



## Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2025/377719 del 23/04/2025

Arch. Emilio Musella  
emiliomusella@pec.it

e p.c.

Vicesindaco

**Oggetto:** Istanza di Rettifica della Classificazione Tipologica ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle *Norme Tecniche di Attuazione* della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Napoli relativa all'unità edilizia sita al Corso san Giovanni n. 55-63. Proprietà: "Antimo Caputo S.r.l.". **Relazione Istruttoria.**

### Premessa

Con nota PG/2025/126366 del 10/02/2025 il Sig. Antimo Caputo in qualità di Legale Rappresentante della società "Antimo Caputo S.r.l.", proprietaria del compendio immobiliare in oggetto, identificato al N.C.E.U. di Napoli alla Sez. VIC, Foglio 3, P.lla 204, sub 101, ha chiesto di attivare la rettifica della classificazione tipologica ai sensi dell'art. 63, comma 4, delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli - DPGRC n° 323 del 11.06.2004 – relativamente al complesso immobiliare di proprietà della Antimo Caputo S.r.l., incaricando a tale scopo l'arch. Emilio Musella, autore della perizia giurata redatta "allo scopo di descrivere e documentare le motivazioni a base dell'istanza di rettifica della eterogenea classificazione tipologica del complesso immobiliare di proprietà della società "Antimo Caputo S.r.l." presente nella tav.7-Classificazione Tipologica, foglio 15II(parte residuale) e 16III.

### Descrizione dell'immobile

Dalla lettura della Perizia Giurata, giusto verbale di giuramento n.223/2025, si rileva che la richiesta in oggetto riguarda parte di un complesso immobiliare sito al Corso San Giovanni a Teduccio n.55-63, individuato al Fg. 167 - p.lla 157 del N.C.T. e al N.C.E.U. Sez Urb SGO fg 1, p.lla 204 – sub 101 cat. D/1, in un isolato ricompreso a nord da Corso San Giovanni a Teduccio, a sud dalla linea ferroviaria e ad est e ad ovest da altre unità edilizie.

Il complesso immobiliare è composto da un edificio che si sviluppa lungo il Corso San Giovanni e un edificio produttivo ubicato nella sua corte interna, quest'ultimo oggetto di istanza di riclassificazione. L'edificio, denominato "Mulino Caputo", è di proprietà dell'azienda "Antimo Caputo S.r.l." ed è storicamente dedicato alla produzione di farine.

Al fabbricato produttivo si accede attraverso due ingressi, ai civici 55 e 63. Dal primo si accede sia al fabbricato storico, ubicato lungo il Corso San Giovanni a Teduccio, sia all'azienda molitoria. Al civico n. 63 è posizionato l'ingresso per gli automezzi. Destinato interamente al processo molitorio, il fabbricato produttivo confina su tre lati con il piazzale di manovra dello stesso opificio, è composto da un edificio principale che si estende per circa 500 mq e si sviluppa su tre livelli oltre il piano terra per un'altezza di 21,20 mt, da un fabbricato alle sue spalle a più piani adibito a silos per la conservazione e deposito del

## Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

grano, e da una serie di tettoie adiacenti, frutto di adeguamenti avvenuti nel corso degli anni.

Nello specifico, il piano terra è adibito al carico dei prodotti finiti e a tale scopo è stato realizzato un piano carico posto a quota +1,30 metri dal piano cortile. Il primo piano è dedicato all'insacco e allo smistamento dei prodotti. Al secondo e terzo piano sono installati i macchinari per la macinazione del prodotto. Sul lato nord ovest, all'interno dell'edificio, sono stati installati 8 silos con strutture metalliche per deposito di farina e crusconi della capacità cadauno di quintali 500. Ai piani superiori del mulino si accede sia tramite una scala con struttura in cemento armato, sia attraverso una scala esterna sia attraverso una scala adiacente al fabbricato silos. Sono presenti, inoltre, una serie di vani interrati, con sovrastanti pensiline, necessari all'alloggiamento dei macchinari utilizzati per lo scarico e il trasporto nei silos delle materie prime.

### Evoluzione storica e trasformazioni edilizie

Dalla lettura della perizia giurata si rileva che l'insediamento industriale venne costruito sulla scorta delle previsioni funzionali del Piano Generale della zona industriale di Napoli del 1922.

