# ORIGINALE

Mod_fdgc_1_21

COMUNE DI NAPOLI

**AREA:** *URBANISTICA*

**SERVIZIO:** *PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA*

*Proposta al Consiglio*

**ASSESSORATO:** *ALL'URBANISTICA*

**SG:** 576 **del** 07/11/2025
**DGC:** 644 del 05/11/2025
**Cod. allegati:** 1050L_2025_31

**Proposta di deliberazione prot. n°** 31 **del** 04/11/2025

## REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 549

**OGGETTO:** Proposta al Consiglio Comunale: Rettifica della Classificazione Tipologica del complesso immobiliare sito al Corso San Giovanni a Teduccio n. 55-63, nell'isolato compreso a nord da Corso San Giovanni a Teduccio, a sud dalla linea ferroviaria e ad est e ad ovest da altre unita edilizie, di proprietà della società "Antimo Caputo s.r.l.", individuato al N.C.T. al Fg. 167, p.lla 157 e al N.C.E.U. di Napoli Sez Urb SGO fg 1, p.lla 204 —sub 101, ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle norme di attuazione della Variante Generale al Prg.

Il giorno 18/11/2025 , 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° nove Amministratori in carica:

| **SINDACO:** | P | A |
|---|---|---|
| *Gaetano MANFREDI* | ✓ | |

| **ASSESSORI(*):** | P | A |
|---|---|---|
| *Laura LIETO* (Vicesindaco) | ✓ | |
| *Pier Paolo BARETTA* | ✓ | |
| *Antonio DE IESU* | ✓ | |
| *Teresa ARMATO* | ✓ | |
| *Edoardo COSENZA* | ✓ | |
| *Vincenzo SANTAGADA* | ✓ | |
| *Maura STRIANO* | ✓ | |
| *Emanuela FERRANTE* | ✓ | |
| *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.

LA GIUNTA, su proposta della Vicesindaca e Assessora all'Urbanistica

**Premesso**

che con Decreto della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, pubblicato sul BURC n. 29 del 14 giugno, è stata approvata la Variante al Piano Regolatore Generale "centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale", di seguito denominata Variante;

che tale Variante individua gli insediamenti di interesse storico-zona A, disciplinati dall'art. 26 delle norme di attuazione e dalla normativa tipologica riportata nella parte II delle norme tecniche di attuazione;

che, in particolare, l'art. 63 di dette norme prevede che nella zona A, come identificata nella Tavola 6, il piano si attua mediante interventi diretti per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella Tavola 7;

che lo stesso art. 63, al comma 3, specifica che la disciplina è *articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125;*

che lo stesso art. 63, al comma 4, prevede che *per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. [...]. Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica - tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano – sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica;*

che in esito a tale procedura sono già intervenute talune rettifiche, di cui alle delibere del Consiglio Comunale n. 23 del 30/03/2006, n. 28 del 06/10/2010, n. 34 del 30/06/2017, n. 37 del 30/12/2020 e n. 21 del 19/06/2024;

che, in applicazione del medesimo dispositivo dell'art. 63 delle norme di attuazione della Variante, è pervenuta l'istanza del Legale Rappresentante della società "Antimo Caputo s.r.l.", proprietaria del compendio immobiliare in oggetto, sito al Corso San Giovanni a Teduccio, nota PG/2025/126366 del 10/02/2025;

che la suddetta istanza, indirizzata al Comune di Napoli, Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, acquisita con PG/2025/126366 del 10/02/2025, include perizia giurata innanzi al Giudice di Pace di Barra e sottoscritta dal tecnico abilitato;

che il 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, è classificato nella tavola 7 - Classificazione Tipologica – Foglio 15 II (parte residuale) e Foglio 16 III, come *Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* – disciplinata all'art.92;

che, in particolare, il complesso immobiliare è composto da un edificio che si sviluppa lungo il Corso San Giovanni a Teduccio e da un edificio produttivo ubicato nella corte interna. L'immobile oggetto di istanza di riclassificazione è quello destinato ad attività produttive, ubicato nella corte interna. Tale edificio, denominato "Mulino Caputo", storicamente deputato alla produzione di farine, è destinato interamente al processo molitorio e confina su tre lati con il piazzale di manovra dello stesso opificio. E' 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 e da un fabbricato alle sue spalle a più piani adibito a silos per la

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Seque

conservazione e deposito del grano;

che l'istanza relativa al complesso immobiliare in oggetto richiede di riclassificare, ai sensi del predetto art. 63 delle norme di attuazione della Variante, la parte produttiva relativa al "Mulino Caputo" del complesso immobiliare sopra descritto, rettificandone la classificazione tipologica come "Unità edilizia di recente formazione", disciplinata dall'art. 124 delle norme, così come rappresentato nell'allegato 15 della *Perizia - Proposta di riclassificazione;*

che il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, per quanto di competenza, ha provveduto all'istruttoria della predetta istanza;

che la perizia giurata di cui in premessa, per l'immobile interessato, dimostra la non corrispondenza della attuale classificazione della Variante, documentando l'evoluzione storica della consistenza e la legittimità dell'edificio destinato all'attività produttiva mediante visure e planimetrie catastali, stralci aerofotogrammetrici dell'Istituto Geografico Militare e concessioni edilizie, allegati alla perizia;

che la rettifica concerne la riclassificazione tipologica dell'edificio produttivo nel rispetto dei criteri fissati dalla Variante, secondo quanto previsto dal citato art. 63, rimanendo impregiudicata ogni altra verifica dei contenuti tecnici della perizia.

**Considerato**

che la Giunta Comunale, relativamente a tale istanza, con Delibera n. 304 del 26 giugno 2025, ha approvato la: *Manifestazione di volontà del Comune di Napoli a procedere, per il complesso immobiliare sito al Corso San Giovanni a Teduccio n.55-63, nell'isolato compreso a nord da Corso San Giovanni a Teduccio, a sud dalla linea ferroviaria e ad est e ad ovest da altre unità edilizie, di proprietà della società "Antimo Caputo s.r.l.", individuato al N.C.T. al Fg. 167 - p.lla 157 e al N.C.E.U. di Napoli Sez Urb SGO fg 1, p.lla 204 – sub 101, alla rettifica della classificazione tipologica ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle norme di attuazione della Variante Generale al Prg;*

che, ai sensi del comma 4 dell'art. 63 delle Norme di Attuazione della Variante, la Deliberazione di Giunta Comunale n. 304 del 26 giugno 2025 ha previsto di procedere, nei confronti di altri soggetti proprietari di immobili ricadenti nelle aree contermini a quella dell'immobile, all'avviso dell'avvio del procedimento di rettifica della classificazione tipologica oggetto della presente delibera e all'avviso di deposito degli atti;

che la stessa Delibera, considerato il numero di soggetti potenzialmente interessati destinatari dell'avviso e atteso che era necessario procedere alla massima diffusione dell'avviso medesimo ha previsto che, in analogia a quanto previsto nel Regolamento regionale n. 5/2011, la comunicazione sarebbe stata effettuata mediante pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURC, all'Albo pretorio del Comune nonché sul sito informatico del Comune di Napoli nella sezione *Urbana*, con l'indicazione delle modalità di consultazione degli atti;

che, inoltre, la stessa Delibera, ha previsto la pubblicazione degli atti sul sito del Comune di Napoli all'indirizzo: www.comune.napoli.it/urbana e il deposito degli atti a libera visione presso l'Area Urbanistica, sede di piazza Cavour 42 per trenta giorni consecutivi dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURC, affinché chiunque vi abbia interesse, potesse prendere visione degli atti ed eventualmente estrarre copia.

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Sarnelli

**Preso atto**

che, come previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n. 304 del 26 giugno 2025, ai fini della partecipazione al procedimento e all'evidenza pubblica il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale

e Attuativa ha provveduto a pubblicare l'avviso del deposito del procedimento sul BURC n. 48 del 14 luglio 2025, all'Albo pretorio on-line del Comune, nonché sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana, con l'indicazione delle modalità di consultazione degli atti;

che, conseguentemente, è stato effettuato il deposito presso l'Area Urbanistica, Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, piazza Cavour 42 e tutti gli elaborati tecnici e amministrativi di cui alla Delibera n. 304 del 26 giugno 2025 sono rimasti in libera visione del pubblico per la durata di 30 giorni, decorrenti dalla pubblicazione sul BURC;

che inoltre il suddetto Servizio ha provveduto contestualmente alla pubblicazione della Delibera n. 304 del 26 giugno 2025 completa di tutti gli allegati sul sito web istituzionale del Comune nella sezione di *Urbana* dove la stessa è tutt'ora consultabile;

che il suddetto deposito non ha prodotto osservazioni.

**Ritenuto**
che per quanto sopra riportato, per gli immobili oggetto della succitata istanza, sussistono le condizioni per dar corso alla procedura di rettifica come previsto al comma 4 dell'art. 63 delle norme di attuazione della Variante.

**Visti**
gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O. 2025-2027, approvato con Delibera di Giunta n. 69 del 04/03/2025, alla Sezione 2 – Valore pubblico, performance e anti-corruzione – Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza.

**Attestato**
che il presente provvedimento non rientra in alcuna previsione normativa di cui alle Misure, come riportato nella predetta sezione del P.I.A.O., ma che al fine di garantire la massima trasparenza e di adempiere agli obblighi inerenti il deposito degli atti come riportato in precedenza, una volta ottenuta la relativa esecutività, sarà oggetto di pubblicazione con i relativi allegati nella pagina web del Comune di Napoli, area tematica urbanistica, *Urbana*, nella sezione dedicata alle rettifiche delle classificazioni tipologiche.

**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 documento contiene dati personali trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2016/679.

**Visti**
- tutti gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera;
- gli artt. 7 e seguenti della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii;
- la Legge regionale 16/2004 s.m.i;
- il Regolamento regionale per il Governo del Territorio del 4/08/2011 n. 5.

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Cigale

*Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 148 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con il n. da 1050L_031_001 a 1050L_031_004:*

1050L_031_001 - Delibera di Giunta Comunale 304 del 26 giugno 2025, con i relativi allegati;
1050L_031_002 - Attestato dalla pagina on line della consultazione atti dell'albo pretorio del Comune di Napoli della avvenuta pubblicazione dell'Avvio di procedimento e deposito di cui alla Delibera G.C. 304 del 26 giugno 2025;
1050L_031_003 - Stralcio del Bollettino Ufficiale della Regione Campania n.48 del 14 luglio 2025;
1050L_031_004 - Pagina del sito UrbaNa del Comune di Napoli.

*La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, lo stesso dirigente qui di seguito sottoscrive*

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

Con voti UNANIMI,

## DELIBERA

**PROPORRE AL CONSIGLIO:**
Procedere, ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle norme di attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore "Centro Storico, Zona Orientale, zona nord-occidentale", alla rettifica della Classificazione Tipologica del complesso immobiliare sito al Corso San Giovanni a Teduccio n.55-63, nell'isolato compreso a nord da Corso San Giovanni a Teduccio, a sud dalla linea ferroviaria e ad est e ad ovest da altre unità edilizie, di proprietà della società "Antimo Caputo s.r.l.", individuato al N.C.T. al Fg. 167, p.lla 157 e al N.C.E.U. di Napoli Sez Urb SGO fg 1, p.lla 204 – sub 101, come riportato nell'allegato 1050L_017_004 (Stralcio planimetrico della Tavola 7 - *Classificazione Tipologica* – Foglio 16 III della Variante Generale vigente e proposta di modifica) della Delibera di Giunta Comunale n. 304 del 23 giugno 2025.

☐ (**) 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.*

IL SEGRETARIO GENERALE
*Mariano Sanque*

Il Vicesindaco
Assessora all'Urbanistica
Laura Lieto

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

VISTO: Il Responsabile dell'Area Urbanistica
Andrea Ceudech

COMUNE DI NAPOLI

6

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 31 DEL 04/11/2025, AVENTE AD OGGETTO:
Proposta al Consiglio Comunale: Rettifica della Classificazione Tipologica del complesso immobiliare sito al Corso San Giovanni a Teduccio n.55-63, nell'isolato compreso a nord da Corso San Giovanni a Teduccio, a sud dalla linea ferroviaria e ad est e ad ovest da altre unità edilizie, di proprietà della società "Antimo Caputo s.r.l.", individuato al N.C.T. al Fg. 167 - p.lla 157 e al N.C.E.U. di Napoli Sez Urb SGO fg 1, p.lla 204 – sub 101, ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle norme di attuazione della Variante Generale al Prg.

Il Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica generale attuativa esprime, 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, 04/11/2025

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione urbanistica generale e attuativa
Andrea Ceudech

---

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 05/11/2025 e protocollata con il n. DSC/2025/664 ;

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.a

.....

Addì, 6/11/25

IL RAGIONIERE GENERALE

COMUNE DI **NAPOLI**

7

***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 al Consiglio prot. n. 31 del 4.11.2025 DGC 2025/644 del 5.11.2025. Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa.**

Il provvedimento in esame propone al Consiglio, ai sensi dell'art.63 comma 4 delle norme di attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Centro Storico, Zona orientale, zona nord occidentale, in prosieguo alla deliberazione di Giunta Comunale n.304 del 26.06.2025, la rettifica della Classificazione tipologica del complesso immobiliare sito al Corso San Giovanni a Teduccio n. 55-63, così come individuato, di proprietà della società " Antimo Caputo srl".

La proposta non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria o sul Patrimonio dell'Ente. Pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile.

Napoli, 5.11.2025

Il Ragioniere Generale
*dott. ssa Claudia Gargiulo*

6/11/25

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 31 DEL 04/11/2025
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 07/11/2025
**SG 576 – Proposta al Consiglio di rettifica della classificazione tipologica di parte del complesso immobiliare sito al Corso San Giovanni a Teduccio n.55-63.**

## OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il presente provvedimento si propone al Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 63, comma 4, delle Norme di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale, di procedere alla rettifica della classificazione tipologica della parte produttiva del complesso immobiliare sopra descritto.

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Dalla parte narrativa della proposta si rileva che a seguito della presentazione, da parte della società "Antimo Caputo s.r.l.", di un'istanza volta alla riclassificazione tipologica degli immobili in oggetto, e sulla base dell'istruttoria svolta dal Servizio comunale competente, la Giunta, con deliberazione n. 304 del 26 giugno 2025, ha espresso la volontà del Comune di Napoli di procedere alla rettifica richiesta, ai sensi dell'art. 63, comma 4, delle Norme di Attuazione della Variante Generale al PRG.

La Dirigenza, preso atto che è stata data la dovuta evidenza pubblica agli atti relativi alla modifica della classificazione tipologica di cui trattasi, eseguita in analogia a quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 5/2011, e considerato che nel termine assegnato non sono pervenute osservazioni, ritiene che sussistano le condizioni per dar corso alla procedura di rettifica prevista dal comma 4 dell'art. 63 delle Norme di Attuazione della Variante Generale al PRG.

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

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*
PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *(...) La proposta non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria o sul Patrimonio dell'Ente. Pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile.*

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

In relazione all'evidenza pubblica del procedimento in esame, la Dirigenza richiama il Regolamento Regionale n. 5 del 4 agosto 2011, il cui art. 3, comma 2, dispone che *"il piano è pubblicato contestualmente nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC) e sul sito web dell'amministrazione procedente ed è depositato presso l'ufficio competente e la segreteria dell'amministrazione procedente ed è pubblicato all'albo dell'ente".*

Si evidenzia, altresì, che sul BURC n. 71 dell'8 ottobre 2025 è stato pubblicato il Regolamento Regionale della Campania 6 ottobre 2025, n. 3, il quale, all'art. 23, stabilisce 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)"*

Tuttavia, il nuovo Regolamento Regionale n. 3/2025 prevede, 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"*

- DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

La Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, all'art. 63 *(Disciplina per l'attuazione degli interventi)*, comma 4, delle norme di attuazione prevede che "*per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante - DIA, permesso di costruire-corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione). Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano – sono di competenza del Consiglio Comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.*"

- CONSIDERAZIONI FINALI

La competenza del Consiglio Comunale sulla presente proposta di deliberazione deriva dall'art. 63, comma 4, delle Norme di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale, sopra riportato.
Per quanto riguarda l'evidenza pubblica della procedura, nelle premesse della proposta deliberativa si attesta che è stata effettuata in analogia alle forme di pubblicità previste dal Regolamento Regionale n. 5/2011, vigente alla data di adozione della deliberazione di Giunta Comunale n. 304 del 26 giugno 2025.

Riguardo alle motivazioni, sostanzialmente tecniche, che comportano la necessità di rettificare la classificazione tipologica di una parte del complesso immobiliare in esame, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dalla dirigenza proponente, che trovano estrinsecazione nel parere di regolarità ex art. 49, comma 1, del d. lgs. n. 267/2000.

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 in attuazione del provvedimento in oggetto, 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.

*Monica Cinque*

Firmato digitalmente da:
MONICA CINQUE
Firmato il 13/11/2025 11:03
Seriale Certificato: 231303245478011320643770026353947688069
Valido dal 09/08/2024 al 08/08/2027
ArubaPEC 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

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

*Deliberazione di Proposta al Consiglio n. ..549.. del ..18/11/2025..... 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 ..20/11/2025.. 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*

COMUNE DI NAPOLI

**DIPARTIMENTO/AREA:** *AREA URBANISTICA*

**SERVIZIO:** *PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA*

**ASSESSORATO:** *ALL'URBANISTICA*

**SG:** 307 **del** 24/06/2025
**DGC:** 355 **del** 23/06/2025
**Cod. allegati:** 1050L_2025_17

**Proposta di deliberazione prot. n°** 17 **del** 23/06/2025

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N°** ***304***

**OGGETTO:** Manifestazione di volontà del Comune di Napoli a procedere, per il complesso immobiliare sito al Corso San Giovanni a Teduccio n.55-63, nell'isolato compreso a nord da Corso San Giovanni a Teduccio, a sud dalla linea ferroviaria e ad est e ad ovest da altre unità edilizie, di proprietà della società "Antimo Caputo s.r.l.", individuato al N.C.T. al Fg. 167 - p.lla 157 e al N.C.E.U. di Napoli Sez Urb SGO fg 1, p.lla 204 — sub 101, alla rettifica della classificazione tipologica ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle norme di attuazione della Variante Generale al Prg.

Il giorno 26/06/2025 , 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° Sette Amministratori in carica:

| **SINDACO:** | P | A |
|---|---|---|
| *Gaetano MANFREDI* | | ✓ |

| **ASSESSORI(*):** | P | A |
|---|---|---|
| *Laura LIETO* (Vicesindaco) | ✓ | |
| *Pier Paolo BARETTA* | | ✓ |
| *Antonio DE JESU* | ✓ | |
| *Teresa ARMATO* | | ✓ |
| *Edoardo COSENZA* | ✓ | |
| *Vincenzo SANTAGADA* | ✓ | |
| *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: *Vicesindaco Laura Lieto*

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.

LA GIUNTA, su proposta del Vicesindaco e Assessora all'Urbanistica

**Premesso**

che con decreto della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, pubblicato sul BURC n. 29 del 14 giugno, è stata approvata la Variante al Piano Regolatore Generale "centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale", di seguito denominata Variante;

che tale Variante individua gli insediamenti di interesse storico-zona A, disciplinati dall'art. 26 delle norme di attuazione e dalla normativa tipologica riportata nella parte II delle norme di attuazione della Variante;

che, in particolare, l'art. 63 di dette norme prevede che nella zona A, come identificata nella Tavola 6, il piano si attua mediante interventi diretti per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella Tavola 7;

che lo stesso art. 63, al comma 3, specifica che la disciplina è *articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125;*

che lo stesso art. 63, al comma 4, prevede che *per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. [...]. Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica - tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano – sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.*

che in esito a tale procedura sono già intervenute talune rettifiche, di cui alle delibere del Consiglio Comunale n. 23 del 30/03/2006, n. 28 del 06/10/2010, n. 34 del 30/06/2017, n. 37 del 30/12/2020 e n. 21 del 19/06/2024;

che, in applicazione del medesimo dispositivo dell'art. 63 comma 4 delle norme di attuazione della Variante, è pervenuta l'istanza della società "Antimo Caputo s.r.l.", proprietaria del compendio immobiliare in oggetto, sito al Corso San Giovanni a Teduccio, nota PG/2025/126366 del 10/02/2025;

che la suddetta istanza, indirizzata al Comune di Napoli, Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, acquisita con nota PG/2025/126366 del 10/02/2025, include perizia giurata innanzi al Giudice di Pace di Barra e sottoscritta dal tecnico abilitato;

che il 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, è classificato nella tavola 7 - Classificazione Tipologica – Foglio 15 II (parte residuale) e Foglio 16 III, come *Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* disciplinata all'art. 92 delle norme della Variante;

che, in particolare il complesso immobiliare è composto da un edificio che si sviluppa lungo il Corso San Giovanni a Teduccio e da un edificio produttivo ubicato nella corte interna, solo quest'ultimo oggetto di istanza di riclassificazione. Tale edificio, denominato "Mulino Caputo", storicamente destinato alla produzione di farine, è destinato interamente al processo molitorio e confina su tre lati con il piazzale di manovra dello stesso opificio. E' 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 grano;

che l'istanza relativa al complesso immobiliare in oggetto richiede di riclassificare, ai sensi del predetto

IL VICESEGRETARIO GENERALE (Dott. [illegible] Aprea)

art. 63 comma 4 delle norme di attuazione della Variante, la parte produttiva relativa al "Mulino Caputo" del complesso immobiliare sopra descritto, rettificandone la classificazione tipologica come "*Unità edilizia di recente formazione*", disciplinata dall'art. 124 delle norme di attuazione, così come rappresentato nell'allegato 15 della Perizia - *Proposta di riclassificazione*;

**Preso atto**

che la perizia giurata allegata alla citata istanza di cui in premessa, per l'immobile interessato, dimostra la non corrispondenza della attuale classificazione del Prg, documentando l'evoluzione storica della consistenza e la legittimità dell'edificio destinato all'attività produttiva mediante visure e planimetrie catastali, stralci aerofotogrammetrici dell'Istituto Geografico Militare e concessioni edilizie, allegati alla perizia.

**Atteso**

che la perizia, in particolare, mediante idonea documentazione, dimostra la non corrispondenza della vigente classificazione tipologica come *Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* – art.92 delle norme della Variante – dell'edificio produttivo ubicato nella corte interna del complesso.

**Considerato**

che la rettifica concerne la riclassificazione tipologica dell'edificio produttivo nel rispetto dei criteri fissati dalla Variante Generale vigente, secondo quanto previsto dal citato art. 63 comma 4, rimanendo impregiudicata ogni altra verifica dei contenuti tecnici della perizia;

che, alla luce dell'istruttoria svolta con nota PG/2025/377719 del 23/04/2025, dall'analisi della documentazione prodotta e dallo studio dello sviluppo storico del complesso, si ritiene ammissibile l'istanza presentata ai fini dell'attivazione della procedura di riclassificazione, sulla base della perizia redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 481 c.p. e della proposta grafica riportata a corredo.

**Ritenuto**

che sussistono le condizioni per dar corso alla procedura di riclassificazione dell'edificio produttivo da *Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco*, di cui all'art. 92 delle norme, a *Unità edilizia di recente formazione* di cui all'art. 124, essendo l'immobile storicamente dedicato al processo molitorio e risultante da processi di ristrutturazione edilizia preesistente avvenuti nel dopoguerra;

che, al fine di quanto previsto dal comma 4 dell'art. 63 delle norme di attuazione della Variante, appare necessario procedere, nei confronti di altri soggetti proprietari di immobili ricadenti nelle aree contermini a quella dell'immobile, all'avviso dell'avvio del procedimento di rettifica della classificazione oggetto della presente delibera e all'avviso di deposito degli atti.

**Considerato** il numero di soggetti potenzialmente interessati, destinatari dell'avviso.

**Atteso**

che è necessario procedere alla massima diffusione dell'avviso medesimo;

che, pertanto, in analogia a quanto previsto nel Regolamento regionale n. 5/2011, la comunicazione sarà effettuata mediante pubblicazione dell'avviso di deposito sul Burc, 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;

che appare, altresì, necessario prevedere il deposito degli atti presso l'Area Urbanistica, Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, piazza Cavour 42 per 30 giorni, affinché chiunque vi abbia interesse possa prendere visione degli atti ed eventualmente estrarne copia.

**Visti**
gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O. 2025-2027, approvato con Delibera di Giunta n. 69 del 04/03/2025, alla Sezione 2 – Valore pubblico, performance e anticorruzione – Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza.

**Attestato**
che il presente provvedimento non rientra in alcuna previsione normativa di cui alle Misure, come riportato nella predetta sezione del P.I.A.O., ma che al fine di garantire la massima trasparenza e di adempiere agli obblighi increnti il deposito degli atti come riportato in precedenza, una volta ottenuta la relativa esecutività, sarà oggetto di pubblicazione con i relativi allegati nella pagina web del Comune di Napoli, area tematica urbanistica, *Urbana*, nella sezione dedicata alle rettifiche delle classificazioni tipologiche.

**Attestato, inoltre, che**
- l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto 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.

**Visti**
tutti gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera;
gli artt. 7 e seguenti della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii;
la Legge regionale 16/2004 s.m.i;
il Regolamento regionale per il Governo del Territorio del 4/08/2011 n. 5;

**Ritenuto** che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, al fine di procedere con gli adempimenti conseguenti e in particolare con il deposito degli atti, per cui è necessario, 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 135 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, con il numero da 1050L_017_001 a 1050L_017_004 come di seguito specificato:*

1050L_017_001 - Istanza del proponente nota PG/2025/126366 del 10/02/2025;
1050L_017_002 - Perizia Giurata allegata all'istanza acquisita con nota PG/2025/126366 del 10/02/2025;
1050L_017_003 - Relazione istruttoria del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, nota PG/2025/377719 del 23/04/2025;
1050L_017_004 - Stralcio della Tavola n. 7 *Classificazione tipologica* – foglio 16 III della Variante generale vigente e proposta di modifica.

Si attesta che i documenti allegati al presente atto contengono dati personali trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2016/679; Alcuni vanno pubblicati nel rispetto dei commi 1 e 3 dell'art. 39 del Dlgs 33/13, mentre quelli eccedenti, ovvero non realmente necessari per le finalità di trasparenza perseguita dalla pubblicazione degli atti, sono opportunamente oscurati. Gli allegati che contengono dati personali oscurati riportano la dicitura "OMISS" nella denominazione e potranno essere pubblicati.

*La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, lo stesso dirigente qui di seguito sottoscrive*

il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

Con voti UNANIMI,

**DELIBERA**

1. Manifestare la volontà del Comune di Napoli di procedere, ai sensi del comma 4 dell'art. 63 delle norme di attuazione della Variante Generale, alla rettifica della classificazione tipologica per il complesso immobiliare sito al Corso San Giovanni a Teduccio n.55-63, individuato al N.C.T. al Fg. 167 - p.lla 157 e al N.C.E.U. di Napoli Sez Urb SGO fg 1, p.lla 204 – sub 101, come riportato nella *Proposta di riclassificazione tipologica*, tavola 7 - Classificazione Tipologica – Foglio 15 II (parte residuale) e Foglio 16 III, trasmessa con nota PG/2025/126366 del 10/02/2025;

2. Demandare al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa le procedure di cui alla parte narrativa del presente atto, al fine del pubblico avviso e del deposito;

3. Dare luogo, successivamente all'assolvimento dei suddetti adempimenti, alla procedura di approvazione di competenza del Consiglio Comunale come previsto dal comma 4 dell'art. 63 delle norme tecniche di attuazione della Variante Generale al Prg.

☐ (**) 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

6

COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 17 DEL 23/06/2025, AVENTE AD OGGETTO: Manifestazione di volontà del Comune di Napoli a procedere, per il complesso immobiliare sito al Corso San Giovanni a Teduccio n.55-63, nell'isolato compreso a nord da Corso San Giovanni a Teduccio, a sud dalla linea ferroviaria e ad est e ad ovest da altre unità edilizie, di proprietà della società "Antimo Caputo s.r.l.", individuato al N.C.T. al Fg. 167 - p.lla 157 e al N.C.E.U. di Napoli Sez Urb SGO fg 1, p.lla 204 – sub 101, alla rettifica della classificazione tipologica ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle norme di attuazione della Variante Generale al Prg.

