compatibili come segue:

"6. Per tutte le unità edilizie speciali 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, mercatale, ricettivo; abitazioni specialistiche e abitazioni collettive; sono ammissibili al piano terra le attività artigianali di produzione 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, e come tali storicamente consolidatisi; è altresì consentita l'utilizzazione per sedi universitarie, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia."

Si evidenzia, infine, che eventuali interventi edilizi dovranno risultare ammissibili ai sensi della disciplina dell'art. 107 e dal richiamato art. 106 commi 4, 5, 6 e 7, nonché conseguire il parere favorevole di cui all'art. 58 delle norme della Variante generale.

L'istruttore tecnico
geom. Angela Giudice



Il dirigente
arch. Andrea Ceudech