Nella **foto aerea IGM del 1929** - IGM 1929 Strisc. IIIBIS – 2(s) - è possibile individuare il complesso originario articolato su un edificio lineare lungo il Corso San Giovanni a Teduccio e il blocco produttivo oggetto dell'istanza, nella corte retrostante.

Durante il corso degli anni la parte prospiciente il Corso San Giovanni a Teduccio è rimasta pressoché inalterata nella sua conformazione, mentre la parte produttiva ha subito alcuni rimaneggiamenti.

Nella **planimetria catastale del 1940** (Allegato 3 della perizia) è riconoscibile l'impianto originario del mulino (h m21,20, pt + 3 piani) e, in particolare, si rileva la presenza del silos alto 33 metri, alle spalle del mulino.

Come si rileva dalla perizia, alla metà degli anni settanta, per effetto di un incendio sviluppatosi in data 17 agosto 1977, si rese necessario intervenire per eliminare eventuali pericoli di collasso degli esistenti solai, parzialmente costruiti in legno, e per il ripristino statico delle vecchie strutture: fondazioni, travi, pilastri, solai intermedi e di copertura. Furono realizzate nuove murature di tomagno al perimetro esterno del fabbricato, oltre a varie opere di finitura. Nel corso dei lavori fu chiesta al Comune di Napoli una concessione edilizia per opere urgenti di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Il titolo abilitativo fu rilasciato in sanatoria con il n. 262/78**, pratica edilizia n. 26/1978, titolo che, così come riportato nella perizia, non è stato possibile allegare agli atti in quanto non reperito.

Inoltre, con **concessione edilizia in sanatoria n. 351 del 1983** – pratica n. 233/83 (Allegato 8 della perizia), furono sanati alcuni interventi realizzati per favorire l'automazione del processo produttivo inerente il trasporto delle granaglie nei silos, ovvero: "la realizzazione di vani interrati per alloggiamento macchinari necessari allo scarico delle granaglie nei silos all'industria molinaria. Detti vani previsti nel piazzale della stessa proprietà, sono stati realizzati con pareti a platea in c.a. ad una diversa profondità rispetto alla quota piazzale sopra detta[...] E' prevista inoltre la realizzazione di una pensilina metallica con copertura in lamiera grecate per un'altezza di mt 5,45 rispetto al piazzale per riparare la vasca di ricezione delle granaglie dalla intemperie".

Le trasformazioni rispetto all'impianto originario sono riscontrabili nella foto area del **Comune di Napoli del 1986** (Comune di Napoli 1986 Strisc. 17 - fotogr. 6015 – Allegato 1).

Successivamente viene rilasciata **concessione edilizia (a parziale sanatoria) n. 296 del 25 ottobre 1989**, prat. n. 153/86 e successiva proroga disposta con concessione **n. 43 del 1 febbraio 1991**, prat. n. 153/86 (Allegati 9 e 10 della perizia), per l'installazione "sull'area adiacente al fabbricato adibito a mulino e silos grano, (...) di nuovi silos metallici, di cui 9 destinati allo stoccaggio di crusconi e farina e 3 destinati allo stoccaggio dei cereali. I primi 9 (...) ancorati su una platea in c.a. di circa 90 mq, saranno recintati con prefabbricati coibenti e in corrispondenza di questi, sul lato minore, sarà prolungata la pensilina esistente", così come chiaramente visibile dalla **foto area del Comune di Napoli del 1992** (Comune di Napoli 1992

## Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

Strisc. 15 – fotogr. 2015 – Allegato 2).

Con Disposizione Dirigenziale n. 545 del 19 novembre 2009 è stato rilasciato il **Certificato di agibilità, prat. 23/2009** che dichiara la conformità delle opere realizzate in relazione alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Napoli dal 1978 in poi (Allegato 11 della perizia), che non riguardano il silos originario di cui alla planimetria catastale del 1940.