Il Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa esprime, 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, 23/06/2025

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

---

Proposta pervenuta al Dipartimento Ragioneria il 23/06/2025 e protocollata con il n. DGE/2025/355;

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, 24/6/2025

IL RAGIONIERE GENERALE

7

COMUNE DI NAPOLI

*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. 17 del 23.06.2025 DGC 2025/355 del 23.06.2025. Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa.**

Il provvedimento in esame esprime manifestazione di volontà da parte del Comune di Napoli, ai sensi del comma 4 dell'art. 63 delle norme di attuazione della variante generale alla rettifica della classificazione tipologica per l'immobile produttivo sito al Corso San Giovanni a Teduccio n. 55-63, così come riportata .

La proposta non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria o sul Patrimonio dell'Ente. Pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile.

Napoli, 24.06.2025

Il Ragioniere Generale
*dott. ssa Claudia Gargiulo*

9

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 17 DEL 23/06/2025
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 24/06/2025
**SG 307 – Manifestazione di volontà per la rettifica della classificazione tipologica del complesso immobiliare sito al Corso San Giovanni a Teduccio n.55-63.**

## OSSERVAZIONI DEL VICE SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame si intende manifestare la volontà del Comune di Napoli a procedere, ai sensi del comma 4 dell'art. 63 delle norme di attuazione della Variante Generale, alla rettifica della classificazione tipologica del complesso immobiliare richiamato in oggetto.

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Nella parte narrativa della proposta di deliberazione si rileva che la società "Antimo Caputo s.r.l." chiede, in qualità di proprietaria, la riclassificazione tipologica ad "Unità edilizia di recente formazione", di parte del complesso immobiliare di cui trattasi, ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle norme di attuazione della Variante Generale al PRG.

All'istanza è allegata perizia giurata innanzi al Giudice di Pace di Barra, sottoscritta da tecnico abilitato, che dimostra la non corrispondenza dell'attuale classificazione tipologica del Prg, documentando l'evoluzione storica della consistenza e la legittimità dell'edificio destinato all'attività produttiva mediante visure e planimetrie catastali, stralci aerofotogrammetrici dell'istituto Geografico Militare e concessioni edilizie.

Il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa alla luce dell'istruttoria svolta, dall'analisi della documentazione prodotta e dallo studio dello sviluppo storico del complesso, ritiene ammissibile l'istanza presentata e attesta la *sussistenza delle condizioni per dar corso alla procedura di riclassificazione dell'edificio produttivo da Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco, di cui all'art. 92 delle norme, a Unità edilizia di recente formazione di cui all'art. 124, essendo l'immobile storicamente dedicato al processo molitorio e risultante da processi di ristrutturazione edilizia preesistente avvenuti nel dopoguerra.*

Lo stesso ufficio procedente, al fine di dare attuazione a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 63 delle norme di attuazione della Variante Generale al PRG, tenuto anche conto del numero di soggetti potenzialmente interessati dal procedimento in esame, in quanto proprietari di immobili ricadenti nelle aree contermini, ritiene necessario, in analogia a quanto indicato nel Regolamento regionale n. 5/2011, prevedere il deposito degli atti per 30 giorni consecutivi presso il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, con avviso di avvio del procedimento e di avvenuto deposito sul Bure, all'Albo Pretorio del Comune, nonché sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana, con indicazione delle modalità di consultazione della documentazione affinché chiunque vi abbia interesse possa prendere visione degli atti ed eventualmente estrarne copia.

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

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*
PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *La proposta non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria o sul Patrimonio dell'Ente. Pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile.*

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

In relazione all'evidenza pubblica del procedimento in esame, la dirigenza si richiama al Regolamento regionale n. 5/2011, di cui si riporta l'art.3 comma 2 "*il piano è pubblicato contestualmente nel bollettino ufficiale della regione Campania (BURC) e sul sito web dell'amministrazione procedente ed è depositato presso l'ufficio competente e la segreteria dell'amministrazione procedente ed è pubblicato all'albo dell'ente*".

- DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

La Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, all'art. 63 *(Disciplina per l'attuazione degli interventi)*, comma 4, delle norme di attuazione prevede che "*per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante -DIA, permesso di costruire- corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione). Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano – sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.*"

- CONSIDERAZIONI FINALI

La proposta di deliberazione in esame risulta propedeutica all'approvazione della rettifica della classificazione tipologica da parte del Consiglio Comunale; l'evidenza pubblica prevista dall'art.63 comma 4 delle Norme di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore viene proposta in analogia alle forme di pubblicità indicate dal Regolamento regionale n. 5/2011.

Per quanto attiene alle motivazioni, sostanzialmente tecniche, che comportano la necessità di rettificare la classificazione tipologica del complesso immobiliare in esame, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dalla dirigenza proponente, che trovano estrinsecazione nel parere di regolarità ex art. 49, comma 1, del d. lgs. n. 267/2000.

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 in attuazione del provvedimento in oggetto, 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:
MARIA APREA
Firmato il 26/06/2025 12:15

*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, Vincenzo Borriello
Il dirigente, Maria Aprea

*Deliberazione di G. C. n.* 304 *del* 26/06/2025 *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 1/7/2025 e vi rimarrà per **trenta** 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**

……

Pg. 126366 del 10/02/2025

CAPUTO
Il mulino di Napoli 1924

Spett.le
COMUNE DI NAPOLI
AREA URBANISTICA
Servizio Pianificazione
Urbanistica Generale
Piazza Cavour, 42 p. 6°
80137 NAPOLI
c.a. Dir. Arch. Andrea Ceudech

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. "

Il sottoscritto, Caputo Carmine, [redacted] in qualità di Legale Rappresentante della società "Antimo Caputo S.r.l." con sede in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio nn. 55-63 - P.IVA 03456350630, proprietaria del compendio immobiliare in oggetto, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli Sezione SGO, al Foglio 1, Particella 204, sub 101, con la presente

CHIEDE

allo Spettabile Servizio in indirizzo, di attivare la rettifica della classificazione tipologica ai sensi dell'art. 63, comma 4, delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.RG. del Comune di Napoli, relativamente al complesso immobiliare di sua proprietà, secondo quanto meglio precisato nella PERIZIA GIURATA a firma dell'arch. Emilio Musella, [redacted] iscritto all'ordine degli Architetti PPC di Napoli al n. 4966, con studio in [redacted]

Ai fini della necessaria istruttoria, il sottoscritto, contestualmente alla presente, consegna una copia cartacea in originale della stessa Perizia Giurata, insieme ad un supporto informatico contenente la digitalizzazione della stessa e nel contempo,

DELEGA

L 'architetto Emilio Musella, [redacted] iscritto all'ordine degli Architetti PPC di Napoli al n. 4966, con studio [redacted], alla presentazione e/o ritiro di documenti e quant'altro necessario a portare a termine la procedura oggetto della presente.

Grato per l'attenzione,
si porgono distinti saluti

Napoli 10 febbraio 2025

ANTIMO CAPUTO Srl
C.so S. Giov. a Teduccio, 55
80146 NAPOLI
P.I. e C.F. 03456350630

EMILIO MUSELLA
ARCHITETTO
[redacted]

GIUDICE DI PACE
SARRA

# PERIZIA GIURATA

Istanza di rettifica della classificazione tipologica, ai sensi dell'art.63, comma 4 delle Norme tecniche di attuazione della Variante Generale al PRG del Comune di Napoli approvata con DPGRC n. 323/2004, relativa all'unità edilizia sita al Corso San Giovanni n. 55-63, di proprietà della "Antimo Caputo Srl"

Il tecnico
Arch. Emilio Musella

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
EMILIO MUSELLA
ALBO N° 4966

## INDICE



**ALLEGATI**

## 1. Premessa

Il sottoscritto architetto Emilio Musella, [redacted] iscritto all'ordine degli Architetti PPC di Napoli al n. 4966, con studio [redacted], è stato incaricato dalla società "Antimo Caputo Srl" con sede in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio nn. 55-63 - P.IVA 03456350630 - nella persona del Legale Rappresentante Caputo Carmine, [redacted], di redigere la presente perizia giurata al fine di motivare l'istanza di riclassificazione tipologica di una parte del compendio immobiliare sito al Corso San Giovanni a Teduccio 63-65, ai sensi di quanto disposto dall'art. 63, comma 4 delle NTA della Variante al PRG.

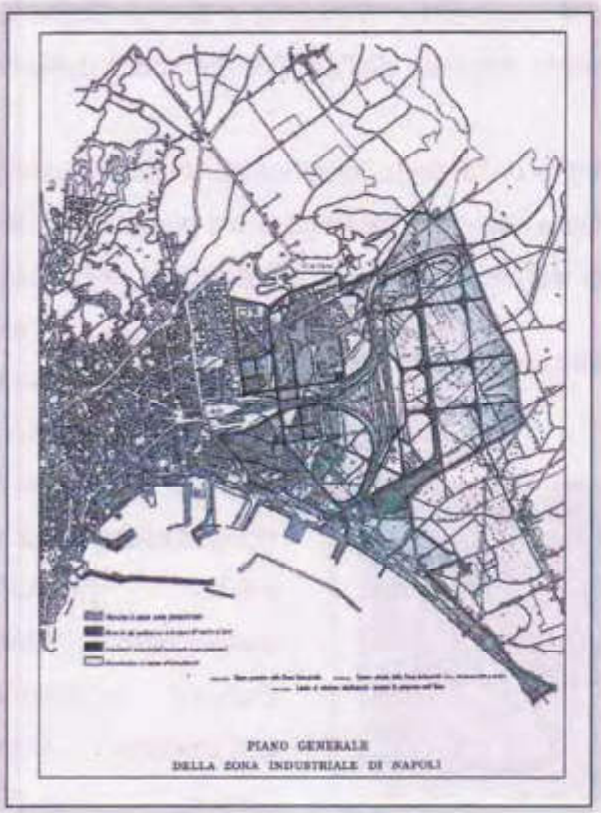
Tale comma prescrive che *"eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano – sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica"*.


Oggetto della parziale riclassificazione è un edificio produttivo denominato "Mulino Caputo", di proprietà dell'azienda Antimo Caputo S.R.L., **(Allegato 1)** una storica azienda napoletana specializzata nella produzione di farine di alta qualità. Fondata nel 1924 da Carmine Caputo, l'azienda è cresciuta costantemente, diventando un punto di riferimento per i pizzaioli e i panificatori di Napoli e del mondo intero. Oggi, il Mulino Caputo è riconosciuto a livello mondiale come sinonimo di farine di alta qualità, contribuendo a mantenere viva la tradizione culinaria napoletana in tutto il mondo.

L'area oggetto di istanza di riclassificazione, individuabile al Catasto Terreni al foglio 167 – p.lla n.157 - **(Allegato 2)**, è ubicata al Corso San Giovanni a Teduccio con ingressi ai civici n. 55/63 ed è parte di una maggiore consistenza caratterizzata da due elementi architettonici: un edificio storico che si sviluppa lungo il Corso e un edificio produttivo (con una serie di silos e tettoie annesse), nella corte interna.

## 2. *Inquadramento urbano*

L'area da riclassificare appartiene ad una porzione urbana, prevalentemente di carattere lineare, racchiusa dal Corso San Giovanni a Teduccio (arteria principale che collega il centro della città di Napoli alla sua periferia orientale), la linea ferroviaria che si sviluppa lungo la linea di costa e la Via Vigliena. Tale porzione appartiene, a sua volta, al più vasto sistema territoriale dell'area orientale di Napoli che ha acquistato nel tempo i caratteri di una periferia urbana industriale connotata da un notevole livello di commistione funzionale, con elementi diffusi di degrado e di disordine urbanistico. Nell'area orientale infatti sono state localizzate, nel corso degli anni, una serie di funzioni che, per caratteristiche e dimensioni, non potevano essere ospitate all'interno della città. Il cimitero, il carcere, il mercato ortofrutticolo, il macello, i grandi impianti industriali e tecnologici hanno caratterizzato, a partire dai primi anni del 900, questa parte di città.




Il Piano generale della zona industriale di Napoli, elaborato tra il 1920 e il 1922 dall' *"Alto Commissariato per la città e la Provincia di Napoli"*, sintetizza in maniera efficace tale dinamica insediativa. Infatti, all'inizio del XX secolo, Napoli, come molte altre città europee, stava vivendo un periodo di crescita industriale e la necessità di pianificare e organizzare le aree industriali divenne urgente, soprattutto in una città densa e con uno sviluppo urbano caotico. Il piano del 1922 aveva l'obiettivo di organizzare l'espansione industriale in maniera sistematica, prevenendo la crescita disordinata delle industrie. Si intendeva creare una zona industriale ben definita, servita da infrastrutture adeguate, per attrarre investimenti e sostenere lo sviluppo economico della città. Si tratta un progetto urbanistico di grande importanza, concepito per dotare Napoli di un moderno apparato industriale sancendo, per quella parte di città, la sua vocazione essenzialmente produttiva.

Il piano prevedeva una suddivisione dell'area in diverse zone destinate a specifiche tipologie di attività industriali. Queste includevano:

- *Industria pesante*: Destinata a fabbriche di grandi dimensioni, come acciaierie e raffinerie.
- *Industria leggera:* Aree dedicate alla manifattura e ad attività che richiedevano meno spazio e infrastrutture meno complesse.
- *Aree logistiche*: Spazi riservati a magazzini, depositi e infrastrutture di trasporto, essenziali per supportare le attività produttive.

Inoltre, il piano includeva la costruzione e il miglioramento di alcune infrastrutture chiave:

- *Strade*: Creazione di una rete stradale interna all'area industriale, progettata per facilitare il trasporto di merci.
- *Ferrovie*: Collegamenti ferroviari per connettere direttamente le industrie con il porto di Napoli e altre aree industriali nazionali.
- *Servizi pubblici*: Impianti per l'erogazione di energia, acqua e fognature, progettati per soddisfare le esigenze di un'area industriale intensamente sviluppata.

*Zone di Servizio e Supporto*: Previsione di aree dedicate ai servizi per i lavoratori, inclusi spazi abitativi, strutture sanitarie e ricreative.

Contemporaneamente al progredire degli insediamenti industriali l'area ha cominciato a svilupparsi anche sotto il profilo degli insediamenti edilizi, spesso nati in maniera non pianificata, soprattutto nelle parti maggiormente prossime al centro cittadino.

Tali elementi distintivi del paesaggio urbano possono essere perfettamente individuati all'interno della porzione urbana considerata dove, in adiacenza al Mulino Caputo, si è da un lato sviluppato un tessuto residenziale, ormai storicizzato anche nelle alterazioni tipologiche, e dall'altro uno sviluppo di altre realtà produttive, con i caratteri tipici dell'architettura industriale.

### 3. *Descrizione sintetica dell'immobile da riclassificare*

Il Fabbricato, oggetto di riclassificazione e destinato ad industria molitoria, è posizionato al Corso San Giovanni a Teduccio in una porzione urbana caratterizzata dalla presenza contemporanea di una serie funzioni miste, frutto di uno sviluppo urbano disomogeneo e quasi mai pianificato.

Al fabbricato si accede attraverso due ingressi, contrassegnati con i civici 55 e 63. Dal primo ingresso si accede sia al fabbricato storico lungo il Corso, sia all'azienda molitoria, mentre al civico 63 è posizionato l'ingresso degli automezzi che trasportano materiali e prodotti finiti. Esso è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli al Foglio 1, Particella 204, sub 101 **(Allegato 3)** come sotto riportato:

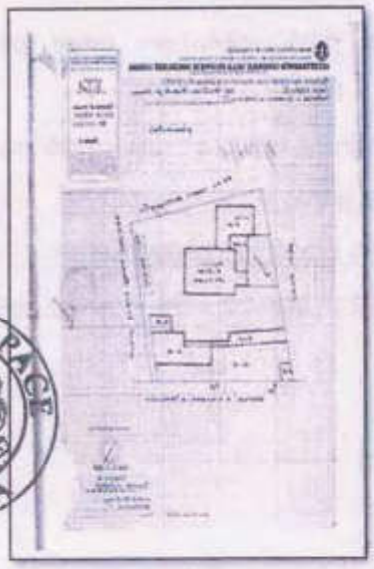
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | CAT. CATASTALE | LOCALIZZAZIONE |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 204 | 101 | D1/OPIFICI | CORSO S. GIOVANNI A TEDUCCIO, 63 P. T-1 2-3 7-8 |

Dal civico 55 si accede attraverso una corte coperta, elemento distributivo del fabbricato storico posizionato lungo il Corso San Giovanni, alla parte industriale vera e propria, quasi totalmente occupata dall'edificio produttivo, articolato in un edificio principale con alle spalle le due strutture destinate ad ospitare i silos.

L'intera struttura è adibita al processo molitorio del grano e si estende su una superficie di circa 500 m², sviluppandosi verticalmente su tre piani oltre il piano terra, con un'altezza complessiva di metri 21, 20 dalla quota del piano cortile. Confina su tre lati (sud, est e nord) con il piazzale di manovra dello stesso opificio, in parte protetto da una serie di tettoie, mentre sul lato ovest confina parzialmente con l'esistente edificio contenente vari silos per deposito di varie qualità di grano. 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 di un apposito edificio, sono stati installati una serie di silos con strutture metalliche per deposito di farina e cruscami della capacità cadauno di quintali 500. Ai piani superiori del mulino si accede attraverso tre distinti percorsi di collegamento verticale: una scala interna con struttura in cemento armato, una scala esterna e una una scala adiacente al fabbricato silos. Sono presenti, inoltre, dei vani interrati e una serie di pensiline, unite in un caso anche da lucernari amovibili e temporanei per particolari esigenze legate al particolare ciclo produttivo, al rispetto delle relative norme igienico sanitarie e necessarie, inoltre, all'alloggiamento dei macchinari utilizzati per lo scarico e il trasporto nei silos delle materie prime **(Allegato 4).**

## 4. *Caratteri, storia e legittimità dell'insediamento*

Come accennato in premessa il Mulino Caputo, conosciuto sotto il profilo aziendale come Antimo Caputo S.R.L., è una storica azienda napoletana specializzata nella produzione di farine di alta qualità. Fondata nel 1924 da Carmine Caputo, l'azienda è cresciuta costantemente, diventando un punto di riferimento per i pizzaioli e i panificatori di Napoli e del mondo intero. L'insediamento industriale, risalente come sopra detto al 1924, venne costruito sulla scorta delle previsioni funzionali del Piano Generale della zona industriale di Napoli del 1922. Nella foto aerea del 1929, sotto riportata, si può individuare con chiarezza l'insediamento, nato 5 anni prima, già allora articolato su un edificio lineare lungo il Corso San Giovanni a Teduccio e da un blocco produttivo nella parte retrostante.



Durante il corso degli anni la parte prospiciente sul Corso San Giovanni a Teduccio è rimasta pressoché inalterata nella sua conformazione, mentre la parte più propriamente produttiva ha subito varie modifiche. La planimetria catastale del 1940, riportata di fianco, rappresenta la situazione dell'epoca dove è ancora riconoscibile lo schema originario dell'impianto produttivo. Tale situazione sotto il profilo planimetrico rimane pressoché inalterata (al netto di piccoli adeguamenti) fino alla metà degli anni Settanta quando, per effetto di un incendio sviluppatosi in data 17 agosto 1977, si rese

necessario intervenire tempestivamente per eliminare gli imminenti 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 tompagno 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 con il n. 26/78, pratica n. 26/1978. Inoltre, per favorire l'automazione del processo produttivo inerente il trasporto delle granaglie nei silos fu necessario costruire una serie di vani interrati per l'alloggiamento dei macchinari necessari allo scarico ed il trasporto nei silos delle suddette materie prime, nonché una sovrastante pensilina di protezione, con struttura metallica, posta a quota +5,45 da quella del piazzale. Tali interventi sono stati autorizzati dal Comune di Napoli con concessione edilizia in sanatoria n. 351 – pratica n. 233/83. Successivamente a metà degli anni Ottanta sono stati installati, per esigenze legate al ciclo produttivo n. 11 silos metallici per lo stoccaggio dei prodotti finiti, regolarmente autorizzati da Comune di Napoli con la concessione edilizia (a parziale sanatoria) n. 296 del 25 ottobre 1989 (prat. n. 153/86) e successiva proroga disposta con Concessione Edilizia (a parziale sanatoria) n. 43 del 1° febbraio 1991.

Da una parte, quindi, risulta accertata la legittimità dell'edificio esistente, dall'altra, resta evidente che la classificazione tipologica adottata nel Prg (**approvato nel 2004**) è non coerente con lo stato autorizzato in quanto "*unità edilizia di recente formazione*" di cui al comma 1 dell'art. 124 delle NTA vigenti.

Inoltre, ai fini della rettifica si rileva che dall'immagine IGM del 1929 risulta chiaramente che l'area di sedime è già occupata da edifici produttivi, e la presenza degli edifici destinati a "molino" costituenti unità edilizie distinte dalla quinta urbana di Corso San Giovanni, è riscontrabile dalla scheda catastale del 1940 riportata nella pagina precedente e nell'allegato 3.

Pertanto, l'istanza di rettifica risulta coerente ai criteri distintivi utilizzati dal Piano nella classificazione tipologica, dove viene specificato che "Se tuttavia l'intervento ha configurato una distinta unità edilizia, non autonoma sotto il profilo catastale ma tipologicamente diversa, allora questa può costituire unità di spazio a sé e come tale essere classificata. (cfr. Rel. PRG cap. 4.3 pg. 327)

In merito alla legittimità dell'insediamento sotto il profilo urbanistico e edilizio, accertata la preesistenza ante 1943 degli edifici produttivi e quindi "*che l'unità edilizia (*risulta*) conseguente a sostituzione di preesistenza e non a occupazione di lotto libero a tutto il 1943*", per quanto attinente alla riclassificazione tipologica oggetto della presente relazione, si precisa quanto segue:

- con PEC del 16.05.2024, il cui riscontro è stato sollecitato con ulteriore PEC del 26.06.2024 (**Allegato 5**), è stata prodotta specifica istanza di accesso agli atti al fine di ottenere tutta la documentazione relativa ai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 26/78 - prat. 262/78
- Concessione edilizia n. 351 - prat. 233/1983
- Concessione edilizia in sanatoria n. 296/89 - prat. 153/86
- Concessione edilizia n. 43/1991 di proroga della n. 296

Si sottolinea che la motivazione della richiesta di accesso agli atti, così come riportata nell'apposito modulo, era la seguente: *"Gli atti richiesti sono necessari ai fini dell'attivazione della procedura di rettifica della classificazione tipologica, di cui all'art. 63, comma 4 delle NTA della Variante al PRG del comune di Napoli"*

- con Nota PG/2024/615164 del 09/07/2024 **(Allegato 6),** il Servizio Sportello Unico Edilizia riscontrava la richiesta di accesso agli atti dichiarando di trasmettere copia delle concessioni nn. 351/1983 – 296/1989-43/1991. In realtà in allegato alla nota si rinvenivano unicamente le concessioni nn.351/83 e 43/1991, mentre il file denominato *"296_1989_r"* era costituito da una nota – PG/2024/575492 del 26/04/2024, relativa ad altro procedimento. Alle due concessioni edilizie (351/83 e 43/1991) non era allegato alcun grafico.

- Con PEC del 14/08/2024 **(Allegato 7)** veniva inoltrata ulteriore richiesta di accesso agli atti, reiterandone la motivazione, con cui veniva richiesta la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n. 262/78 - prat. 26/78 e relativi allegati grafici
- Grafici allegati alla Concessione edilizia n. 351 - prat. 233/1983
- Grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria n. 296/89 - prat. 153/86
- Grafici allegati alla Concessione edilizia n. 43/1991 di proroga della n. 296/89

Tale ulteriore richiesta non ha mai trovato riscontro da parte dell'ufficio competente (Servizio SUE), mentre dal Servizio Antiabusivismo - destinatario anch'esso dell'istanza da parte dell'URP – è stata comunicato "*che verificati i dati comunicati, la documentazione richiesta non rientra nelle competenze dello scrivente SERVIZIO*".

Pertanto, richiamando integralmente quanto sopra riportato in merito allo sviluppo nel dell'immobile produttivo corso degli anni, si è reso necessario ricostruire la legittimità dell'immobile attraverso l'analisi della parziale documentazione disponibile, in possesso della proprietà e di quella, non completa, fornita dall'ufficio competente. Dall'analisi della documentazione si può evincere che:

- con Concessione edilizia n. 26/78 (non rinvenuta negli archivi comunali) furono autorizzate, in sanatoria, una serie di interventi edilizi necessari a rimettere in funzione l'impianto dopo un incendio avvenuto in data 17/08/1977;
- Con concessione edilizia in sanatoria n. 351/83 (fornita dal Comune senza grafici) veniva autorizzata: *"la realizzazione di vani interrati per alloggiamento macchinari alla industria molinaria sita al C.so S. Giovanni a Teduccio, 63/65. Il progetto, eseguito, prevede la realizzazione di vani interrati per alloggiamento macchinari necessari allo scarico delle granaglie dei silos all'industria molinaria. Detti vani previsti nel piazzale della stessa proprietà, sono stati realizzati con pareti a platea in c.a, e ad una diversa profondità rispetto alla quota piazzale (0.00) sopra detta, e cioè: a -m.3.00 la vasca per la ricezione del grano con sovrastante grigliata, contigua con un cunicolo a -1.80 per alloggiamento nastro trasporto grano dalla vasca al silos ; un secondo vano in aderenza alla vasca di recinzione e previsto ad una profondità di m. 2.07 per alloggiamento piattaforma metallica ribaltabile funzionante con pistoni oleodinamici. E' previsto, inoltre, la realizzazione di una pensilina metallica con copertura in lamiera grecata per un'altezza di m. 5.45 per riparare la vasca di ricezione delle granaglie dalle intemperie"* (**Allegato 8**).
- Con Concessione edilizia a parziale sanatoria n. 296/89, non fornita dal comune ma in possesso della proprietà senza grafici allegati, veniva autorizzato *"il completamento del ciclo produttivo all'industria molitoria Antimo Caputo srl, con l'installazione dei nuovi silos per il deposito dei prodotti finiti al C.so S. Giovanni a Teduccio, 63. Il progetto prevede, sull'area adiacente al fabbricato adibito a mulino e silos grano, l'installazione di nuovi silos metallici di diversa capacità di cui 9 destinati allo stoccaggio di cruscami e farina e 3 destinati allo stoccaggio dei cereali. I primi 9 – il tutto già realizzato per cui si richiede la concessione in sanatoria -ancorati su una platea in c.a. di circa 90 mq., saranno recintati con prefabbricati coibenti ed in corrispondenza di questi, sul lato minore, sarà prolungata la pensilina esistente"* (**Allegato 9**).
- Con Concessione edilizia n. 43/91, di proroga alla concessione edilizia n.296/89

ed a parziale sanatoria, veniva autorizzato *"...il completamento del ciclo produttivo all'industria molitoria Antimo Caputo srl con l'installazione dei nuovi silos per il deposito dei prodotti finiti al C.so S. Giovanni a Teduccio, 63. Il progetto prevede, sull'area adiacente al fabbricato adibito a mulino e silos grano, l'installazione di nuovi silos grano, l'installazione di nuovi silos metallici di diversa capacità di cui 9 destinati allo stoccaggio di cruscami e farina e 3 destinati allo stoccaggio dei cereali. I primi 9 – il tutto già realizzato per cui si richiede la concessione in sanatoria – ancorati su una platea in c.a. di circa 90 mq., saranno recintati con prefabbricati coibenti ed in corrispondenza di questi, sul lato minore, sarà prolungata la pensilina esistente".* (**allegato 10**).

- con Disposizione Dirigenziale n. 545 del 19 novembre 2009, in base ai sopracitati titoli edilizi, è stato rilasciato il relativo certificato di agibilità – prat. 23/2009 provvisto di dichiarazione di conformità delle opere alle concessioni edilizie rilasciate dal comune di Napoli. (**Allegato 11**).
- con CILD_ Comunicazione di inizio lavori per opere di demolizione spontanea, inoltrata all'ufficio antiabusivismo edilizio in data 21 ottobre 2024 a mezzo PEC (**Allegato 12**). Tale comunicazione si è resa necessaria ai fini del ripristino dello stato dei luoghi legittimato in quanto si è riscontrata, dallo stato di fatto rilevabile dalle planimetrie catastali. (cfr. all. 3) **e** dalle immagini tratte da Google Earth a partire dal 2004 (**Allegato 13**), l'esistenza di un deposito realizzato privo del necessario titolo abilitativo edilizio. I lavori di demolizione sono stati effettuati in maniera conforme ai grafici allegati alla Comunicazione.

