PG/2026/512009 del 05/05/2026

Da: [redacted]
Inviato: martedì 5 maggio 2026 12:56 (GMT+02:00)
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa
Allegati: Osservazioni Elode Variante 2026+ allegati.pdf, 001 patente.jpg, 002.jpg

Destinatario PEC: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto PEC: Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa

Spett.le Comune di Napoli
Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

Con la presente, la società **ELODE S.R.L.**, C.F. e P.IVA 03252010636, REA NA - 327866, con sede legale in Napoli (NA), Via San Donato n. 13, CAP 80126, PEC [redacted], in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante p.t. sig. Francesco Saggiomo, trasmette le proprie osservazioni alla **"Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa"**, adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 26/03/2026, ai sensi dell'avviso pubblicato sul BURC n. 20 del 13/04/2026.

Le osservazioni riguardano i suoli di proprietà della società ELODE S.R.L. ricadenti nel quartiere Pianura, area Trencia / Strada Provinciale Napoli, foglio 91, Ambito n. 2 Pianura, sottozona Bb e Tavola 8 – Specificazioni, Foglio 12.

Si chiede, pertanto, che la documentazione trasmessa venga acquisita al protocollo dell'Ente e valutata nell'ambito del procedimento di esame e recepimento delle osservazioni alla Variante urbanistica in oggetto.

Si allegano alla presente:

1. **Osservazioni Elode Variante 2026**;
2. **Allegato n. 1 – Visura camerale società ELODE S.R.L.**;
3. **Allegato n. 2 – Visure catastali**;
4. **Allegato n. 3 – Estratto mappa foglio 91**;
5. **Allegato n. 4 – Sovrapposizione mappa / inquadramento catastale**;
6. **Allegato n. 5 – Deliberazione Giunta Comunale Metro Line Five Park**;
7. **Allegato n. 6 – Relazione tecnico-descrittiva progetto Metro Line Five Park**;
8. **Allegato n. 7 – Documentazione relativa intervento PNRR "Demolizione e ricostruzione I.C. Massimo Troisi ex Centrale e I.C. Massimo Troisi Caritas"**.

Resta ferma la disponibilità della società osservante a fornire eventuali chiarimenti o integrazioni documentali che l'Amministrazione dovesse ritenere utili nell'ambito dell'istruttoria.

Distinti saluti.

ELODE S.R.L.
L'Amministratore Unico e legale rappresentante p.t.
sig. Francesco Saggiomo

PATENTE DI GUIDA
REPUBBLICA ITALIANA

9.
10.
11.
12.
13.
AM
A1
A2
A
B1
B
C1
C
D1
D
BE
C1E
CE
D1E
DE

Osservazioni Elode Variante 2026 2
allegato n.1- visura camerale società ELODE SRL 22
allegato n.2- visure catastali 28
allegato n.3- estratto mappa foglio 91 31
allegato n.4- sovrapposizione mappa a IGM 32
allegato n.5- deliberazione giunta comunale Metro Line Five Park 34
allegato n.6- relazione tecnico descrittiva progetto- Metro Line Five Park 52
allegato n.7- documentazione relativa intervento PNRR- Demolizione e ricostruzione I.C. Massimo Troisi 68

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE URBANISTICA FINALIZZATA ALLA REVISIONE DELLE REGOLE E DELLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

Variante adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 26/03/2026

Mittente:
ELODE S.R.L.
società a responsabilità limitata
C.F. e P.IVA 03252010636
REA NA - 327866
Sede legale: Napoli (NA), Via San Donato n. 13, CAP 80126
PEC[redacted]
Telefono: [redacted]
in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante p.t. sig. [redacted]

Destinatario:
Comune di Napoli
Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
PEC: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Proponente: ELODE S.R.L., società a responsabilità limitata, C.F. e P.IVA 03252010636, REA NA - 327866, con sede legale in Napoli (NA), Via San Donato n. 13, CAP 80126, PEC [redacted] telefono [redacted] in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante p.t. sig. Francesco Saggiomo.

Oggetto: Osservazioni alla "Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa", adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 26/03/2026, nell'interesse della Società ELODE S.R.L. relativamente ai suoli di proprietà ricadenti nel quartiere Pianura, area Trencia / Strada Provinciale Napoli, foglio 91, Ambito n. 2 Pianura, sottozona Bb e Tavola 8 – Specificazioni, Foglio 12.

1. Premessa e interesse della società osservante

La Società ELODE S.R.L., società a responsabilità limitata con sede legale in Napoli (NA), Via San Donato n. 13, CAP 80126, C.F. e P.IVA 03252010636, iscritta al REA di Napoli al n. NA - 327866, PEC [redacted] in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante p.t. sig. Francesco Saggiomo, in qualità di proprietaria di suoli ricadenti nel Comune di Napoli, quartiere Pianura, area Trencia / Strada Provinciale Napoli, censiti al Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 91, tra cui le particelle 1322, 1331 e 1333, presenta le seguenti osservazioni alla "Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa", adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 26/03/2026, attualmente nel periodo di osservazione previsto dall'avviso pubblicato sul BURC n. 20 del 13/04/2026.

Il compendio di proprietà della Società ELODE S.r.l. ricade in un quadrante territoriale strategico del quartiere Pianura, in prossimità della stazione Trencia della linea Circumflegrea, della Strada Provinciale Napoli e delle aree già interessate da previsioni di parco pubblico, spazi pubblici, parcheggi, attrezzature e servizi di quartiere.

La presente osservazione non è finalizzata a rivendicare una mera aspettativa edificatoria privata, bensì a sollecitare l'inserimento, nella disciplina urbanistica in corso di revisione, di un meccanismo attuativo effettivamente praticabile, idoneo a consentire la realizzazione coordinata di interventi privati e dotazioni pubbliche o di uso pubblico, in coerenza con gli obiettivi di rigenerazione urbana, sostenibilità ambientale, incremento degli standard e riqualificazione del sistema urbano Trencia / Pianura.

L'interesse della Società ELODE S.r.l. è pertanto diretto, concreto e attuale, in quanto la disciplina della Variante incide sulla possibilità di rendere attuabili le previsioni urbanistiche relative ai suoli di proprietà, evitando che le aree restino assoggettate a previsioni pubbliche o di uso pubblico prive di un concreto meccanismo economico e procedurale di attuazione.

2. Dati identificativi della società osservante

- denominazione: **ELODE S.R.L.**;
- forma giuridica: società a responsabilità limitata;
- sede legale: Napoli (NA), Via San Donato n. 13, CAP 80126;
- codice fiscale e partita IVA: 03252010636;
- numero REA: NA - 327866;
- PEC: [redacted]
- telefono: [redacted]
- data atto di costituzione: 17/06/1980;
- data iscrizione REA: 04/08/1980;
- capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato: euro 10.920,00;
- amministratore unico e rappresentante dell'impresa: [redacted]
- attività prevalente ATECO: 43.3, completamento e finitura di edifici;
- oggetto sociale comprendente, tra l'altro, l'assunzione di lavori edili, stradali, idrici, di bonifica, lavori di terra, demolizioni e sterri, edifici civili, opere connesse e accessorie, opere stradali speciali, acquedotti, fognature, lavori di difesa e sistemazione idraulica, sistemazione agraria e forestale e impianti di irrigazione.

La Società ELODE S.R.L. risulta pertanto soggetto imprenditoriale dotato di interesse qualificato, diretto e concreto rispetto alla disciplina urbanistica delle aree di proprietà e, più in generale, rispetto alle modalità di attuazione del comparto Trencia / Pianura.

3. Inquadramento urbanistico del compendio ELODE

Dalla documentazione catastale e urbanistica disponibile emerge che i suoli di proprietà ELODE sono localizzati nel quartiere Pianura, nel quadrante Trencia / Strada Provinciale Napoli, in prossimità del tracciato della Circumflegrea e delle relative aree di copertura.

La documentazione tecnica storicamente elaborata per l'area ha inquadrato il compendio nell'Ambito n. 2 Pianura, già disciplinato dall'art. 127 delle Norme di Attuazione, e nella sottozona Bb – espansione recente, di cui all'art. 33 delle NTA della Variante al PRG.

Il medesimo quadrante è interessato dalla Tavola 8 – Specificazioni, Foglio 12, nella quale risultano individuate aree destinate o reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, spazi pubblici, parcheggi, verde e servizi di quartiere.

La presenza di tali previsioni conferma che il compendio ELODE non può essere valutato come lotto isolato, ma deve essere letto all'interno di un sistema urbanistico più ampio, avente ad oggetto:

- la riqualificazione dell'area Trencia;
- il completamento del sistema degli spazi pubblici connessi alla Circumflegrea;
- la realizzazione di verde pubblico e/o di uso pubblico;
- la dotazione di parcheggi e attrezzature di quartiere;
- il miglioramento della connessione pedonale e funzionale con la stazione Trencia;
- l'introduzione di funzioni compatibili capaci di garantire la sostenibilità economica e gestionale degli interventi.

La disciplina dell'Ambito n. 2 Pianura, con riferimento all'area n. 1, già prevede la realizzazione di un sistema di aree pubbliche a prevalente destinazione a verde, attrezzature sportive, nuova piazza, parcheggi, mercato rionale, nonché insediamenti per attività commerciali e ricettive, d'iniziativa pubblica o privata, con applicazione di un indice territoriale pari a 2 mc/mq, riferito agli immobili specificamente interessati, e con obbligo di cessione di aree per urbanizzazioni.

Tale impostazione deve essere confermata e resa effettivamente operativa dalla Variante in corso, mediante previsioni attuative chiare, sostenibili e non paralizzanti.

4. Rilevanza della Tavola 8 – Specificazioni, Foglio 12

Il Foglio 12 della Tavola 8 – Specificazioni assume rilievo decisivo ai fini della presente osservazione.

Esso individua, nel quadrante Pianura / Trencia, aree destinate o reperite per standard, attrezzature pubbliche o di uso pubblico, spazi pubblici, verde, parcheggi e servizi di quartiere.

Tali previsioni devono essere lette non come vincoli statici, destinati a rimanere inattuati, ma come dotazioni territoriali da rendere realizzabili attraverso strumenti flessibili e convenzionati, anche mediante iniziativa privata.

La stessa evoluzione della disciplina comunale in materia di attrezzature e standard evidenzia la necessità di superare un'impostazione meramente vincolistica, introducendo invece modelli di partenariato pubblico-privato e forme di incentivazione urbanistica capaci di rendere sostenibile la realizzazione, gestione e manutenzione delle dotazioni pubbliche o di uso pubblico.

Per tale ragione, con riferimento al compendio ELODE, occorre evitare che l'eventuale presenza di aree indicate come standard, spazi pubblici, verde, parcheggi o attrezzature nel Foglio 12 determini una sterilizzazione della capacità trasformativa privata senza generare, in concreto, alcuna dotazione pubblica.

Il corretto bilanciamento urbanistico impone invece di consentire:

- l'attuazione convenzionata delle aree destinate a standard;
- la concentrazione dell'edificabilità sulle porzioni effettivamente idonee;
- l'applicazione dell'indice territoriale all'intero compendio oggetto di intervento;
- la realizzazione fisica delle dotazioni pubbliche o di uso pubblico;
- l'inserimento di funzioni private complementari, nella misura strettamente necessaria a garantire l'equilibrio economico dell'intervento.

5. Precedente amministrativo rilevante: progetto "Metro Line Five Park"

Nell'area immediatamente contigua al compendio di proprietà ELODE, l'Amministrazione comunale ha approvato, con deliberazione di Giunta comunale n. 269 del 03/08/2023, la fattibilità del progetto denominato "Metro Line Five Park", relativo alla realizzazione di un'attrezzatura ad uso pubblico ai sensi dell'art. 56 delle NTA, per la creazione di uno spazio attrezzato per il gioco e lo sport, verde pubblico, parcheggi e area mercatale, nel tratto tra Via Provinciale Napoli e Via Empedocle.

Il progetto "Metro Line Five Park" riguarda un'area localizzata nel medesimo quadrante territoriale Trencia / Pianura, in prossimità della stazione Trencia della Circumflegrea, ricadente in sottozona Bb e individuata nella Tavola 8 – Specificazioni, Foglio 12.

La relativa convenzione ex art. 56 NTA prevede l'assoggettamento a uso pubblico dell'area e delle attrezzature realizzate, con obblighi a carico del soggetto proponente, tra cui:

- realizzazione delle opere a propria cura e spese;
- vincolo di uso pubblico;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- gestione delle attrezzature;
- garanzie fideiussorie;
- polizze assicurative;
- controllo comunale;
- collaudo delle opere;
- obblighi tariffari e sociali;
- disciplina dell'uso dell'area mercatale;
- responsabilità del proponente nella fase realizzativa e gestionale.

Il precedente amministrativo è particolarmente significativo perché dimostra che, nello stesso sistema urbanistico Bb / Foglio 12 / Trencia, il Comune di Napoli ha già ritenuto ammissibile un intervento privato convenzionato ad uso pubblico, non subordinato alla preventiva approvazione di un PUA unitario esteso all'intero Ambito n. 2 Pianura.

Tale circostanza non viene richiamata al fine di rivendicare un automatismo edificatorio, ma per dimostrare la concreta praticabilità di un modello attuativo fondato su:

- intervento funzionale per porzione autonoma;
- iniziativa privata;
- convenzione con il Comune;
- realizzazione effettiva di standard;
- uso pubblico regolato;
- funzioni complementari alla fruizione pubblica;
- sostenibilità gestionale nel tempo.

Si chiede pertanto che la disciplina della Variante 2026 recepisca e generalizzi tale criterio operativo anche per il compendio ELODE, consentendo l'attuazione mediante titolo convenzionato, con realizzazione effettiva di standard, verde, parcheggi, percorsi, attrezzature di quartiere e funzioni complementari idonee a garantire la sostenibilità economico-gestionale dell'intervento. La Variante deve quindi introdurre una disciplina operativa che consenta di passare da una pianificazione meramente potenziale a una concreta realizzazione delle dotazioni territoriali, mediante strumenti convenzionati proporzionati alla dimensione del compendio e alla sostenibilità economica dell'intervento.

6. Ulteriore intervento pubblico di contesto: nuova scuola I.C. Massimo Troisi

Nel medesimo quadrante urbano risulta inoltre in corso di attuazione l'intervento PNRR denominato "Demolizione e ricostruzione I.C. Massimo Troisi ex Centrale e I.C. Massimo Troisi Caritas – Costruzione nuova scuola mediante sostituzione edilizia", CUP B61B22000370006, promosso dal Comune di Napoli nell'ambito della Missione 2 – Rivoluzione verde e transizione ecologica, Componente 3 – Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici, Investimento 1.1 – Costruzione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici.

La relativa scheda tecnica qualifica il sito come ubicato nel quartiere Pianura, territorio periferico della città di Napoli fortemente urbanizzato, con pochi luoghi pubblici di aggregazione sociale e sportiva e con presenza significativa del fenomeno della dispersione scolastica.

Il progetto scolastico interessa plessi ubicati lungo Via Provinciale, asse viario di fondamentale importanza per il collegamento del centro del quartiere di Pianura con Via Provinciale Montagna Spaccata, appartenente alla rete viaria primaria della città di Napoli.

La medesima documentazione tecnica indica che il sito ricade in zona Bb – espansione recente, che la posizione è strategica in quanto facilmente accessibile a piedi e con mezzi di trasporto pubblico e privato, e che le dimensioni dell'area consentono anche la realizzazione di attrezzature sportive, per le quali si registra una scarsa dotazione nell'intero quartiere.

Il progetto prevede la demolizione dei due edifici esistenti e la ricostruzione di un nuovo edificio scolastico, con criteri prestazionali coerenti con gli obiettivi PNRR, tra cui edificio NZEB, fotovoltaico, coperture verdi, recupero delle acque meteoriche, riduzione delle emissioni, gestione sostenibile dell'energia e previsione di una superficie territoriale permeabile maggiore del 60% della superficie di progetto, comprensiva di superfici verdi e pavimentazioni permeabili.

Tale intervento costituisce un ulteriore elemento di contesto, distinto dal precedente amministrativo del Metro Line Five Park, ma rilevante ai fini della presente osservazione, poiché conferma che il quadrante Trencia / Via Provinciale Napoli / Pianura è già interessato da una strategia pubblica di rigenerazione urbana fondata su scuola, servizi, attrezzature sportive, sostenibilità ambientale, incremento della qualità urbana e rafforzamento delle dotazioni territoriali.

Ne deriva l'opportunità di disciplinare il compendio ELODE in modo coordinato con le trasformazioni pubbliche e convenzionate già attivate o programmate dall'Amministrazione comunale, consentendo un intervento convenzionato sul compendio ELODE, capace di integrare funzioni private sostenibili con standard reali, verde, parcheggi, percorsi pubblici, servizi alla persona e attrezzature di quartiere.

7. Criticità della disciplina vigente e rischio di inattuazione

L'esperienza applicativa della pianificazione urbanistica vigente ha evidenziato, nel tempo, una significativa difficoltà di attuazione degli ambiti nei quali la disciplina urbanistica risulta eccessivamente dipendente da strumenti attuativi complessi, estesi a porzioni

territoriali più ampie rispetto alla concreta capacità di intervento dei singoli proprietari. Tale criticità risulta particolarmente evidente nei casi in cui:

- gli ambiti sono estesi;
- la proprietà è frammentata;
- gli interventi pubblici richiedono cessioni e sistemazioni onerose;
- la realizzazione delle dotazioni pubbliche non è sostenuta da un sufficiente equilibrio economico privato;
- la disciplina subordina la trasformazione a meccanismi attuativi unitari o complessi, non proporzionati alla dimensione e alla concreta capacità di intervento dei singoli proprietari;
- le aree destinate a standard restano bloccate per anni senza esproprio, senza attuazione pubblica e senza una concreta alternativa convenzionata.