In data 21 ottobre 2024 a mezzo pec viene trasmessa la comunicazione di inizio lavori per opere di demolizione spontanea – **CILD**, con fine il 14/11/2024, inoltrata all'ufficio Antiabusivismo con i relativi allegati. La comunicazione fa riferimento al ripristino dello stato dei luoghi rispetto l'esistenza di un deposito realizzato in assenza del titolo abilitativo edilizio, così come riportato nella TAVOLA U e identificato nelle foto di google maps allegate alla perizia (Allegati 12 e 13 della perizia).

### Disciplina urbanistica vigente e classificazione tipologica

L'unità immobiliare in oggetto, ricadente nella particella 157 del foglio 167 del Catasto Terreni è disciplinata dalla Variante al PRG centro storico, zona orientale, zona nord occidentale (di seguito Variante) approvata con decreto del Presidente della giunta regionale della Campania n. 323/2004, pubblicato sul BURC n. 29 del 14 giugno 2004, in relazione alla quale:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella *zona A - insediamenti di interesse storico* disciplinata dall'art.26 delle N.T.A. della Variante;
- è classificata, come risulta dalla tavola 7 - *Classificazione Tipologica*, Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art.92;
- e' classificata, come risulta dalla tavola 12 - *vincoli geomorfologici area stabile*;
- ricade nel *sito potenzialmente inquinato di interesse nazionale di Napoli orientale individuato ai sensi del Dlgs 152/06 - O.M. n.2948, art.8 comma 3, 25/02/1998 - Ord.Comm. 20/12/1999 G.U. 08/3/2000*;
- risulta in parte sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio *Dlgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera a)* territori costieri compresi in una fascia di 300 m dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare in quanto alla data del 06.09.1985 l'area non era classificata come zona A o B dal Prg approvato con Dm 1829 del 31.03.1972;
- ricade nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorita' di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015, nella *carta del rischio idraulico* fenomeni da allagamento per esondazione - R1 rischio moderato;
- ricade nelle aree sottoposte a misure di salvaguardia dall'Autorità di Bacino distrettuale Appennino Meridionale, decreto Segretario Generale n.540 del 13/10/2020 l'area e' interessata dall'adozione di Misure di Salvaguardia - decreto Autorita' di Bacino distrettuale Appennino Meridionale SG n.540 del 13 ottobre 2020;
- rientra nel perimetro del *centro edificato*, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Per quanto concerne la classificazione tipologica, dall'analisi della Tavola 7 – *Classificazione Tipologica* – Foglio 15 II (parte residuale) e 16 III, si rileva pertanto che il compendio immobiliare, così come individuato graficamente dalla perizia giurata, è classificato come *Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* – disciplinata all'art.92.

### Proposta di riclassificazione



## Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

Da quanto sopra esposto si rileva che l'istanza di riclassificazione tipologica riguarda il blocco produttivo ubicato all'interno della corte, nell'ambito del complesso immobiliare sito al Corso San Giovanni a Teduccio n.55-63, individuato al Fg. 167 - p.lla 157 del N.C.T. Sia l'edificio produttivo che il blocco residenziale storico ubicato sul corso risultano classificati come *Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* – disciplinata all'art.92, ovvero *l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria costruita in lotti generalmente preordinati (...)*, o anche *l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca ottonovecentesca (...)*.

Come evidenziato nella perizia, per la sua storica destinazione produttiva e per le diverse trasformazioni subite nel tempo, la suindicata classificazione risulta in contrasto con le caratteristiche originarie e attuali dell'edificio oggetto di istanza, descritte precedentemente. In particolare: "tale classificazione è sicuramente coerente con l'edificio che affaccia sul Corso San Giovanni a Teduccio, destinato a depositi, uffici ed abitazioni, mentre appare incoerente riguardo all'edificio produttivo posizionato alle sue spalle. Tale edificio, così come riportato nei paragrafi precedenti, è stato da sempre destinato alla produzione delle farine e nel corso dei decenni ha subito una serie di modifiche ed adeguamenti, anche per effetto della modernizzazione del ciclo produttivo, che ne hanno completamente riconfigurato l'aspetto. Tali modifiche sono state tutte regolarmente autorizzate dal Comune di Napoli e hanno avuto un loro punto di conclusione con l'emissione del certificato di agibilità rilasciato con Disposizione Dirigenziale n. 545 del 19 novembre 2009."