Pertanto, per tutto sopra descritto e considerato, e richiamando la vigente normativa in materia di dimostrazione della legittimità degli immobili, si ritiene che i grafici allegati alla citata CILD (cfr. all.12) corrispondano sostanzialmente allo stato legittimato dalle concessioni edilizie citate, dal relativo certificato di agibilità 545/2009 ed, ovviamente, alla CILD del 21.10.2024.

## 5. Inquadramento urbanistico e quadro dei vincoli

Il complesso edilizio in questione, individuato nella planimetria, secondo la vigente Variante Generale al PRG del comune di Napoli, approvata con DPGRC n. 323 dell'11/06/2004, ricade in zona omogenea *"A" - insediamenti di interesse storico"* ed è disciplinata dall'articolo 26 delle Norme tecniche di Attuazione.

Tale norma rimanda alla Classificazione tipologica di cui alla tavola n. 7 della Variante al PRG. In tale tavola tutto il compendio in questione è classificato come *"Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco"*, (**Allegato 14**), disciplinato dall'articolo 92 che qui integralmente si riporta:

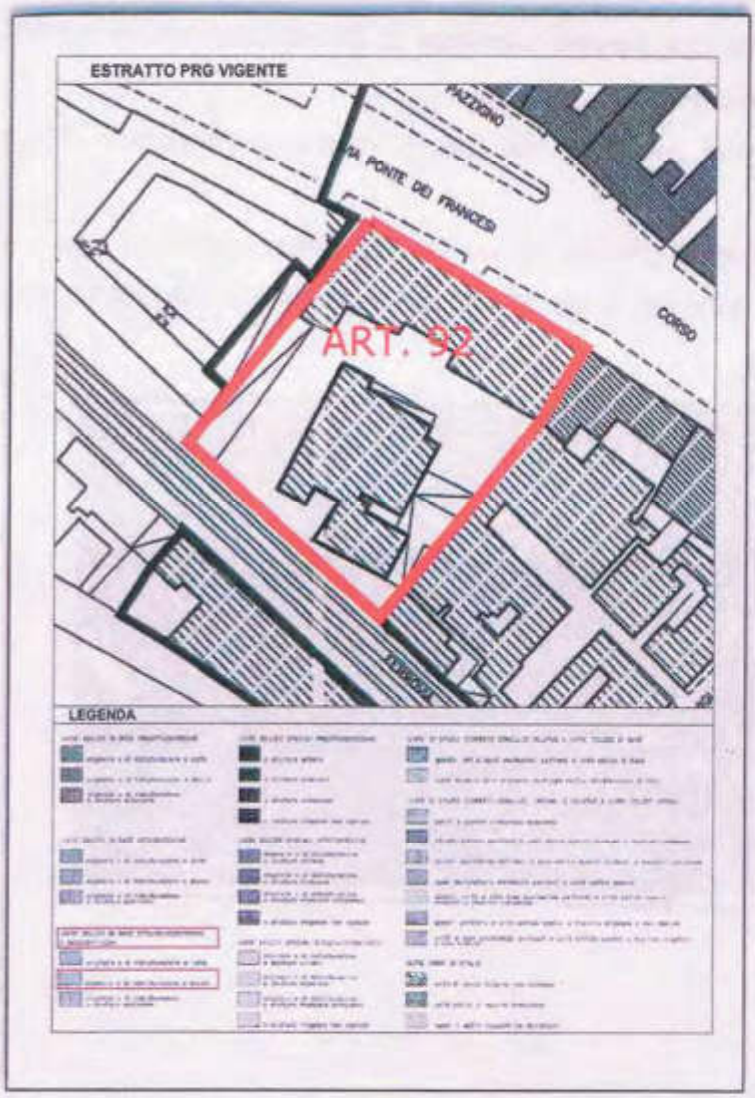
1. *Per unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende: - l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria costruita in lotti generalmente preordinati da progetti urbani complessivi e connotata da sequenza diretta androne-scala, dall'assenza di spazi 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 otto-novecentesca, 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 otto-novecenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti.*
2. *In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, al rapporto con lo spazio o con gli spazi aperti di pertinenza, ai diversi connotati dei sistemi di distribuzione verticale e orizzontale, al contesto urbano di appartenenza, l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98: - blocco otto-novecentesco del progetto di Risanamento; - blocco otto-novecentesco del Risanamento in testata di ristrutturazione di schiera o di isolato; - blocco otto-novecentesco del progetto di Bonifica e Ampliamento; - blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento; - blocco otto-novecentesco di sedime collinare; - blocco novecentesco.*
3. *Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi specificati nei*

*successivi commi, integrati dalla disciplina dei singoli tipi, di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98.*

4. *Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari nonché il ripristino di elementi preesistenti ove riconoscibili o ancora sussistenti, mediante: a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, nonché il recupero, anche parziale, di assetti precedenti eventualmente riconoscibili, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità edilizia di cui si persegua il recupero; b) la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, quali scale, androni, corti, atri, porticati e simili, oppure il recupero dei collegamenti preesistenti ove ancora riconoscibili o ancora sussistenti; c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia; d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti; e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali; f) il ripristino di parti crollate o demolite ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.*
5. *Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che a fini di recupero di assetti preesistenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero, nonché nei casi espressamente consentiti nella disciplina dei singoli tipi.*
6. *La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia ovvero all'impianto che conseguirebbe dal recupero di assetti preesistenti residui ai sensi dei commi precedenti.*
7. *L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.*
8. *Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento, come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche: a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe e che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nella corte, rimanendo consentito che unità abitative risultanti dal frazionamento siano servite anche da una scala diversa da quella che originariamente afferiva all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; i frazionamenti devono comunque avvenire in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introdurre ripartizioni di elementi architettonici e decorativi caratteristici del tipo, ancorché leggibili quali residui di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata; b) l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali al fine di connettere maglie strutturali appartenenti a quote diverse, per le utilizzazioni consentite dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, rimanendo consentita la modifica di esse limitatamente a quelle comprese tra piano terra e ammezzati; l'inserimento dei collegamenti verticali consentiti dal presente articolo non dovrà produrre interruzioni delle bucature né sui prospetti esterni né su quelli interni, né di ogni altro elemento architettonico e decorativo proprio del tipo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata; c) limitatamente ai piani terra e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi, la modifica delle dimensioni delle aperture esistenti sui prospetti interni; d) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con*

alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti; e) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, è consentita limitatamente all'apertura di bucature coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di copertura a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera d); f) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili corrispondenti alla quota più alta dell'unità edilizia interessata, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena o in ferro realizzata secondo disegni coerenti con i caratteri dell'unità edilizia interessata; è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili; nei limiti di cui al precedente punto e); g) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucature dei prospetti e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.
10. 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 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 conseguirne la funzionalità non comportino espianto 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.




Come si può agevolmente evincere dalla lettura dell'art. 92, 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. Tale e definitivo assetto del complesso produttivo, composto da una parte storica e da una parte produttiva di recente formazione non è stata correttamente classificata in sede di redazione della Variante Generale al PRG per cui anche la parte di recente formazione, corrispondente all'edificio produttivo, è stata classificata impropriamente come *"Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco"*, mentre appare evidente come sia un edificato di recente costruzione e che quindi avrebbe dovuto essere classificato come "Unità edilizia di recente formazione" e disciplinato dall'art. 124 delle NTA.

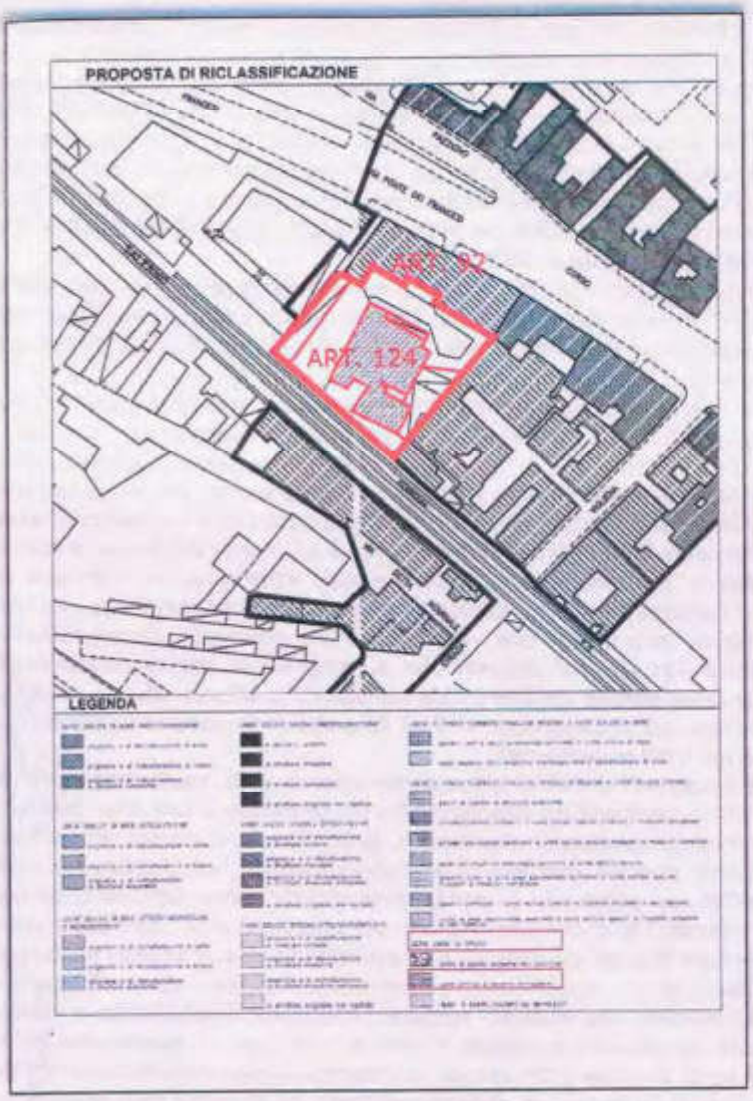
Per completare il quadro dei vincoli si precisa che:

- nel Piano di Zonizzazione Acustica, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 204 del 21/12/2001, l'immobile è classificato in classe IV - *"Aree di*

*intensa attività umana, ovvero aree interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali…"*

- l'immobile è ricompreso nel perimetro del Sito di Interesse Nazionale Napoli Orientale;
- l'immobile risulta parzialmente gravato da un vincolo paesaggistico ai sensi di quanto disposto dall'art. 142 del D.lgs 42/04, precisamente individuabile nella planimetria sotto riportata.

## Conclusioni




Alla luce di quanto sopra relazionato e documentato, date le caratteristiche del complesso produttivo denominato "Mulino Caputo" e le trasformazioni subite nel tempo, tutte regolarmente autorizzate dal comune di Napoli, appare evidente la necessità di una rettifica della classificazione tipologica relativamente alla parte produttiva del compendio immobiliare. Pertanto, ai sensi di quanto disposto dall'art. 63, comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PRG, si chiede di riclassificare la parte produttiva del compendio immobiliare (così come identificata negli allegati alla presente perizia) come "*Unità edilizia di recente formazione*" disciplinata dall'art. 124 delle NTA (**Allegato 15**) che di seguito si riporta:

*1. Per unità edilizia di recente formazione si intende: - l'unità edilizia, sia a carattere residenziale sia destinata ad altri usi, costruita nel secondo dopoguerra su sedime libero o su sedime di demolizione; - 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.*

*2. Per tutte le unità edilizie di recente formazione ricadenti al di fuori del perimetro del centro storico come delimitato dal Prg approvato con Dm 1829 del 31 marzo 1972, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.12 della parte I delle presenti norme, a parità di volume. Volumi o altezze diverse sono consentiti solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, sottoscritta ai sensi dell'art.481 c.p., si dimostri che sul medesimo sedime siano esistite antecedentemente una o più unità edilizie caratterizzate da volumi o altezze diverse da quelle attuali, ma comunque aventi i requisiti di cui al comma 3 a),b) e c) e in tal caso la trasformazione non può comunque eccedere tali limiti documentati.*

*3. In relazione al rapporto conseguito con l'organizzazione morfologica del tessuto storico circostante, l'unità edilizia di recente formazione, ove non ricada nella fattispecie di cui al precedente comma 2, si intende coerente, e in quanto tale assoggettata alla disciplina di cui al*

*successivo comma 5, ove sussistano tutte le seguenti condizioni: a) che l'unità edilizia sia conseguente a sostituzione di preesistenza e non a occupazione di lotto libero a tutto il 1943, oppure che sia risultante da processi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e sostituzione; b) che l'unità edilizia avente i suddetti requisiti abbia conservato gli allineamenti preesistenti sui fronti stradali, l'altezza del precedente corpo di fabbrica o in alternativa altezza uguale a quella di una delle unità edilizie contigue, con esclusione di quelle speciali, come definite dalle presenti norme, o di altre eventuali unità edilizie di recente formazione; c) che l'unità edilizia abbia conservato un preesistente modello di occupazione del lotto, ovvero sia stata impiantata nel sostanziale rispetto delle originarie aree libere di pertinenza, dell'originario sistema di accesso dalla strada o dalle strade interessate, e che inoltre abbia immesso sulla cortina o sulle cortine urbane di appartenenza fronti di affaccio che non abbiano modificato il preesistente sistema di aderenze o viceversa di originarie distanze da altre unità edilizie contigue.*

*4. In relazione al rapporto conseguito con l'organizzazione morfologica del tessuto storico circostante, l'unità edilizia di recente formazione si intende incoerente, e in quanto tale assoggettata alla disciplina di cui al successivo comma 6, ove non sussistano le condizioni di cui al precedente comma 3 a), b) e c).*

*5. Per tutte le unità edilizie coerenti di cui al precedente comma 3 le trasformazioni fisiche consentite comprendono interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di cui agli articoli 9, 10 e 11 della Parte I delle presenti norme, nonché interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 12, comma 1 delle stesse, fermo restando che eventuali interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti sempreché si conseguano assetti a loro volta coerenti aventi i requisiti di cui al precedente comma 3 a), b) e c) del presente articolo. Il volume complessivo e l'altezza dell'unità edilizia risultante dalle trasformazioni effettuate non devono eccedere il volume e l'altezza dell'unità edilizia interessata dalla ricostruzione. Volumi o altezze diverse sono consentiti solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, sottoscritta ai sensi dell'articolo 481 c.p., si dimostri che sul medesimo sedime siano esistite antecedentemente una o più unità edilizie caratterizzate da volumi o altezze diverse da quelle attuali, ma comunque aventi i requisiti di cui al comma 3 a), b) e c) e in tal caso la trasformazione non può comunque eccedere tali limiti documentati.*

*6. Per tutte le unità edilizie incoerenti di cui al precedente comma 4 le trasformazioni fisiche consentite comprendono: a) per le unità edilizie conseguenti a occupazione di lotti liberi fino a tutto il 1943, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di cui agli articoli 9, 10 della Parte I delle presenti norme, nonché interventi di demolizione senza ricostruzione, finalizzati al ripristino dell'impianto morfologico originario; b) per le unità edilizie conseguenti a sostituzioni non aventi i requisiti di cui al comma 3 b) c) del presente articolo, interventi di ulteriore sostituzione, da attuare sulla base di parametri ricavati da adeguata documentazione sull'assetto morfologico storico, preferibilmente preottocentesco, e comunque prenovecentesco; tali interventi devono in ogni caso tendere al raggiungimento dei suddetti requisiti. Il volume complessivo e l'altezza dell'unità edilizia da ricostruire non devono eccedere il volume e l'altezza di quella preesistente all'unità edilizia incoerente oggetto di nuova sostituzione. In assenza di adeguata documentazione, la sostituzione non può eccedere né il volume attualmente presente, né la media delle altezze delle unità edilizie contigue, calcolato al netto di eventuali unità edilizie speciali, come definite dalla presente normativa parte II, nonché al netto di eventuali unità edilizie anch'esse successive al 1943.*

*7. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.*

*8. Per le unità edilizie di recente formazione indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate: a) per le unità edilizie di recente formazione di cui al precedente comma 2, le utilizzazioni di cui all'articolo 21 a), c) e d) della parte I della presente normativa; b) per le unità edilizie di recente formazione coerenti, come definite al comma 3 del presente articolo, ove non se ne preveda la sostituzione e salvo che la specifica unità edilizia non ponga limitazioni alle seguenti utilizzazioni, nonché in quelle di cui si consegua la sostituzione: abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, attività ricettive, attrezzature pubbliche e private, attività direzionali o terziarie, parcheggi cosiddetti autosilos di cui all'articolo 19 della parte I delle presenti norme; è consentita altresì nelle aree di pertinenza dell'unità edilizia, la realizzazione di parcheggi a raso o interrati di cui agli articoli 16 e 17 delle stesse; c) per le unità edilizie di recente formazione incoerenti, come definite al comma 4 del presente articolo conseguenti a occupazione di lotti liberi a tutto il 1943, il mantenimento delle utilizzazioni attuali, nonché, ove se ne consegua la demolizione, l'utilizzazione a spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, ovvero anche a verde privato; d) per le unità edilizie di recente formazione incoerenti, come definite al comma 4 del presente articolo conseguenti a sostituzioni edilizie e oggetto di ulteriore sostituzione, abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, attività ricettive, attrezzature pubbliche e*

*private, attività direzionali o terziarie, parcheggi cosiddetti autosilos di cui all'articolo 19 della parte I delle presenti norme; è consentita altresì nelle aree di pertinenza dell'unità edilizia, la realizzazione di parcheggi di cui agli articoli 16 e 17 delle stesse.*

*9. In presenza di più unità edilizie di recente formazione contigue, è consentito proporre piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica; gli interventi, con esclusione di ogni altro immobile diversamente classificato, possono essere estesi: agli immobili di cui al presente articolo, alle relative strette pertinenze, ove classificate nel precedente articolo 123 b), agli immobili di cui al successivo articolo 125. Detti piani, ove costituiti da unità edilizie di recente formazione ricadenti nella fattispecie di cui al presente articolo comma 2 a), conseguono l'obiettivo della formazione di impianti urbani a tessuto, nei limiti dei volumi esistenti ; ove costituiti da unità edilizie di recente formazione diverse dalla fattispecie di cui al presente articolo comma 2 a), sono finalizzati al ripristino degli assetti storici preesistenti, nel rispetto della disciplina del presente articolo.*

*10. Gli immobili compresi nell'elenco di cui al D.M. del 1° aprile 2003 (pubblicato in G.U. N. 87 del 14/04/2003), costruiti dopo il 1943 e individuati nella tavola 7 come "unità edilizie di recente formazione", sono da considerarsi esterni al perimetro della Zona A – Centro storico ai fini del procedimento di valutazione di cui alla cartolarizzazione prevista dalla normativa vigente.*

**Il tecnico**
**Arch. Emilio Musella**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
ARCHITETTO EMILIO MUSELLA
ALBO N° 4966

GIUDICE DI PACE BARRA

# GIUDICE DI PACE DI BARRA
# -NAPOLI-

## VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA STRAGIUDIZIALE

CRON.N°. 223 / 2025

L'anno duemila 2025 il giorno 06 del mese di FEBBRAIO nell'Ufficio del GIUDICE di PACE di BARRA, innanzi al sottoscritto funzionario giudiziario si è presentato il ARCH MUSELLA EMILIO documento di identità [redacted] rilasciato da MINISTERO INTERNO il 07/02/2023, il quale ha chiesto di giurare l'antescritta perizia di cui ebbe incarico da ANTIMO CAPUTO SRL

Premesse le ammonizioni di legge, il summenzionato TECNICO presta giuramento nella seguente formula:

***"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE OPERAZIONI A ME COMMESSE AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA"***

Detta perizia consta di n° //19// pagine e n° //99// allegati.

IL TECNICO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
ARCHITETTO EMILIO MUSELLA
ALBO N° 4966

GIUDICE DI PACE BARRA

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
**IL CANCELLIERE**
*Michele Amoroso*

GIUDICE DI PACE
BARRA

INTESA SANPAOLO

**Eseguito - pagamento CBILL / pagoPA**
**autorizzato in data 05.02.2025 16:52**

Di seguito il riepilogo dell'operazione:

Numero operazione
**INTER20250205BJCB1607613218**

Operazione effettuata da
**ESTER COZZOLINO**

N. C/C
**1000/00005787**

Intestato a
**ESTER COZZOLINO**

Filiale
-

GIUDICE DI PACE DI BARRA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
6 FEB 2025
Napoli,li
Il Cancelliere

Dati dell'operazione

Codice CBILL - CF
**CSPGC - 80184430587**

Numero avviso
**30001491892664804**

IUV
-

Indicazioni aggiuntive
-

Riferimento bolletta
**N/A**

Informazioni pagamento
**C.V. 330001491892664804 CONTRIBUTO UNIFICATO - BENEFICIARIO MINISTERO DELLA GIUSTIZIA**

Identificativo transazione
**07598003643**

Data scadenza
-

Data pagamento
**05.02.2025**

Importo
**135,40 Euro**

Commissioni
**1,30 Euro**

Commissioni azienda
**0,00 Euro**

Totale operazione
**136,70 Euro**

GIUDICE DI PACE DI BARRA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
6 FEB 2025
Napoli,li
Il Cancelliere

Circuito utilizzato

cbill pagoPA

L'operazione potrebbe essere conteggiata e assoggettata al pagamento del 'Costo unitario per operazione' secondo le modalità previste dal contratto di conto corrente o carta.

ALLEGATO 1) – Certificazione relativa alla proprietà

**NOTAIO ROBERTO LANZA**
**Via S. Caterina a Chiaia n. 19**
**80121 NAPOLI**
**Email: rlanza@notariato.it**

**CERTIFICATO**

**Oggetto: Relazione sulla cronistoria della società "Antimo Caputo srl" con sede in Napoli, P.IVA 03456350630**

Il sottoscritto Roberto Lanza, notaio in Napoli, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola con studio in Napoli alla Via S. Caterina a Chiaia n. 19, avendo ricevuto incarico dalla società "Antimo Caputo srl", con sede in Napoli, Codice Fiscale, P.IVA e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Napoli n. 03456350630, esaminati i documenti, effettua la presente relazione avente ad oggetto la cronistoria delle vicende che hanno portato alla nascita della società "Antimo Caputo srl" e pertanto

**CERTIFICO CHE**

1. La società "Antimo Caputo srl" è stata costituita con atto a rogito del notaio Giovanni Cesàro del 10 aprile 1981, rep. 1906, registrato a Napoli il 15 aprile 191 al n. 4548/B e trascritto a Napoli 1 il 9 giugno 1983 ai nn. 13087/10303, con il quale Caputo Antimo ha conferito nella predetta società alcuni immobili siti in Napoli al Corso S. Giovanni a Teduccio n. 55 facenti parte dell'azienda molitoria di cui il medesimo Antimo Caputo era titolare. (V. All. n. 1)
2. Con atto a rogito del notaio Giovanni Cesàro del 14 aprile 1984, rep. n. 12344, è stata costituita la società "Caputo Immobiliare srl", con sede in Napoli alla Via Francesco Caracciolo n. 15, iscritta presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Napoli al n. 2493/84 ed alla C.C.I.A.A. di Napoli al n. 358902, Codice Fiscale, P.IVA e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Napoli n. 04412970636, avente ad oggetto l'acquisto, la vendita e la permuta di beni mobili ed immobili. (V. All. n. 2)
3. Con atto di fusione per incorporazione a rogito del notaio Giovanni Cesàro del giorno 11 dicembre 1991, rep. 57816, trascritto a Napoli il 18 dicembre 1991 ai nn. 29159/19976, la società "Caputo Immobiliare srl" si è fusa per incorporazione nella società "Antimo Caputo srl", assegnando a quest'ultima l'intero suo patrimonio immobiliare costituito dalla nuda proprietà del compendio immobiliare in Napoli alla Via S. Giovanni a Teduccio n. 55, composto da due piani fuori terra, con parziale terzo piano (v. ALL. n. 3).
4. Per effetto della suindicata fusione la società "Caputo Immobiliare srl" si è estinta per cui è stata cancellata dal Registro delle Imprese in data 19 dicembre 1991 (V. ALL. n. 2, sopra indicato).

Napoli, 1 ottobre 2024

NOTAIO IN NAPOLI ROBERTO DE FRANCESCO LANZA

Ufficio di NAPOLI 1 - Trascrizione N. RP 10303 del 1983
Ispezione T1 155666/ del 20240509

Pag. 2 - segue

GIOVANNI CESÀRO
NOTAIO

NUMERO

L. 3.000

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI

NAPOLI I

NOTA DI TRASCRIZIONE

A FAVORE DI

SOCIETA' "ANTIMO CAPUTO s.r.l.", con sede in Napoli al Corso S. Giovanni a Teduccio n. 55, partita IVA 03456350630

CONTRO

CAPUTO ANTIMO, nato a Capua il 16 novembre 1903 e residente in Napoli alla via Mergellina n. 43, N.C.F. CPT NTM 03S16 B715H

TITOLO

Atto costitutivo di società a responsabilità limitata rogato dal notaio Giovanni Cesàro di Somma Vesuviana in data 10 aprile 1981, rep. n. 1906, registrato a Napoli il 15 aprile 1981 al n. 4548/B.

Con tale atto Caputo Antimo ha conferito nella società "ANTIMO CAPUTO s.r.l." alcuni immobili facenti parte dell'azienda molitoria, con circostante area scoperta, siti in Napoli al Corso S. Giovanni a Teduccio n. 55, dell'estensione complessiva di mq. 4300 (quattromilatrecento) circa, di cui mq. 500 (cinquecento) circa di superficie coperta e mq. 3900 (tremilanovecento) circa di superficie scoperta.

Il tutto confinante:

- a nord con Corso S. Giovanni a Teduccio; con restante proprietà Antimo Caputo edibito a negozio n. 53; con scale di accesso al fabbricato di proprietà Antimo Caputo, con

Addì 9 GIU. 1983
Cas. R.G. 13097
Form. 10303
Reg. Part.
Oss.
N. cambi
Ag. tribut.
P.p. NAPOLI
Ipotec.
Bollo cas. r.g. » 5000
» reg. part. » 3000
» quiet. »
Scritturato »
Erarie 149500
Emolum. 3000
Totale 22500
(22.500)
C66670

ingresso civico 55 del Corso S. Giovanni a Teduccio, con locali terranei nn. 57 e 59 di proprietà Antimo Caputo, con cabina elettrica dell'ENEL, con Corso S. Giovanni a Teduccio n. 63, con locale terraneo n. 65 di proprietà Antimo Caputo;

- ad est con proprietà Russo e Lanza;
- a sud con Ferrovie dello Stato (linea Napoli-Battipaglia);
- ad ovest con proprietà Croce Rossa Italiana.

E precisamente:

- fabbricato adibito a stabilimento per la macinazione dei cereali, dell'altezza di ml. 21,20 (ventuno e venti), composto da un piano terra e tre piani;
- adiacente pensilina con strutture portanti in ferro e copertura in lamiera;
- fabbricato a più piani, adibito a silos per la conservazione e/o deposito del grano e/o scarti di pulitura, con reparto pulitura con organi di trasporto a coclea, nonchè con tutte le operazioni complementari, sussidiarie ed accessorie, contiguo al fabbricato sopradescritto, ma separato dallo stesso da un muro pieno dello spessore di cm. 40 (quaranta);
- locali contigui e/o separati adibiti ad uffici, spogliatoi, sala spesa, cabine elettriche, deposito sacchi di scorta imballaggi e garage privato, nonchè locali adibiti ad impianto di riscaldamento con relativa caldaia e deposito di gasolio, siti al di sotto del fabbricato situato a mt. 10 (dieci) dei sopradescritti fabbricati.

Sono riportati nel N.C.E.U. di Napoli, Sezione S. Giovanni a Teduccio, alla partita 9936, in ditta Antimo Caputo fu Carmine, fol. 1, part.lla 204, sub. 1, via S. Giovanni n. 55, p. T-I-II, Z.C. 14, cat. D/1, R.C. 66.000.

Il conferimento è stato effettuato nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trovava, con tutti i connessi diritti accesesori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive.

Il valore degli immobili è fissato in lire 685.000.000 (seicentottantacinquemilioni).

Per il di più all'atto che si esibisce in copia ed al quale abbiasi pieno ed integrale riferimento.