Nel caso del compendio ELODE, la mancata previsione di strumenti attuativi flessibili rischia di produrre l'effetto urbanistico in cui il proprietario non può attuare una trasformazione economicamente sostenibile e l'area resta esposta a inattuazione.

La Variante deve quindi introdurre una disciplina operativa che consenta di passare da una pianificazione meramente potenziale a una concreta realizzazione delle dotazioni territoriali, mediante strumenti convenzionati proporzionati alla dimensione del compendio e alla sostenibilità economica dell'intervento.

---

8. Osservazione n. 1 – Permesso di costruire convenzionato o titolo equivalente quale modalità attuativa principale

8.1. Richiesta

Si chiede che, per i compendi in sottozona Bb ricadenti nell'Ambito n. 2 Pianura, area Trencia, aventi superficie territoriale non inferiore a 5.000 mq, sia ammesso il ricorso al permesso di costruire convenzionato o titolo equivalente.

8.2. Motivazione

La Variante in corso riconosce l'esigenza di migliorare le potenzialità operative della pianificazione e di semplificare i meccanismi attuativi, soprattutto quando il ricorso a meccanismi attuativi unitari o complessi non risulta proporzionato alla scala dell'intervento.

Nel caso del compendio ELODE, qualora l'intervento non comporti una ristrutturazione urbanistica complessa e sia in grado di assicurare direttamente la realizzazione delle dotazioni pubbliche o di uso pubblico, il permesso di costruire convenzionato costituisce uno strumento adeguato, più rapido e più coerente con l'obiettivo di attuare concretamente le previsioni pubbliche del piano.

Il precedente del Metro Line Five Park dimostra che, nel medesimo quadrante, l'Amministrazione ha già ritenuto praticabile un modello di intervento convenzionato ad uso pubblico.

8.3. Proposta normativa

Si propone l'inserimento della seguente previsione:

> Per i compendi in sottozona Bb ricadenti nell'Ambito n. 2 Pianura, area Trencia / Strada Provinciale Napoli, aventi superficie territoriale non inferiore a 5.000 mq, è ammesso il ricorso al permesso di costruire convenzionato o ad altro titolo convenzionato equivalente, qualora l'intervento non comprometta l'assetto complessivo dell'ambito, sia coerente con la Tavola 8 – Specificazioni, Foglio 12, realizzi direttamente le opere pubbliche o di uso pubblico necessarie, garantisca standard reali, verde, permeabilità e parcheggi, e non impedisca la futura attuazione delle residue previsioni d'ambito.

---

9. Osservazione n. 2 – Disciplina prestazionale delle aree Tav. 8 / Foglio 12 e coordinamento con Metro Line Five Park

9.1. Richiesta

Si chiede che le aree del compendio ELODE eventualmente individuate nella Tavola 8 – Specificazioni, Foglio 12, come attrezzature, parcheggi, interesse comune o spazi pubblici siano disciplinate secondo un criterio prestazionale e convenzionale.

Si chiede inoltre che la disciplina urbanistica preveda espressamente il coordinamento funzionale tra il compendio ELODE, il sistema Trencia e il progetto Metro Line Five Park già approvato dall'Amministrazione comunale.

9.2. Motivazione

La presenza di aree destinate o reperite per standard non deve essere interpretata come vincolo statico, bensì come occasione per realizzare dotazioni pubbliche o di uso pubblico mediante iniziativa privata convenzionata.

Il progetto Metro Line Five Park dimostra che, nello stesso quadrante, è già stata riconosciuta l'attuabilità di un intervento privato convenzionato comprendente parco urbano lineare, verde pubblico, attrezzature sportive, area gioco, spazi relax, parcheggi, bouvette e area mercatale.

Tale modello deve essere esteso, con i necessari adattamenti, anche al compendio ELODE, prevedendo continuità fisica e funzionale delle dotazioni e dei percorsi.

9.3. Proposta normativa

Si propone l'inserimento della seguente previsione:

> Le aree ricadenti nell'Ambito n. 2 Pianura, area Trencia / Strada Provinciale Napoli, individuate nella Tavola 8 – Specificazioni, Foglio 12, come attrezzature, parcheggi, interesse comune, verde o spazi pubblici possono essere attuate anche

mediante iniziativa privata convenzionata, con assoggettamento all'uso pubblico, secondo criteri prestazionali. Sono ammesse attrezzature pubbliche o di uso pubblico, parcheggi pubblici o di uso pubblico anche interrati o seminterrati ove tecnicamente compatibili, verde attrezzato, piazze, percorsi pedonali e ciclabili, servizi di quartiere, strutture leggere per attività collettive, sportive, formative, culturali e sociosanitarie, nonché funzioni private complementari nella misura necessaria a garantire l'equilibrio economico e gestionale dell'intervento. Gli interventi dovranno essere coordinati con il sistema della stazione Trencia, con la Circumflegrea, con le attrezzature già approvate nell'ambito del progetto Metro Line Five Park e con il nuovo polo scolastico I.C. Massimo Troisi in corso di attuazione nell'ambito del PNRR.

---

10. Osservazione n. 3 – Introduzione di un mix funzionale flessibile e sostenibile

10.1. Richiesta

Si chiede che, per l'Ambito n. 2 Pianura, area Trencia / Strada Provinciale Napoli, la disciplina delle utilizzazioni ammissibili venga aggiornata prevedendo un mix funzionale flessibile, coerente con l'evoluzione della domanda urbana e con la sostenibilità economica degli interventi.

10.2. Motivazione

La mera previsione di funzioni commerciali o terziarie tradizionali rischia di non essere sufficiente a garantire la fattibilità economica degli interventi e la successiva gestione delle dotazioni pubbliche o di uso pubblico.

L'area Trencia necessita di funzioni capaci di generare presidio urbano, servizi alla popolazione, attrattività, occupazione, qualità dello spazio pubblico e sostenibilità gestionale.

Per tale ragione occorre consentire un mix funzionale evoluto, nel rispetto dell'indice territoriale complessivo e senza incremento indiscriminato del carico urbanistico.

L'area risulta, inoltre, servita nelle immediate vicinanze dalla stazione La Trencia della Circumflegrea, gestita da EAV – Ente Autonomo Volturno. Attraverso la Circumflegrea e la Linea 7, con interscambio presso la stazione Soccavo, il compendio risulta collegato al polo universitario di Monte Sant'Angelo. Il tempo effettivo di percorrenza su rotaia dalla stazione La Trencia alla stazione Monte Sant'Angelo è contenuto in circa 10-12 minuti, al netto dei tempi di attesa e di interscambio, articolandosi in circa 6-7 minuti per la tratta La Trencia-Soccavo, con fermate intermedie Pianura e Traiano, e in circa 4-5 minuti per la tratta Soccavo-Monte Sant'Angelo sulla nuova bretella della Linea 7.

Tale accessibilità ferroviaria costituisce un elemento di specifico rafforzamento della sostenibilità urbanistica ed economico-finanziaria delle funzioni di residenza temporanea, student housing, senior housing e residenzialità sociale o convenzionata, poiché consente di collegare rapidamente l'area Trencia al campus universitario di Monte Sant'Angelo. Il dato assume rilievo anche rispetto ai criteri di strutturazione e finanziabilità delle operazioni di student housing, incluse quelle riconducibili agli strumenti promossi da Cassa Depositi e Prestiti, ove la prossimità funzionale alla sede universitaria e la compatibilità dei tempi di percorrenza verso il polo didattico rappresentano condizioni qualificanti; nel caso specifico, la percorrenza ferroviaria verso la sede universitaria risulta coerente con il parametro operativo di 15 minuti per il raggiungimento della sede universitaria.

10.3. Proposta normativa

Si propone l'inserimento della seguente previsione:

> Nell'Ambito n. 2 Pianura, area Trencia / Strada Provinciale Napoli, sono ammesse, oltre alle attività commerciali e ricettive già previste dalla disciplina vigente, attività direzionali, coworking, servizi professionali, servizi alle imprese, attività sanitarie e sociosanitarie leggere, poliambulatori, servizi alla persona e alla

famiglia, attività sportive, formative, culturali e ricreative di interesse collettivo, residenze turistico-alberghiere, student housing, senior housing e forme di residenzialità temporanea o convenzionata. Può essere ammessa una quota limitata di edilizia residenziale sociale o convenzionata, ove compatibile con la disciplina sovraordinata, senza incremento dell'indice territoriale complessivo e con contestuale realizzazione di standard e dotazioni pubbliche o di uso pubblico.

---

11. Osservazione n. 4 – Esclusione della monetizzazione come modalità ordinaria e valorizzazione della realizzazione fisica degli standard

11.1. Richiesta

Si chiede che, per il compendio ELODE e più in generale per l'area Trencia, la Variante privilegi la realizzazione fisica degli standard rispetto alla monetizzazione.

11.2. Motivazione

Nel quartiere Pianura, e in particolare nel quadrante Trencia, la carenza di spazi pubblici, verde, parcheggi, percorsi e servizi rende necessario che gli standard siano effettivamente realizzati e fruibili, non semplicemente monetizzati.

La sostenibilità urbanistica dell'intervento privato deve pertanto essere costruita attraverso un patto convenzionale chiaro:

- il privato realizza e/o assoggetta a uso pubblico le dotazioni;
- il Comune ottiene opere e servizi concretamente fruibili;
- l'intervento privato riceve una disciplina attuativa sufficiente a garantirne l'equilibrio economico.

11.3. Proposta normativa

Si propone l'inserimento della seguente previsione:

> Negli interventi relativi all'Ambito n. 2 Pianura, area Trencia / Strada Provinciale Napoli, la monetizzazione degli standard costituisce modalità residuale ed eccezionale, ammessa solo in caso di comprovata impossibilità tecnica o funzionale di realizzazione fisica delle dotazioni. La disciplina attuativa dovrà privilegiare la realizzazione diretta di verde, parcheggi, piazze, percorsi, attrezzature di quartiere e servizi di uso pubblico, anche mediante convenzione con soggetti privati.

---

12. Osservazione n. 5 – Permeabilità, verde, drenaggio urbano e mitigazione climatica

12.1. Richiesta

Si chiede che la disciplina del compendio ELODE preveda parametri ambientali prestazionali, ma calibrati in modo da non rendere impraticabile l'intervento.

12.2. Motivazione

Le osservazioni degli enti competenti e l'impostazione della Variante attribuiscono rilievo significativo alla tutela del suolo permeabile, al verde, alla mitigazione climatica e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche.

Tali obiettivi sono condivisibili, ma devono essere coordinati con la necessità di consentire una trasformazione sostenibile, evitando prescrizioni talmente rigide da bloccare ogni iniziativa.

Il compendio ELODE può contribuire in modo rilevante alla qualità ambientale del quadrante Trencia attraverso:

- superfici permeabili;
- verde attrezzato;
- alberature;
- sistemi di drenaggio urbano sostenibile;
- pavimentazioni drenanti;
- ombreggiamento;
- gestione e recupero delle acque meteoriche;
- connessioni pedonali e ciclabili.

12.3. Proposta normativa

Si propone l'inserimento della seguente previsione:

> Gli interventi attuativi nell'Ambito n. 2 Pianura, area Trencia / Strada Provinciale Napoli, dovranno garantire adeguate prestazioni ambientali mediante superfici permeabili, verde attrezzato, alberature, pavimentazioni drenanti, sistemi di drenaggio urbano sostenibile, gestione delle acque meteoriche e misure di mitigazione climatica. Tali prestazioni dovranno essere definite in sede di permesso di costruire convenzionato o titolo equivalente, secondo criteri proporzionati alla dimensione e alla natura dell'intervento, evitando prescrizioni tali da precludere la sostenibilità economica e attuativa della trasformazione.

---

13. Sintesi delle richieste

Alla luce di quanto sopra, la Società ELODE S.R.L. chiede che, in sede di valutazione e recepimento delle osservazioni presentate ai sensi dell'avviso pubblicato sul BURC n. 20 del 13/04/2026, il Comune di Napoli voglia:

1. chiarire che l'indice territoriale si applica all'intera superficie territoriale del compendio oggetto di intervento convenzionato, incluse le aree da cedere o assoggettare all'uso pubblico;

2. consentire la concentrazione della capacità edificatoria sulle porzioni fondiarie effettivamente idonee all'edificazione;

3. ammettere il ricorso al permesso di costruire convenzionato o titolo equivalente, ove l'intervento sia coerente con gli obiettivi d'ambito e realizzi direttamente standard e dotazioni pubbliche o di uso pubblico;

4. disciplinare le aree della Tavola 8 – Specificazioni, Foglio 12, secondo un criterio prestazionale e convenzionale, evitando che esse restino vincoli inattuati;

5. prevedere il coordinamento funzionale tra il compendio ELODE, la stazione Trencia, la Circumflegrea, il sistema degli spazi pubblici, il progetto Metro Line Five Park già approvato dall'Amministrazione comunale e il nuovo polo scolastico I.C. Massimo Troisi in corso di attuazione nell'ambito del PNRR;

6. ammettere un mix funzionale flessibile comprendente attività terziarie, commerciali, ricettive, servizi alla persona, servizi sanitari e sociosanitari leggeri, attività sportive, formative e culturali, residenze temporanee, student housing, senior housing ed eventuale quota di edilizia residenziale sociale o convenzionata;

7. privilegiare la realizzazione fisica degli standard rispetto alla monetizzazione;

8. prevedere parametri ambientali prestazionali, con particolare riferimento a verde, permeabilità, drenaggio urbano sostenibile, alberature, mitigazione climatica e gestione delle acque meteoriche;

9. riconoscere che la sostenibilità pubblica dell'intervento presuppone anche la sostenibilità economica dell'iniziativa privata, senza la quale le dotazioni previste dal piano resterebbero prive di concreta attuazione.

---

14. Formula normativa conclusiva proposta

Si propone, in via sintetica, l'inserimento nella disciplina della Variante della seguente disposizione:

> Per l'Ambito n. 2 Pianura, area Trencia / Strada Provinciale Napoli, i compendi in sottozona Bb aventi superficie territoriale non inferiore a 5.000 mq, coerenti con la Tavola 8 – Specificazioni, Foglio 12, e con gli obiettivi dell'art. 127 delle NTA, possono essere attuati mediante permesso di costruire convenzionato, titolo convenzionato equivalente o altro strumento attuativo semplificato previsto dalla disciplina urbanistica, purché sia garantita la realizzazione effettiva di standard, verde, parcheggi, piazze, percorsi pubblici, attrezzature e servizi di quartiere. L'indice territoriale si applica all'intera superficie del compendio oggetto di intervento convenzionato, incluse le aree da cedere o assoggettare all'uso pubblico, con possibilità di concentrare la capacità edificatoria sulle porzioni fondiarie idonee. Sono ammesse funzioni terziarie, commerciali, ricettive, servizi alla persona, attività sportive, culturali, formative, sanitarie e sociosanitarie leggere, residenze temporanee, student housing, senior housing ed eventuali quote di edilizia residenziale sociale o convenzionata, ove compatibili con la disciplina sovraordinata. Gli interventi dovranno essere coordinati con il sistema della stazione Trencia, della Circumflegrea, delle previsioni del Foglio 12, delle attrezzature già approvate nell'ambito del progetto Metro Line Five Park e del nuovo polo scolastico I.C. Massimo Troisi in corso di attuazione nell'ambito del PNRR, privilegiando la realizzazione fisica degli standard rispetto alla monetizzazione e garantendo adeguate prestazioni ambientali in termini di verde, permeabilità, drenaggio urbano sostenibile e mitigazione climatica.

---

15. Conclusioni

La presente osservazione, trasmessa secondo le modalità indicate nell'avviso relativo alla D.G.C. n. 128 del 26/03/2026, mira a evitare che le previsioni urbanistiche relative all'area Trencia e al compendio ELODE rimangano prive di concreta attuazione.

L'interesse pubblico sotteso alla Variante non può essere perseguito mediante vincoli non accompagnati da strumenti operativi, ma richiede una disciplina capace di rendere effettivamente realizzabili le dotazioni territoriali.

La Società ELODE S.r.l. manifesta la propria disponibilità a concorrere alla riqualificazione del quadrante Trencia / Pianura mediante un intervento coordinato, sostenibile e convenzionato, fondato su:

- realizzazione di standard reali;
- assoggettamento a uso pubblico di aree e attrezzature;
- integrazione con il sistema della stazione Trencia e della Circumflegrea;
- coordinamento con il progetto Metro Line Five Park;
- coordinamento con il nuovo polo scolastico I.C. Massimo Troisi in corso di attuazione nell'ambito del PNRR;
- inserimento di funzioni private compatibili e complementari;
- sostenibilità economica e gestionale;
- miglioramento ambientale e urbano del quartiere.

Per tali ragioni si chiede l'accoglimento delle presenti osservazioni e l'inserimento nella disciplina della Variante delle modifiche sopra proposte.

16. Allegati

Si allegano:

1. visura camerale aggiornata della Società ELODE S.R.L.;
2. visure catastali aggiornate delle particelle di proprietà ELODE;
3. estratto di mappa catastale foglio 91;
4. sovrapposizione catastale / urbanistica del compendio ELODE;
5. deliberazione di Giunta comunale n. 269 del 03/08/2023 relativa al progetto Metro Line Five Park;
6. relazione tecnico-descrittiva del progetto Metro Line Five Park;
7. documentazione relativa all'intervento PNRR "Demolizione e ricostruzione I.C. Massimo Troisi ex Centrale e I.C. Massimo Troisi Caritas – Costruzione nuova scuola mediante sostituzione edilizia", CUP B61B22000370006;

Napoli, 03/05/2026

Per la Società ELODE S.R.L.
L'Amministratore Unico e legale rappresentante p.t.
sig. Francesco Saggiomo

ELODE S.R.L.
L'Amministratore Unico
FRANCESCO SAGGIOMO

Tecnico incaricato

Dott. Ing. Giorgio Saggiomo

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di NAPOLI

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

In questa pagina e nei riquadri riassuntivi posti all'inizio di ciascun paragrafo, viene esposto un estratto delle informazioni presenti in visura che non può essere considerato esaustivo, ma che ha puramente uno scopo di sintesi

VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI CAPITALE

ELODE S.R.L.