La parte produttiva del complesso, pertanto, storicamente destinata ad attività produttiva e completamente ristrutturata negli anni Ottanta del Novecento, come risulta dalle suindicate licenze edilizie, risulta essere classificabile come "Unità edilizia di recente formazione", disciplinata dall'art. 124 delle NTA.

## Considerazioni

In riferimento alla proposta, si rileva quanto segue.

L'edificio destinato ad attività produttiva è classificato come *Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* – disciplinata all'art.92.

In base all'art. 92, comma 1 delle Nta del Prg: *Per unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende: - l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria costruita in lotti generalmente preordinati da progetti urbani complessivi e connotata da sequenza diretta androne-scala, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o anche da piccoli cortili interni, ma con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo; - l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca ottonovecentesca, con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli ottonovecenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti.*

Ai sensi dell'art. 92, comma 10, inoltre: *Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche 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 93, 94, 95, 96, 97 e 98; - 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 comunque 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*

## **Area Urbanistica**

*Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa*

*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 dallo spazio di pertinenza.*

Dalla documentazione prodotta e dai conseguenti riscontri documentali, si riconoscono alla struttura le caratteristiche delle unità edilizia di recente formazione (art. 124), come risultato di una serie di trasformazioni di edilizia preesistente, avvenuti nel dopoguerra senza demolizione e sostituzione integrale della fabbrica e coerente con l'organizzazione del tessuto circostante.

L'unità, pertanto, è erroneamente classificata come "Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" - normata dall'art. 92 delle NTA del vigente PRG, che non prevede tra le utilizzazioni compatibili le attività per la produzione di beni e va rettificata nella corretta attribuzione prevista per la tipologia, ovvero "Unità Edilizia di recente formazione", regolamentata dall'art. 124 delle N.T.A., in base al quale:

*1. Per unità edilizia di recente formazione si intende:*

- o *l'unità edilizia, sia a carattere residenziale sia destinata ad altri usi, costruita nel secondo dopoguerra su sedime libero o su sedime di demolizione;*
- o *l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti nel dopoguerra senza demolizione e sostituzione integrale della fabbrica, che abbiano dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva tale da configurare nuova costruzione, eliminando o modificando sostanzialmente gli elementi caratterizzanti l'assetto o gli assetti storici precedenti.*

Inoltre, ai sensi dell'art. 124, comma 8, le utilizzazioni compatibili per le unità edilizie di recente formazione (art. 124, comma 2), sono quelle di cui all'articolo 21 (*Destinazione d'uso*), comma 1 lettere a), c) e d) della parte I delle Nta, ovvero:

*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.*

Pertanto, sulla base della perizia redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 481 c.p. e della proposta grafica riportata sullo stralcio planimetrico della Tavola 7 - *Classificazione Tipologica* (Allegati 14 e 15 della perizia), per tutto quanto sopra verificato, si ritiene ammissibile l'istanza presentata ai fini dell'attivazione della procedura di riclassificazione per l'immobile produttivo individuato, in quanto corrispondente alle caratteristiche di cui al comma 1 e comma 8 dell'art. 124 delle NTA al Prg, che disciplina le unità edilizie di recente formazione.

Si procederà alla redazione della Delibera di Giunta Comunale di Manifestazione di volontà a procedere alla *Rettifica della Classificazione Tipologica ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Napoli relativa all'unità edilizia sita al Corso san Giovanni n. 55-63. Proprietà: "Antimo Caputo S.r.l."* e alla pubblicazione di avviso di deposito sul BURC,



**Area Urbanistica**

*Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa*

all'Albo Pretorio del Comune, nonché sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana, con l'indicazione delle modalità di consultazione degli atti.