Il richiedente

Ripa Adriana

C60071

ALLEGATO 2) – Mappa e visura catastale terreni

N=17100


mune (NA) NAPOLI
glio. 167

Scala originale 1:1000
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri

22-Apr-2024 16:1 51
Protocollo pratica T290577/2024

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/05/2024
Ora: 19:41:07
Numero Pratica: T390268/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/05/2024

**Immobile di catasto terreni** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/05/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Foglio **167** Particella **157**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Classamento:**

Particella con qualità: **ENTE URBANO**
Superficie: **3.926 m²**
**Annotazione di immobile:** SR

## > Dati identificativi

**dall'impianto** — Impianto meccanografico del 30/04/1962

**Immobile attuale**
Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Foglio **167** Particella **157**

## > Dati di classamento

**dall'impianto al 26/07/2001** — Impianto meccanografico del 30/04/1962

**Immobile attuale**
Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Foglio **167** Particella **157**
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **3.910 m²**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**dal 26/07/2001** — Tipo Mappale del 26/07/2001 Pratica n. 502674 In at dal 26/07/2001 (n. 4101.1/2001)

**Immobile attuale** — Annotazione di immobile: sr
Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Foglio **167** Particella **157**
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/05/2024
Ora: 19:41:07
Numero Pratica: T390268/2024
Pag: 2 - Fine

3.926 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

## Altre variazioni

dal 06/11/1996 al 26/07/2001

**Immobile attuale**

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Foglio **167** Particella **157**

TIPO MAPPALE del 06/11/1996 in atti dal 17/05/1999 (n. 48.503/1987)

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

ALLEGATO 3) – Visura e planimetrie catastali dell'immobile

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE di Napoli

Tagliando di riscontro
DELLA SCHEDA
Nº 692183

Serie C

AVVERTENZA: Il presente tagliando deve essere incollato a cura del dichiarante sulla pl. al merito (riproducente gl' immobili denunciati con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 692183

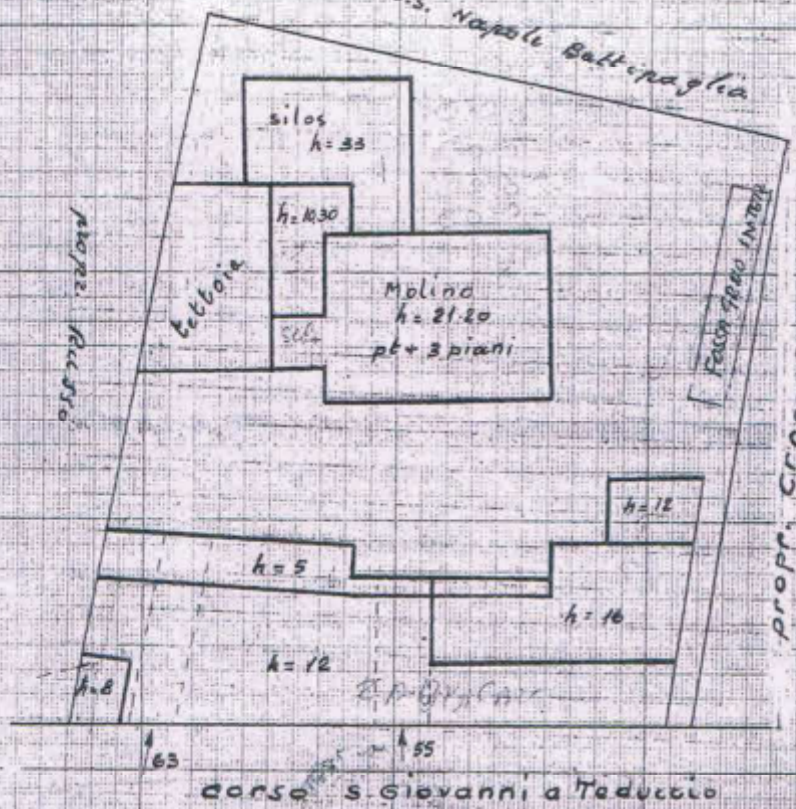
Comune Napoli Ditta: Gentilmo Augusto fu Carmine

Via Corso S. Giovanni a Teduccio SS

Indicare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

planimetria

1/2021/1




ORIENTAMENTO

SCALA 1:500

Compilata da:
Ing. Gall. Raffaello
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de ing.
della Provincia di

Data 28-6-1940 Firma

UFFICIO TECNICO ERARIALE DI NAPOLI
IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA
IN MODO VIRTUALE
AUTORIZZAZIONE DELL'INTENDENZA
DI FINANZA DI NAPOLI
N. 146/1991 DEL 25-01-1991

UFFICIO TECNICO ERARIALE DI NAPOLI

Mod. 2 N. 10580

ETICHETTA
☐ ORDINARIA ☑ URGENTE
Tributi speciali L. _____
Imposta di bollo L. _____
TOTALE L. 19000

ESTRATTO CATASTALE ESEGUITO CON PROCEDIMENTO MECCANIZZATO
COMPOSTO DI N. 1 FOGLI

La rendita del CEU sono riferite al triennio 1987/89 e debbono essere aggiornate con i coeff. stabiliti dal Ministero delle Finanze a norma dell'art. 1 Legge 25-2-80 n. 121.

In esenzione dei bolli e dei tributi
Legge _____

☐ STORICO ☐ SUCCESSIONE
☐ STIPULA ☑ ALTRI SCOPI

La liquidazione del DIRITTO DI RICERCA è stata effettuata sul CERTIFICATO N. _____ in pari data.

DATA 1/2/91

per IL DIRETTORE REGGENTE
Dr. AGRUSTI MARCELLO DONATO
IL CAPO SEZIONE
FUNZIONARIO TRIBUTARIO
Geom. Spalato Piero

UFFICIO TECNICO ERARIALE NAPOLI
FEB 991

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/04/2024
Ora: 16:06:10
Numero Pratica: T292882/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/04/2024

**Immobile di catasto fabbricati** **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/04/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **SGO** Foglio **1** Particella **204** Subalterno **101**

**Classamento:**
Rendita: **Euro 30.202,40**
Zona censuaria **14**,
Categoria **D/1**[a)]
Sez. Urb. **SGO** Foglio **1** Particella **204** Subalterno **101**

**Indirizzo:** CORSO SAN GIOVANNI A TEDUCCIO n. 63 Piano T-1 - 2-3 - 7-8

## Intestati catastali

**1. CAPUTO ANTIMO S.R.L. (CF 03456350630)**

sede in NAPOLI (NA)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

## Dati identificativi

**dal 27/07/2001**

**Immobile attuale**

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SGO** Foglio **1** Particella **204** Subalterno **101**

FUSIONE del 27/07/2001 Pratica n. 515711 in atti dal 27/07/2001 FUSIONE (n. 16571.1/2001)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: **NAPOLI (F839) (NA)**
*Sez. Urb.* **SGO** *Foglio* **1** *Particella* **204** *Subalterno* **3**
*Sez. Urb.* **SGO** *Foglio* **1** *Particella* **204** *Subalterno* **32**
*Sez. Urb.* **SGO** *Foglio* **1** *Particella* **204** *Subalterno* **34**
*Sez. Urb.* **SGO** *Foglio* **1** *Particella* **204** *Subalterno* **35**
*Sez. Urb.* **SGO** *Foglio* **1** *Particella* **204** *Subalterno* **36**
*Sez. Urb.* **SGO** *Foglio* **2** *Particella* **204** *Subalterno* **1**
*Sez. Urb.* **SGO** *Foglio* **2** *Particella* **204** *Subalterno* **18**
*Sez. Urb.* **SGO** *Foglio* **2** *Particella* **204** *Subalterno* **19**
*Sez. Urb.* **SGO** *Foglio* **2** *Particella* **234** - *Sez. Urb.* **SGO** *Foglio* **2** *Particella* **2016**

GIUDICE DI PACE

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/04/2024
Ora: 16:06:10
Numero Pratica: T292882/2024
Pag: 2 - Segue

## > Indirizzo

**dal 27/07/2001 al 27/07/2001**

**Immobile attuale**

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SGO** Foglio **1** Particella **204** Subalterno **101**

VIA CORSO S. GIOVANNI A TEDUCCIO n. 63 Piano T-1 - 234 - 567

FUSIONE del 27/07/2001 Pratica n. 515711 in atti da 27/07/2001 FUSIONE (n. 16571.1/2001)

**dal 27/07/2001 al 07/07/2016**

**Immobile attuale**

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SGO** Foglio **1** Particella **204** Subalterno **101**

CORSO SAN GIOVANNI A TEDUCCIO n. 63 Piano T-1 - 234 - 567

VARIAZIONE del 27/07/2001 Pratica n. 515718 in atti dal 27/07/2001 VRE PROPOSTO (n. 16571V.1/2001)

**dal 07/07/2016**

**Immobile attuale**

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SGO** Foglio **1** Particella **204** Subalterno **101**

CORSO SAN GIOVANNI A TEDUCCIO n. 63 Piano T-1 - 2-3 - 7-8

VARIAZIONE del 07/07/2016 Pratica n. NA0283584 in atti dal 07/07/2016 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 129628.1/2016)

Annotazioni: g.a.f.codifica piano incoerente-2016

## > Dati di classamento

**dal 27/07/2001 al 27/07/2001**

**Immobile attuale**

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SGO** Foglio **1** Particella **204** Subalterno **101**

Rendita: **Lire 51.300.000**

Zona censuaria **14**

Categoria **D/1**[a)]

FUSIONE del 27/07/2001 Pratica n. 515711 in atti da 27/07/2001 FUSIONE (n. 16571.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**dal 27/07/2001**

**Immobile attuale**

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SGO** Foglio **1** Particella **204** Subalterno **101**

Rendita: **Euro 30.202,40**

Rendita: **Lire 58.480.000**

Zona censuaria **14**

Categoria **D/1**[a)]

VARIAZIONE del 27/07/2001 Pratica n. 515718 in atti dal 27/07/2001 VRE PROPOSTO (n. 16571V.1/2001) Notifica in corso con protocollo n. 519551 del 31/07/2001

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/04/2024
Ora: 16:06:10
Numero Pratica: T292882/2024
Pag: 3 - Fine

## Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. SGO Foglio 1 Particella 204 Sub. 101**

**1. CAPUTO ANTIMO S.R.L.**
**(CF 03456350630)**
sede in NAPOLI (NA)
dal 11/12/1991
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 11/12/1991 Pubblico ufficiale CESARO GIOVANNI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 57816 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 28722 registrato in data 18/12/1991 - FUSIONE PER INCORPORAZIONE Voltura n. 38433.2/2005 - Pratica n. NA0641966 in atti dal 19/10/2005

**1. CAPUTO ANTIMO S.R.L.**
**(CF 03456350630)**
sede in NAPOLI (NA)
dal 27/07/2001 al 11/12/1991
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. FUSIONE del 27/07/2001 Pratica n. 515711 in atti dal 27/07/2001 FUSIONE (n. 16571.1/2001)

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

*Legenda*

*a) D/1: Opifici*

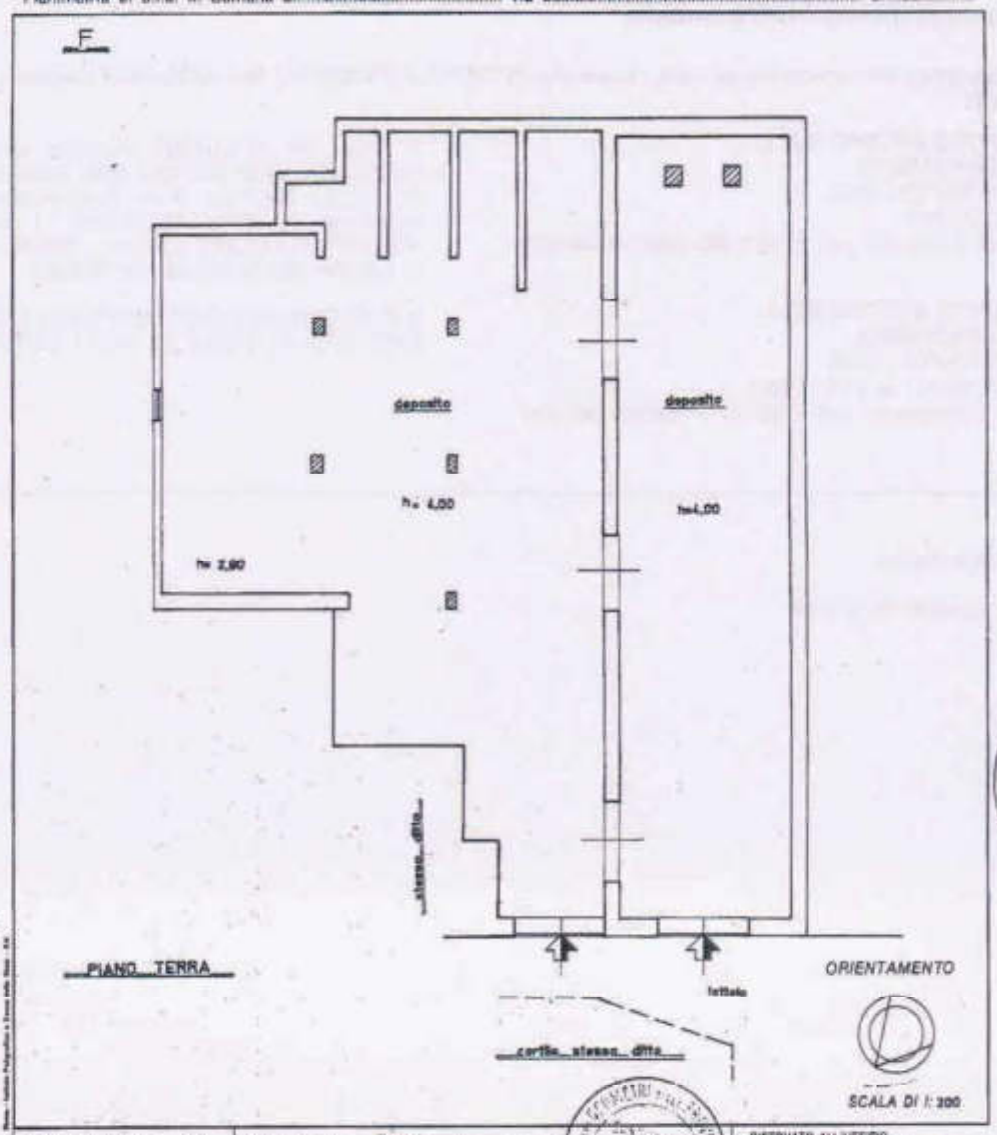
MODULARIO art. n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 5N (CEU)

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via CORSO S. GIOVANNI A TEDUCCIO civ. 53




| | | |
|---|---|---|
| Dichiarazione di N.C. ☐<br>Denuncia di variazione ☒ | Compilata dal Geom. (Titolo, cognome e nome) SANGIULIANO Paolo<br>Iscritto all'albo dei Geometri<br>della provincia di Napoli n. 2287<br>data ..... Firma | RISERVATO ALL'UFFICIO<br>27 LUG. 2001<br>165714 |
| Identificativi catastali<br>n. 500/1<br>n. 204 sub. 101 | | |

MODULARIO

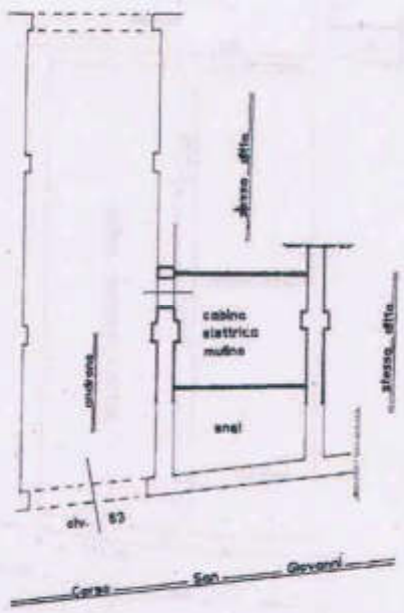
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CEU)

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via CORSO S. GIOVANNI A TEDUCCIO civ 63

## PIANO TERRA




ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 500/1
n. 204 sub. 101

Compilata dal Geom.
(Titolo, cognome e nome)
SANGIULIANO Paolo
iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Napoli n. 2287
data ..... Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
27 LUG. 2001
165f1

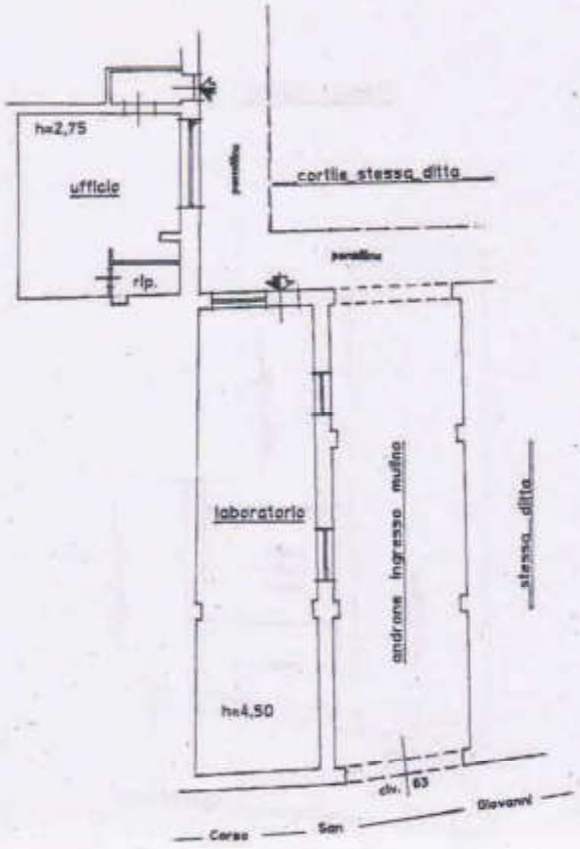
MODULARIO art. n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CEU)
LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via CORSO S. GIOVANNI A TEDUCCIO civ. 63

E




PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 5go/1
n. 204 sub. 301

Compilata dal Geom. SANGIULIANO PAOLO
iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Napoli n. 2287
data ..... Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
27 LUG. 2001
16671 V

MODULARIO D.G.C. n. 487

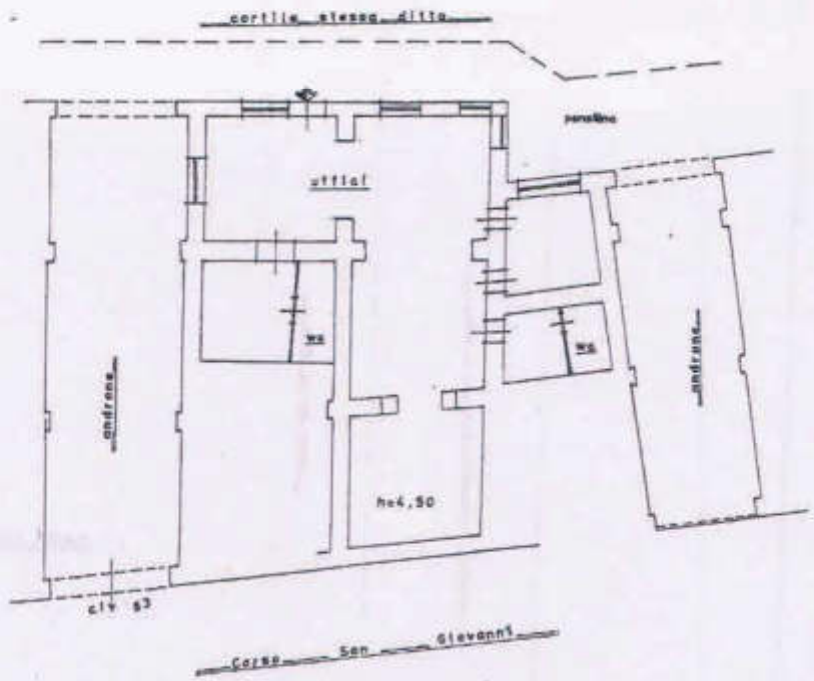
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 5N (CEU)

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via CORSO S. GIOVANNI A TEDUCCIO civ. 63

D




ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 299/1
n. 204 sub. 101

Compilata dal Geom.
(Nome, cognome e titolo)
Sangiuliano Paolo
Iscritto all'albo de i Geometri
della provincia di NAPOLI n. 2287
data ..... Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

27 LUG. 2001
165741 V

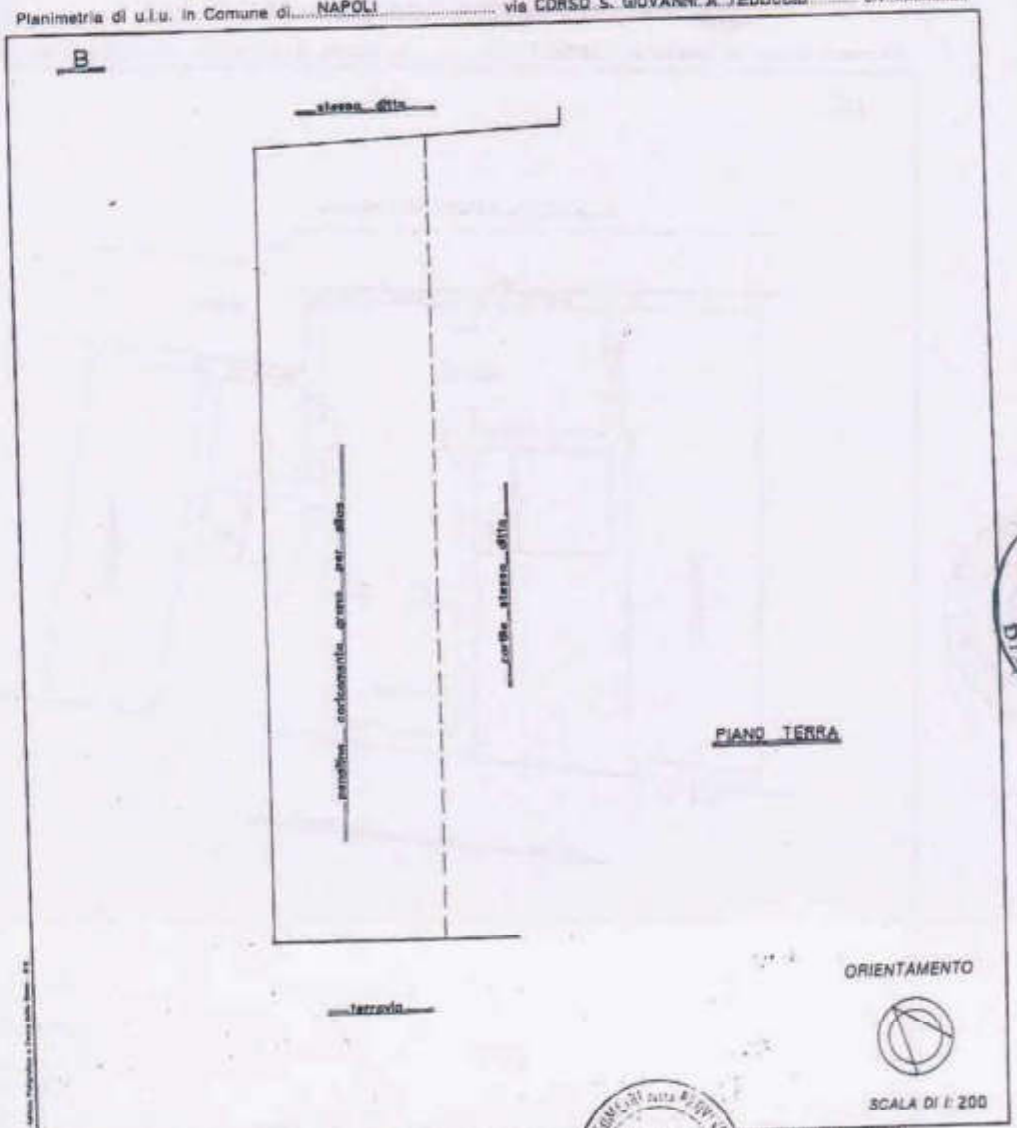
MODULARIO art. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CEU)

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via CORSO S. GIOVANNI A TEDUCCIO civ. 63




Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 500/1
n. 204 sub. 101

Compilata dal Geom. SANGIULIANO Paolo
(Titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo de i Geometri
della provincia di Napoli n. 2287
data ..... Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

27 LUG. 2001
165711

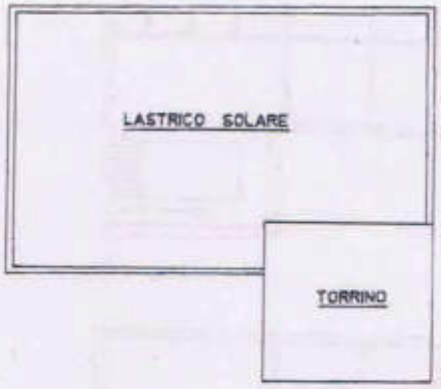
MODULARIO
A.G.E.D. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 5N (CEU)
LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via CORSO S. GIOVANNI A. TEDUCCIO civ. 63

A




PIANO OTTAVO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

| | | |
|---|---|---|
| Dichiarazione di N.C. ☐<br>Denuncia di variazione ☒ | Compilata dal Geometra<br>(Titolo, cognome e nome)<br>SANGIULIANO Paolo | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Identificativi catastali<br>F. SG071<br>n. 204 sub. 101 | Iscritto all'albo dei Geometri<br>della provincia di Napoli n. 2287<br>data ..... Firma P. Sangiuliano | 13 LUG. 2001<br>105711 |

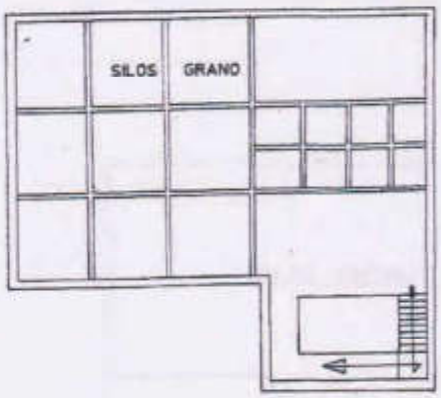
MODULARIO d.m. n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

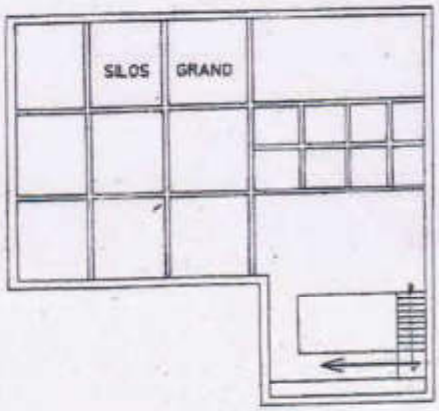
MOD. 8N (CEU)
LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via CORSO S. GIOVANNI A TEDUCCIO civ. 63

A




PIANO SESTO




PIANO SETTIMO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali:
F. SGO/1
n. 204 sub. 101

Compilata dal Geometra (Titolo, cognome e nome) SANGIULIANO Paolo
Iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Napoli n. 2287
data ..... Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
27 LUG. 2001
165712