RXN7KZ

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	NAPOLI (NA) VIA SAN DONATO 13- CAP 80126
Domicilio digitale/PEC	elodesrl@pec.it
Telefono	081 7261586
Numero REA	NA - 327866
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	03252010636
Partita IVA	03252010636
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata
Data atto di costituzione	17/06/1980
Data iscrizione	04/08/1980
Data ultimo protocollo	30/12/2025
Amministratore Unico	SAGGIOMO FRANCESCO *Rappresentante dell'Impresa*

ATTIVITA'

Stato attività	attiva
Codice ATECO	43.3
Codice NACE 2.1	43.3
Attività import export	-
Contratto di rete	-
Albi ruoli e licenze	-
Albi e registri ambientali	-

L'IMPRESA IN CIFRE (1)

Capitale sociale sottoscritto	10.920,00
Addetti al 31/12/2024	2
Soci e titolari di diritti su azioni e quote	3
Amministratori	1
Titolari di cariche	0
Sindaci, organi di controllo	0
Unità locali	0
Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi	2
Trasferimenti di quote	0
Trasferimenti di sede	0
Partecipazioni (2)	-

CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITA'	-

DOCUMENTI CONSULTABILI

Bilanci	2024 - 2023 - 2022 - 2021 - 2020 - ...
Fascicolo	sì
Statuto	-
Altri atti	2

(1) I numeri relativi a Soci, Amministratori, Titolari di cariche e Sindaci corrispondono ai soggetti presenti nel relativo blocco del documento.

(2) Indica se l'impresa detiene partecipazioni in altre società, desunte da elenchi soci o trasferimenti di quote

Indice

1 Sede 3
2 Informazioni da statuto/atto costitutivo 3
3 Capitale e strumenti finanziari 4
4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote 4
5 Amministratori 5
6 Attività, albi ruoli e licenze 6
7 Aggiornamento impresa 6

1 Sede

Indirizzo Sede legale	NAPOLI (NA) VIA SAN DONATO 13- CAP 80126 Telefono: 081 7261586
Domicilio digitale/PEC	elodesrl@pec.it
Partita IVA	03252010636
Numero repertorio economico amministrativo (REA)	NA - 327866
Data iscrizione Registro Ditte	04/08/1980

2 Informazioni da statuto/atto costitutivo

Registro Imprese	Codice fiscale e numero di iscrizione: 03252010636 Data di iscrizione: 19/02/1996 Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA, Iscrizione titolarità effettiva nella sezione autonoma
Estremi di costituzione	Data atto di costituzione: 17/06/1980
Oggetto sociale	OGGETTO SOCIALE : SCOPO DELLA SOCIETA'E'L'ASSUNZIONE DI LAVORI EDILI,STRADALI,IDRICI,DI BONIFICA,D I LAVORI DI TERRA CON EVENTUALI OPERE MURARIE ED IN CEMENTO ARMATO DITIPO CORREN ...
Poteri da statuto	TUTTI I POTERI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE; LA RAPPRESENTANZA E FIRMA SOCIALE SPETTA ALL'AMMINISTRATORE UNICO.

Estremi di costituzione

iscrizione Registro Imprese	Codice fiscale e numero d'iscrizione: 03252010636 del Registro delle Imprese di NAPOLI Precedente numero di iscrizione: NA049-1980-2516 Data iscrizione: 19/02/1996
sezioni	Iscritta nella sezione ORDINARIA il 19/02/1996 Iscrizione titolarità effettiva nella sezione autonoma il 08/12/2023

informazioni costitutive

Denominazione: ELODE S.R.L.
Data atto di costituzione: 17/06/1980

Sistema di amministrazione e controllo

durata della società

Data termine: 31/12/2050

Oggetto sociale

OGGETTO SOCIALE :
SCOPO DELLA SOCIETA'E'L'ASSUNZIONE DI LAVORI EDILI,STRADALI,IDRICI,DI BONIFICA,D I LAVORI DI TERRA CON EVENTUALI OPERE MURARIE ED IN CEMENTO ARMATO DITIPO CORREN TE,LAVORI DI DEMOLIZIONI E STERRI, EDIFICI CIVILI ED OPERE CONNESSE ED ACCESSORI E,OPERE STRADALI SPECIALI:A)PAVIMENTAZIONI SPECIALI; B)STABILIZZAZIONE TERRENI;C)SEGNALETICA E SICUREZZA STRADALE,ACQUEDOTTI E FOGNATURE,LAVORI DI DIFE SA E DI SISTEMAZIONE IDRAULICA PROPRIAMENTE DETTI;LAVORIDI SISTEMAZIONE AGRARIA E FOREST ALE,IMPIAN TI DI IRRIGAZIONE.

Poteri

poteri da statuto

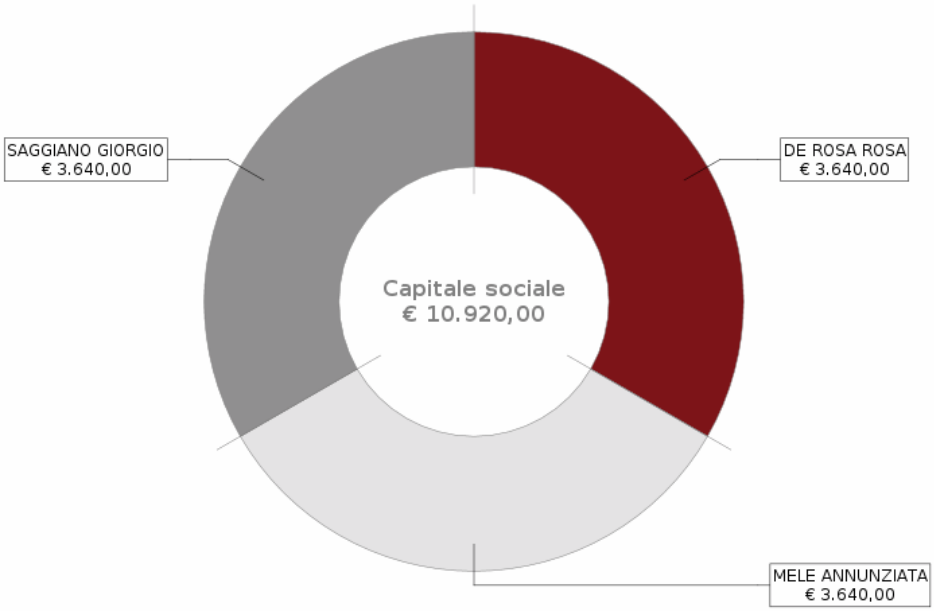
TUTTI I POTERI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE; LA RAPPRESENTANZA E FIRMA SOCIALE SPETTA ALL'AMMINISTRATORE UNICO.

3 Capitale e strumenti finanziari

Capitale sociale in Euro	Deliberato:	10.920,00
	Sottoscritto:	10.920,00
	Versato:	10.920,00

4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote

Sintesi della composizione societaria e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 26/03/2009



Il grafico e la sottostante tabella sono una sintesi degli assetti proprietari dell'impresa relativa ai soli diritti di proprietà, che non sostituisce l'effettiva pubblicità legale fornita dall'elenco soci a seguire, dove sono riportati anche eventuali vincoli sulle quote.

Socio	Valore	%	Tipo diritto
DE ROSA ROSA DRSRSO56D44F839K	3.640,00		proprieta'
MELE ANNUNZIATA MLENNZ53D70F839T	3.640,00		proprieta'
SAGGIANO GIORGIO SGGGRG45D25F839H	3.640,00		proprieta'

Elenco dei soci e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 26/03/2009

dichiarazione ai sensi art.16 c.12 undecies l.2 del 28/1/2009

pratica con atto del 26/03/2009

Data deposito: 26/03/2009
Data protocollo: 26/03/2009
Numero protocollo: NA-2009-42460

capitale sociale

Capitale sociale dichiarato sul modello con cui è stato depositato l'elenco dei soci: 10.920,00 Euro

Proprieta'

SAGGIANO GIORGIO

Quota di nominali: 3.640,00 Euro
Di cui versati: 3.640,00
[redacted]
Tipo di diritto: proprieta'
Domicilio del titolare o rappresentante comune
[redacted]

Proprieta'

[redacted]

Quota di nominali: 3.640,00 Euro
Di cui versati: 3.640,00
[redacted]
Tipo di diritto: proprieta'
Domicilio del titolare o rappresentante comune
[redacted]

Proprieta'

[redacted]

Quota di nominali: 3.640,00 Euro
Di cui versati: 3.640,00
[redacted]
Tipo di diritto: proprieta'
Domicilio del titolare o rappresentante comune
[redacted]

5 Amministratori

Amministratore Unico	SAGGIOMO FRANCESCO	Rappresentante dell'impresa

Elenco amministratori

Amministratore Unico

SAGGIOMO FRANCESCO

Rappresentante dell'impresa
[redacted]

residenza

NAPOLI (NA)
VIA SAN DONATO 13 CAP 80100
Indirizzo di posta elettronica certificata: saggiomofrancesco@legalmail.it

carica

amministratore unico
Data atto di nomina: 05/07/2006
Durata in carica: a tempo indeterminato

6 Attività, albi ruoli e licenze

Addetti	2

Attività

Classificazione ATECO 2025 dell'attività

Codice: 43.3 - completamento e finitura di edifici
Importanza: primaria Registro Imprese
(codice ottenuto dall'attività dichiarata e riclassificato d'ufficio)

Classificazione ATECORI 2007-2022 dell'attività

Codice: 43.3 - completamento e finitura di edifici
Importanza: primaria Registro Imprese
(codice ottenuto dall'attività dichiarata)

Addetti

(elaborazione da fonte INPS)

Numero addetti dell'impresa rilevati nell'anno 2024
(Dati rilevati al 31/12/2024)

			III trimestre	IV trimestre	Valore medio
Dipendenti			2	2	2
Indipendenti			0	0	0
Totale			2	2	2

Addetti nel comune di NAPOLI (NA)
Sede

			III trimestre	IV trimestre	Valore medio
Dipendenti			2	2	2
Indipendenti			0	0	0
Totale			2	2	2

7 Aggiornamento impresa

Data ultimo protocollo	30/12/2025

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: **16/10/2025**
Ora: **15:01:38**
Numero Pratica: **T219661/2025**
Pag: **1 - Fine**

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **16/10/2025**

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/10/2025

Dati identificativi: Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Foglio **91** Particella **1331**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 71,33 Lire 138.105**
agrario **Euro 34,87 Lire 67.518**
Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **1**
Superficie: **3.069 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 05/01/2001 Pratica n. 153944 in atti dal 05/01/2001 (n. 20.1/2001)

Dati identificativi

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Foglio **91** Particella **1331**

FRAZIONAMENTO del 05/01/2001 Pratica n. 153944 in atti dal 05/01/2001 (n. 20.1/2001)

Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 71,33 Lire 138.105**
agrario **Euro 34,87 Lire 67.518**
Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **1**
Superficie: **3.069 m²**

FRAZIONAMENTO del 05/01/2001 Pratica n. 153944 in atti dal 05/01/2001 (n. 20.1/2001)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. SOC. ELODE SRL (CF 03252010636)
sede in NAPOLI (NA)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 13/05/1993 Pubblico ufficiale CIACCIA MATTEO REN Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 124309 - COMPRAVENDITA IST. N. 923182/09 Voltura n. 6899.1/1996 - Pratica n. NA1022712 in atti dal 27/11/2009

Visura telematica

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: **16/10/2025**
Ora: **15:02:37**
Numero Pratica: **T220108/2025**
Pag: **1 - Fine**

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **16/10/2025**

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/10/2025

Dati identificativi: Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Foglio **91** Particella **1322**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 30,61 Lire 59.265**
agrario **Euro 14,96 Lire 28.974**
Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **1**
Superficie: **1.317 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 05/01/2001 Pratica n. 153944 in atti dal 05/01/2001 (n. 20.1/2001)

Dati identificativi

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Foglio **91** Particella **1322**

FRAZIONAMENTO del 05/01/2001 Pratica n. 153944 in atti dal 05/01/2001 (n. 20.1/2001)

Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 30,61 Lire 59.265**
agrario **Euro 14,96 Lire 28.974**
Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **1**
Superficie: **1.317 m²**

FRAZIONAMENTO del 05/01/2001 Pratica n. 153944 in atti dal 05/01/2001 (n. 20.1/2001)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. SOC. ELODE SRL (CF 03252010636)
sede in NAPOLI (NA)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 13/05/1993 Pubblico ufficiale CIACCIA MATTEO REN Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 124309 - COMPRAVENDITA IST. N. 923182/09 Voltura n. 6899.1/1996 - Pratica n. NA1022712 in atti dal 27/11/2009

Visura telematica

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: **16/10/2025**
Ora: **15:00:28**
Numero Pratica: **T219126/2025**
Pag: **1 - Fine**

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **16/10/2025**

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/10/2025

Dati identificativi: Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Foglio **91** Particella **1333**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 21,22**
agrario **Euro 10,37**
Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **1**
Superficie: **913 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/04/2018 Pratica n. NA0107109 in atti dal 09/04/2018 ANNULLAMENTO ANNOTAZIONE AVF - ISTANZA AVF 78574/2018 (n. 4659.1/2018)

Dati identificativi

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Foglio **91** Particella **1333**

FRAZIONAMENTO del 05/01/2001 Pratica n. 153944 in atti dal 05/01/2001 (n. 20.1/2001)

Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 21,22**
agrario **Euro 10,37**
Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **1**
Superficie: **913 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/04/2018 Pratica n. NA0107109 in atti dal 09/04/2018 ANNULLAMENTO ANNOTAZIONE AVF - ISTANZA AVF 78574/2018 (n. 4659.1/2018)

Notifica in corso con protocollo n. NA0116164 del 16/04/2019

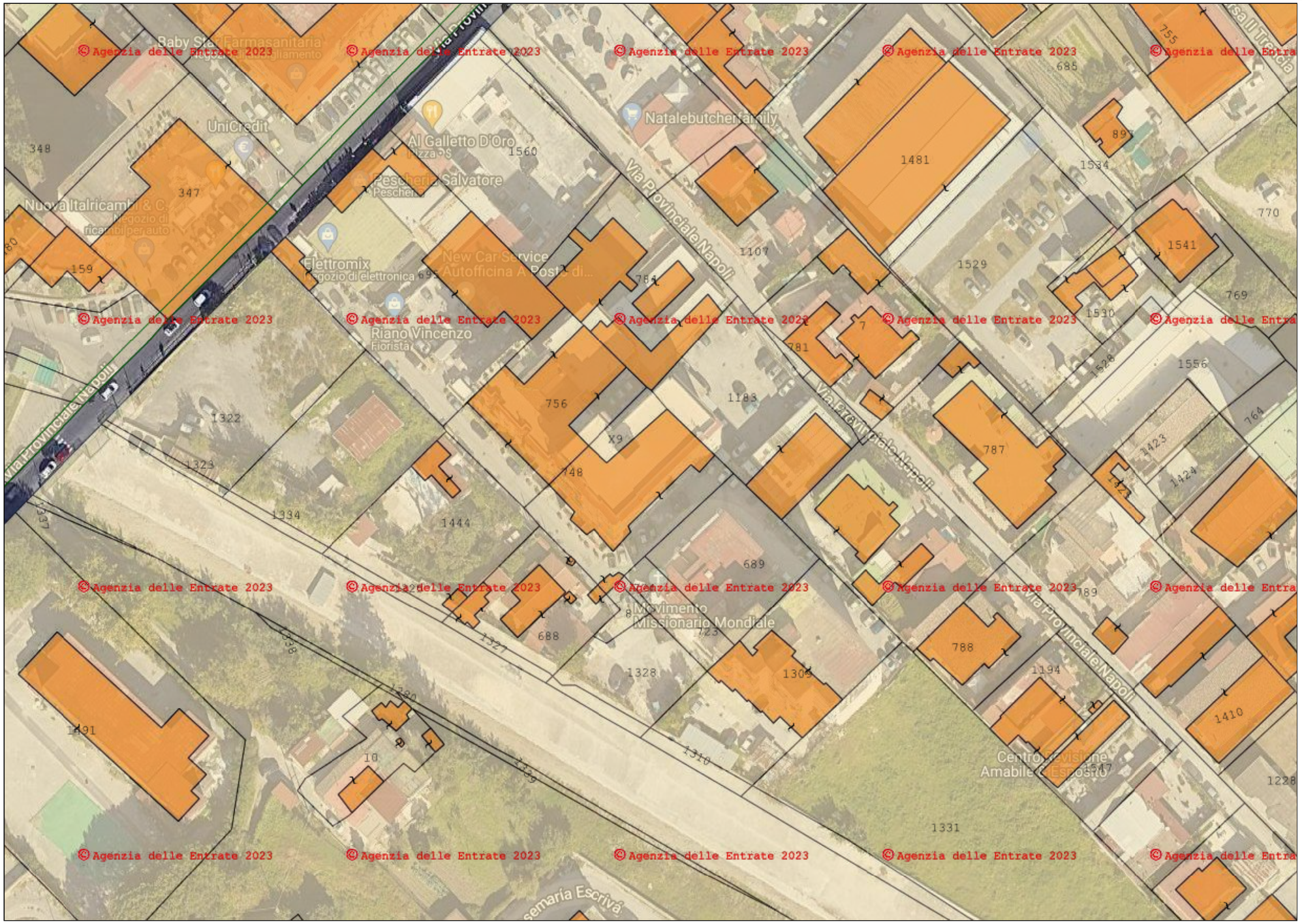
Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. SOC. ELODE SRL (CF 03252010636)
sede in NAPOLI (NA)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 13/05/1993 Pubblico ufficiale CIACCIA MATTEO REN Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 124309 - COMPRAVENDITA IST. N. 923182/09 Voltura n. 6899.1/1996 - Pratica n. NA1022712 in atti dal 27/11/2009

Inserire il titolo...