**Allegati:**

1. Comune di Napoli 1986 Strisc. 17 fotogr. 6015;
2. Comune di Napoli 1992 Strisc. 15 – fotogr. 2015.

L'Istr. Tecnico

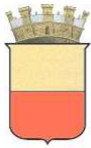
dott.ssa Chiara Ascione

Il Funzionario

arch. Chiara Abbate

Il Dirigente

arch. Andrea Ceudech



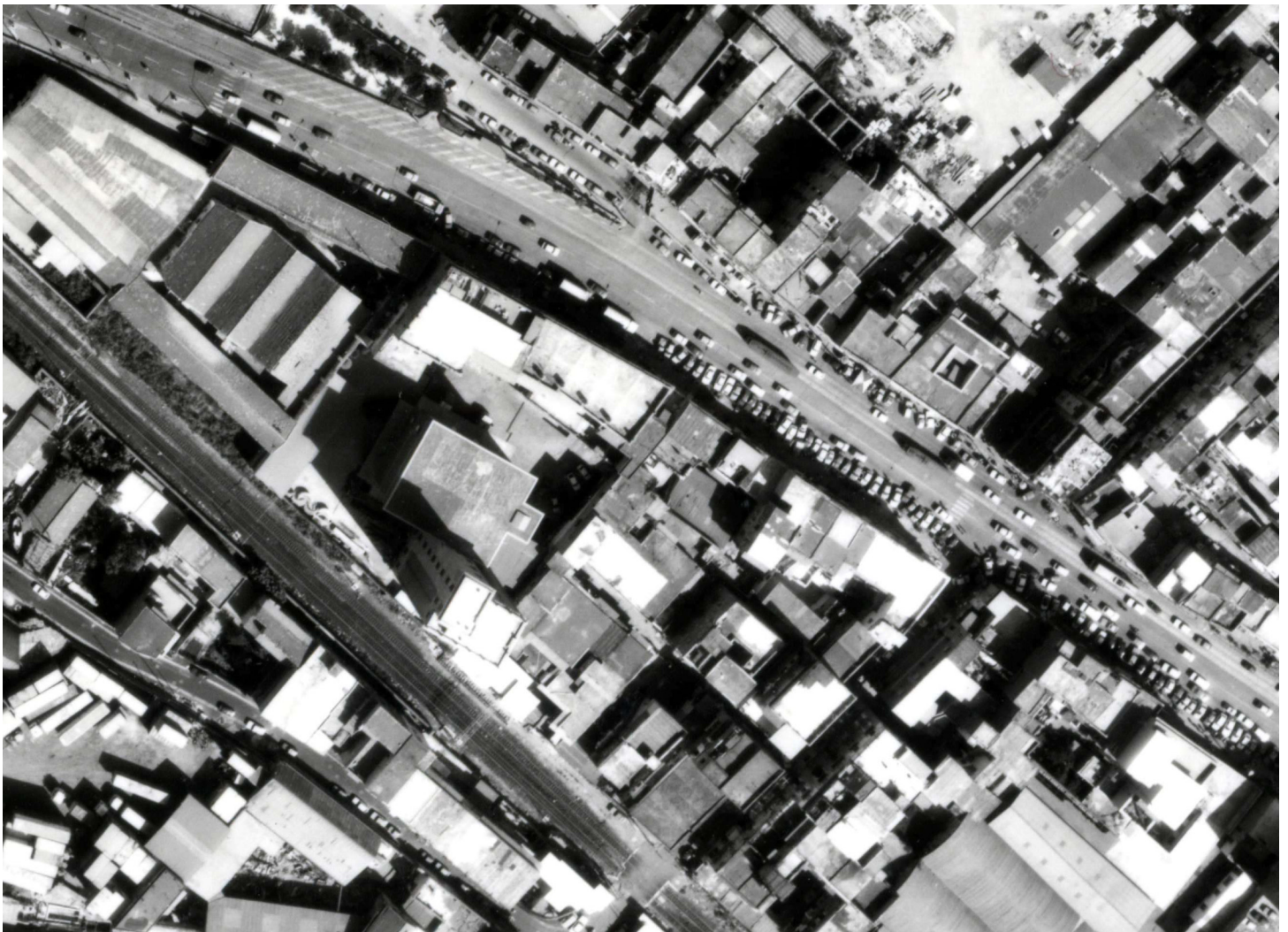
COMUNE DI NAPOLI

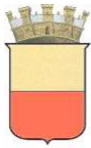
*Area Urbanistica*

*Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa*

**Allegati**

1.Volo Comune di Napoli 1986 - Strisciata 17 fotogramma 6015





COMUNE DI NAPOLI

*Area Urbanistica*

*Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa*

## 2.Volo Comune di Napoli 1992 - Strisciata 15 fotogramma 2015