MODULARIO
A.A.I.S. 497

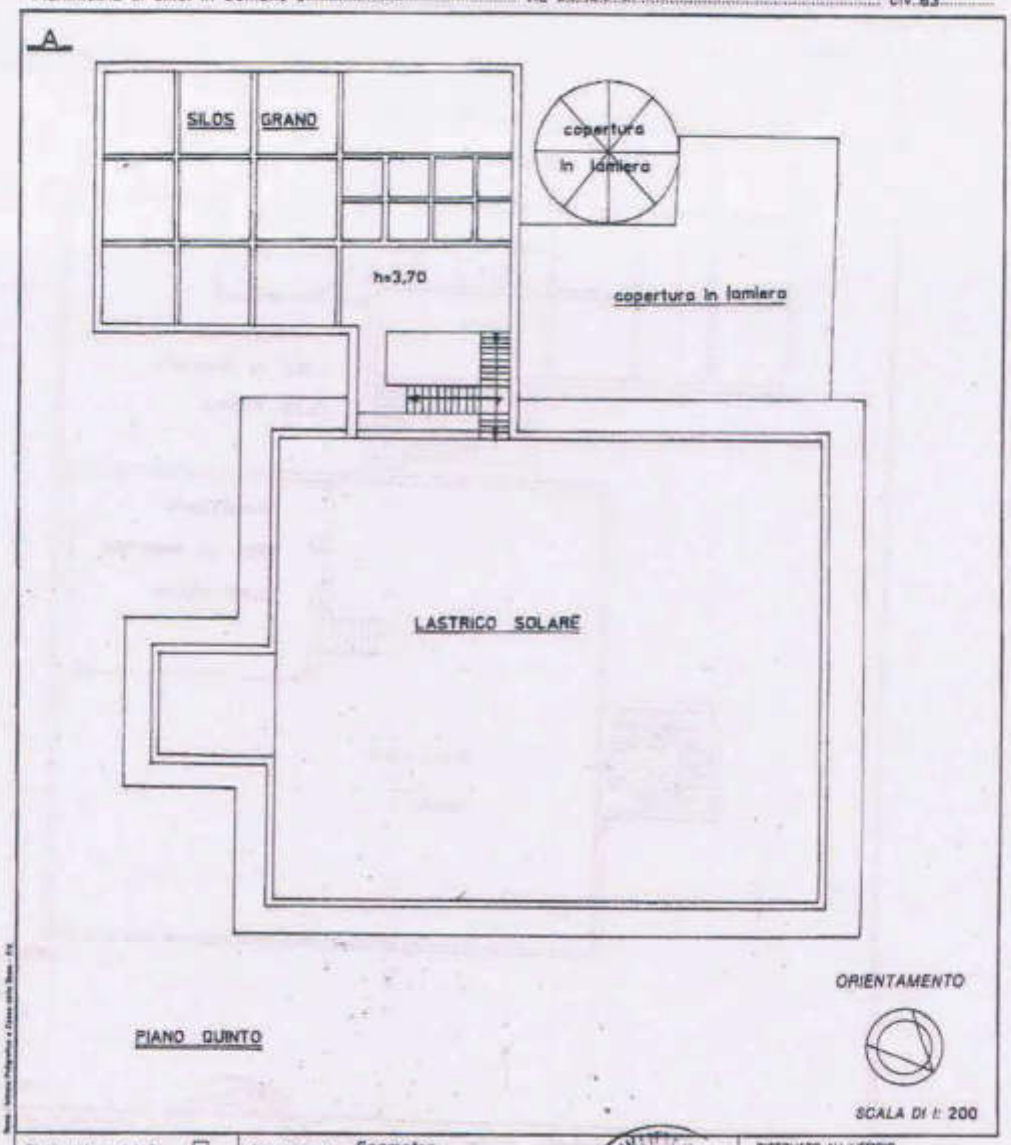
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via CORSO S. GIOVANNI A TEDUCCIO civ. 63




Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. SGO/1
n. 204 sub. 101

Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)
SANGIULIANO Paolo
Iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Napoli n. 2287
data ..... Firma P. Sangiuliano

RISERVATO ALL'UFFICIO

16 LUG. 2001

16571

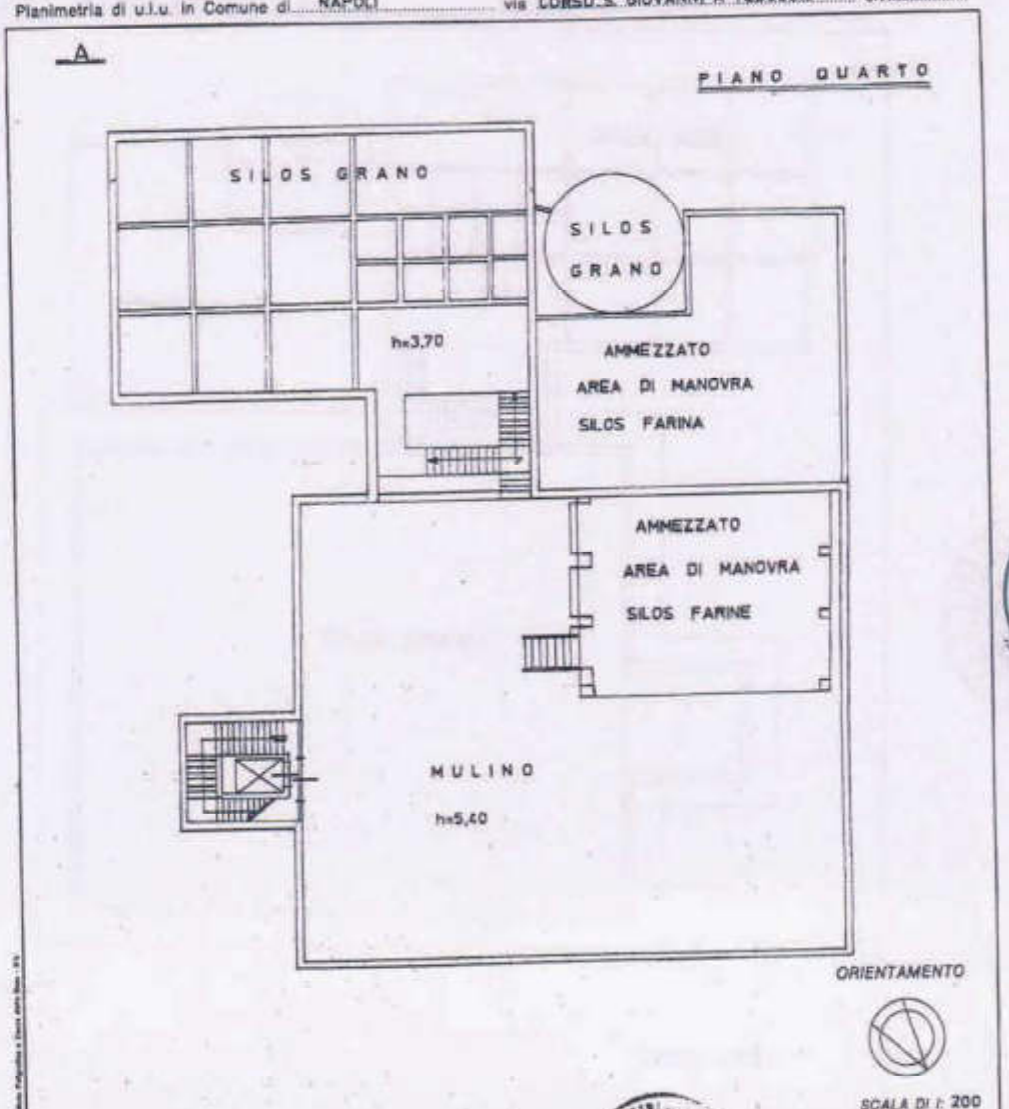
MODULARIO art. 17 R. 407

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CEU)

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via CORSO S. GIOVANNI A TEDUCCIO civ. 63




Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 500/1
n. 204 sub. 101

Compilata dal Geom. SANGIULIANO Paolo
Iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Napoli n. 2287
data ..... Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

27 LUG. 2001
165714

MODULARIO
D.P.R. n. 407

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

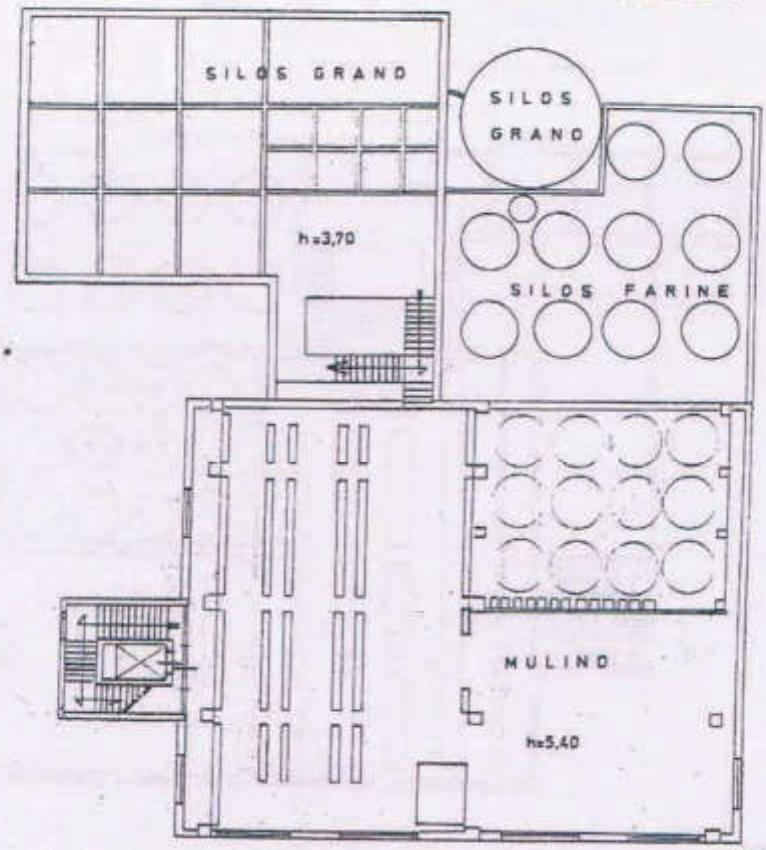
MOD. 8N (CEU)

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via CORSO S. GIOVANNI A TEDUCCIO civ. 63

A

PIANO TERZO




ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 500/1
n. 204 sub. 101

Compilata dal geom.
(Titolo, cognome e nome)
SANGIULIANO Paolo
Iscritto all'albo de i Geometri
della provincia di Napoli n. 2287
data ..... Firma P. Sangiuliano

RISERVATO ALL'UFFICIO
27 LUG 2001
16571 V

MODULARIO

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

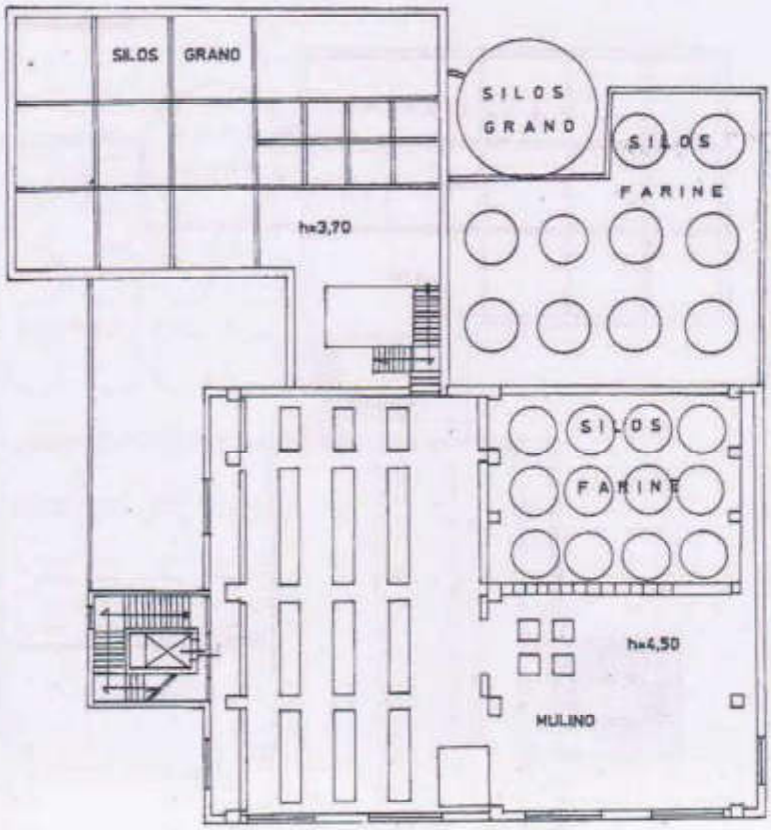
MOD. 8N (CEU)

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via CORSO S. GIOVANNI A TEDUCCIO civ. 53

A

PIANO SECONDO




ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. SGO/1
n. 204 sub. 101

Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)
SANGIULIANO Paolo
iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Napoli n. 2287
data ..... Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
27 LUG. 2001
165+1 ✓

MODULARIO D.M.A. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

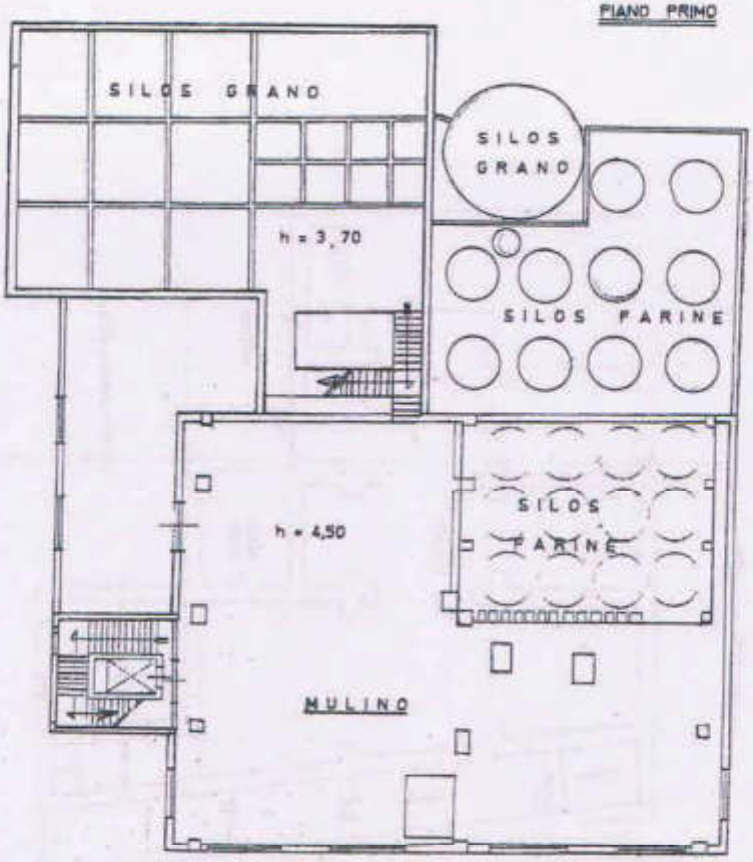
MOD. BN (CEU)

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via CORSO S. GIOVANNI A TEDUCCIO civ. 63

A

PIANO PRIMO




ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali:
F. 900/1
n. 204 sub. 101

Compilata dal Geom. (Titolo, cognome e nome) SANGIULIANO Paolo
iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Napoli n. 2287
data ..... Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

27 LUG 2001
16571V

MONNAIRO

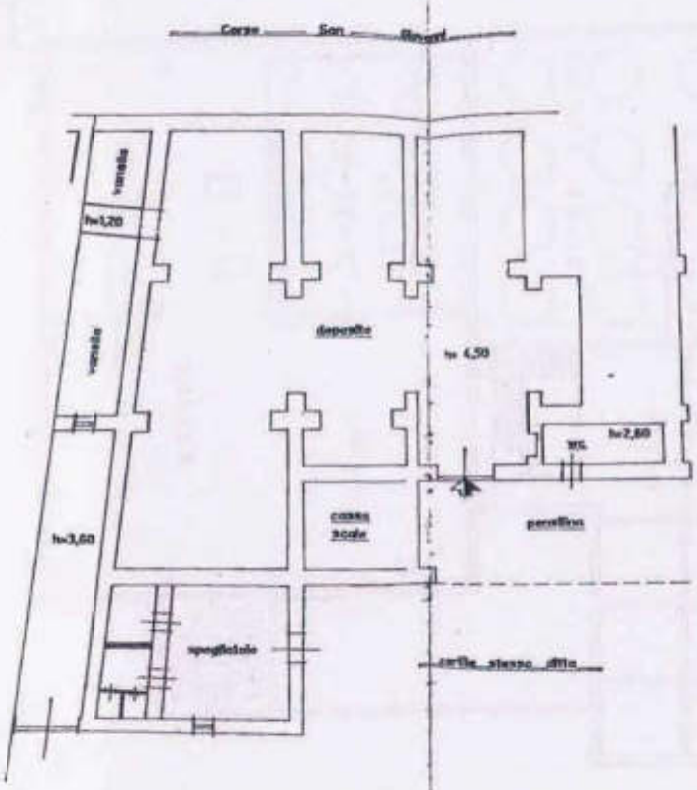
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN IDELU

LIRE 800

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via CORSO S. GIOVANNI A TEDUCCIO civ. 63

C




PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)
LIRE 800
Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via CORSO S. GIOVANNI A TEDUCCIO civ. 63

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☒ | Compilata dal Geom. | RISERVATO ALL'UFFICIO

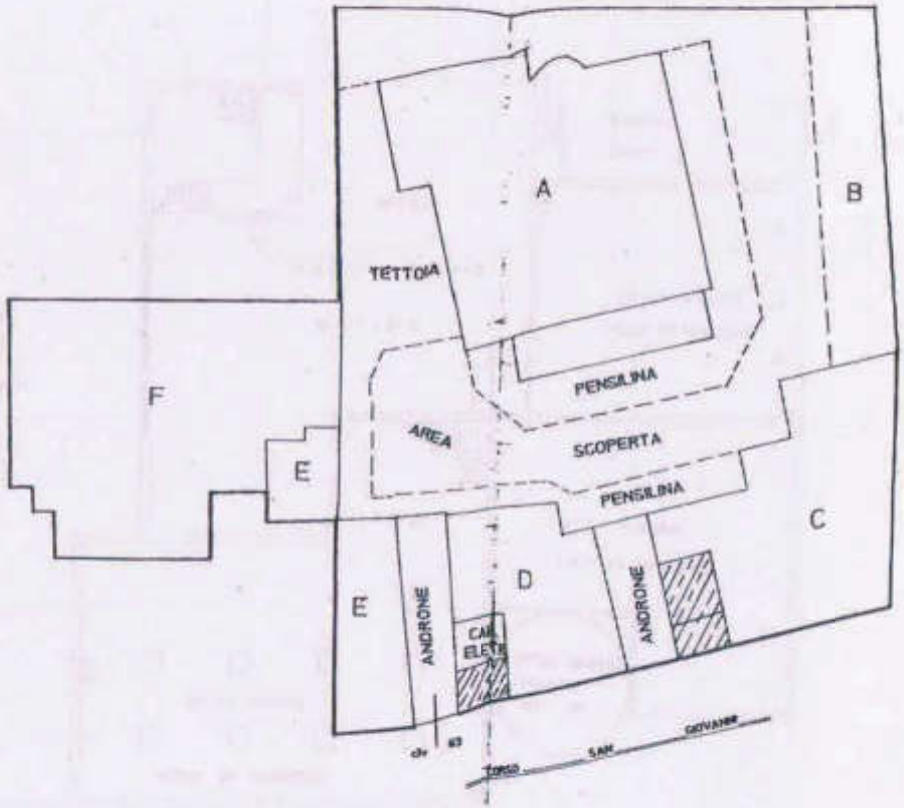
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via CORSO S. GIOVANNI A TEDUCCIO civ. 63

MOD. AM (C.E.U.) 900

## PLANIMETRIA GENERALE




ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 500

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali: F. 560/1 n. 204 sub. 101

Compilata dal Geometra (Titolo, cognome e nome) SANGIULIANO Paolo

Iscritto all'albo dei Geometri della provincia di NAPOLI n. 2287

data

Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ufficio del Fabbricati - Situazione al 04/09/2024 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana SGO - Foglio 1 - Particella 204 - Subalterno 101 >
CORSO SAN GIOVANNI A TEDUCCIO n. 63 Piano T-1 - 2-3 - 7-8

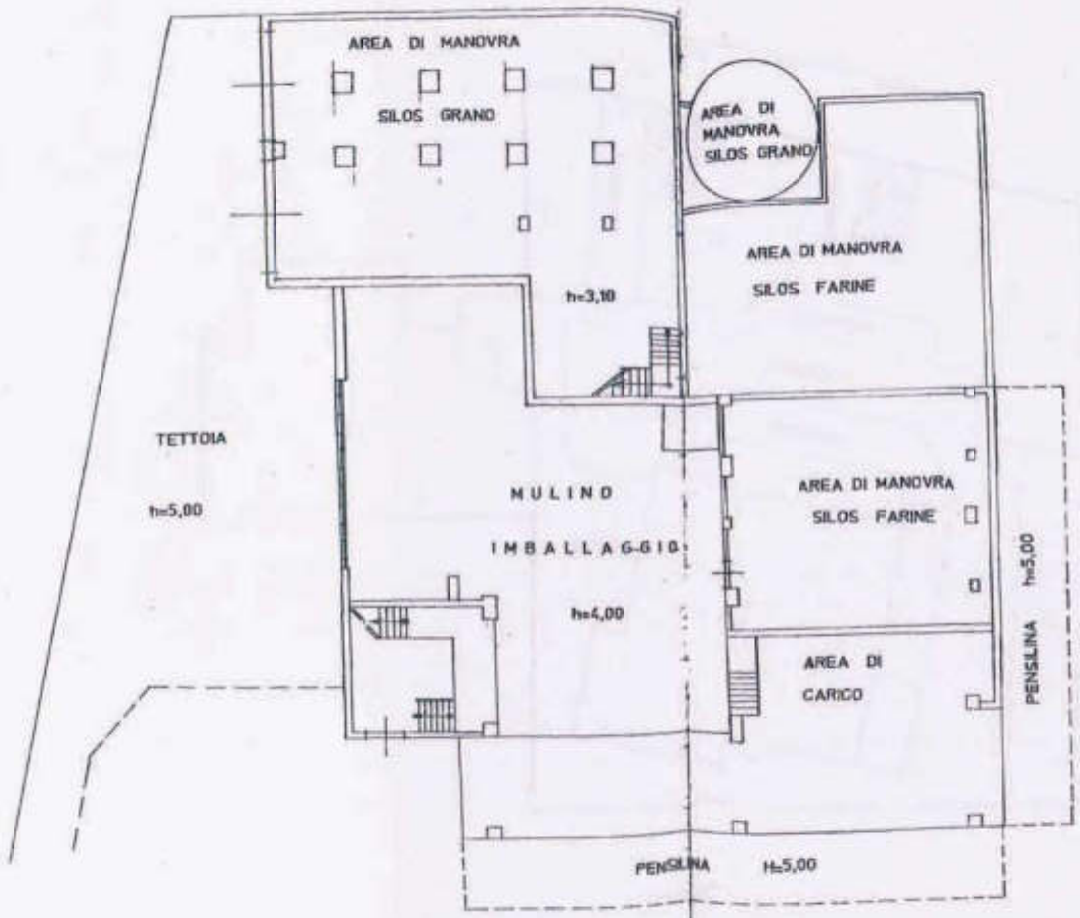
MODELLO F. 1/U. (rev. 88)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)
LIRE 800

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via CORSO S. GIOVANNI A TEDUCCIO civ. 63

A




PIANO TERRA

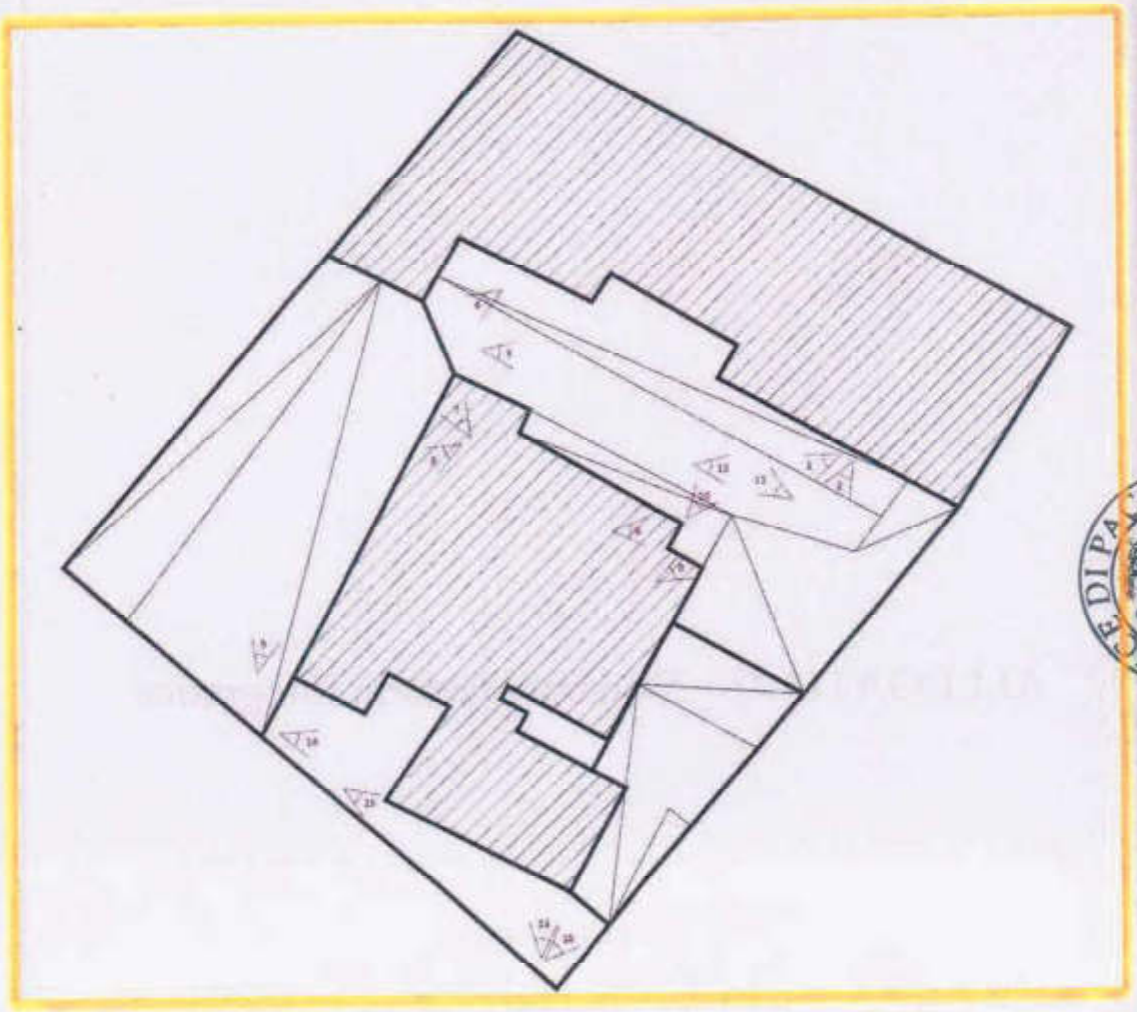
ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Data presentazione: 27/07/2001 - Data: 04/06/2024 - n. T24025 - Richiedente: CZZSTR65D04G902L
Data ispezione: 27/07/2001 - Data: 04/06/2024 - n. T24025 - Richiedente: CZZSTR65D04G902L
Tipo catastale: 1F - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Unità immobiliare in atti

* Scala originale non disponibile *

# ALLEGATO 4) – Documentazione fotografica



*Planimetria stato di fatto con coni ottici*

FOTO N. 1

FOTO N. 2

FOTO N. 3

FOTO N. 4

FOTO N. 5

FOTO N. 6

FOTO N. 7

FOTO N. 8

FOTO N. 9

FOTO N. 10

FOTO N. 11


FOTO N. 12

FOTO N. 13

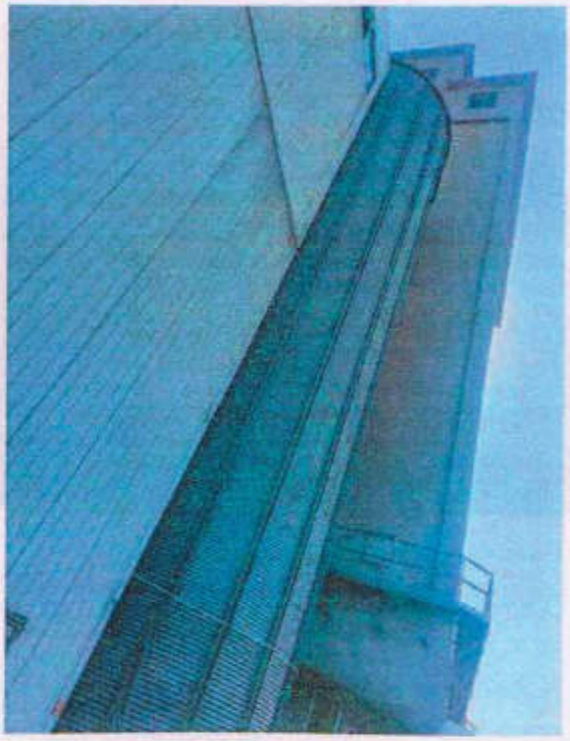


FOTO N. 14

FOTO N. 15

FOTO N. 16

ALLEGATO 5) – Prima richiesta di accesso agli atti

# U.R.P. SERVIZIO UFFICIO PER LE RELAZIONI CON IL PUBBLICO

DA COMPILARE TELEMATICAMENTE O IN STAMPATELLO

e-mail: urp@comune.napoli.it PEC: urp@pec.comune.napoli.it

## ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI (articoli 22 e sgg. legge 241/1990)

☑ RICHIESTA COPIA ☐ RICHIESTA VISIONE ☐ RICHIESTA COPIA CONFORME (bollo 16€)

Cognome e Nome CAPUTO CARMINE

PEC antimocaputosrl@pec.it cellulare

e-mail [redacted] Codice fiscale [redacted]

**N.B. E' indispensabile indicare l'indirizzo Pec/e-mail per ottenere notizie in merito alla richiesta**

nato a [redacted] il [redacted] residente in via [redacted]

Comune [redacted] cap [redacted]

in qualità di ☐ persona fisica ☑ legale rappresentante della società/associazione/ente

ragione/denominaz. sociale ANTIMO CAPUTO SRL P.Iva/Codice fiscale 03456350630

**DICHIARA**

di avere un interesse diretto, concreto e attuale, corrispondente ad una situazione giuridicamente tutelata e collegata al/i documento/i al/i quale/i è chiesto l'accesso

**CHIEDE**

Concessione edilizia n. 26/78 - prat. 262/78
Concessione edilizia n. 351 - prat. 233/1983
Concessione edilizia in sanatoria n. 296 - prat. 153/86
Concessione edilizia n. 43/1991 di proroga della n. 296

**Motivo della richiesta**

Gli atti richiesti sono necessari ai fini dell'attivazione della procedura di rettifica della classificazione tipologica, di cui all'art. 63, comma 4 delle NTA della Variante al PRG del comune di Napoli

Allega copia del proprio documento di riconoscimento in corso di validità *(non necessario se il modello è firmato digitalmente e/o inviato a mezzo PEC nominativa intestata al richiedente)*

**DICHIARA**

che le presenti dichiarazioni sono rese ai sensi del D.P.R. 445/2000 (artt. 46-47);
di essere consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci;
di aver preso visione delle tariffe applicabili per la riproduzione degli atti amministrativi, e che provvederà al pagamento delle relative spese di riproduzione e ricerca prima dell'invio dei documenti richiesti.