+/- o rotellina mouse: zoom - ⇧ ⇩ ⇦ ⇨: naviga



Legenda

- Particella
- Fabbricato
- Fogli catastali

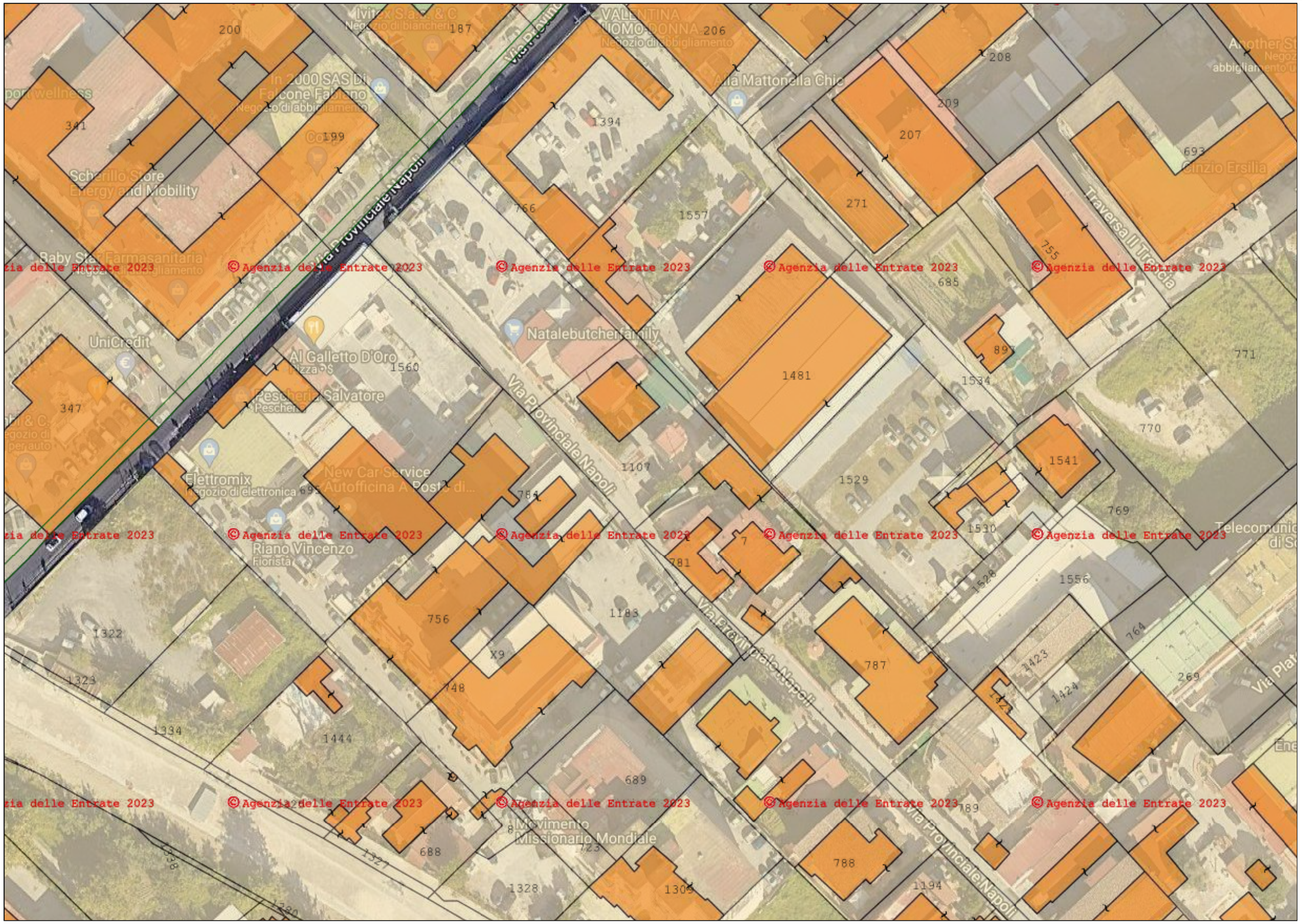
123~ Numero particella e annessioni

IL PROFESSIONISTA: Inserire le informazioni del professionista...

DATA: Inserire la data...

Inserire il titolo...

+/- o rotellina mouse: zoom - ⇧ ⇩ ⇦ ⇨: naviga



Legenda

- Particella
- Fabbricato
- Fogli catastali

123~ Numero particella e annessioni

IL PROFESSIONISTA: Inserire le informazioni del professionista...

DATA: Inserire la data...

ORIGINALE

Mod. jiijr 1 21

COMUNE DI NAPOLI

DIPARTIMENTO/AREA: *TRASFORMAZIONE URBANA E POLITICHE DELL'ABITARE - AREA SVILUPPO ECONOMICO E TURISMO - AREA PATRIMONIO*

SERVIZIO: *RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE E BENI COMUNI - SERVIZIO PROGRAMMAZIONE ATTIVITA' COMMERCIALI - SERVIZIO REGOLARITA' AMMINISTRATIVA, CONTRATTI E CONCESSIONI*

ASSESSORATO: *ALL'URBANISTICA - ASSESSORATO AL TURISMO E ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE - ASSESSORATO AL BILANCIO ED AL PATRIMONIO*

SG: 285 **del** 03/08/2023
DGC: 312 del 02/08/2023
Cod. allegati: 1056L_001

Proposta di deliberazione prot. n° 01 **del** 02/08/2023

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 269

OGGETTO: Approvazione della fattibilità relativa alla realizzazione di una attrezzatura a uso pubblico denominata "Metro Line Five Park" adibita a "parco ad uso pubblico destinato a spazi verdi e attrezzature sportive e per il gioco", con annessa area mercatale, in via Provinciale Napoli — via Barpodocle, quartiere Pianura. Approvazione dello schema di convenzione dell'uso pubblico dell'intera area unitamente alla disciplina della concessione in comodato con oneri dell'area di proprietà comunale. Proposta al Consiglio: delocalizzazione dell'area mercatale di via Provinciale - Napoli, istituita con deliberazione di Consiglio comunale n. 4 del 2 marzo 2011.

Il giorno 03/08/2023, 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° Undici 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	✓	
Mauro STRIANO	✓	
Emanuela FERRANTE	✓	
Luca FELIA TRAPANESE	✓	
Chiara MARCIANI	✓	

(*). I dominativi degli Assessori (escluso il Vicesindaco) sono riportati in ordine alfabetico

Assume la Presidenza: *Sindaco Gaetano Manfredi*

Assiste il Segretario del Comune: *Monica Cinque*

Il Segretario Generale
D.ssa Monica Cinque

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, dell'Assessora al Turismo e alle Attività Produttive e dell'Assessore al Bilancio e al Patrimonio

Premesso che:

- la Giunta comunale, al fine di procedere alla definizione di strumenti che accelerino il processo di attuazione della *Variante generale al piano regolatore generale* approvata con DPGRC n. 323 dell'11 giugno 2004 e per consentire la promozione delle opportunità progettuali in essa previste, con deliberazione n. 1882 del 23 marzo 2006, ha approvato la *procedura per l'istruttoria e approvazione delle attrezzature assoggettate ad uso pubblico* e gli *schemi di convenzione di cui agli articoli 56 comma terzo e 17 comma quarto delle norme di attuazione della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale* (di seguito denominata Variante);
- successivamente, sono intervenute le deliberazioni di Giunta comunale n. 160 del 14 marzo 2014 e n. 3 dell'8 gennaio 2016 aventi per oggetto *Modifiche alla delibera di Gc n. 1882 del 22/03/2006, avente ad oggetto "Approvazione della "procedura per l'istruttoria e approvazione delle attrezzature assoggettate ad uso pubblico" e degli schemi di convenzione di cui agli artt. 56 comma 3 e 17 comma 4 delle norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale centro storico, zona orientale, nord occidentale. Approvazione dei nuovi schemi di convenzione-tipo di convenzione;*
- in particolare, le previsioni della Variante in materia di attrezzature, contenute nella tav. 8 - *Specificazioni*, configurano l'insieme delle opere pubbliche o di uso pubblico destinate a soddisfare il fabbisogno da standard urbanistici;
- ai sensi dell'art. 56 delle norme di attuazione della Variante, le suddette attrezzature sono realizzabili a iniziativa privata e assoggettate a uso pubblico mediante convenzione con l'Amministrazione comunale, al fine di disciplinarne l'uso, secondo quanto previsto dagli schemi di convenzione-tipo aggiornati ai sensi delle suddette deliberazioni di Giunta comunale n. 164/2014 e n. 3/2016.

Premesso altresì che:

- il Consiglio comunale, con deliberazione n. 4 del 2 marzo 2011, ha istituito un mercato rionale in via Provinciale Napoli, civico 101, come individuato nella planimetria allegata alla proposta di Giunta comunale n. 1331 del 4 agosto 2009, che prevede 80 posteggi scoperti distribuiti sull'intera area di proprietà della società *Ente autonomo Volturno srl* (di seguito *EAV*) costituente la copertura della galleria artificiale posta tra le progressive chilometriche 6+639,506 e 6+965,489, in prossimità della stazione *La Trencia* della ferrovia *Circumflegrea*, gestita dalla stessa *EAV*, con estensione di circa 7.006 metri quadrati;
- con il medesimo atto, il Consiglio comunale ha integrato la deliberazione n. 46 del 9 marzo 2001, di approvazione del *Piano delle attività commerciali*, limitatamente all'inserimento nell'elenco delle aree mercatali della suddetta area di via Provinciale Napoli;
- il mercato di via Provinciale Napoli è stato successivamente inserito nella deliberazione di Giunta comunale n. 219 del 4 aprile 2012, recante le *linee di azione per la riorganizzazione dei mercati cittadini ai sensi della O.S. 110/2012*, alla voce *mercati mai attivati per i quali è imminente adozione del bando* (tabella G), con tipologia mista e con esercizio dell'attività stabilito in due giorni a settimana, martedì e venerdì;

  la società *EAV*, con bando di gara pubblicato in data 10 aprile 2020, ha richiesto di manifestare l'eventuale interesse alla concessione a titolo oneroso dell'intera area in questione;
- il citato bando di gara prevedeva che l'aggiudicatario, previo concordamento con la competente Municipalità 9, desse la disponibilità di parte dell'area al Comune di Napoli per lo svolgimento di un mercato rionale, in ottemperanza a quanto stabilito dal Consiglio comunale con deliberazione n. 4/2011;
- la società *EAV*, in data 20 maggio 2020, ha pubblicato il provvedimento di aggiudicazione della suddetta gara in favore della società *Monticelli group srl*;

Il Segretario Generale
Dessa Maria Cinque

- in data 12 novembre 2020 è stato sottoscritto il protocollo d'intesa con il quale la società *EAV*, ai sensi dell'art. 2, ha concesso a titolo gratuito al Comune di Napoli l'area di cui si tratta, da destinare a mercato rionale;
- la società *EAV*, ai sensi dell'art. 3 del suddetto protocollo d'intesa, si è impegnata a comunicare al Comune di Napoli la data di ultimazione delle attività di messa in sicurezza dell'area, eseguite a cura e spese della società *Monticelli group srl*, necessarie e propedeutiche all'attivazione del mercato;
- in data 18 novembre 2020 è stato sottoscritto, tra i rappresentanti delle società *EAV* e *Monticelli group srl*, l'atto di concessione dell'area, che all'art. 6 prevede l'obbligo di garantirne al Comune di Napoli, a titolo gratuito, l'uso di una parte per lo svolgimento di un mercato rionale nei giorni di martedì e venerdì;

Considerato che:

- con nota PG/2022/585004 del 1° agosto 2022, successivamente integrata con nota PG/2022/690696 del 27 settembre 2022, la società *Monticelli group srl* (di seguito Proponente) ha trasmesso al servizio *Pianificazione urbanistica generale e beni comuni* la proposta per l'approvazione della fattibilità dell'attrezzatura denominata *Metro Line Five Park* ai sensi dell'art. 56 della Variante, in quanto attrezzatura individuata nella tav. 8-*Specificazioni* tra gli immobili *reperiti da destinare a spazi pubblici* come intervento n. 7 della scheda del quartiere Pianura;
- l'area interessata da tale proposta risulta di proprietà della Regione Campania;
- la documentazione trasmessa comprende il citato contratto di concessione del suolo del 18 novembre 2020 alla Proponente da parte della società *EAV*, in quanto Ente interamente partecipato dalla Regione Campania per l'attività di gestione del servizio pubblico di trasporto ferroviario e automobilistico regionale, nonché di gestione e messa a profitto dei propri beni patrimoniali e di quelli affidati in concessione dalla medesima Regione Campania;
- la società *EAV* ha prodotto in data 13 settembre 2022 l'autorizzazione prot. EAV-0027037-2022 alla stipula di convenzione col Comune di Napoli per la realizzazione di attrezzature a uso pubblico sul suolo concesso dalla stessa società, per lo svolgimento di attività ludiche, sportive, ricreative e culturali.

Considerato inoltre che:

il progetto impegna la copertura della galleria artificiale della ferrovia *Circumflegrea* tra le progressive chilometriche 61639,506 e 61964,489, in corrispondenza di via Provinciale Napoli n. 101, in prossimità della stazione *La Trencia*, già interessata dall'area mercatale istituita con la citata deliberazione di Consiglio comunale n. 4/2011;

tale proposta prevede la realizzazione di un'area attrezzata a uso pubblico con spazi verdi e attrezzature sportive e per il gioco, accessibile da due ingressi carrabili da via Provinciale Napoli e da via Empedocle;

- in particolare, le aree attrezzate comprendono tre campi di padel con due blocchi spogliatoio, un percorso fitness di circa 260 mq, due bouvette, area relax per spazio arte e spettacolo di circa 853 mq, area gioco per bambini di circa 512 mq, un campo polivalente di circa 956 mq;
- la proposta è completata da un ampliamento dell'area al limite del lotto con un ulteriore spazio di proprietà comunale di circa 4.150 mq, lungo via Josemaria Escrivà, annesso nell'ultima versione di progetto con la sistemazione a carico della stessa Proponente dell'area di proprietà comunale per la realizzazione di un mercato rionale con 80 stalli;
- l'art. 56, al comma 3, prevede espressamente la stipula di apposita convenzione che disciplini l'uso pubblico per gli immobili privati, assoggettando le suddette funzioni alla costituzione del relativo vincolo a destinazione ad uso pubblico a favore del Comune di Napoli;
- l'area della proposta è individuata al NCT, foglio 91, con parte delle particelle 168, 1318, 1293, 1340, 1339, 1280, 1338, 1337, 1323, 1334, 1325, 1327, 1329, 1310, 1332, 1278, 1320, 1340, oltre le aree di proprietà comunale individuate al NCT, foglio 91, con parte delle particelle 1504 e 1452;

Il Segretario Generale
Dr.ssa Monica Cinque

- gli stessi immobili ricadono in *zona B-agglomerati urbani di recente formazione*, sottozona *Bb-espansione recente*, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della Variante;
- l'area in argomento rientra nell'*ambito 2-Pianura*, disciplinato dall'art.127 delle stesse norme, in particolare nell'area 1 di tale ambito;
- l'immobile è individuato nella tavola 8-*Specificazioni* – foglio 12 tra le attrezzature di quartiere *come immobili reperiti da destinare a spazi pubblici* come intervento n. 7 della scheda del quartiere Pianura disciplinate dall'art. 56 della Variante;
- la stessa area è classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, come *area stabile* e non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal d.lgs. 42/2004;
- in ottemperanza alla procedura di cui alle deliberazioni di Giunta comunale n. 1882/2006, n. 160/2014 e n. 3/2016, il servizio *Pianificazione urbanistica generale e beni comuni* ha attivato la conferenza di servizi istruttoria, ai sensi dell'art. 14, comma 1, della legge 241/1990 e ss.m.m.ii., con nota PG/2022/697276 del 28 settembre 2022;
- la procedura ivi prevista per la prima fase con la convocazione della conferenza di servizi istruttoria interna all'Amministrazione, in modalità asincrona, prevede per gli uffici invitati la disponibilità nell'area riservata del sito *web* istituzionale del Comune di Napoli degli elaborati progettuali trasmessi dalla proponente per il rilascio dei pareri di competenza;
- a seguito di tale indizione e convocazione, gli uffici convocati hanno avuto la possibilità di richiedere integrazioni entro 15 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione, ai sensi dell'art. 14-bis, comma 2, lettera b), della legge 241/1990 e ss.mm.ii.;
- il servizio *Pianificazione urbanistica generale e beni comuni* ha trasmesso, con nota PG/2022/742832 del 14 ottobre 2022, la richiesta di integrazioni alla Proponente;
- tra le richieste pervenute particolare riguardo ha avuto il richiamo alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 4/2011, indicata dal servizio *Programmazione mercatale*, per la necessità di rappresentare graficamente la proposta di sistemazione dell'area con 80 stalli destinati alla funzione mercatale nei giorni già previsti e indicati nel progetto (martedì e venerdì);
- la Proponente ha trasmesso con nota PG/2022/822260 del 14 novembre 2022 nuova variante progettuale con la sistemazione degli 80 stalli mercatali nell'adiacente area di proprietà comunale, individuata al NCT, foglio 91, particelle 1504 e 1452 (parte), comprese nel P.A.V.I. 2023/2025-allegato C ai numeri 17015 e 16769;
- tale ipotesi è stata sottoposta alla valutazione della conferenza di servizi con nota PG/2022/824194 del 15 novembre 2022 del servizio procedente, nonché ai competenti servizi *Demanio e Patrimonio* ed *Edilizia residenziale pubblica e nuove centralità*;
- il servizio *Demanio e Patrimonio*, con nota PG/2022/866356 del 29 novembre 2022, ha precisato che le *aree di proprietà del Comune di Napoli interessate dal progetto in esame possono essere potenzialmente estromesse dal PAVI ed essere concesse alle finalità di cui alla richiesta in oggetto;*
- il servizio *Edilizia residenziale pubblica e nuove centralità* ha rilasciato il nulla osta alla realizzabilità dell'intervento per quanto di competenza con nota PG/2022/881385 del 5 dicembre 2022;
- il servizio *Programmazione mercatale* ha espresso parere favorevole in ordine alla suddetta proposta progettuale, in quanto ritenuta coerente con le finalità di cui alla citata deliberazione consiliare n. 4/2011 e al citato protocollo d'intesa;
- successivamente, il servizio *Pianificazione urbanistica generale e beni comuni* ha trasmesso alla Proponente tutti i pareri pervenuti con nota PG/2022/888083 del 7 dicembre 2022 con indicazione dell'accoglimento della proposta di ampliamento dell'area di intervento da sistemare a carico della stessa Proponente;
- la Proponente ha trasmesso l'ultima versione di progetto via PEC in data 14 dicembre 2022, acquisita con prot. PG/2022/907006;
- tale versione è stata trasmessa alla conferenza di servizi con nota PG/2022/909816 del 15 dicembre 2022 al fine di ottenere i pareri di conferma sulla proposta in oggetto;