Data 11/05/2024 IL RICHIEDENTE

**ATTO DI DELEGA**

Il sottoscritto delega il Sig. EMILIO MUSELLA nato a [redacted] il [redacted]

residente a [redacted] alla via [redacted] cap [redacted]

e-mail / pec [redacted] cellulare [redacted]

Alla presente allega copia documento di identità del delegato, in corso di validità *(non necessario se il modello è inviato a mezzo PEC nominativa intestata al delegato)*

IL RICHIEDENTE (firma del delegante)

# RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI

**Da** [redacted]
**A** **urp@pec.comune.napoli.it** <urp@pec.comune.napoli.it>
**Data** mercoledì 15 maggio 2024 - 15:51

Si inoltra richiesta di copia degli atti per le pratiche di cui al modello allegato.

Distinti saluti,
Emilio Musella.

C.I_Musella_Emilio.pdf
DOC. CAPUTO CARMINE.pdf
Richiesta_accesso_atti.pdf

RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI

**Da** **Posta Certificata Legalmail** <posta-certificata@legalmail.it>
**A** [redacted]
**Data** mercoledì 15 maggio 2024 - 15:52

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 15/05/2024 alle ore 15:52:57 (+0200) il messaggio "RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI" proveniente da [redacted] ed indirizzato a "urp@pec.comune.napoli.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio**: jpec10889.20240515155115.87162.58.1.1@pec.aruba.it

## Delivery receipt

The message "RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI" sent by [redacted], on 15/05/2024 at 15:52:57 (+0200) and addressed to "urp@pec.comune.napoli.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID**: jpec10889.20240515155115.87162.58.1.1@pec.aruba.it

postacert.eml
daticert.xml
smime.p7s

# RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI

**Da** **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>
**A** [redacted]
**Data** mercoledì 15 maggio 2024 - 15:51

## Ricevuta di accettazione

Il giorno 15/05/2024 alle ore 15:51:16 (+0200) il messaggio
"RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI" proveniente da [redacted]
ed indirizzato a:

- urp@pec.comune.napoli.it ("posta certificata")

è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: jpec10889.20240515155115.87162.58.1.1@pec.aruba.it

daticert.xml
smime.p7s

**Fwd: POSTA CERTIFICATA: Richiesta di accesso agli atti ed estrazione di copie – Vs. Prot. PG/2024/449102 del 16.05.2024 - Sollecito**

**Da** **urp@pec.comune.napoli.it** <urp@pec.comune.napoli.it>
**A** **Sportello Unico Edilizia** <sportello.unico.edilizia@pec.comune.napoli.it>
**Cc** [redacted]
**Data** giovedì 27 giugno 2024 - 10:07

Si trasmette la pec di sollecito del sig. Musella per la richiesta indicata e si invita a fornire sollecito riscontro.

Saluti URP

-------- Messaggio Inoltrato --------
**Oggetto:** POSTA CERTIFICATA: Richiesta di accesso agli atti ed estrazione di copie – Vs. Prot. PG/2024/449102 del 16.05.2024 - Sollecito
**Data:** Wed, 26 Jun 2024 17:44:39 +0200 (CEST)
**Mittente:** [redacted]
**Rispondi-a:** [redacted]
**A:** urp@pec.comune.napoli.it

**Messaggio di posta certificata**

Il giorno 26/06/2024 alle ore 17:44:39 (+0200) il messaggio con oggetto "Richiesta di accesso agli atti ed estrazione di copie ? Vs. Prot. PG/2024/449102 del 16.05.2024 - Sollecito" è stato inviato da [redacted] ed indirizzato a:

- urp@pec.comune.napoli.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.
Identificativo messaggio: opec10889.20240626174439.26957.54.1.1@pec.aruba.it

daticert.xml
postacert.eml

**Fwd: POSTA CERTIFICATA: Richiesta di accesso agli atti ed estrazione di copie – Vs. Prot. PG/2024/449102 del 16.05.2024 - Sollecito**

**Da** **urp@pec.comune.napoli.it** <urp@pec.comune.napoli.it>
**A** **Sportello Unico Edilizia** <sportello.unico.edilizia@pec.comune.napoli.it>
**Cc** [redacted]
**Data** giovedì 27 giugno 2024 - 10:07

Si trasmette la pec di sollecito del sig. Musella per la richiesta indicata e si invita a fornire sollecito riscontro.

Saluti URP

-------- Messaggio Inoltrato --------
**Oggetto:** POSTA CERTIFICATA: Richiesta di accesso agli atti ed estrazione di copie – Vs. Prot. PG/2024/449102 del 16.05.2024 - Sollecito
**Data:** Wed, 26 Jun 2024 17:44:39 +0200 (CEST)
**Mittente** [redacted]
**Rispondi-a** [redacted]
**A:** urp@pec.comune.napoli.it

**Messaggio di posta certificata**

Il giorno 26/06/2024 alle ore 17:44:39 (+0200) il messaggio con oggetto "Richiesta di accesso agli atti ed estrazione di copie ? Vs. Prot. PG/2024/449102 del 16.05.2024 - Sollecito" è stato inviato da [redacted] ed indirizzato a:

- urp@pec.comune.napoli.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.
Identificativo messaggio: opec10889.20240626174439.26957.54.1.1@pec.aruba.it

daticert.xml
postacert.eml

ALLEGATO 6) – Riscontro del SUE

COMUNE DI NAPOLI

...o Urbanistica
...izio Sportello Unico Edilizia

...6/2024/ 615164 del 09-07-2024

Al Servizio Ufficio per le Relazioni con il Pubblico
SEDE

**p.c. Al Sig. MUSELLA EMILIO**
[redacted]

**Oggetto: Richiesta di accesso agli atti di cui alla nota PG/2024/449118 URP – Comunicazione di espletamento dell'accesso agli atti – trasmissione atti.**

Con riferimento alla nota in oggetto, si trasmette in allegato alla presente, copia delle concessioni (formato pdf) nn.351/1983-296/1989-43/1991, per l'immobile in C.so S. Giovanni a Teduccio n.63.
Si precisa che la scansione della documentazione di che trattasi è stata eseguita a cura del Servizio, previo rilascio del pagamento dei diritti di riproduzione di €15.00, la cui ricevuta di pagamento si allega in copia alla presente.

Il Dirigente del Servizio
Arch. Fabio Vittoria

...rt. S. Bisanti

COMUNE DI NAPOLI - Pagamento eseguito

COMUNE DI NAPOLI

## PartenoPay

**Il Portale dei pagamenti del Comune di Napoli e dei Comuni dell'area metropolitana**

Ti comunichiamo che il pagamento da te disposto **e' stato eseguito con successo**

Di seguito i dati riepilogativi

- Codice Avviso: 302001100000830710
- Oggetto del pagamento: Riproduzione atti amministrativi - Accesso documentale PG/2024/449102 MSLMLE59S11C495Y
- Ente Beneficiario: COMUNE DI NAPOLI
- Intestatario Pagamento: Emilio Musella
- C.F. / P.IVA Intestatario Pagamento: [redacted]
- Importo (€): 15,00
- Data pagamento: 05/07/2024

Nei prossimi giorni riceverai per e-mail l'Attestazione di Pagamento, che sara' prelevabile anche sul portale dei pagamenti PartenoPay.

Questo indirizzo email e' dedicato esclusivamente all'invio della nota sopra riportata

Si prega di non rispondere alla presente comunicazione

pon metro

UNIONE EUROPEA
Fondi Strutturali e di Investimento Europei

GIUDICE DI PACE MARRA

Mod. 2795/bis

**COMUNE DI NAPOLI**
6ª DIREZIONE - LAVORI E SERVIZI TECNICI
9ª Divisione Amministrativa / 3ª Sezione

*Prat. N.* 233/83 *Concessione N.* 351 *Marche L.* 500

*Bollo L.* 3.000 *Totale L.* 3.500 (TREMILACINQUECENTO=)

Salvi i diritti dei terzi e sentito il parere della Commissione Edilizia espresso in data 3.11.83;si rilascia alla s.r.l.Antimo CAPURO(P.I.03456350630)in persona del suo legale rappresentante pro-tempore,la concessione edilizia a sanatoria per la realizzazione di vani interrati per alloggiamento macchinari alla industria molinaria sita al C.so S.Giovanni a Teduccio,63/65.Il progetto,eseguito,prevede 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.e ad una diversa profondità rispetto alla quota piazzale (0,00) sopra detta,e cioè:m.3,00 la vasca per la ricezione del grano con sovrastante grigliata,contigua con un cunicolo m-1,80 per alloggiamento nastro trasporto grano della vasca ai silos;un secondo vano, in aderenza alla vasca di ricezione e previsto ad una profondità di m.2,07 per alloggiamento piattaforma metallica ribaltabile funzionante con pistoni oleodinamici.E' previsto,inoltre,la realizzazione di una (*)

Il tutto in conformità dei grafici, costituiti da n. unica tavole, ove sono rappresentati: planimetria generale 1:4000;

planimetria 1:200;

pianta 1:100;

sezione trasversale B-B' 1:50;

sezione A-A' cunicolo interrato 1:50;

pozzetto d'ispezione 1:20;

sez.fognolo 1:20;

sez.C-C' vasca e locale motore 1:50;

(*) pensilina metallica con copertura in lamiere grecate per un'altezza di mt.5,45 rispetto al piazzale per riparare la vasca di ricezione delle granaglie dalle intemperie.

esibiti a firma del Geom. PAOLO SANGIULIANO

(C.F. SNG PLA 37A04 G339O)

vistati per il Comune dall'Ing. Capo Divisione

pro-tempore all'edilizia

e che si allegano alla presente concessione della quale formano parte integrante.

La presente concessione viene rilasciata alle seguenti condizioni:

1) Che l'interessato comunichi, con lettera raccomandata all'Ispettorato Prov.le del Lavoro ed all'Ufficio Tecnico del Comune la data di inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori e quello della impresa appaltatrice con i rispettivi domicili;

2) Che l'interessato esponga la regolare tabella di cantiere con la indicazione dei nomi e domicili del proprietario, del direttore dei lavori e della ditta costruttrice;

3) Che siano osservate tutte le disposizioni legislative emanate in materia di edilizia privata;

4) Che, per la esecuzione dei lavori di cui alla presente concessione, il concessionario si provveda anche della licenza per le opere di fognatura approvate in base all'art. 16 ed altre disposizioni dei vigenti regolamenti per la fognatura degli edifici privati;

5) Che siano osservate tutte le altre norme dei vigenti regolamenti municipali;

6) Che, ove gli impianti della pubblica illuminazione, comunque ricadenti su suolo pubblico, ostacolino in tutto od in parte la progettata costruzione, le spese per eventuali spostamenti, assicurazioni o modifiche cedano a carico del richiedente la concessione. Le opere conseguenti dovranno preventivamente essere autorizzate dall'Ufficio pei Servizi Tecnici (VII Div.) e l'esecuzione di esse sarà affidata esclusivamente all'ENEL;

7) Che il Comune di Napoli resti escluso da qualsiasi onere per indennità, in sede di eventuale espropriazione per la realizzazione dei piani particolareggiati di esecuzione del vigente P.R.G., derivante da un incremento di valore conseguente alle opere autorizzate;

8) Che il concessionario ottemperi all'obbligo di presentare direttamente al Genio Civile la denuncia relativa alle opere di conglomerato cementizio armato

di cui all'art.4 della Legge n.1086 del 5.11.1971, rimettendo, con lettera raccomandata prima dell'inizio dei lavori, all'Ufficio competente della 6^Direzione del Comune di Napoli, copia dell'attestazione dell'avvenuto deposito;

9) Che il progetto esecutivo della rete di fognatura privata venga sottoposta alla preventiva approvazione dell'Ufficio competente prima dell'inizio dei relativi lavori;

10) Che siano rispettate tutte le prescrizioni dettate dal Comando Prov.le dei VV.F. con nota n.ro 20041 del 28.9.83 diretta al Comune di Napoli e p.c. alla Soc.CAPUTO ANTIMO - C.so S.G. a Teduccio,n.55 Napoli;

La presente concessione si rilascia a titolo gratuito ai sensi della Legge 28.1.77,n.10 art.9 lett.C.

Napoli, 23 DIC. 1983,

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

F.to SUB. COMMISSARIO ING. P. MARTUSCELLI

mc/

COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica
Servizio Sportello Unico Edilizia

PG/2024/575492 del 26/06/2024

Area Ambiente
Servizio Controlli Ambientali Attuazione PAES
SEDE

Oggetto: Richiesta di parere per un intervento di recupero abitativo del sottotetto ai sensi della Legge Regionale 15/00 e smi.
Immobile: [redacted]
richiedente [redacted]
Pratica edilizia **1194/2024** - **richiesta parere di competenza.**
**Intervento di recupero abitativo del sottotetto ai sensi della legge Regionale 15/00 e s.m.i.**

Al fine dello svolgimento dell'iter istruttorio della pratica relativa all'intervento di recupero abitativo del sottotetto ai seni della legge Regionale 15/00; si chiede il parere di competenza in merito che attesti la rispondenza del progetto alle prescrizioni in materia di contenimento dei consumi acustici ed energetici.
Con l'occasione si richiama l'attenzione sui termini di legge previsti per l'espressione di detto parere.

Pertanto si trasmette in formato file PDF e formato p7m:
- elaborati grafico;
- valutazione preventive dei requisiti Acustici Passivi;
- certificazione energetica preventiva;
- relazione tecnica;

*Il responsabile del procedimento*
*arch. C. Aprea*

Piazza Dante 79 · 80135 Napoli · Italia · tel. (+39) 081 7953386 · fax (+39) 081 7953381
sportello.unico.edilizia@comune.napoli.it · www.comune.napoli.it

Mod. 2795/bis

# COMUNE DI NAPOLI

DIPARTIMENTO ASSETTO DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA ABITATIVA
*SETTORE AMMINISTRATIVO*

Prat. n.153/86 Concessione n. 0953 Marche L.1000=

Bollo L.10.000= Totale L11.000==(UNDICIMILA=-----)

Salvi i diritti dei terzi, sentito il parere della Commissione Edilizia espresso in data 18.7.88,ratificato dall'Amministrazione il successivo 7.2.89;visto il parere favorevole delle FF.SS.prot.n.NAL31/N6311/UG del 16.9.87 e vista l'avvenuta corresponsione della sanzione pecuniaria prevista ai sensi della Legge 28.2.85 n.47, art.13 nella misura di £.1.000.000.(unmilione)giusta reversale n.11003 del 6.4.89;vista l'istanza dell'interessato in data 23.10.90(prot.Serv.Edil.Abit.17698 e vista l'autorizzazione del Sig.Assessore all'Edilizia Pubblica e Privata in calce alla stessa(prot.n. 3544 del 20.11.90);si rilascia alla Soc.Antimo CAPUTO s.r.l.(03456350630) in persona del suo legale rappresentante pro tempore,concessione edilizia a proroga della precedente n.296 del 24.10.89 a parziale sanatoria per il completamento del ciclo produttivo all'industria molitoria"Antimo CAPUTO s.r.l." con l'installazione dei nuovi silos per il deposito dei prodotti finiti al C.so S.Giovanni a Teduccio,63.Il progetto prevede,sull'area adiacente al fabbricato adibito a mulino e silos grano,l'installazione di nuovi silos(*) in conformità dei grafici — costituiti da un'unica tavola

planimetria della zona 1/1000;planimetria con impian
to fognario 1/200;planimetria del complesso con si-
los di progetto 1/100;progetto dell'impianto 1/100
riproducente pianta p.terra ed ultimo piano,sezioni
sia dei silos prodotti finiti che dei silos grano.
(*)"metallici di diversa capacità di cui 9 destinati
allo stoccaggio di cruscami e farina e 3 destinati
allo stoccaggio dei cereali.I primi 9 - il tutto già
realizzato per cui si richiede la concessione in (**)
esibiti a firma Geom.SANGIULIANO PAOLO(SNGPLA37A04G339C)
vistati per il Comune dall'Ing. Capo Divisione pro-tempore al
Servizio Edilizia Abitativa ed allegati alla precedente n
296 del 24.10.88 della quale formano parte integrante

La presente concessione viene rilasciata alle seguenti condizioni:

1) Che l'interessato comunichi, con lettera raccomandata all'Ispettorato Prov.le. del lavoro ed al Servizio Edilizia Abitativa del Comune la data di inizio dei lavori, il nome del Direttore dei lavori e quello dell'Impresa appaltatrice con i rispettivi domicili;

2) Che l'interessato esponga la regolare tabella di cantiere con la indicazione dei nomi e domicili del proprietario, del Direttore dei lavori e della Ditta costruttrice;

3) Che siano osservate tutte le disposizioni legislative emanate in materia di edilizia privata;

4) Che, per la esecuzione dei lavori di cui alla presente concessione, il concessionario si provveda anche della licenza per le opere di fognatura approvate in base all'art. 16 ed altre disposizioni dei vigenti regolamenti per la fognatura degli edifici privati;

5) Che siano osservate tutte le altre norme dei vigenti regolamenti municipali;

6) Che, ove gli impianti della pubblica illuminazione, comunque ricadenti sul suolo pubblico, ostacolino in tutto od in parte la progettata costruzione, la spesa per eventuali spostamenti, assicurazioni o modifiche, cedano a carico del richiedente la concessione; le opere dovranno essere preventivamente autorizzate dal Servizio Strade, e Fognature ed Impianti Tecnologici del Comune di Napoli e le esecuzioni di esse sarà affidata esclusivamente all'ENEL;

7) Che il Comune di Napoli resti escluso da qualsiasi onere per indennità, in sede di eventuale espropriazione per la realizzazione dei piani particolareggiati di esecuzione del vigente P.R.G. derivante da un incremento di valore consequente alle opere autorizzate;

8) Che il concessionario ottemperi all'obbligo di presentare direttamente alla Regione Campania Serv. LL.PP.Ufficio del Genio Civile la denuncia relativa alle opere conglomerato di cementizio armato di cui all'art.4 della Legge 1086 del 5.11.71,rimettendo,

con lettera raccomandata prima dell'inizio dei lavori,al Ser.Edil.Abit.del Comune di Napoli,copia dell'attestazione dell'avvenuto deposito;

9) Che ai fini dell'osservanza delle norme previste dalla Legge 30.4.76,n.373 e del relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R.28.6.77 n.1052,il concessionario nella eventualità che venga realizzato un impianto termico provveda a depositare,prima dell'inizio dei lavori all'impianto stesso,presso l'U.S.L. di competenza,che rilascerà attestazione del deposito,il progetto esecutivo di detto impianto, corredato da una relazione tecnica;

10) Che siano rispettate tutte le prescrizioni dettate dal Comando Prov/le dei VV.F.con nota n.02287/80 del 29.3.88 dirette al Comune di Napoli e,p.c.al Sig. Carmine CAPUTO-Via Mergellina,43 Napoli.

(**)"sanatoria-ancorati su una platea in c.a. di circa 90 mq.,saranno recintati con prefabbricati coibenti ed in corrispondenza di questi,sul lato minore, sarà prolungata la pensilina esistente."

Validità gg.360 per il completamento dei lavori.

Napoli, 1 FEB. 1991

IL SINDACO

IL VICE SINDACO
ASSESSORE ALL'EDILIZIA
PUBBLICA PRIVATA ED ABITATIVA
Dott. ARTURO DEL VECCHIO

HE

GRAFICA MIRELLI - NAPOLI

ALLEGATO 7) – Seconda richiesta di accesso agli atti

# U.R.P. SERVIZIO UFFICIO PER LE RELAZIONI CON IL PUBBLICO

DA COMPILARE TELEMATICAMENTE O IN STAMPATELLO

e-mail: urp@comune.napoli.it PEC: urp@pec.comune.napoli.it

## ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI (articoli 22 e sgg. legge 241/1990)

☑ RICHIESTA COPIA ☐ RICHIESTA VISIONE ☐ RICHIESTA COPIA CONFORME (bollo 16€)

Cognome e Nome CAPUTO CARMINE

PEC _____ cellulare _____

e-mail [redacted] Codice fiscale [redacted]

**N.B. E' indispensabile indicare l'indirizzo Pec/e-mail per ottenere notizie in merito alla richiesta**

nato a [redacted] il [redacted] residente in via [redacted]

Comune [redacted] cap [redacted]

in qualità di ☐ persona fisica ☑ legale rappresentante della società/associazione/ente

ragione/denominaz. sociale ANTIMO CAPUTO SRL P.Iva/Codice fiscale 03456350630

**DICHIARA**

di avere un interesse diretto, concreto e attuale, corrispondente ad una situazione giuridicamente tutelata e collegata al/i documento/i al/i quale/i è chiesto l'accesso

**CHIEDE**

Concessione edilizia n. 262/78 - prat. 26/78 e relativi allegati grafici
Grafici allegati alla Concessione edilizia n. 351 - prat. 233/1983
Grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria n. 296 - prat. 153/86
Grafici allegati alla Concessione edilizia n. 43/1991 di proroga della n. 296

**Motivo della richiesta**

Gli atti richiesti sono necessari ai fini dell'attivazione della procedura di rettifica della classificazione tipologica, di cui all'art. 63, comma 4 delle NTA della Variante al PRG del comune di Napoli

Allega copia del proprio documento di riconoscimento in corso di validità *(non necessario se il modello è firmato digitalmente e/o inviato a mezzo PEC nominativa intestata al richiedente)*

**DICHIARA**

che le presenti dichiarazioni sono rese ai sensi del D.P.R. 445/2000 (artt. 46-47);
di essere consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci;
di aver preso visione delle tariffe applicabili per la riproduzione degli atti amministrativi, e che provvederà al pagamento delle relative spese di riproduzione e ricerca prima dell'invio dei documenti richiesti.

Data 14/08/2024 IL RICHIEDENTE

**ATTO DI DELEGA**

Il sottoscritto delega il Sig. EMILIO MUSELLA nato a [redacted] il [redacted]

residente a [redacted] alla via [redacted] cap [redacted]

e-mail / pec [redacted] cellulare [redacted]

Alla presente allega copia documento di identità del delegato, in corso di validità *(non necessario se il modello è inviato a mezzo PEC nominativa intestata al delegato)*

IL RICHIEDENTE (firma del delegante)

[redacted]

[redacted]

RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI

**Da** **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>
**A** [redacted]
**Data** mercoledì 14 agosto 2024 - 16:52

**Ricevuta di accettazione**

Il giorno 14/08/2024 alle ore 17:52:49 (+0200) il messaggio
"RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI" proveniente da [redacted]
ed indirizzato a:

- urp@pec.comune.napoli.it ("posta certificata")

è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: jpec11929.20240814175249.38051.56.1.1@pec.aruba.it

daticert.xml
smime.p7s

RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI

**Da** **Posta Certificata Legalmail** <posta-certificata@legalmail.it>
**A** [redacted]
**Data** mercoledì 14 agosto 2024 - 16:54

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 14/08/2024 alle ore 17:54:41 (+0200) il messaggio "RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI" proveniente da [redacted] ed indirizzato a "urp@pec.comune.napoli.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio**: jpec11929.20240814175249.38051.56.1.1@pec.aruba.it

## Delivery receipt

The message "RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI" sent by [redacted], on 14/08/2024 at 17:54:41 (+0200) and addressed to "urp@pec.comune.napoli.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID**: jpec11929.20240814175249.38051.56.1.1@pec.aruba.it

postacert.eml
daticert.xml
smime.p7s

rich. copie pg/714139 del 16/08/2024 CARMINE CAPUTO

**Da** **antiabusivismo.edilizio@pec.comune.napoli.it**
<antiabusivismo.edilizio@pec.comune.napoli.it>
**A** [redacted]
**Cc** **urp** <urp@pec.comune.napoli.it>
**Data** martedì 20 agosto 2024 - 10:23

In merito all'istanza in oggetto, si comunica che verificati i dati comunicati, la documentazione richiesta non rientra nelle competenze dello scrivente SERVIZIO.
Si informa che tra i destinatari della Sua istanza, l'URP ha provveduto correttamente all'invio anche al Servizio S.U.E. giusto destinatario della richiesta.
Cordiali saluti

--
COMUNE DI NAPOLI
Servizio antiabusivismo e condono edilizio
Via Commissario Ammaturo, 61
80147 Napoli

**Re:rich. copie pg/714139 del 16/08/2024 CARMINE CAPUTO**

**Da** [redacted]
**A** **antiabusivismo.edilizio@pec.comune.napoli.it**
<antiabusivismo.edilizio@pec.comune.napoli.it>
**Data** martedì 20 agosto 2024 - 14:16

In riferimento all'istanza si trasmette, per verifica, il numero di pratica associato alla concessione Ed. 296/89,intestata alla " Antimo Caputo srl".
Si precisa che:
- in riferimento alla stessa pratica è stata rilasciata ANCHE la Conc. Ed. 43/91;
- la richiesta è volta ad ottenere i grafici allegati alle due conc. ed. citate, che si allegano
Grazie
emiliomusella

Da "antiabusivismo.edilizio@pec.comune.napoli.it" antiabusivismo.edilizio@pec.comune.napoli.it
A [redacted]
Cc "urp" urp@pec.comune.napoli.it
Data Tue, 20 Aug 2024 10:23:20 +0200 (CEST)
Oggetto rich. copie pg/714139 del 16/08/2024 CARMINE CAPUTO

In merito all'istanza in oggetto, si comunica che verificati i dati comunicati, la documentazione richiesta non rientra nelle competenze dello scrivente SERVIZIO.
Si informa che tra i destinatari della Sua istanza, l'URP ha provveduto correttamente all'invio anche al Servizio S.U.E. giusto destinatario della richiesta.
Cordiali saluti

–
COMUNE DI NAPOLI
Servizio antiabusivismo e condono edilizio
Via Commissario Ammaturo, 61
80147 Napoli

AVVERTENZE AI SENSI DEL D.LGS. 196/2003
Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica e negli eventuali files allegati sono da considerarsi strettamente riservate. Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio, per le finalità indicate nel messaggio stesso. Qualora riceveste per errore questo messaggio, Vi preghiamo cortesemente di darcene notizia all'indirizzo e-mail di cui sopra e di procedere alla distruzione del messaggio stesso, cancellandolo dal Vostro sistema; costituisce comportamento contrario ai principi dettati dal D.lgs. n. 196/2003 il trattenere il messaggio stesso, divulgarlo anche in parte, distribuirlo ad altri soggetti, copiarlo, o utilizzarlo per finalità diverse.