Il Segretario Generale
Dessa Monica Lingue

- sono stati considerati comunque validi gli ulteriori pareri di competenza già espressi in precedenza relativamente al parco sportivo, poiché l'ampliamento suddetto non comporta modifica al progetto iniziale del parco attrezzato per il gioco e lo sport;

  ai suddetti pareri si aggiunge quello di conformità urbanistica PG/2022/935649 del 28 dicembre 2022 redatto dal competente servizio *Pianificazione urbanistica generale e beni comuni*;
- in riferimento agli interventi proposti, la conformità urbanistica è stata analizzata alla luce del combinato disposto dalla disciplina degli artt. 31, 33 e 56 delle norme della Variante;
- infatti, l'art. 56 della Variante, al comma 1, prevede: *per gli immobili destinati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi, siano essi attrezzature esistenti o reperite, di cui agli articoli 3 e 5 del Dm 2 aprile 1968 n.1444 e al titolo II punto 1.4 della Lr 20 marzo 1982 n.14, individuate nella tavola delle specificazioni, sono consentiti gli interventi di cui al successivo comma 2*" e al comma 2 prevede: "*Riguardo le trasformazioni fisiche, e fatto eccezione per la zona A, specificamente disciplinata nella parte II della presente normativa (...)*;
- pertanto, la proposta trasmessa, interessando un'area individuata in tavola 8-*Specificazioni*, risulta compatibile con la disciplina urbanistica;
- in particolare, per la destinazione d'uso di parco pubblico sportivo, il progetto può essere individuato come attrezzatura di quartiere ai sensi del DM 1444/1968 quale standard urbanistico spazio pubblico;
- l'uso pubblico dell'attrezzatura è descritto nello schema di convenzione parte integrante del progetto;
- per il rispetto delle condizioni di cui all'art. 24 la verifica dell'ottemperanza è a carico dei servizi competenti in sede di progettazione esecutiva;

  le condizioni e prescrizioni indicate dai servizi convocati in conferenza possono essere accolte con le precisazioni precedentemente espresse e tenuto conto delle motivazioni sopra richiamate;
- pertanto, a condizione del rispetto di tutte le prescrizioni indicate dai servizi partecipanti alla conferenza da ottemperare in fase di successiva progettazione, la proposta di attrezzatura di spazio pubblico consegue la fattibilità urbanistica;
- la conferenza di servizi è stata chiusa con esito favorevole, come comunicato con nota PG/2022/940500 del 29 dicembre 2022, rinviando alla successiva fase di progettazione l'eventuale approfondimento dei servizi convocati che non hanno espresso esplicito parere.

Rilevato che:

- la Proponente ha trasmesso la nota prot. 2022.0398539 del 2 agosto 2022 della Giunta regionale della Campania - Direzione generale per le Risorse strumentali, Unità operativa dirigenziale 01 – Demanio Regionale, in cui si rappresenta che i beni demaniali *possono formare oggetto di diritti dei terzi solo per effetto di un provvedimento di concessione* e, pertanto, non si riconosce la possibilità di autorizzare la costituzione della "servitù" di uso pubblico;

  pertanto, la Proponente ha trasmesso lo schema di convenzione per l'attrezzatura in argomento prevedendo, comunque, la costituzione di un vincolo di assoggettamento a uso pubblico ai sensi del comma 3 dell'art. 56 della Variante;
- l'art. 56, al comma 3, prevede espressamente la stipula di apposita convenzione che disciplini l'uso pubblico per gli immobili privati, mentre il bene in questione è di proprietà pubblica;
- la compatibilità della proposta con l'art. 56 della Variante, per l'aspetto di assoggettamento a uso pubblico, è soddisfatta, comunque, dalla sottoscrizione di apposita convenzione che disciplini il vincolo a uso pubblico cui è assoggettato l'immobile in argomento, come dettagliato all'art.4 dello schema di convenzione presentato;

  gli interventi di progetto risultano compatibili con la disciplina urbanistica;
- il rispetto di tutte le condizioni e prescrizioni indicate ai fini dell'assenso dagli uffici convocati in conferenza da ottemperare nella successiva fase di progettazione dell'intervento, può essere confermato e accolto con le precisazioni espresse nell'ultima versione di progetto trasmesso tenuto conto delle motivazioni sopra richiamate

Il Segretario Generale
Dr.ssa Monica Cinque

Atteso che:

- alle condizioni e prescrizioni di cui alla conferenza di servizi e relativi allegati è risultato che:
  - il progetto dell'attrezzatura denominata *Metro Line Five Park* in via Provinciale Napoli n. 101 consegue la conformità alla disciplina urbanistica con le prescrizioni riportate nell'allegata documentazione;
  - la bozza di convenzione risulta praticabile sotto il profilo tecnico-giuridico.

Preso atto che:

- il progetto è rispondente alla domanda di fabbisogno di standard urbanistici determinati dall'Amministrazione;
- l'approvazione del successivo progetto esecutivo resta condizionata all'osservanza, da parte della Proponente, delle prescrizioni formulate in sede di precedente Conferenza di servizi;

  unitamente alla fattibilità del progetto è necessario approvare lo schema di convenzione aggiornato rispetto alla forma giuridica con il quale la proponente si impegna, tra l'altro, a confermare l'uso pubblico delle aree e delle attrezzature dallo stesso realizzate secondo le modalità indicate nello schema di convenzione stesso, e a realizzare, nonché a mantenere a proprie spese, le opere di cui al predetto schema di convenzione;

  a garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dal citato aggiornamento della convenzione, la proponente deve prestare, prima della stipula della stessa, idonea fideiussione, nei modi di legge e secondo le modalità specificate nello stesso atto,

  tutta l'attrezzatura di cui al progetto oggetto del presente provvedimento dovrà essere gravata da vincolo di destinazione a uso pubblico a favore del Comune di Napoli secondo le modalità riportate nello schema di convenzione aggiornato, ferma restando la proprietà della Regione Campania;
- lo stesso schema richiama il rispetto della disciplina del Codice e relative disposizioni in quanto si applicano "*all'aggiudicazione dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione.*" (dell'art. 13 comma 7) del d.lgs.31 marzo 2023, n.36;
- visto l'importo dei lavori, le modalità di affidamento ed esecuzione dei lavori devono ricondursi ai sensi del medesimo d.lgs. alla disciplina prevista per i contratti di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui al Codice;
- a livello nazionale a seguito dell'emergenza Covid 19 è stato approvato il decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 coordinato con la legge 11 settembre 2020 n.120 (in vigore dal 15 settembre 2020) recante "Semplificazioni in materia di contratti pubblici", con riferimento alle norme sostitutive, in deroga alle disposizioni del Codice, per i contratti sotto soglia nelle procedure indette entro il 31 dicembre 2021, successivamente modificato e integrato dal DL n.77 "*Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure*" in data 31 maggio 2021 e successive proroghe;
- pertanto, lo schema di convenzione non esclude la possibilità di semplificazione resa possibile dalla norma nazionale sovraordinata nei tempi previsti dalla legge stessa;

  i nuovi schemi di convenzione approvati con le citate delibere di Giunta n. 160/2014 e n. 3/2016, al fine di consentire il più ampio coinvolgimento delle Municipalità e la maggiore aderenza del contenuto dell'uso pubblico alle istanze di quartiere, prevedono la sottoscrizione da parte del proponente di un atto unilaterale d'obbligo condiviso anche dalla competente Municipalità, che, senza modificare e/o limitare il contenuto dell'uso pubblico sancito dalla convenzione, ne specifichi nel dettaglio la disciplina, prevedendo altresì che l'approvazione del suddetto atto unilaterale avvenga al momento della ultimazione delle opere ad uso pubblico e del loro collaudo, sulla base delle esigenze di fruizione pubblica a quella data rappresentate anche dalla Municipalità

Il Segretario Generale
Dr.ssa Maria Cozzolino

competente, nonché prevedere che la relativa approvazione sia disposta anche mediante atto della medesima Municipalità;

- lo schema di convenzione prevede che alla competente Municipalità e al Dirigente del servizio competente per materia in relazione alla specifica attrezzatura competa la vigilanza sul rispetto degli obblighi convenzionali;
- a tal fine in riferimento all'art. 13 dello schema di convenzione - *Responsabile dell'attuazione della convenzione - Vigilanza*, sono indicati quali uffici responsabili dell'attuazione della convenzione il servizio *Servizio Programmazione e gestione dell'edilizia sportiva*, nonché il servizio *Programmazione attività commerciali* per l'area mercatale, per il rispetto delle previsioni di competenza, unitamente alla Municipalità competente per territorio.

Rilevato che:

- il progetto dell'attrezzatura denominata *Metro Line Five Park* individua una nuova area comunale per lo svolgimento del mercato, in prossimità dell'area individuata con la citata deliberazione consiliare n. 4/2011;
- le attrezzature e i servizi del mercato, con riferimento all'art. 63, comma 4, della legge regionale 7/2020, sono ricompresi nell'ambito dell'attrezzatura denominata *Metro Line Five Park*
- il *Regolamento per l'esercizio del commercio su aree pubbliche*, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 2 del 2 marzo 2017, agli artt. 22 e 23, prevede che l'istituzione di nuovi mercati e la modifica dei mercati già istituiti sono disposte con deliberazione del Consiglio comunale, previa acquisizione del parere delle Municipalità interessate;

  occorre pertanto procedere, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, alla delocalizzazione dell'area mercatale istituita con deliberazione di Consiglio comunale n. 4/2011 nell'area di proprietà comunale ricompresa nel progetto dell'attrezzatura denominata *Metro Line Five Park*, confermando il numero di stalli, fissato in 80, di cui nessuno *riservato*, le tipologie merceologiche ed i giorni di svolgimento dell'attività e prevedere la concessione in comodato d'uso con oneri dell'area di proprietà comunale per permettere la realizzazione del progetto di di attrezzature ad uso pubblico in oggetto;

  nell'ambito della conferenza di servizi relativa all'attrezzatura denominata *Metro Line five Park* è stato acquisito il parere della Municipalità territorialmente competente;

  con nota PG/2023/275972 del 30 marzo 2023 il servizio Programmazione Mercatale ha invitato le organizzazioni di categoria e il servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni alla consultazione ex art. 63 comma 2 della LR n.7 del 21 aprile 2020 relativa alla delocalizzazione del mercato di via Provinciale Napoli;
- con successive note PG/2023/286569 e PG/2023/329518 la suddetta consultazione è stata rinviata per garantire una più ampia partecipazione degli operatori;
- in data 26 aprile 2023 ha avuto luogo la consultazione con la partecipazione di rappresentanti di Unimpresa, cui sono stati chiariti i termini della proposta di delocalizzazione;

  i rappresentanti di Unimpresa si sono espressi favorevolmente in merito alla proposta, indicando, tuttavia, la necessità di alcuni accorgimenti nella sistemazione della nuova area destinata alle funzioni mercatali (pavimentazione tipo Glorit, attacchi idrici ed elettrici, collegamento pedonale all'area del parco sportivo lineare, servizi igienici autonomi rispetto alle bauvette);
- il servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni ha trasmesso alla Proponente il verbale relativo alla suddetta consultazione con nota PG/2023/423012 del 22/05/2023 in cui richiedeva, quindi, di aggiornare la bozza di convenzione precedentemente trasmessa;

  la Proponente ha trasmesso al servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni la bozza di convenzione aggiornata PG/446681 del 30/5/2023,
- la Proponente, nell'ambito della proposta definita in convenzione, assume l'onere di sistemazione dell'area di proprietà del Comune di Napoli su cui verrà delocalizzato il mercato consistente in 80 stalli, realizzando, con oneri a proprio carico, i lavori stimati negli elaborati contenuti nell'integrazione documentale trasmessa con nota PG/566086 del 10/07/2023, per un importo stimato di € 194.863,50, ovvero l'importo che dovesse essere successivamente

Il Segretario Generale
D.ssa Maria Antonietta Fungone

rideterminato per effetto di un eventuale incremento dei prezzi di costruzione, in analogia a quanto già previsto per la messa in sicurezza dell'area mercatale nel precedente protocollo d'intesa, da eseguire a cura e spese della Proponente, in quanto necessari e propedeutici alla creazione della nuova area mercatale, previo concordamento con la Municipalità interessata;

- la convenzione è stata rimodulata con riferimento al nuovo codice degli appalti d.lgs. 36/2023 e relative norme in vigore dal 1°luglio 2023, nonché con la proposta di gestione dell'area comunale con custodia, manutenzione, pulizia interamente a carico della Proponente con trasmissione nota PG/2023/626568 del 28/07/2023 aggiornata con nota PG/2023/636655 del 1/8/2023;

  tale proposta è stata oggetto di valutazione da parte del Servizio Tecnico del Patrimonio, raccolte le informazioni da parte degli ulteriori Servizi dell'Ente coinvolti e precisamente Servizio Edilizia Scolastica e supporto alle strutture tecniche per lavori pubblici e espropri e servizio Programmazione attività commerciali, per la quantificazione economica delle spese sostenute dal Proponente, e quindi non a carico dell'Ente, relative all'apertura e la chiusura dell'area, custodia, manutenzione, pulizia, nonché le utenze comuni (idrica ed elettrica), rapportate al valore economico del canone di locazione percepibile con la messa a reddito del bene. Con nota PG/2023/636977 del 01/08/2023, il Servizio Tecnico del Patrimonio ha fornito gli esiti delle proprie stime valutando il canone di locazione dell'area comunale nella misura di € 5.510,00/anno, al netto del valore associato alle giornate annue in cui l'Ente disporrà dell'area per lo svolgimento dell'attività di mercato rionale, e considerando manutenzioni ordinaria e straordinaria a carico del Proponente stimate nella misura del 30% del valore del canone e quindi pari ad € 1.650,00, a cui è sono state contrapposte le stime dei costi dei servizi che l'Ente, a prescindere, avrebbe dovuto sostenere per la garanzia del servizio del mercato, e precisamente:

- costi di custodia, valutati sulla base delle tariffe di cui al disciplinare di settore attualmente vigente tra il Comune di Napoli e la partecipata Napoli Servizi S.p.A. pari ad € 178.266,00/anno, se si ipotizza una custodia continua ed ininterrotta, e pari ad € 12.480,00/anno se si ipotizza un servizio di guardiania/custodia discontinuo e per le sole ore di svolgimento del mercato;
- costi delle utenze idriche connesse all'utilizzo di n. 2 fontane ad uso esclusivo del mercato e nei soli giorni di svolgimento della fiera, pari ad € 1.600,00/anno oltre IVA al 10%;
- costi correlati alla pulizia dell'area per i soli giorni del mercato quantificati in € 44.571,00/ anno oltre IVA al 10%;
- i costi relativi alle utenze elettriche non sono stati quantificati, considerando che il mercato svolgendosi durante le ore diurne non comporta costi a carico dell'Ente per tale fattispecie di spesa;

  gli iniziali costi di predisposizione dell'area mercatale, nonché i costi stimati di gestione quali utenze, custodia e pulizia dell'area unitamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area comunale, restano a cura e spese della società Proponente, pertanto, la concessione dell'area comunale sarà regolamentata mediante un contratto di comodato d'uso con oneri a carico del Proponente/comodatario, comprendenti anche gli oneri relativi all'aggiornamento catastale dell'area di interesse (frazionamento) e tutti gli adempimenti necessari alla stipula del suddetto contratto. Il Servizio Regolarità amministrativa, contratti e concessioni gestirà gli adempimenti amministrativi propedeutici e successivi alla stipula de contratto di comodato d'uso con oneri. Il contratto di comodato d'uso con oneri avrà decorrenza dall' immissione in possesso dell'area di proprietà comunale in favore del Proponente e durata di anni 6, con rinnovo espresso per egual periodo e comunque non eccedente la durata della convenzione stipulanda per la realizzazione dell'attrezzatura denominata Metro Line Five Park. Il contratto sarà risolto di diritto nel caso che il Proponente non riceva da parte del Comune di Napoli, il certificato di collaudo provvisorio, con esito positivo, delle opere realizzate dal stesso Proponente, senza che ciò costituisca condizione per lo stesso per avanzare pretese di alcun tipo per gli interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, strutturale e di adeguamento tecnico eseguiti a spese del Proponente.
- nessuna indennità potrà essere richiesta all'Amministrazione comunale per le migliorie e le opere realizzate, che passeranno in proprietà al Comune;
- tutte le spese, le imposte e le tasse di qualsiasi natura derivanti dal rapporto di uso del suolo cedono a carico del Proponente;

Il Segretario Generale
Dr.ssa Maria Luisa Longobardi

- nel caso di richiesta da parte della Proponente di utilizzo dell'area comunale nei giorni non dedicati al mercato, l'Amministrazione valuterà le proposte che perverranno nel rispetto della disciplina urbanistica e dei Regolamenti comunali vigenti, ferma restando la necessità da parte della Proponente stessa dell'ottenimento delle relative autorizzazioni necessarie;
- l'estromissione dal PAVI dell'area mercatale comunale è stata ritenuta praticabile dal servizio competente, in quanto area già individuata per il soddisfacimento degli standard urbanistici ex DM 1444/68, destinata strumentalmente con l'approvazione del progetto a perseguire oggettivamente scopi istituzionali dell'Ente, quali la realizzazione del mercato;
- la stessa area costituisce una piccola parte da frazionare rispetto a particelle catastali molto più ampie, da cui risulta già divisa dalla strada pubblica via Josemaria Escrivà, pertanto, il relativo valore economico risulta ulteriormente decurtato rispetto alla previsione già espressa di area destinata ad attrezzature pubbliche;
- la proposta, pertanto, risulta complessivamente vantaggiosa per l'Amministrazione, anche alla luce delle più ampie e positive ricadute economiche, sociali ed occupazionali, connesse alla possibilità di utilizzo dell'area di proprietà comunale, appositamente riqualificata dalla Proponente, quale mercato rionale per n. 2 giorni alla settimana e per uso pubblico nei rimanenti giorni della settimana conformemente alle previsioni del Prg come spazio pubblico attrezzato.