1989.10.24 Concessione Sanatoria 296-89.pdf
conc.43_1991.pdf

GIUDICE DI PACE BARRA

**RE: Re:rich. copie pg/714139 del 16/08/2024 CARMINE CAPUTO**

**Da** **antiabusivismo.edilizio@pec.comune.napoli.it**
<antiabusivismo.edilizio@pec.comune.napoli.it>
**A** [redacted]
**Data** martedì 20 agosto 2024 - 14:27

Si conferma, anche dalla lettura della documentazione integrata in data odierna, quanto già comunicato con pec di riscontro per la richiesta in oggetto in data 20/08/2024, che gli atti richiesti sono di competenza del Servizio EDILIZIA PRIVATA.
Cordiali Saluti

--
COMUNE DI NAPOLI
Servizio antiabusivismo e condono edilizio
Via Commissario Ammaturo, 61
80147 Napoli



In data 2024-08-20T14:16:27+0200, [redacted] ha scritto:

In riferimento all'istanza si trasmette, per verifica, il numero di pratica associato

alla concessione Ed. 296/89,intestata alla " Antimo Caputo srl".

Si precisa che:

- in riferimento alla stessa pratica è stata rilasciata ANCHE la Conc. Ed. 43/91;

- la richiesta è volta ad ottenere i grafici allegati alle due conc. ed. citate, che si allegano

Grazie

emiliomusella

Da
"antiabusivismo.edilizio@pec.comune.napoli.it" antiabusivismo.edilizio@pec.comune.napoli.it

A
[redacted]

Cc
"urp" urp@pec.comune.napoli.it

Data
Tue, 20 Aug 2024 10:23:20 +0200 (CEST)

Oggetto
rich. copie pg/714139 del 16/08/2024 CARMINE CAPUTO

In merito all'istanza in oggetto, si comunica che verificati i dati comunicati, la documentazione richiesta non rientra nelle competenze dello scrivente

SERVIZIO.
Si informa che tra i destinatari della Sua istanza, l'URP ha provveduto correttamente all'invio anche al Servizio S.U.E. giusto destinatario della richiesta.
Cordiali saluti

--

COMUNE DI NAPOLI

Servizio antiabusivismo e condono edilizio

Via Commissario Ammaturo, 61

80147 Napoli

ALLEGATO 8) – Concessione edilizia n. 351/1983

Mod. 2795/bis

**COMUNE DI NAPOLI**
6ª DIREZIONE - LAVORI E SERVIZI TECNICI
9ª Divisione Amministrativa / 3ª Sezione

*Prat. N.* 233/83 *Concessione N.* 351 *Marche L.* 500

*Bollo L.* 3.000 *Totale L.* 3.500 (TREMILACINQUECENTO==)

Salvi i diritti dei terzi e sentito il parere della Commissione Edilizia espresso in data 3.11.83;si rilascia alla s.r.l.Antimo CAPUZO(P.I.03456350630)in persona del suo legale rappresentante pro-tempore,la concessione edilizia a sanatoria per la realizzazione di vani interrati per alloggiamento macchinari alla industria molinaria sita al C.so S.Giovanni a Teduccio,63/65.Il progetto,eseguito,prevede 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.e ad una diversa profondità rispetto alla quota piazzale (0,00) sopra detta,precisa m.3,00 la vasca per la ricezione del grano con sovrastante grigliata,contigua con un cunicolo a-1,80 per alloggiamento nastro trasporto grano dalla vasca ai silos;un secondo vano, in aderenza alla vasca di ricezione e previsto ad una profondità di m.2,07 per alloggiamento piattaforma metallica ribaltabile funzionante con pistoni oleodinamici.E' previsto,inoltre,la realizzazione di una (*)

Il tutto in conformità dei grafici, costituiti da n. unica tavole, ove sono rappresentati: planimetria generale 1:4000;

planimetria 1:200;

pianta 1:100;

sezione trasversale B-B' 1:50;

sezione A-A' cunicolo interrato 1:50;

pozzetto d'ispezione 1:20;

sez.fognolo 1:20;

sez.C-C' vasca e locale motore 1:50;

(*) pensilina metallica con copertura in lamiera grecata per un'altezza di mt.5,45 rispetto al piazzale per riparare la vasca di ricezione delle granaglie dalle intemperie.

esibiti a firma del Geom. PAOLO SANGIULIANO

(C.F. SNG PLA 37A04 G339C)

vistati per il Comune dall'Ing. Capo Divisione

pro-tempore all'edilizia

e che si allegano alla presente concessione della quale formano parte integrante.

La presente concessione viene rilasciata alle seguenti condizioni:

1) Che l'interessato comunichi, con lettera raccomandata all'Ispettorato Prov.le del Lavoro ed all'Ufficio Tecnico del Comune la data di inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori e quello della impresa appaltatrice con i rispettivi domicili;

2) Che l'interessato esponga la regolare tabella di cantiere con la indicazione dei nomi e domicili del proprietario, del direttore dei lavori e della ditta costruttrice;

3) Che siano osservate tutte le disposizioni legislative emanate in materia di edilizia privata;

4) Che, per la esecuzione dei lavori di cui alla presente concessione, il concessionario si provveda anche della licenza per le opere di fognatura approvate in base all'art. 16 ed altre disposizioni dei vigenti regolamenti per la fognatura degli edifici privati;

5) Che siano osservate tutte le altre norme dei vigenti regolamenti municipali;

6) Che, ove gli impianti della pubblica illuminazione, comunque ricadenti su suolo pubblico, ostacolino in tutto od in parte la progettata costruzione, le spese per eventuali spostamenti, assicurazioni o modifiche cedano a carico del richiedente la concessione. Le opere conseguenti dovranno preventivamente essere autorizzate dall'Ufficio pei Servizi Tecnici (VII Div.) e l'esecuzione di esse sarà affidata esclusivamente all'ENEL;

7) Che il Comune di Napoli resti escluso da qualsiasi onere per indennità, in sede di eventuale espropriazione per la realizzazione dei piani particolareggiati di esecuzione del vigente P.R.G., derivante da un incremento di valore conseguente alle opere autorizzate;

8) Che il concessionario ottemperi all'obbligo di presentare direttamente al Genio Civile la denuncia relativa alle opere di conglomerato cementizio armato

di cui all'art.4 della Legge n.1086 del 5.11.1971, rimettendo, con lettera raccomandata prima dell'inizio dei lavori, all'Ufficio competente della 6^Direzione del Comune di Napoli, copia dell'attestazione dell'avvenuto deposito;

9) Che il progetto esecutivo della rete di fognatura privata venga sottoposta alla preventiva approvazione dell'Ufficio competente prima dell'inizio dei relativi lavori;

10) Che siano rispettate tutte le prescrizioni dettate dal Comando Prov.le dei VV.F. con nota n.ro 20041 del 28.9.83 diretta al Comune di Napoli e p.c. alla Soc.CAPUTO ANTIMO - C.so S.G. a Toduccio,n.55 Napoli;

La presente concessione di rilascia a titolo gratuito ai sensi della Legge 28.1.77,n.10 art.9 lett.C.

Napoli, 23 DIC. 1983,

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

F.to SUB. COMMISSARIO ING. P. MARTOSELLI

mo/

ALLEGATO 9) – Concessione edilizia n. 296/1989

25 OTT 1989

Mod. 2795/bis

# COMUNE DI NAPOLI

DIPARTIMENTO ASSETTO DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA ABITATIVA
*SETTORE AMMINISTRATIVO*

Prat. n. 153/86 Concessione n. - 296 Marche L.1000.=

Bollo L.5.000== Totale L.6.000== (SEIMILA========= )

. Salvi i diritti dei terzi, sentito il parere della Commissione Edilizia espresso in data 18/7/88,ratificato dall'Amministrazione il successivo 7/2/89,visto il parere favorevole delle FF.SS.prot.n.NAL31/N6311/UG del 16/9/87 e visto l'avvenuta corresponsione della sanzione pecumiaria prevista ai sensi della Legge 28/2/85 n.47, art.13 pella misura di £.1.000.000(unmilione) giusta reversale n.11003 del 6/4/89;si rilascia alla Soc. Antimo CAPUTO s.r.l.(P.I.03456350630) in persona del suo legale rappresentante pro tempore,concessione edilizia a parziale sanatoria per il completamento del ciclo produttivo all'industria molitoria "Antino CAPUTO s.r.l." con l'installazione dei nuovi silos per il deposito dei prodotti finiti al C.so S.Giovanni a Teduccio,63.Il progetto prevede,sull'area adiacente al fabbricato adibito a mulino e silos grano, l'installazione di nuovi silos metallici di diversa capacità di cui 9 destinati allo stoccaggio di cruscami e farina e 3 destinati allo stoccaggio dei cereali.I primi 9-il tutto già realizzato per cui si richiede la concessione in sanatoria-ancorati su una(*) in conformità dei grafici — costituiti da un'unica tavola

planimetria della zona 1/1000;planimetria con impianto fognario 1/200;planimetria del complesso con silos di progetto 1/100;PROGETTO DELL'IMPIANTO in sc. 1/100 riproducente pianta p.terra e ultimo piano,sezioni sia dei silos prodotti finiti ehe dei silos grano.

(*)"platea in c.a. di circa 90 mq.,saranno recintati con prefabbricati coibenti ed in corrispondenza di questi,sul lato minore,sarà prolungata la pensilina esistente.

esibiti a firma Geom.SANGIULIANO PAOLO(SNGPLA37A04G339C) vistati per il Comune dall'Ing. Capo Divisione pro-tempore al Servizio Edilizia Abitativa e che si allegano alla presente concessione della quale formano parte integrante.

La presente concessione viene rilasciata alle seguenti condizioni:

1) Che l'interessato comunichi, con lettera raccomandata all'Ispettorato Prov.le. del lavoro ed al Servizio Edilizia Abitativa del Comune la data di inizio dei lavori, il nome del Direttore dei lavori e quello dell'Impresa appaltatrice con i rispettivi domicili;

2) Che l'interessato esponga la regolare tabella di cantiere con la indicazione dei nomi e domicili del proprietario, del Direttore dei lavori e della Ditta costruttrice;

3) Che siano osservate tutte le disposizioni legislative emanate in materia di edilizia privata;

4) Che, per la esecuzione dei lavori di cui alla presente concessione, il concessionario si provveda anche della licenza per le opere di fognatura approvate in base all'art. 16 ed altre disposizioni dei vigenti regolamenti per la fognatura degli edifici privati;

5) Che siano osservate tutte le altre norme dei vigenti regolamenti municipali;

6) Che, ove gli impianti della pubblica illuminazione, comunque ricadenti sul suolo pubblico, ostacolino in tutto od in parte la progettata costruzione, la spesa per eventuali spostamenti, assicurazioni o modifiche, cedano a carico del richiedente la concessione; le opere dovranno essere preventivamente autorizzate dal Servizio Strade, e Fognature ed Impianti Tecnologici del Comune di Napoli e le esecuzioni di esse sarà affidata esclusivamente all'ENEL;

7) Che il Comune di Napoli resti escluso da qualsiasi onere per indennità, in sede di eventuale espropriazione per la realizzazione dei piani particolareggiati di esecuzione del vigente P.R.G. derivante da un incremento di valore consequente alle opere autorizzate;

8) Che il concessionario ottenperi all'obbligo di presentare direttamente alla Regione Campania Serv. LL.PP.Ufficio del Genio Civile la denuncia relativa alle opere conglomerato di cementizio armato di cui all'art.4 della Legge n.1086 del 5.11.71,rimettendo

con lettera raccomandata prima dell'inizio dei lavori, al ServizioEdilizia Abitativa del Comune di Napoli, copia dell'attestazione dell'avvenuto deposito;

9) Che ai fini dell'osservanza delle norme previste dalla Legge 30/4/76, n.373 e del relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R.28.6.77 n.1052, il concessionario nella eventualità che venga realizzato un impianto termico provveda a depositare, prima dell'inizio dei lavori all'impianto stesso, presso l'Unità Sanitaria Locale di competenza, che rilascerà attestazione del deposito, il progetto esecutivo di detto impianto, dorredato da una relazione tecnica;

10) Che siano rispettate tutte le prescrizioni dettate dal Comando Prov.le dei VV.F. con nota n.02287/8 8 del 29.3.88 diretta al Comune di Napoli e, p.c. al Sig. Carmine CAPUTO-Via Mergellina, 43 Napoli.

Validità mesi 12 per il completamento dei lavori.

Napoli, 24 OTT. 1989

Dir. all'edilizia abitativa Pubblica e Priv.
Ing. Abruzzese

COMUNE DI NAPOLI - SERV. EDIL. AB.VA.

ALLEGATO 10) – Concessione edilizia n. 43/1991

Mod. 2795/bis

# COMUNE DI NAPOLI

DIPARTIMENTO ASSETTO DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA ABITATIVA
*SETTORE AMMINISTRATIVO*

Prat. n.153/86 Concessione n. 0918 Marche L.1000=

Bollo L.10.000= Totale L.11.000==(UNDICIMILA=------ )

Salvi i diritti dei terzi, sentito il parere della Commissione Edilizia espresso in data 18.7.88,ratificato dall'Amministrazione il successivo 7.2.89;visto il parere favorevole delle FF.SS.prot.n.NAL31/N6311/UG del 16.9.87 e vista l'avvenuta corresponsione della sanzione pecuniaria prevista ai sensi della Legge 28.2.85 n.47, art.13 nella misura di £.1.000.000.(unmilione)giusta reversale n.11003 del 6.4.89;vista l'istanza dell'interessato in data 23.10.90(prot.Serv.Edil.Abit.17698 e vista l'autorizzazione del Sig.Assessore all'Edilizia Pubblica e Privata in calce alla stessa(prot.n. 3544 del 20.11.90);si rilascia alla Soc.Antimo CAPUTO s.r.l.(03456350630) in persona del suo legale rappresentante pro tempore,concessione edilizia a proroga della precedente n.296 del 24.10.89 a parziale sanatoria per il completamento del ciclo produttivo all'industria molitoria"Antimo CAPUTO s.r.l." con l'installazione dei nuovi silos per il deposito dei prodotti finiti al C.so S.Giovanni a Teduccio,63.Il progetto prevede,sull'area adiacente al fabbricato adibito a mulino e silos grano,l'installazione di nuovi silos(*) in conformità dei grafici — costituiti da un'unica tavola

planimetria della zona 1/1000;planimetria con impianto fognario 1/200;planimetria del complesso con silos di progetto 1/100;progetto dell'impianto 1/100 riproducente pianta p.terra ed ultimo piano,sezioni sia dei silos prodotti finiti che dei silos grano. (*)"metallici di diversa capacità di cui 9 destinati allo stoccaggio di cruscami e farina e 3 destinati allo stoccaggio dei cereali.I primi 9 - il tutto già realizzato per cui si richiede la concessione in (**) esibiti a firma Geom.SANGIULIANO PAOLO(SNGPLA37A04G339C) vistati per il Comune dall'Ing. Capo Divisione pro-tempore al Servizio Edilizia Abitativa ed allegati alla precedente n. 296 del 24.10.88 della quale formano parte integrante

La presente concessione viene rilasciata alle seguenti condizioni:

1) Che l'interessato comunichi, con lettera raccomandata all'Ispettorato Prov.le. del lavoro ed al Servizio Edilizia Abitativa del Comune la data di inizio dei lavori, il nome del Direttore dei lavori e quello dell'Impresa appaltatrice con i rispettivi domicili;

2) Che l'interessato esponga la regolare tabella di cantiere con la indicazione dei nomi e domicili del proprietario, del Direttore dei lavori e della Ditta costruttrice;

3) Che siano osservate tutte le disposizioni legislative emanate in materia di edilizia privata;

4) Che, per la esecuzione dei lavori di cui alla presente concessione, il concessionario si provveda anche della licenza per le opere di fognatura approvate in base all'art. 16 ed altre disposizioni dei vigenti regolamenti per la fognatura degli edifici privati;

5) Che siano osservate tutte le altre norme dei vigenti regolamenti municipali;

6) Che, ove gli impianti della pubblica illuminazione, comunque ricadenti sul suolo pubblico, ostacolino in tutto od in parte la progettata costruzione, la spesa per eventuali spostamenti, assicurazioni o modifiche, cedano a carico del richiedente la concessione; le opere dovranno essere preventivamente autorizzate dal Servizio Strade, e Fognature ed Impianti Tecnologici del Comune di Napoli e le esecuzioni di esse sarà affidata esclusivamente all'ENEL;

7) Che il Comune di Napoli resti escluso da qualsiasi onere per indennità, in sede di eventuale espropriazione per la realizzazione dei piani particolareggiati di esecuzione del vigente P.R.G. derivante da un incremento di valore consequente alle opere autorizzate;

8) Che il concessionario ottemperi all'obbligo di presentare direttamente alla Regione Campania Serv. LL.PP.Ufficio del Genio Civile la denuncia relativa alle opere conglomerato di cementizio armato di cui all'art.4 della Legge 1086 del 5.11.71,rimettendo,

con lettera raccomandata prima dell'inizio dei lavori,al Ser.Edil.Abit.del Comune di Napoli,copia dell'attestazione dell'avvenuto deposito;

9) Che ai fini dell'osservanza delle norme previste dalla Legge 30.4.76,n.373 e del relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R.28.6.77 n.1052,il concessionario nella eventualità che venga realizzato un impianto termico provveda a depositare,prima dell'inizio dei lavori all'impianto stesso,presso l'U.S.L. di competenza,che rilascerà attestazione del deposito,il progetto esecutivo di detto impianto, corredato da una relazione tecnica;

10) Che siano rispettate tutte le prescrizioni dettate dal Comando Prov/le dei VV.F.con nota n.02287/80 del 29.3.88 dirette al Comune di Napoli e,p.c.al Sig. Carmine CAPUTO-Via Mergellina,43 Napoli.

(**)"sanatoria-ancorati su una platea in c.a. di circa 90 mq.,saranno recintati con prefabbricati coibenti ed in corrispondenza di questi,sul lato minore, sarà prolungata la pensilina esistente."

Validità gg.360 per il completamento dei lavori.

Napoli, 1 FEB. 1991

IL SINDACO

IL VICE SINDACO
ASSESSORE ALL'EDILIZIA
PUBBLICA PRIVATA ED ABITATIVA
Dott. ARTURO DEL VECCHIO

GIUDICE DI PACE BARRA

GRAFICA MIRELLI - NAPOLI

ALLEGATO 11) – Certificato di agibilità n. 23/2009

COMUNE DI NAPOLI
Direzione Centrale VI - Riqualificazione Urbana - Edilizia - Periferie
Servizio Edilizia Privata e Sportello Unico dell'Edilizia

sposizione dirigenziale n. 545 del 19 NOV. 2009 prat. agibilità n. 23/2009

getto: certificato di agibilità;
hiedente: "Antimo Caputo" s.r.l.
mobile sito in: Corso San Giovanni a Teduccio, 55-59

sta la domanda presentata dal sig. Caputo Carmine, in qualità di legale rappresentante della "Antimo Caputo" .L, registrata con prot. n. 23/2009;
sto il Regolamento edilizio approvato con decreto dell'Amministrazione provinciale n. 604 del 6 agosto 99), così come modificato e integrato dalle norme di attuazione della variante generale al Prg, approvata con PGRC n. 323 del 11 giugno 2004, così come modificato e integrato dalle norme di attuazione della varainte nerale al Prg, approvata con DPGRC n. 323 del 11 giugno 2004;
sto l'art. 24 e 25 del TU in materia di edilizia, DPR 380 del 6 giugno 2001 e succ. mod. ed integr.;
sti la concessione edilizia n. 262/1978 (pratica edilizia n. 26/78) la concessione edilizia in sanatoria n.351/78 ratica n. 233/1983) e la proroga n. 296 del 24 ottobre 1989;
sto il certificato di idoneità statica del 21 luglio 2009 a firma dell'ing. Giuseppe Russo, iscritto all'albo ofessionale della provincia di Napoli al n.3872;
sti:

- la dichiarazione a firma del geom. Paolo Sangiuliano, in cui si attesta la conformità delle opere realizzate al progetto approvato, la salubrità degli ambienti, la prosciugatura dei muri e la conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte, ai sensi della legge 37/2008, della ditta "AR IMPIANTI s.r.l.", datata 20 giugno 2008;
- il certificato del possesso dei requisiti di idoneità igienico sanitaria ad attività di industria molitoaria, prot. PC/860 del 14 settembre 2009, rilasciata dall'A.S.L. Napoli 1-Disretto 52 Unità Operativa Prevenzione Collettiva;
- il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del fuoco di Napoli con validità dal 6 giugno 2007 al 6 giugno 2010, (pratica n. 1800);

sto che l'immobile risulta registrato al catasto come da certififcazione regstrata dall'Uffcicio del Territorio di apoli in data 27 luglio 2001;
sti gli esiti dell'istruttoria tecnica eseguita dal responsbile del procedimento, arch. C. d'Argenio, del 12 ottobre 09;
sto l'avvenuta corresponsione della tassa comunale valutata in € 1.154,22, sul c/c 57060964, con bollettino n. 81 del 30 ottobre 2009;
rilascia al sig. Caputo Carmine, legale rappresentante della "Antimo Caputo" s.r.l.,

## CERTIFICATO DI AGIBILITA'

r l'immobile sito al Corso San Giovanni a Teduccio, 55-59, censito al NCEU, sez. SGO, foglio 1, particella 4, sub 101.

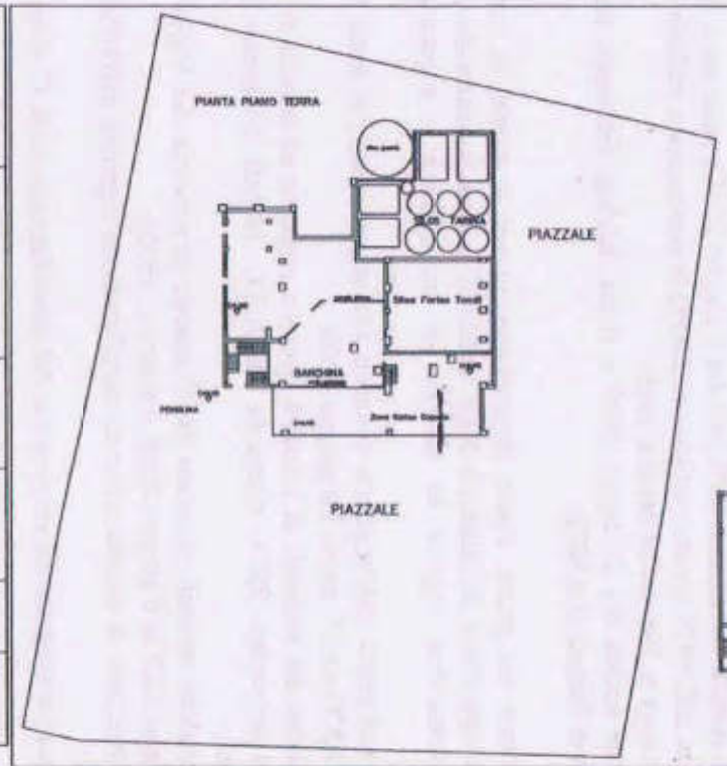
Dirigente
(Arch. M. Barca)

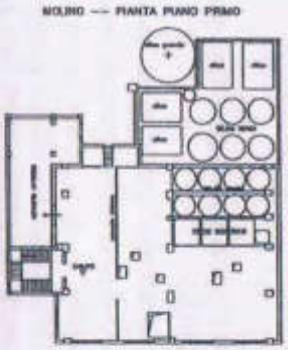
presente provvedimento viene trasmesso alla Segreteria Generale per la pubblicazione e l'archiviazione.

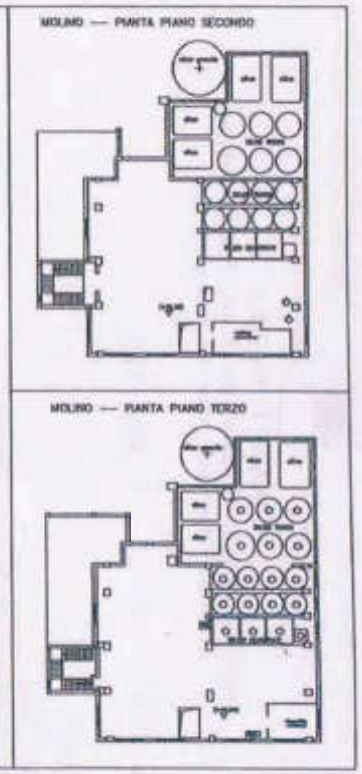
# COMUNE DI NAPOLI
## Provincia di Napoli

| | |
|---|---|
| Committente | ANTIMO CAPUTO s.r.l.<br>sede legale e operativa<br>Corso San Giovanni a Teduccio,55 e 59<br>80146 NAPOLI |
| Oggetto | Agibilità Locali MOLINO. |
| TAV. 1 | |
| Scala | 1 : 500 |
| Il tecnico | |

IL TECNICO
PAOLO SANGIOVANNI




16 SET. 2009
3812

ALLEGATO 12) – Trasmissione CILD del 21.10.2024

**Nuova CILD – Società ANTIMO CAPUTO SRL –Corso San Giovanni a Teduccio, n. 63, 80137, Napoli**

**Da** [redacted]
**A** **antiabusivismo.edilizio** <antiabusivismo.edilizio@pec.comune.napoli.it>
**Data** lunedì 21 ottobre 2024 - 16:33

si trasmette, data la MANCATA CONSEGNA PER **5.2.2 - InfoCert S.p.A. - casella piena** , via wetransfer al seguente indirizzo

https://we.tl/t-Yi9AsMsS5H

la documentazione firmata digitalmente necessaria per una Comunicazione di Inizio Lavori per opere di Demolizione spontanea che interessa un immobile abusivo sito in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio, n.63, identificato catastalmente al NCEU di Napoli, sez SGO,Foglio1,plla204, sub101.
si allega pertanto, firmati digitalmente:

- 01_PROCURA SPECIALE
- 02_DOCUMENTI D'IDENTITA' DEL LEGALE RAPPRESENTANTE
- 03_TITOLO DI PROPRIETA'-"Relazione sulla cronistoria della Società "Antimo Caputo srl" con sede in Napoli, p.iva 03456350630".
- 04_DOCUMENTO DI IDENTITA' DEL TECNICO ABILITATO
- DOCUMENTI IMPRESA:
  05_DOMA
  06_DURC
  07_COMUNICAZIONI CASSA EDILE-INPS-INAIL
  08_DOCUMENTO D'IDENTITA' DEL LEGALE RAPPRESENTANTE
- 09_DICHIARAZIONE DI PAGAMENTO
- 10_VISURA CATASTALE
- 11_PLANIMETRIA CATASTALE
- 12_ESTRATTO DI MAPPA
- 13_GRAFICO CON FOTOGRAFIE
- 14_RELAZIONE TECNICA
- 15_ATTESTAZIONE DI PAGAMENTO DEI DIRITTI DI SEGRETERIA
- 16_CILd

per chiarimenti
dott . arch. Lucrezia Miracolo
[redacted]

**Nuova CILD – Società ANTIMO CAPUTO SRL –Corso San Giovanni a Teduccio, n. 63, 80137, Napoli**

**Da** **Posta Certificata Legalmail** <posta-certificata@legalmail.it>
**A** [redacted]
**Data** lunedì 21 ottobre 2024 - 17:34

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 21/10/2024 alle ore 17:34:52 (+0200) il messaggio "Nuova CILD – Società ANTIMO CAPUTO SRL –Corso San Giovanni a Teduccio, n. 63, 80137, Napoli" proveniente da [redacted] ed indirizzato a "antiabusivismo.edilizio@pec.comune.napoli.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio**: jpec119211.20241021173343.10851.56.1.1@pec.aruba.it