Preso atto inoltre che:

- l'Amministrazione comunale di Napoli è impegnata nella realizzazione di un piano progressivo di eliminazione delle barriere, anche attraverso la promozione della cultura dell'accessibilità e dell'uguaglianza, per consentire a tutte le persone con disabilità fisiche, sensoriali e cognitive, la piena partecipazione a tutti gli ambiti della vita sociale;
- l'Amministrazione, inoltre, è impegnata a garantire un'attenzione generalizzata alla progettazione di spazi e percorsi universalmente accessibili per favorire la socializzazione intergenerazionale a prescindere da qualsivoglia disabilità;
- la proposta in argomento risponde a tale impegno dell'Amministrazione.

Visti:

- gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O., approvato per il triennio 2022-2024, alla Sezione 2 – Valore pubblico, performance e anticorruzione - Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza;

Attestato:

- che il presente provvedimento rientra nella previsione normativa di cui alla Misura 34T – Trasparenza nella fase di gestione del piano regolatore, come riportato nella predetta sezione del P.I.A.O. e, pertanto, una volta ottenuta la relativa esecutività, sarà oggetto di pubblicazione nella nella pagina web del Comune di Napoli, area tematica urbanistica, *Urbana*, nella sezione dedicata alle attrezzature di quartiere ex art. 56 delle norme del Prg.

Attestato inoltre che:

- l'istruttoria propedeutica all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto ex art. 6-bis della legge 241/1990, introdotto con la legge 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 dell'attività amministrativa e contabile, ai sensi dell'art. 147-bis del d.lgs. 267/2000 e degli artt. 1, comma 1, lettera b), e 17, comma 2, lettera a), del Regolamento dei controlli interni all'Ente

Visti tutti gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera.

Gli allegati costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 172 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, con i numeri da 1056L_001_91 a 1056L_001_29 come di

Il Segretario Generale
Dr.ssa Maria Claudia Cinque

seguito specificato

Documentazione di progetto

1056L_001_01 - Relazione tecnico-descrittiva	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_02 - Relazione tecnica delle opere a verde	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_03 - Relazione tecnica delle opere a verde integrazione	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_04 - Relazione tecnico-strutturale	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_05 - Relazione illustrativa alle note della conferenza dei servizi	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_06 - Relazione agronomica alla nota PG/713974	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_07 - Rilievo dello stato di fatto	PG/690696 del 27/09/22
1056L_001_08 - Inquadramento urbanistico	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_09 - Sovrapposizione della planimetria con vax catastale	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_10 - Piano particellare	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_11 - Planimetrie e sezioni generali	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_12 - Planimetria generale con percorsi pedonali interni	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_13 - Planimetria generale con confini e nuovi volumi in progetto	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_14 - Pianta e sezione di dettaglio su area di parcheggio	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_15 - Pianta e sezione di dettaglio su area bouvette	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_16 - Pianta e sezione di dettaglio su campi da padel	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_17 - Pianta e sezione di dettaglio su percorso fitness	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_18 - Pianta e sezione area relax e spazio arte e spettacolo	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_19 - Pianta e sezione area bouvette e area bambini	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_20 - Pianta e sezione campo polivalente	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_21 - Pianta e sezione area di parcheggio	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_22 - Elaborato grafico delle opere a verde	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_23 - Quadro economico	PG/907006 del 15/12/22
1056L_001_24 - Schema di convenzione ex art. 56	PG/636655 del 01/08/23

Documentazione amministrativa

1056L_001_25 - Parere E.A.V., parere Regione Campania e Convenzione sulla la titolarità tra Monticelli Group. S.R.L. ed E.A.V;

1056L_001_26 - Chiusura conferenza di servizi con allegati;

1056L_001_27 - Verbale consultazioni ex art. 63 LR 7/2020;

1056L_001_28 - Quadro economico interventi area mercatale;

1056L_001_29 – Parere servizio Tecnico patrimonio

Si attesta che il suddetto schema di convenzione contiene dati personali trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2016/679 e opportunamente nascosti e oscurati.

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dai dirigenti dei servizi Rigenerazione urbana sostenibile e beni comuni e Programmazione attività commerciali sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, gli stessi dirigenti qui di seguito sottoscrivono

il dirigente del servizio Rigenerazione urbana sostenibile e beni comuni Paola Salmella	il dirigente del servizio Programmazione attività commerciali Francesco Greco	il dirigente del servizio Regolarità Amministrativa, Contratti e Concessioni Tiziana Di Benito

Per i motivi tutti espressi in narrativa:

Con voti UNANIMI,

DELIBERA

1. Subordinatamente all'approvazione, da parte del Consiglio comunale, dei punti 2, 3 e 4:

Il Segretario Generale
Dressa Monica Cinque

a) Approvare la fattibilità del progetto relativo alla realizzazione dell'attrezzatura a uso pubblico denominata Metro Line Five Park in via Provinciale Napoli, quartiere Pianura, nell'immobile reperito da destinare a spazi pubblici, ricadente nella tav. 8 – Specificazioni del Prg, ai sensi dell'art. 56 delle NTA della Variante e il relativo schema di convenzione PG/636655 del 01/08/23, con relativo obbligo di sistemazione contestuale dell'area sportiva e dell'area mercatale.

b) Dare atto che l'inizio del godimento dell'uso pubblico, da parte della Proponente, dell'attrezzatura ad uso pubblico denominata Metro Line Five Park in via Provinciale Napoli, di cui al progetto indicato al punto che precede, rimane comunque subordinato all'emissione del certificato di collaudo provvisorio, con esito positivo, delle opere realizzate dalla stessa Proponente ai fini dell'allestimento dell'area sita lungo l'adiacente via S. Josemaria Escrivà, di proprietà del Comune di Napoli, individuata al NCT F. 91, parte delle p.lle 1504 e 1452, da destinare 2 gg. a settimana a mercato rionale, per n. 80 posti.

c) Individuare nel servizio Programmazione e gestione dell'edilizia sportiva la competenza per gli adempimenti di cui alla fase seconda della procedura dettata dalla deliberazione di Giunta n. 1882 del 23 marzo 2006 e dalle successive deliberazioni di Giunta n.160 del 14 marzo 2014 e n. 3 dell'8 gennaio 2016 per gli aspetti relativi al parco dedicato a verde e sport e al servizio di Programmazione attività commerciali per gli aspetti relativi all'area mercatale unitamente alla Municipalità.

d) Autorizzare la stipula del comodato d'uso con oneri dell'area di proprietà comunale di mq. 4.150, individuata al NCT F.91 parte p.lle 1452, 1504 in favore della società proponente Monticelli group srl secondo le condizioni esplicate in narrativa.

Proporre al Consiglio:

2. Delocalizzare l'area mercatale di via Provinciale Napoli, istituita con deliberazione di Consiglio comunale n. 4 del 2 marzo 2011, nell'area di proprietà comunale adiacente al progetto dell'attrezzatura denominata Metro Line Five Park, confermando il numero di stalli, fissato in 80, di cui nessuno riservato, le tipologie merceologiche e i giorni di svolgimento dell'attività, così come individuata nei grafici allegati al presente atto, che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, con efficacia a partire dalla stipula della convenzione relativa alla proposta di attrezzatura ad uso pubblico Metro Line Five Park.

3. Dare atto, con riferimento all'art. 63, comma 4, della legge regionale 7/2020, che le attrezzature e i servizi del mercato sono ricompresi nell'ambito dell'attrezzatura denominata Metro Line Five Park.

4. Stabilire di estromettere dal PAVI l'area di proprietà comunale in cui è prevista la delocalizzazione dell'area mercatale istituita con deliberazione di Consiglio comunale n. 4/2011.

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

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

(**): La scelta sarà barrata a cura della Segreteria Generale solo nel caso venga l'ipotesi indicata

Il Segretario Generale
Dott.ssa Monica Lanzione

L'Assessora all'Urbanistica
Laura Lieto

Il Dirigente del Servizio
Rigenerazione urbana sostenibile e beni comuni
Elena Sommella

VISTO: Il Responsabile dell'Area Trasformazione
Ivanne De Notaris

L'Assessora al Turismo e alle Attività produttive
Teresa Armato

Il Dirigente del Servizio
Programmazione attività commerciali
Francesco Greco

VISTO: La Responsabile dell'Area Sviluppo economico e Turismo
Gianna Maria Pelusio

L'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio
Pier Paolo Baretta

Il Dirigente del Servizio
Regolarità Amministrativa, Contratti e Concessioni
Tiziana Di Benedetto

VISTO: Il Responsabile dell'Area Patrimonio
Vincenzo Lasagni

Il Segretario Generale
Dott.ssa Maria Cinque

COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 1 DEL 2/08/2023, AVENTE AD OGGETTO:
Approvazione della fattibilità relativa alla realizzazione di una attrezzatura a uso pubblico denominata "Mario Lino Five Park" adibita a "parco ad uso pubblico destinato a spazi verdi e attrezzature sportive e per il gioco", con annessa area mercatale, in via Provinciale Napoli - via Empedocle, quartiere Pianura. Approvazione dello schema di convenzione dell'uso pubblico dell'intera area unitamente alla disciplina della concessione in comodato con oneri dell'area di proprietà comunale.
Proposta al Consiglio: de localizzazione dell'area mercatale di via Provinciale - Napoli, istituita con deliberazione di Consiglio comunale n. 4 del 2 marzo 2011.

Il Dirigente del Servizio Rigenerazione urbana sostenibile e beni comuni, il Dirigente del Servizio Programmazione attività commerciali e il Dirigente del Servizio Regolarità Amministrativa, Contratti e Concessioni esprimono, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: FAVOREVOLE

Addì, 2/08/2023

il dirigente del servizio RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE E BENI COMUNI	il dirigente del servizio PROGRAMMAZIONE ATTIVITÀ COMMERCIALI	il dirigente del servizio REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA, CONTRATTI E CONCESSIONI
Paola Sommella	Francesco Greco	Tiziana Di Bonito

Proposta pervenuta al Dipartimento Ragioneria il 02/08/2023 e protocollata con il n. DGR/2023/342;

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:

parere allegato

Addì, 3/8/23

IL RAGIONIERE GENERALE

Deliberazione di C. C. n. ..... del ..... composta da n. ..... pagine progressivamente numerate.

☐ *nonchè da allegati come descritti nell'atto.**

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE | **IL SEGRETARIO GENERALE**

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 (Parzialmente di Proposta al Consiglio) prot. n.1 del 2.08.2023 DGC 2023/312 del 2.08.2023. Servizi Regolarità Amministrativa, contratti e concessioni, Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni comuni, Programmazione Attività commerciali

Il provvedimento in esame approva la fattibilità del progetto relativo alla realizzazione dell'attrezzatura ad uso pubblico denominata Metro Line Five Park in via Provinciale Napoli , nell'immobile reperito da destinare a spazi pubblici ,così come individuato e il relativo schema di convenzione.

Propone al Consiglio la delocalizzazione dell'area mercatale di via Provinciale Napoli, istituita con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 2.03.2011 nell'area di proprietà comunale adiacente al progetto di fattibilità, confermando il numero di 80 stalli con concessione dell'area comunale alla società proponente il progetto attraverso la stipula di un contratto con comodato d'uso con oneri a carico del proponente , come di seguito specificato .

Tale area risulta inserita nel PAVI e il Servizio *Demanio e Patrimonio* con nota del 29 novembre 2022 " *ha precisato che le aree di proprietà del Comune di Napoli interessate dal progetto in esame possono essere potenzialmente estromesse dal PAVI ed essere concesse alle finalità di cui alla richiesta in oggetto* "

Vista l'istruttoria tecnica compiuta dai dirigenti competenti in relazione agli aspetti amministrativi, tecnici e giuridici inerenti il provvedimento in oggetto e che si esprimono nel parere di regolarità tecnica nei termini di " Favorevole"

Dal punto di vista di regolarità contabile rileva che l'area di proprietà comunale verrà concessa con comodato d'uso con oneri a carico del proponente per un durata di 6 anni, con rinnovo non eccedente la durata della convenzione relativa al progetto di fattibilità alla Società proponente che sosterrà i costi dei Servizi che l'Ente avrebbe dovuto sostenere per la gestione del mercato:

- i lavori stimati per la ristrutturazione dell'area comunale da adibire ad area mercatale per due giorni alla settimana stimati in € 194.863,50 ;
- i costi di custodia , valutati sulla base del disciplinare con la Napoli Servizi Spa pari ad € 178.266,00/ per un custodia continua o il costo per una custodia discontinua per le sole ore di svolgimento del mercato pari ad € 12.480,00/anno
- i costi correlati alla pulizia per i giorni di mercato pari ad € 44.571,00 oltre IVA 10%
- i costi per le utenze idriche pari ad € 1.600,00 /anno oltre IVA 10% .

Tali costi vengono rapportati al valore economico del canone di locazione percepibile con la messa a reddito del bene, stimato dal Servizio Tecnico Tecnico Patrimonio, in €5.5100,00/anno, al netto delle giornate in cui sarà svolto il mercato e della manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria a carico del proponente .

Per gli ulteriori giorni della settimana non dedicati al mercato, la Società potrà chiedere di utilizzare l'area e l'Amministrazione valuterà le proposte nel rispetto della disciplina urbanistica e dei Regolamenti comunali vigenti, previo ottenimento delle relative autorizzazioni necessarie.

Tanto premesso, in considerazione delle valutazioni espresse dai dirigenti sulla congruità della concessione in comodato d'uso con oneri a carico del proponente , si rappresenta quanto segue:

il dirigente competente dovrà procedere all'iscrizione nel Bilancio di previsione 2023/2025 e nei successivi delle entrate relative ai n. 80 stalli dell'Area Mercatale.

Si richiamano inoltre, per i costi che sosterrà la Società proponente, i contenuti del Principio contabile 4/2 Definizione" *La registrazione delle transazioni che non presentano flussi di cassa è effettuata attraverso le regolarizzazioni contabili, costituite da impegni cui corrispondono accertamenti di pari importo e da mandati versati in quietanza di entrata nel bilancio dell'amministrazione stessa*".

Si evidenzia che l'utilizzo del bene di proprietà comunale nelle giornate non dedicate al mercato dovrà essere effettuato nel rispetto del principio di economicità e redditività del patrimonio pubblico

Si rappresenta, infine, che la concessione del bene dell'area di proprietà comunale resta subordinata all'approvazione del Consiglio Comunale dell'estromissione dal PAVI .

Con le precisazioni e raccomandazioni sopra sopraindicate, si esprime parere di regolarità contabile favorevole .

Napoli, 3.08.2023

Il Ragioniere Generale
dott. ssa Claudia Ciarpiello

PROPOSTA PROT. N. 1 DEL 2.8.2023
SERVIZIO RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE E BENI COMUNI, SERVIZIO PROGRAMMAZIONE ATTIVITA' COMMERCIALI E SERVIZIO REGOLARITA' AMMINISTRATIVA, CONTRATTI E CONCESSIONI
PERVENUTA AL SERVIZIO SEGRETERIA GENERALE IN DATA 3.8.2023 – **SG 285**

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

La presente proposta di deliberazione, pervenuta in prossimità della seduta di Giunta e oggetto di lettera d'urgenza del Sindaco, ha un contenuto complesso ed è parzialmente di proposta al Consiglio comunale. In particolare al Consiglio comunale si propone di delocalizzare, in un'area da estromettere dal Piano delle alienazioni e valorizzazione dei beni immobili patrimoniali (PAVI), il mercato istituito con deliberazione consiliare n. 4/2011; la Giunta, dal suo canto, intende, invece, approvare la fattibilità del progetto di realizzazione dell'attrezzatura a uso pubblico denominata Metro Line Five Park, subordinandone l'efficacia alle citate determinazioni dell'Organo consiliare.

La proposta di deliberazione è corredata dei favorevoli pareri di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000.
Nel parere di regolarità contabile è stato rappresentato che "*il dirigente competente dovrà procedere all'iscrizione nel Bilancio di previsione 2023/2025 e nei successivi delle entrate relative ai n. 80 stalli dell'Area Mercatale. Si richiamano, inoltre, per i costi che sosterrà la Società proponente, i contenuti del Principio contabile 4/2 [...] Si evidenzia che l'utilizzo del bene di proprietà comunale nelle giornate non dedicate al mercato dovrà essere effettuato nel rispetto del principio di economicità e redditività del patrimonio pubblico. Si rappresenta, infine, che la concessione del bene dell'area di proprietà comunale resta subordinata all'approvazione del Consiglio Comunale dell'estromissione dal PAVI.*"

Come dichiarato nella parte narrativa, l'immobile in cui realizzare l'attrezzatura in questione è di proprietà della Regione Campania ed è stato concesso al soggetto proponente dall'Ente Autonomo Volturno (EAV), il quale è stato autorizzato alla "*stipula di convenzione col Comune di Napoli per la realizzazione di attrezzature a uso pubblico sul suolo concesso dalla stessa società, per lo svolgimento di attività ludiche, sportive, ricreative e culturali*".
Nelle premesse dell'atto la dirigenza dà conto dell'iter procedurale seguito per l'istruttoria della proposta progettuale presentata dalla Monticelli Group s.r.l. ai sensi dell'art. 56 delle Norme di Attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale, secondo cui "*Per le attrezzature assoggettate a uso pubblico i proprietari dovranno stipulare con l'amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplini l'uso.*"

La necessità di delocalizzare l'area mercatale istituita con deliberazione di C.C. n. 4/2011, ma mai attivata, è determinata dalla variante progettuale presentata dalla Monticelli Group s.r.l. per la "*sistemazione degli 80 stalli mercatali nell'adiacente area di proprietà comunale*" piuttosto che nell'area concessa all'EAV, con conseguenziale ampliamento, quindi, dell'area su cui realizzare l'attrezzatura ad uso pubblico.

Il provvedimento si richiama alla procedura adottata dall'Amministrazione comunale per l'istruttoria e l'approvazione delle attrezzature assoggettate ad uso pubblico approvata con deliberazione di G.C. n. 1882/2006 e successivamente modificata con deliberazioni di G.C. n. 160/2014 e n. 3/2016; ai sensi di tale procedura, il provvedimento individua i Servizi competenti per la seconda fase della procedura.

Dalla parte narrativa emerge che la "*variante progettuale [...] è stata sottoposta alla valutazione della conferenza di servizi [...] la conferenza di servizi è stata chiusa con esito favorevole [...] rinviando alla successiva fase di progettazione l'eventuale approfondimento dei servizi convocati che non hanno espresso esplicito parere.*"

La dirigenza dichiara, inoltre, che:

- *"nel caso di richiesta da parte della Proponente di utilizzo dell'area comunale nei giorni non dedicati al mercato, l'Amministrazione valuterà le proposte che perverranno nel rispetto della disciplina urbanistica e dei Regolamenti comunali vigenti, ferma restando la necessità da parte della Proponente stessa dell'ottenimento delle relative autorizzazioni necessarie";*
- *"l'estromissione dal PAVI dell'area mercatale comunale è stata ritenuta praticabile dal servizio competente, in quanto area già individuata per il soddisfacimento degli standard urbanistici ex DM1444/68, destinata strumentalmente con l'approvazione del progetto a perseguire oggettivamente scopi istituzionali dell'Ente, quali la realizzazione del mercato";*
- *"la proposta, pertanto, risulta complessivamente vantaggiosa per l'Amministrazione, anche alla luce delle più ampie e positive ricadute economiche, sociali ed occupazionali, connesse alla possibilità di utilizzo dell'area di proprietà comunale, appositamente riqualificato dalla Proponente, quale mercato rionale per n. 2 giorni alla settimana e per uso pubblico nei rimanenti giorni della settimana conformemente alle previsioni del Prg come spazio pubblico attrezzato.".*

Nel provvedimento non sono dettati criteri per la valutazione delle eventuali richieste di utilizzo dell'area comunale da parte del soggetto proponente; compete alla dirigenza definire pattuizioni convenzionali che tengano conto dei criteri di redditività del patrimonio comunale richiamati nel parere di regolarità contabile.

Con riferimento ai punti del dispositivo proposti all'approvazione del Consiglio comunale, si richiamano:

- il combinato disposto costituito dagli artt. 63 e 66 della L.R. 7/2020 in materia di delocalizzazione e trasferimento di mercati;
- il combinato disposto costituito dagli artt. 23 e 24 del Regolamento per l'esercizio del commercio su aree pubbliche in materia di trasferimento di mercati.

Si rileva, inoltre, che l'ipotesi di delocalizzazione è stata sottoposta alle organizzazioni di categoria.

Evidenziato che l'efficacia di quanto deliberato dalla Giunta e, conseguentemente, la sua attuazione restano subordinate all'approvazione, da parte del Consiglio comunale, dei punti 2, 3 e 4 del dispositivo, si ricorda che il PAVI è stato approvato in sede di adozione del DUP 2023/2025.

Spetta all'Organo deliberante, alla stregua del risultato dell'istruttoria svolta dall'ufficio proponente, l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico ed ogni altra valutazione concludente.

Firmato digitalmente da: MONICA CINQUE

Monica Cinque

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

Visto:
Il Sindaco

Modello 1bis/19

Deliberazione di G. C. n. 269 ..... del 03/08/2023 composta da n. 18 ..... pagine progressivamente numerate

☒ *nonché da allegati come descritti nell'atto.**

*Firma o estremi di firma apposta sulla Scheda informativa degli allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE ..... **IL SEGRETARIO GENERALE** .....

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

(Per le parte di competenza della Giunta)

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 08/08/2023 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D.Lgs.267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

(Per le parte di proposta al consiglio

- Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo pretorio il 08/08/2023 e vi rimarrà per 15 giorni (art. 10, c. 1 del D.Lgs 267/2000)

Il Funzionario Responsabile .....

ESECUTIVITA'

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 . . ..

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Segreteria della Giunta comunale

.....

Attestato di compiuta pubblicazione

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

dal _____ al _____

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Segreteria della Giunta comunale

.....

Attestazione di conformità
(da utilizzare e compilare, con le dovute e del caso, solo per le copie conforme 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.

Il Funzionario responsabile

.....

- METRO LINE FIVE PARK -

Attuazione dell' art. 56 delle Norme Tecniche di attuazione della Variante Generale al PRG del Comune di Napoli
"Attrezzature ad uso pubblico"

Tavola n° RT.01	Titolo: Relazione tecnico-descrittiva
Scala: - -	Committente: MONTICELLI GROUP SRL
Data: Dicembre 2022	Progettazione: Studio di Consulenza e Progettazione Arch. Francesco Romano - Arch. Fiorenza Asta
Revisione: Rev. 01	Progettazione del verde: Dott. for. Savino Mastrullo

Rev_01: Inserimento area mercatale

REGIONE CAMPANIA

EAVsrl Ente Autonomo Volturno Socio Unico Regione Campania

Oggetto: Relazione tecnico-descrittiva del progetto denominato "Metro Line Five Park" consistente nella realizzazione di attrezzature sportive, svago e relax d'uso pubblico in Napoli nell'area compresa tra la via Empedocle e strada provinciale Napoli e l'attrezzatura di un'area mercatale con n. 80 stalli su area adiacente.

[redacted]bilitato all'esercizio della professione inscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Napoli al n. 13728, facendo seguito all' incarico ricevuto dalla società Monticelli Group S.R.L. con sede in Napoli alla via Montagna spaccata n. 468/B, P.IVA: 04546121213, nella persona del amministratore unico sig.ra [redacted] nata a Napoli [redacted], nella qualità di concessionario dell'area in Napoli compresa tra la via Empedocle e la strada provinciale per Napoli, costituita prevalentemente dal solettone di chiusura della galleria linea Circumflegrea tratto La Trencia – Pianura; relaziona quanto segue.

1. PREMESSA

Il degrado urbano ha vari volti, assume diverse immagini: la sporcizia sulle strade, la decadenza architettonica, la povertà, la delinquenza e l'occupazione indebita di porzioni di territorio.

Il degrado urbano crea danni alla comunità cittadina, crea desertificazione urbana. Intere porzioni di territorio abbandonate per mancanza di manutenzione diventano terreno fertile per discariche abusive sfociando in un decadimento progressivo.

Per questo è fondamentale che una rigenerazione urbana passi attraverso la progettazione e la riqualificazione di intere porzioni di territorio traducendo con metodologia innovativa i bisogni della comunità.

Pertanto, l'obbiettivo del progetto "Metro Line Five Park" è quello di creare scenari contemporanei, rivisitando spazi pubblici e privati sottraendo una porzione di territorio al degrado e restituendolo alla comunità.

La rigenerazione urbana rappresenta l'occasione per risolvere problemi come l'assenza di identità un quartiere, la totale mancanza di spazi pubblici e l'elevata densità edilizia che rende impossibile gli allargamenti delle sedi viarie, la realizzazione di aree verdi e perfino la messa a dimora di alberature lungo i marciapiedi.

La riqualificazione degli spazi pubblici, incidendo sulla qualità della vita degli abitanti, può costituire un fattore decisivo nella riduzione delle disparità tra quartieri ricchi e poveri, contribuendo a promuovere una maggiore coesione sociale.

2. UBICAZIONE

L'area oggetto della proposta progettuale sorge in Napoli nel quartiere denominato Pianura appartenente alla IX Municipalità del Comune di Napoli.

Pianura era un antico borgo agricolo, costituito da casali, masserie e un centro abitato (oggi centro storico), sviluppato intorno alla chiesa di San Giorgio Martire, una delle chiese monumentali della città.

Ad oggi, Pianura è conosciuto come "Il quartiere abusivo" per i suoi quasi 60mila vani realizzati senza idoneo titolo edilizio dagli anni '70 ai primi anni '90 senza un preciso disegno urbano da seguire, stravolgendo completamente l'assetto territoriale e sociale.

L'area, oggetto dell'intervento, fortemente urbanizzata, è caratterizzata dalla presenza di sporadiche aree verdi che si insinuano tra il costruito, che talvolta costituiscono vuoti urbani degradati e abbandonati e in altri casi rappresentano veri e propri episodi di campagna urbana. Tali spazi costituiscono delle risorse preziose e fondamentali per la riqualificazione della città.

Nel dettaglio, la zona interessata dalla proposta progettuale è compresa tra due delle arterie principali del quartiere quali via Empedocle e strada provinciale per Napoli e costeggiata da via S. Josemaria Escrivà.

E' porzione di un ampia superficie che copre la galleria linea della Circumflegrea tratto La Trencia – Pianura che è stata ricoperta in parte da terreno ed in parte da cemento armato.

La porzione di copertura in cemento armato è l'area d'intervento per il progetto "Metro line five park", mentre l'area adiacente costituita da terreno sarà adibita ad area mercatale contenete n. 80 stalli.

3. TITOLARITA'

La porzione di territorio è nella disponibilità della società EAV S.R.L. che ha bandito una gara pubblica per selezionare soggetti a cui affidare l'area in concessione e in virtù del Provvedimento di Aggiudicazione del Presidente del CDA di EAV prot. n. 0011965-2020 del 20/05/2020 è risultata aggiudicataria la società Monticelli Group S.R.L. con sede in Napoli alla via Montagna Spaccata n. 468/B, P.IVA: 04546121213.

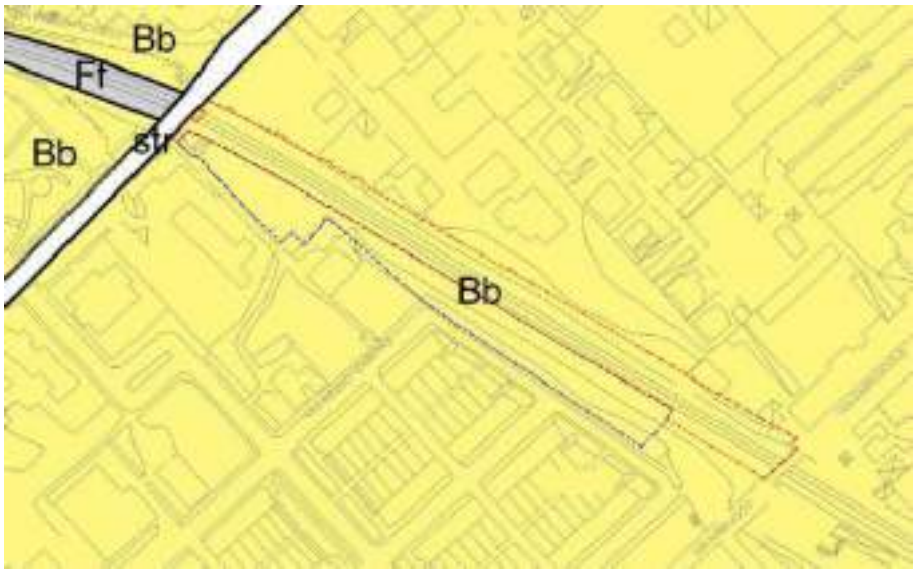
4. NORME URBANISTICHE E REGIME VINCOLISTICO.

La superficie in esame ricade, secondo lo strumento urbanistico attualmente in vigore nel Comune di Napoli "Variante al Piano Regolatore Generale" in:

- **Area di zonizzazione:** zona urbanistica "Bb – espansione recente" normata dagli articoli 31 e 33 delle N.T.A.

La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, la sua disciplina si applica con riferimento alle sottozone in cui essa si articola, nel caso specifico la sottozona Bb.

Per l'area in oggetto è consentita: la realizzazione di corridoi ecologici nonché la formazione di slarghi, zona di sosta pedonale, parcheggi a raso e simili.



- **Specificazioni**: Immobili reperiti da destinare a spazi pubblici intervento n. 7 della scheda del quartiere Pianura.

  L'intervento proposto, di realizzazione di un'attrezzatura ad uso pubblico (parco urbano lineare) ad iniziativa privata è normato dall'art. 56 (attrezzature di quartiere) delle Norme Tecniche Attuative del PRG del Comune di Napoli.

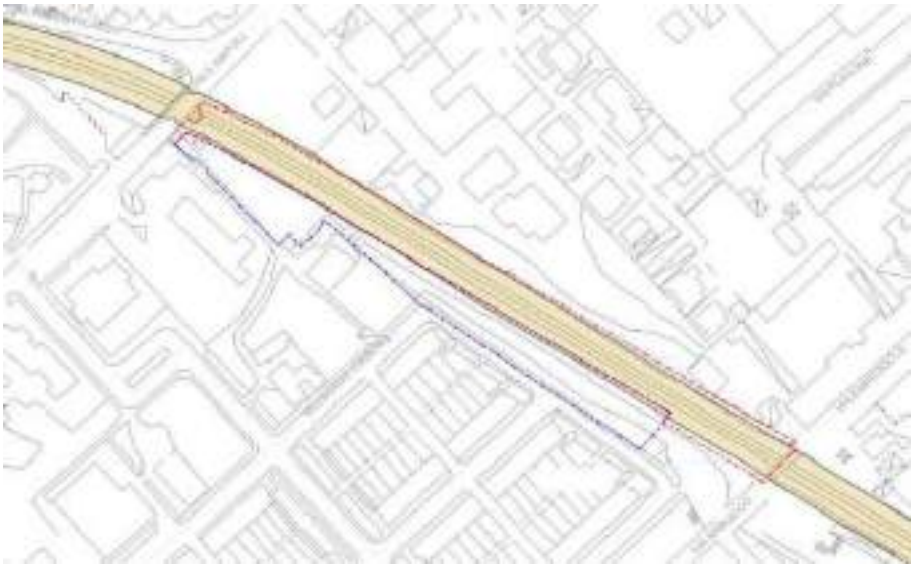
- **Ambito PUA:** Ambito 2 – Pianura – Art. 127.

  Le aree libere, contrassegnate con il n. 1, comprese tra via Montagna spaccata, Via Campanile e via provinciale Napoli, incluse quelle risultanti dalla copertura della Circumflegrea sono destinate a insediamenti per la produzione di beni e servizi.

  La variante persegue l'obbiettivo della riqualificazione del tessuto urbano esistente e dello sviluppo socio-economico del quartiere di Pianura.

- **Fasce di rispetto:** fascia di rispetto ferrovia.

L'intervento in argomento rappresentano un obbligo in capo al Concessionario reso dal titolare del parere EAV.

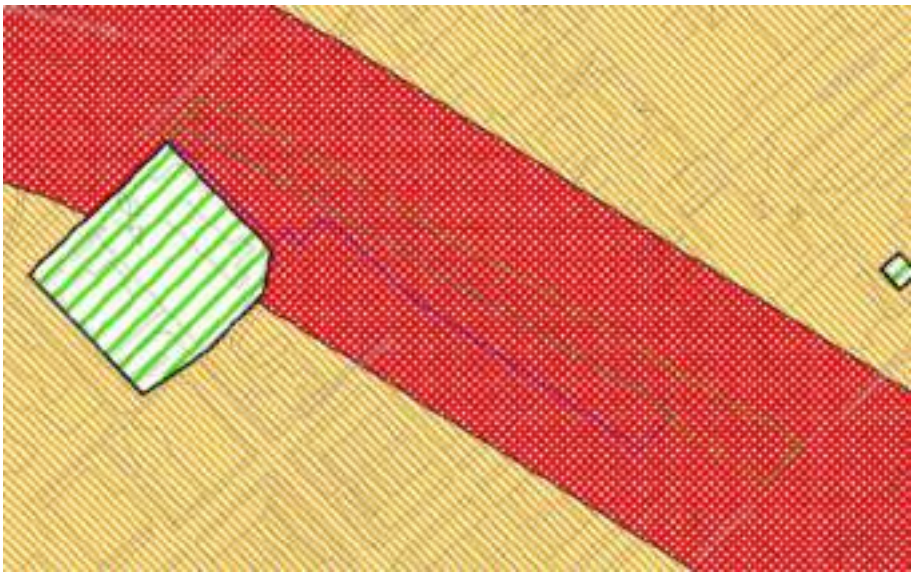


- **Catasto:** catasto Terreni.

Dalla sovraposizione del perimetro di progetto con planimetria catastale si evince che i dati interessati sono: Foglio 91 – Particelle: 168, 1318, 1293, 1340, 1339, 1280, 1338, 1337, 1323, 1334, 1325, 1327, 1329, 1310, 1332, 1278, 1320, 1504, 1452.