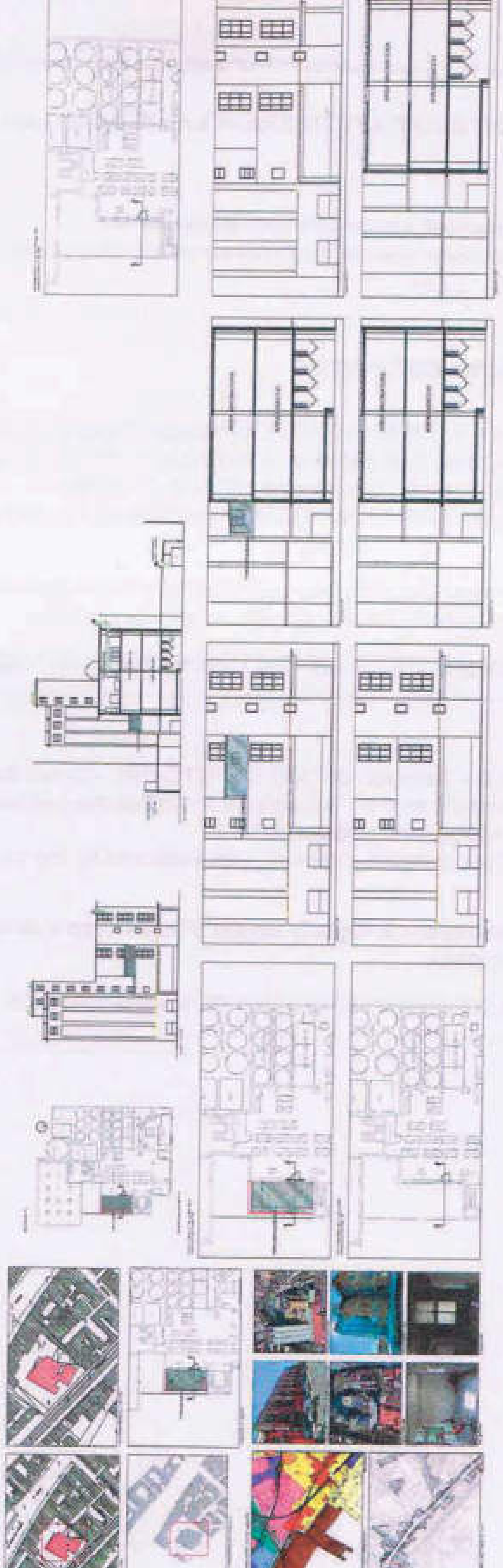
## Delivery receipt

The message "Nuova CILD – Società ANTIMO CAPUTO SRL –Corso San Giovanni a Teduccio, n. 63, 80137, Napoli" sent by [redacted] on 21/10/2024 at 17:34:52 (+0200) and addressed to "antiabusivismo.edilizio@pec.comune.napoli.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID**: jpec119211.20241021173343.10851.56.1.1@pec.aruba.it

postacert.eml
daticert.xml
smime.p7s



Ch
Sa

Da
A
Da

R

Il
D
6:
"a
d

C
c

l

GIUDICE DI PACE
BARRA

**Chiusura CILD prot.911449 DEL 22/10/2024 – Società ANTIMO CAPUTO SRL –Corso San Giovanni a Teduccio, n. 63, 80137, Napoli**

**Da** **Posta Certificata Legalmail** <posta-certificata@legalmail.it>
**A** [redacted]
**Data** giovedì 14 novembre 2024 - 23:59

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 14/11/2024 alle ore 23:59:55 (+0100) il messaggio "Chiusura CILD prot.911449 DEL 22/10/2024 – Società ANTIMO CAPUTO SRL –Corso San Giovanni a Teduccio, n. 63, 80137, Napoli" proveniente da [redacted] ed indirizzato a "antiabusivismo.edilizio@pec.comune.napoli.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio**: jpec119215.20241114235838.90021.53.1.1@pec.aruba.it

## Delivery receipt

The message "Chiusura CILD prot.911449 DEL 22/10/2024 – Società ANTIMO CAPUTO SRL –Corso San Giovanni a Teduccio, n. 63, 80137, Napoli" sent by [redacted], on 14/11/2024 at 23:59:55 (+0100) and addressed to "antiabusivismo.edilizio@pec.comune.napoli.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID**: jpec119215.20241114235838.90021.53.1.1@pec.aruba.it

postacert.eml
daticert.xml
smime.p7s

ALLEGATO 13) – Immagini datate da Google Earth


Novembre 2004


Settembre 2007


Settembre 2019

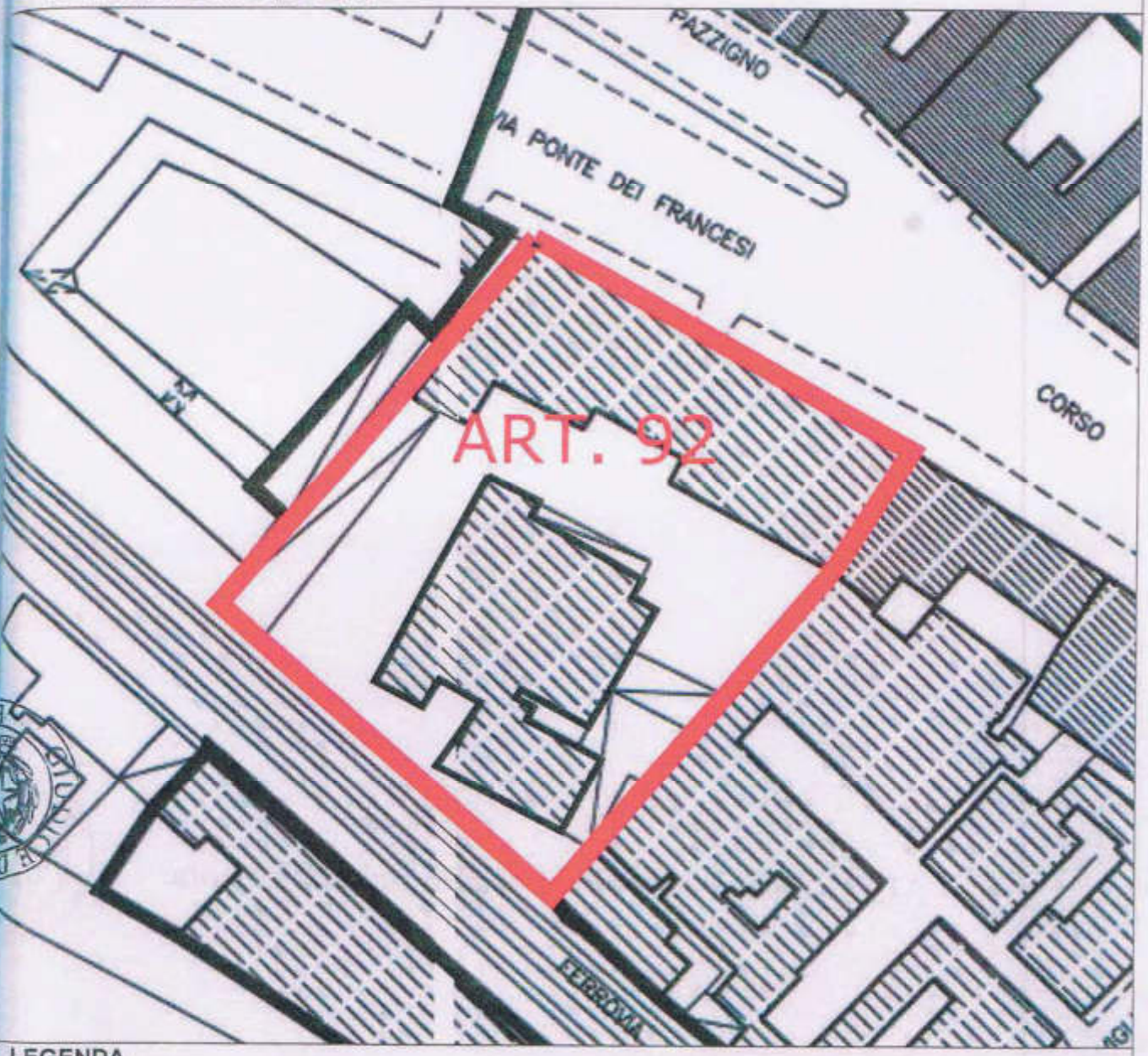

Aprile 2021


Ottobre 2022 Deposito demolito con CILD

Aprile 2023 Deposito demolito con CILD

ALLEGATO 14) – Estratto del PRG vigente

## ESTRATTO PRG VIGENTE




## LEGENDA

UNITA' EDILIZIE DI BASE PREOTTOCENTESCHE

- originarie o di ristrutturazione a corte
- originarie o di ristrutturazione a blocco
- originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma

UNITA' EDILIZIE DI BASE OTTOCENTESCHE

- originarie o di ristrutturazione a corte
- originarie o di ristrutturazione a blocco
- originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma

UNITA' EDILIZIE DI BASE OTTO/NOVECENTESCHE E NOVECENTESCHE

- originarie o di ristrutturazione a corte
- originarie o di ristrutturazione a blocco
- originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma

UNITA' EDILIZIE SPECIALI PREOTTOCENTESCHE

- a struttura unitaria
- a struttura modulare
- a struttura complessa
- a struttura singolare non ripetuta

UNITA' EDILIZIE SPECIALI OTTOCENTESCHE

- originarie o di ristrutturazione a struttura unitaria
- originarie o di ristrutturazione a struttura modulare
- originarie o di ristrutturazione a struttura modulare complessa
- a struttura singolare non ripetuta

UNITA' EDILIZIE SPECIALI OTTO/NOVECENTESCHE

- originarie o di ristrutturazione a struttura unitaria
- originarie o di ristrutturazione a struttura modulare
- originarie o di ristrutturazione a struttura modulare complessa
- a struttura singolare non ripetuta

UNITA' DI SPAZIO SCOPERTO CONCLUSE RELATIVE A UNITA' EDILIZIE DI BASE

- giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base
- spazi residuali della originaria morfologia relativi all'edificazione di base

UNITA' DI SPAZIO SCOPERTO CONCLUSE, SPECIALI O RELATIVE A UNITA' EDILIZIE SPECIALI

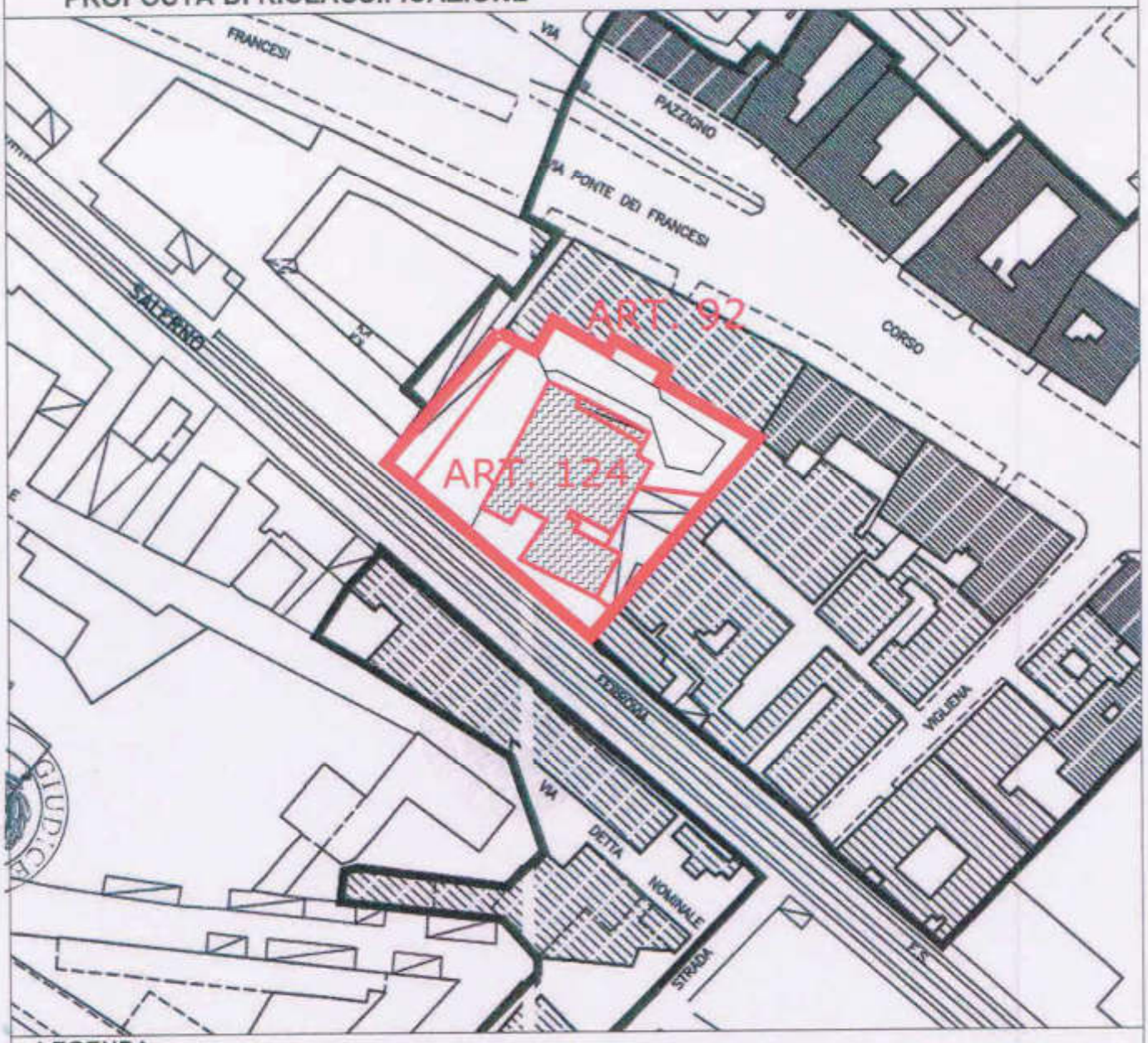
- parchi e giardini a struttura autonoma
- chiostri/giardino pertinenti a unità edilizie speciali modulari e modulari complesse
- chiostri pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse
- spazi dell'originaria morfologia pertinenti a unità edilizie speciali
- giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali, modulari o modulari complesse
- giardini pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto
- cortili e aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto

ALTRE UNITA' DI SPAZIO

- unità di spazio scoperte non concluse
- unità edilizie di recente formazione
- ruderi o sedimi risultanti da demolizioni

ALLEGATO 15) – Proposta di riclassificazione

# PROPOSTA DI RICLASSIFICAZIONE




## LEGENDA

UNITA' EDILIZIE DI BASE PREOTTOCENTESCHE

- originarie o di ristrutturazione a corte
- originarie o di ristrutturazione a blocco
- originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma

UNITA' EDILIZIE DI BASE OTTOCENTESCHE

- originarie o di ristrutturazione a corte
- originarie o di ristrutturazione a blocco
- originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma

UNITA' EDILIZIE DI BASE OTTO/NOVECENTESCHE E NOVECENTESCHE

- originarie o di ristrutturazione a corte
- originarie o di ristrutturazione a blocco
- originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma

UNITA' EDILIZIE SPECIALI PREOTTOCENTESCHE

- a struttura unitaria
- a struttura modulare
- a struttura complessa
- a struttura singolare non ripetuta

UNITA' EDILIZIE SPECIALI OTTOCENTESCHE

- originarie o di ristrutturazione a struttura unitaria
- originarie o di ristrutturazione a struttura modulare
- originarie o di ristrutturazione a struttura modulare complessa
- a struttura singolare non ripetuta

UNITA' EDILIZIE SPECIALI OTTO/NOVECENTESCHE

- originarie o di ristrutturazione a struttura unitaria
- originarie o di ristrutturazione a struttura modulare
- originarie o di ristrutturazione a struttura modulare complessa
- a struttura singolare non ripetuta

UNITA' DI SPAZIO SCOPERTO CONCLUSE RELATIVE A UNITA' EDILIZIE DI BASE

- giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base
- spazi residuali della originaria morfologia relativi all'edificazione di base

UNITA' DI SPAZIO SCOPERTO CONCLUSE, SPECIALI O RELATIVE A UNITA' EDILIZIE SPECIALI

- porchi e giardini a struttura autonoma
- chiostri/giardino pertinenti a unità edilizie speciali modulari o moduari complesse
- chiostri pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari o moduari complesse
- spazi dell'originaria morfologia pertinenti a unità edilizie speciali
- giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali, modulari o moduari complesse
- giardini pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto
- cortili e aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto

ALTRE UNITA' DI SPAZIO

- unità di spazio scoperte non concluse
- unità edilizie di recente formazione
- ruderi e sedimi risultanti da demolizioni

GIUDICE DI PACE
BARRA

COMUNE DI NAPOLI

*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.rl." 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

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 cruscami 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 tompagno 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 lamiere 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 cruscame 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

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

COMUNE DI NAPOLI

*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*

*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 conseguirne la funzionalità non comportino espianto 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:*

- *l'unità edilizia, sia a carattere residenziale sia destinata ad altri usi, costruita nel secondo dopoguerra su sedime libero o su sedime di demolizione;*
- *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 ritene 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,

COMUNE DI NAPOLI

***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

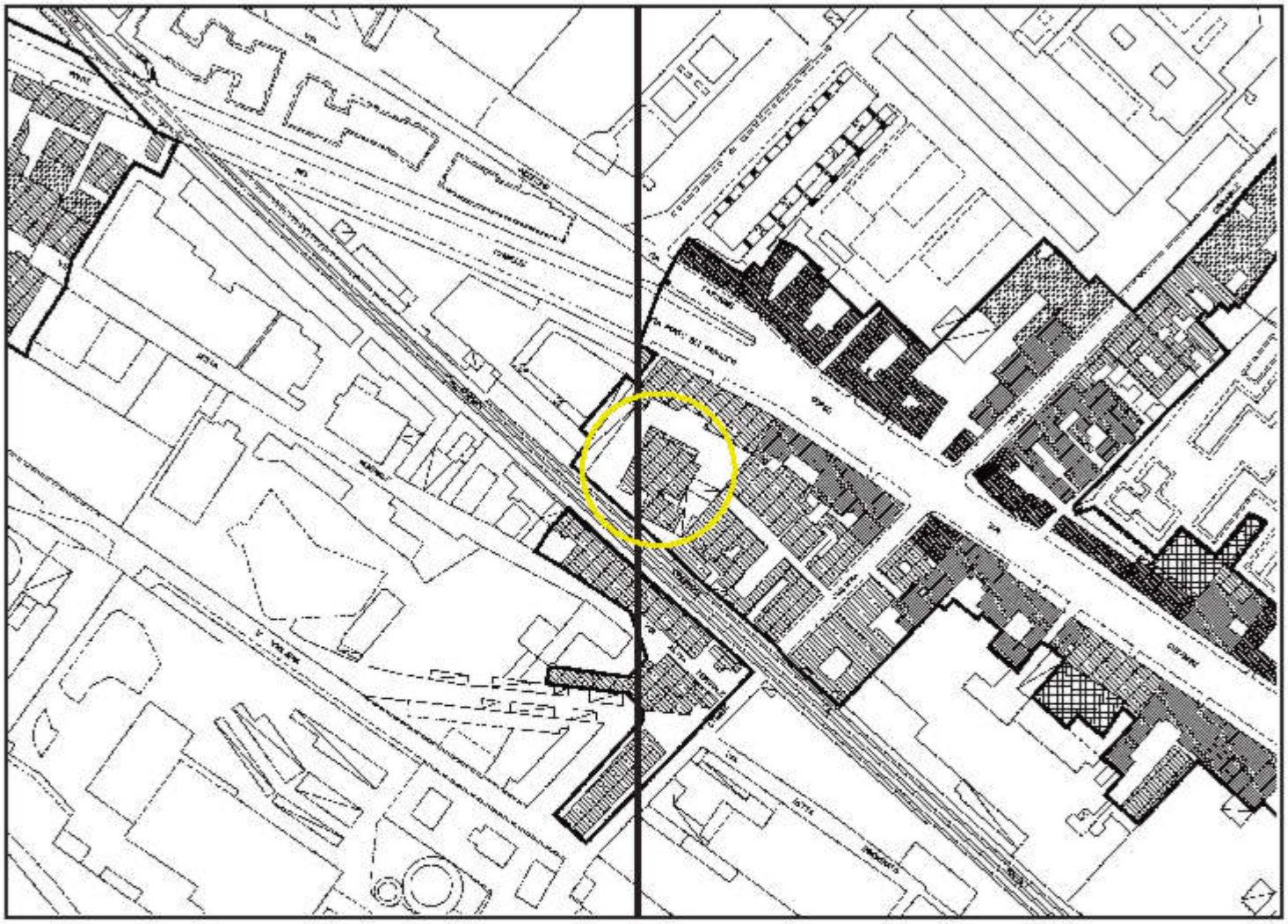
COMUNE DI NAPOLI
*Area Urbanistica*
*Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa*

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

Stralcio della Tavola 7 del Prg vigente

Foglio 15 II

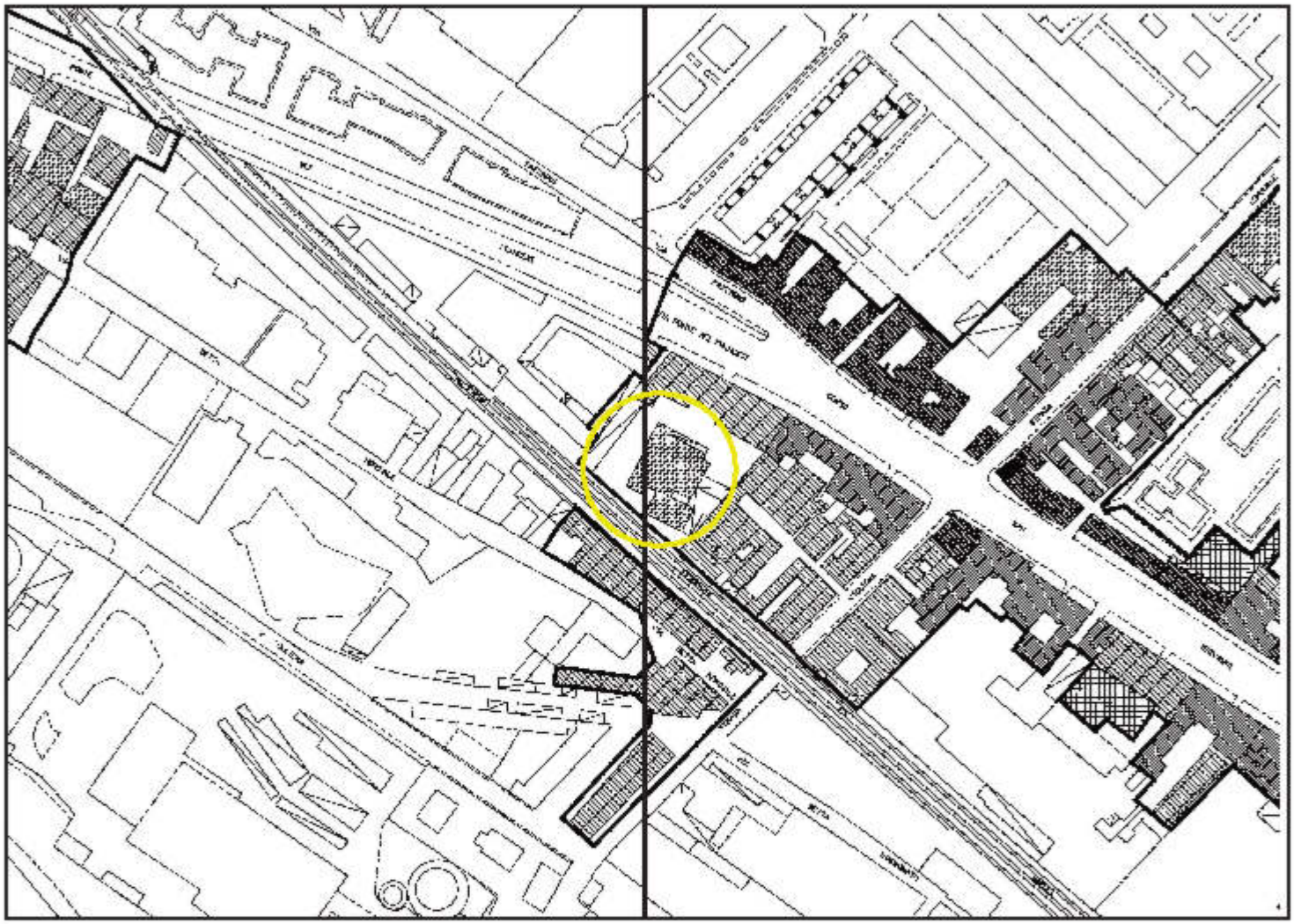
Foglio 16 III



Proposta di modifica - stralcio della Tavola 7 del Prg

Foglio 15 II

Foglio 16 III



Home / Servizi / Albo Pretorio

# Albo Pretorio

Consultazione Storico Albo

## Ricerca

Data pubblicazione: gg/mm/aaaa

fino a: gg/mm/aaaa

Oggetto: caputo

Tipo atto

Ufficio

N.atto

Da: gg/mm/aaaa

a: gg/mm/aaaa

Cerca | Nuova Ricerca

| Numero progressivo | Oggetto | Atto | Data affissione | Fine Pubblicazione |
|---|---|---|---|---|
| 2025/0013465 | Manifestazione di volontà del Comune di Napoli a procedere, per il complesso immobiliare sito al Corso San Giovanni a Teduccio n.55-63, nell'isolato compreso a nord da Corso San Giovanni a Teduccio, a sud dalla linea ferroviaria e ad est e ad ovest da altre unità edilizie, di proprietà della società "Antimo Caputo s.r.1.", individuato al N.C.T. al Fg. 167 - p.lla 157 e al N.C.E.U. di Napoli Sez Urb SGO fg 1, p.lla 204 — sub 101, alla rettifica della classificazione tipologica ai sensi dell&# [...] | Deliberazione della Giunta comunale nr.304 del 26/06/2025 | 01/07/2025 | 31/07/2025 |

BOLLETTINO UFFICIALE
della REGIONE CAMPANIA

n. 48 del 14 Luglio 2025

PARTE II Atti dello Stato e di altri Enti

COMUNE DI NAPOLI

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale *e* Attuativa

**COMUNE DI NAPOLI – C.F80014890638 - Manifestazione di volontà del Comune di Napoli a procedere, per il complesso immobiliare sito al Corso San Giovanni a Teduccio n.55-63, 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, di proprietà della società "Antimo Caputo s.r.l." e individuato al Fg. 167 - p.lla 157 del N.C.T. e al N.C.E.U. di Napoli Sez Urb SGO fg 1, p.lla 204 – sub 101 cat. D/1, alla rettifica della classificazione tipologica ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle norme di attuazione della Variante Generale al Prg.**

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA**

**VISTI** gli artt. 7 e seguenti della legge n.241/1990 e ss.mm. e ii,
**VISTA** la Legge Regionale 22 dicembre 2004, n.16,
**VISTO** il Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio del 4 agosto 2011, n. 5.
**VISTA** la Legge Regionale 29 aprile 2024, n. 5.

**RENDE NOTO**

Che la Giunta Comunale, con delibera n.304 del 23/06/2025, ha manifestato la volontà del Comune di Napoli di procedere, per il complesso immobiliare sito al Corso San Giovanni a Teduccio n.55-63, 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, di proprietà della società "Antimo Caputo s.r.l." e individuato al Fg. 167 - p.lla 157 del N.C.T. e al N.C.E.U. di Napoli Sez Urb SGO fg 1, p.lla 204 – sub 101 cat. D/1, alla rettifica della classificazione tipologica ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle norme di attuazione della Variante Generale al Prg.
Gli elaborati saranno pubblicati sul sito del Comune di Napoli all'indirizzo: https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/54660 per trenta giorni consecutivi dalla data di pubblicazione del presente avviso sul BURC. Nel suddetto periodo gli atti rimarranno, comunque, a libera visione del pubblico presso gli uffici del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa siti in piazza Cavour 42, sesto piano, nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00.
Durante il periodo di pubblicazione degli atti chiunque vorrà porre osservazioni, dovrà presentarle utilizzando una delle seguenti modalità:
a) nota al Protocollo Generale dell'Ente sito in Piazza Municipio – Palazzo San Giacomo – che ne rilascerà ricevuta (in duplice copia);
b) nota a mezzo PEC all'indirizzo: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it.

Sottoscritta digitalmente da

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE
URBANISTICA ATTUATIVA e GENERALE
Arch. Andrea Ceudech

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente provvedimento è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs 82/2005.



# Riclassificazione Mulino Caputo

*Manifestazione di volontà del Comune di Napoli a procedere, per il complesso immobiliare sito al Corso San Giovanni a Teduccio n.55-63, nell'isolato compreso a nord da Corso San Giovanni a Teduccio, a sud dalla linea ferroviaria e ad est e ad ovest da altre unità edilizie, di proprietà della società "Antimo Caputo s.r.l.", alla rettifica della classificazione tipologica ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle norme di attuazione della Variante Generale al Prg.*

deliberazione GC n. 304/2025 - manifestazione di volontà alla rettifica

## allegati

1050L_017_001_OMISS-signed
1050L_017_002_OMISS
1050L_017_003_signed
1050L_017_004_signed

Servizio pianificazione urbanistica generale e attuativa — *luglio 2025*