- **Zonizzazione Acustica:** Zona IV – Area con intenso traffico veicolare, alta densita di popolazione, elevata presenza di attività commerciali, uffici, attività artiginali. Aree in prossimità di viabiltà primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie.

  L'intervento non è soggetto, da parte del Servizio Controlli ambientali, alla verifica acustica preliminare ne ai requisisti acustici passivi, poiché non sono previsti aumenti di inquinammento acustico, inoltre si va a realizzare un parco che ha una quiete sonica che rappresenta un elemento base per la sua fruizione.



5. STATO DI FATTO

L'area dedicata al progetto "Metro line five park", come già ribadito, è una porzione di superficie ricavata dalla copertura della galleria lineare della Circumflegrea che attraversa il cuore de quartiere Pianura.

Copre una superficie pari a 5.660 mq reali, estendendosi con forma rettangolare per 315 mt lineari per una larghezza media di circa 17 mt e si presenta pavimentata in cemento.

Dai rilievi effettuati il suolo risulta pianeggiante e alla stessa quota delle aree circostanti, con una leggera pendenza che varia tra i 30 cm e i 90 cm, presenta un accesso carrabile (accesso 1 in foto) e uno pedonale (accesso 2 in foto) su strada provinciale per

Napoli e un accesso carrabile su via Empedocle (accesso 3 in foto) ed è dotata di sistema di captazione delle acque superficiali.

Accesso 1:

Accesso 2:

Accesso 3:

La galleria artificiale interrata segue l'asse centrale del lotto. Essa, come individuato dagli elaborati grafici esecutivi di as built forniti dall'EAV (disegni esecutivi, relazione costruttivo e relazione sui sovraccarichi ammessi sulle coperture) è realizzata con struttura scatolare, con solaio realizzato con travetti prefabbricati tipo collaboranti con getto integrativo di spessore 100 cm che scarica su pali che fungono da paratie laterali, mentre lo strato finale di calpestio è composto da un massetto in calcestruzzo dallo spessore di 40 cm.

Per quanto riguarda, invece, l'area da adibirsi a mercato rionale presenta una superficie pari a 4150 mq costituita prevalentemente da terreno sciolto, il suolo pianeggiante è posto alla stessa quota dell'area adiacente con una leggera pendenza che varia tra i 30 e i 90 cm.

6. PROGETTO

La proposta progettuale viene presentata ai sensi dell'art. 56 (attrezzature di quartiere) delle Norme Tecniche Attuative del PRG del Comune di Napoli.

Il Progetto "Metro Line Five Park" nasce con la visione di un parco urbano lineare fruibile da parte di tutta la cittadinanza dove poter svolgere attività sportive, ludiche, ricreative e culturali.

L'area di progetto sarà dunque suddivisa in:

1. Area di parcheggio 1 (versante strada provinciale per Napoli)

2. Area bouvette 1
3. Campi padel
4. Percorso fitness
5. Area relax e spazio arte e spettacolo
2. Area bouvette 2
6. Area bambini
7. Campo polivalente
8. Area di parcheggio 2 (versante via Empedocle)
9. Area mercatale

6.1 Area di parcheggio 1:

L'area di parcheggio 1 sarà accessibile dal versante di strada provinciale per Napoli tramite n. 2 ingressi, uno carrabile ed un altro pedonale.

La porzione di progetto copre 650 mq circa dei quali 360 mq saranno dedicati alla sosta dei veicoli ricavando n. 23 posti auto, dalle dimensioni minime di 2,50 mt x 5,00 mt, compresi posto auto per diversamente abili e parcheggio rosa dedicato ai veicoli al servizio di donne in stato di gravidanza, nonché forniti di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici.

La restante superficie dell'area sarà coperta per 110 mq da verde pubblico che fungerà da delimitatore tra la porzione dedicata allo stallo dei veicoli ed i restanti 180 mq di percorsi pedonali che avranno una larghezza minima di almeno 1,50 mt.

6.2 Area bouvette 1:

L'area bouvette presenta una quadratura di circa 343 mq.

La bouvette, di forma rettangolare, coprirà una superficie di 28 mq con dimensioni di 2,50 mt x 11,20 mq con altezza uguale a 3,00 mt, gli spazi interni saranno compresi, oltre all'area di vendita, di spogliatoio e wc riservati al personale e di un blocco servizi opportunamente suddiviso per uomini e donne e comprendente di wc per d.a.

Adiacente la bouvette, 58 mq saranno riservati all' ingombro di n.8 tavolini, con distanza tra essi di 1,50 mt, dove poter usufruire del servizio di ristoro.

Infine, i restanti 257 mq saranno dedicati ad ampi percorsi pedonali per una comoda fruibilità degli ambienti.

6.3 Campi da padel:

Il progetto prevede, su una superficie di 1400 mq, la realizzazione di n. 3 campi da padel e due blocchi spogliatoi.

I campi da gioco, dalla forma rettangolare, avranno una larghezza pari 11 mt per una lunghezza di 21 mt, chiusi completamente da solidi corpi alle estremità e parzialmente ai lati ove vi sarà accesso.

I nuovi volumi, consistenti nella realizzazione di due strutture da destinarsi a spogliatoio copriranno una superficie totale di mq 95 con altezza uguale a 3 mt, saranno comprensivi di locali spogliatoio, locali docce, wc e locale medico.

Il dimensionamento dei locali spogliatoi, essendo in locale comune, garantirà una superficie per posto spogliatoio non inferiore a mq 1,60, comprensiva degli spazi di passaggio e dell'ingombro di eventuali appendiabiti o armadietti (come da norme CONI per l'impiantistica sportiva) e saranno accessibili e fruibili dagli utenti d.a. con porte non inferiori ai 90 cm, wc dalle dimensioni di 1,80 m x 1,80 m e sarà garantito il transito della sedia a ruote secondo la normativa vigente.

Il locale di primo soccorso sarà ubicato lungo la via d'accesso al secondo blocco spogliatoi, avrà una superficie pari a 9 mq e sarà comprensivo di wc con anti-wc.

L'area sarà inoltre completata dalla posa di verde ornamentale e sedute in adiacenza dei campi da gioco e la fruibilità sarà garantita da passaggi pedonali mai inferiori ai 1,50 mt.

Foto-rendering:

6.4 Percorso fitness:

Il percorso fitness sarà articolato su un'area con superficie pari a 360 mq che darà la possibilità agli utenti di svolgere esercizio fisico sia a corpo libero che mediante l'ausilio di attrezzature specifiche ubicate nell'area.

Le strutture orizzontali e verticali risulteranno idonee in materia edilizia, sicurezza e igiene nonché idonee a sostenere i carichi statici e dinamici derivanti dall'attività svolta.

Foto-rendering:

6.5 Area relax e spazio arte e spettacolo:

Il Progetto prevede l'utilizzo di 853 mq interamente dedicati ad un'area relax e a spazi per arte e spettacolo.

Nello specifico, sono stati pensati 657 mq per l'area relax dove ci sarà la possibilità di seguire un percorso lineare, esteso per 40 mt con larghezza minima di 1,70 mt, costituito da aiuole e fioriere che guiderà gli utenti verso altre zone attrezzate, oppure, sostare lungo le sedute di tipo *chaise lougue* e fruire dell'area fornita di prese elettriche e di Wi-Fi.

I restanti 196 mq saranno destinati ad uno spazio dedicato all'arte e allo spettacolo pubblico, è infatti prevista la realizzazione di un piccolo anfiteatro costeggiato da aiuole e parti dalla forma ellittica che avrà un ingombro di circa 5,75 mt x 11,50 mt e sarà costituito da 6 gradoni dall'altezza di 50 cm per un totale di 3 mt d'altezza.

Foto-rendering:

6.2 Area bouvette 2:

La bouvette, di forma rettangolare, sorge su una porzione di 73 mq, posizionata adiacente l'area bambini, coprirà una superficie di 33 mq con dimensioni di 2,50 mt x 11,20 mq con altezza uguale a 3,00 mt, gli spazi interni saranno compresi, oltre all'area di vendita, di spogliatoio e wc riservati al personale e di un blocco servizi opportunamente suddiviso per uomini e donne e comprendente di wc per diversamente abili, nonché di un piccolo locale da destinarsi a deposito.

6.6 Area bambini:

L'area bambini è stata pensata su una superficie di mq 512 e consisterà nella realizzazione di spazi attrezzati destinata all'attività giocosa di bambini con annesse sedute alterante con aiuole e prati.

Lo spazio dedicato al gioco, di mq 185, sarà fornita di strutture fisse per uso individuale o collettivo quali: scivoli, altalene, giochi a molla, giostre e dondoli e saranno idonee alle norme tecniche riguardanti igiene e sicurezza così come sarà individuata un'idonea pavimentazione del tipo antitrauma, adatta per parchi giochi, in gomma riciclata o gomma sintetica.

Foto-rendering:

6.7 Campo polivalente:

Il campo polivalente coprirà una porzione di superficie pari a 956 mq, nei quali saranno compresi, la superficie da gioco, panchine adiacenti, aiuole e inoltre un locale guardiania e deposito manutenzione.

La superficie da gioco che sorge su una porzione di area di 530 mq presenta dimensioni pari a 28 mt x 13,50 mt con un franco minimo di 1,50 mt su tutti e 4 fronti del campo circoscritti da idonea rete per attività sportive, così come la pavimentazione rispetterà determinati requisiti come l'uniformità di rimbalzo, stabilità d'appoggio, anti-scivolosità ed elevata resistenza ad agenti atmosferici e raggi UV.

Il nuovo volume, avente dimensioni 7 mt x 4 mt con altezza 3 mt, sarà destinato per 12 mq a locale guardiania con annesso wc e anti-wc dipendenti, e per altri 12 mq a locale di deposito per la dimora di attrezzature per la manutenzione ordinaria del parco urbano.

6.8 Area di parcheggio 2:

L'area di parcheggio 2 sarà accessibile dal versante di via Empedocle tramite accesso carrabile e pedonale opportunamente suddiviso.

La porzione di progetto copre 485 mq circa, dei quali, 328 mq saranno dedicati alla sosta dei veicoli ricavando n. 13 posti auto, dalle dimensioni minime di 2,50 mt x 5,00 mt, compresi posto auto per diversamente abili e parcheggio rosa dedicato ai veicoli al servizio di donne in stato di gravidanza, nonché forniti di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici.

La restante superficie dell'area sarà coperta per 34 mq da verde pubblico che fungerà da delimitatore tra la porzione dedicata allo stallo dei veicoli ed i restanti 116 mq di percorsi pedonali che avranno una larghezza minima di almeno 1,50 mt.

6.9 Area mercatale:

L'area mercatale avrà accesso dal viale ad angolo con strada provinciale Napoli tramite un accesso carrabile dalla larghezza di 5 mt ed uno pedonale largo 2 mt, opportunamente suddiviso.

La porzione di progetto copre 4150 mq, sui quali, saranno ricavati n. 80 stalli che si estenderanno su una superficie lineare di circa 250 mt, ogni stallo presenterà dimensioni pari a 5 mt x 4,50 mt occupando una superficie di 22,50 mq.

L'area sarà facilmente usufruibile avendo una larghezza minima di passaggio sempre superiore a 3 mt ed una pavimentazione carrabile in grigliato erboso come da dettaglio grafico (Tav. DT_01_Rev_01).

Tanto in assolvimento dell'incarico ricevuto,

Il tecnico

Arch. Francesco Romano

STUDIO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE
Arch. Francesco Romano – Arch. Fiorenza Asta
Via Vincenzo Marrone, 14 – 80126 – Napoli – [redacted]

ORIGINALE

Mod_Dgc 1_21

COMUNE DI NAPOLI

DIPARTIMENTO/AREA: *AREA MANUTENZIONE*

SERVIZIO: *TECNICO SCUOLE*

ASSESSORATO: *ALL'ISTRUZIONE E ALLE INFRASTRUTTURE*

SG: 34 **del** 08/02/2022
DGC: 35 del 08/02/2022
Cod. allegati:

Proposta di deliberazione prot. n° 1 del 07/02/2022

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 32

OGGETTO: Approvazione dell'elenco degli interventi da candidare all'Avviso Regione Campania per la formazione di una manifestazione di interesse per la raccolta dei fabbisogni relativi al patrimonio di edilizia scolastica degli Enti locali della Regione Campania (decreto dirigenziale n. 13 del 19/01/2022) e agli Avvisi PNRR "Costruzione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici" (Avviso MIUR 48048/2021), PNRR Regione Campania Messa in sicurezza e Riqualificazione scuole (decreto dirigenziale n. 6 del 12/01/2022), PNRR Palestre (Avviso MIUR 48040/2021), PNRR Asili nido e Scuole Infanzia (Avviso MIUR 48047/2021)

Il giorno 09/02/2022, nella residenza Comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Dodici Amministratori in carica:

	P	A
SINDACO:		
Gaetano MANFREDI	✓	
ASSESSORI:		
Maria FILIPPONE (Vicesindaco)	✓	
Paolo MANCUSO	✓	
Pier Paolo BARETTA	✓	
Antonio DE IESU	✓	
Teresa ARMATO	✓	
Edoardo COSENZA	✓	
Vincenzo SANTAGADA	✓	
Laura LIETO	✓	
Emanuela FERRANTE	✓	
Luca TRAPANESE	✓	
Chiara MARCIANI	✓	

Assume la Presidenza: *Sindaco Gaetano Manfredi*

Assiste il Segretario del Comune: *Monica Cinque*

Il Segretario Generale
Dr.ssa Monica Cinque

IL PRESIDENTE

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

LA GIUNTA, su proposta dell'Assessore all'Istruzione, dell'Assessore alle Infrastrutture

PREMESSO CHE:

- il decreto legge 12 settembre 2013, n. 104, convertito con modificazioni dalla legge 8 novembre 2013, n. 128, all'art. 10 prevede che le Regioni interessate, al fine di favorire interventi straordinari di ristrutturazione, miglioramento, messa in sicurezza, adeguamento sismico, efficientamento energetico di immobili di proprietà pubblica adibiti all'istruzione scolastica e all'alta formazione artistica, musicale e coreutica, di proprietà degli enti locali, nonché la costruzione di nuovi edifici scolastici pubblici e la realizzazione di palestre scolastiche nelle scuole o di interventi volti al miglioramento delle palestre scolastiche esistenti, possano essere autorizzate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, d'intesa con il Ministero dell'istruzione, dell'Università e della Ricerca e con il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, a stipulare appositi mutui trentennali con oneri di ammortamento a totale carico dello Stato
- con decisione del Consiglio ECOFIN del 13 luglio 2021 e notificata all'Italia dal Segretariato generale del Consiglio con nota LT161/21 del 14 luglio 2021, è stato approvato il Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)
- il Ministero dell'Istruzione, con il decreto n.343 del 02-12-2021, ha definito i criteri di riparto, su base regionale, delle risorse del Piano nazionale di ripresa e resilienza e le modalità di individuazione degli interventi di edilizia scolastica, prevedendo le seguenti risorse:

• al fine di garantire la realizzazione di scuole innovative, risorse pari ad € 800.000.000,00, ripartite su base regionale, per il **"Piano di costruzione di nuove scuole mediante sostituzione edilizia"** di cui alla Missione 2, Componente 3 - Rivoluzione verde e transizione digitale – Investimento 1.1, per il quale è prevista l'indizione di un concorso di progettazione di cui al Titolo VI, Capo IV, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 a cura del Ministero dell'istruzione per le aree geografiche e gli enti locali individuati a seguito della procedura selettiva per l'attuazione delle misure della Missione 2 - Componente 3 - Investimento 1.1;

• al fine di ridurre il divario nei servizi educativi per la prima infanzia e incrementare il numero dei nuovi posti disponibili nella fascia di età 0-6 anni, risorse pari ad € 3.000.000.000,00 ripartite su base regionale, di cui euro 2.400.000.000,00 per la fascia di età 0-2 anni ed euro 600.000.000,00 per la fascia di età 3-5 anni per **"Piano per gli asili nido e le scuole dell'infanzia"** di cui alla Missione 4, Componente 1 – Istruzione e ricerca – Investimento 1.1;

• al fine di incrementare le infrastrutture destinate alle mense scolastiche, risorse pari ad € 400.000.000,00 ripartite su base regionale per il **"Piano di estensione del tempo pieno"** di cui alla Missione 4, Componente 1 – Istruzione e ricerca – Investimento 1.2;

• al fine di favorire le attività sportive e i corretti stili di vita nelle scuole, risorse pari ad € 300.000.000,00 ripartite su base regionale per il **"Piano per le infrastrutture per lo sport nelle scuole"** di cui alla Missione 4, Componente 1 – Istruzione e ricerca – Investimento 1.3

• al fine di garantire la messa in sicurezza e la riqualificazione del patrimonio edilizio scolastico esistente, risorse pari ad € 500.000.000,00 di cui il 40% destinato alle regioni del Mezzogiorno, per il **"Piano di messa in sicurezza e riqualificazione delle scuole"** di cui alla Missione 4, Componente 1 – Istruzione e ricerca – Investimento 3.3

PREMESSO, ALTRESI', CHE:

il Ministero dell'Istruzione ha demandato alle Regioni l'attuazione di quest'ultima misura e la Regione Campania con decreto dirigenziale n. 6 del 12/01/2022 ha approvato l'AVVISO PUBBLICO per la formazione della programmazione regionale degli interventi di messa in sicurezza e riqualificazione delle scuole, da finanziare nell'ambito del PNNR, Missione 4,

Il Segretario Generale
Dr.ssa Mariapia Cinque

Istruzione e Ricerca – Componente 1 – Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle Università - Investimento 3.3 "Piano di messa in sicurezza e riqualificazione delle scuole", con scadenza 11 febbraio 2022.

- il MIUR per la selezione degli interventi per i restanti Piani ha emanato l'Avviso Pubblico n. 48048/2021 per la presentazione di candidature per la realizzazione di nuovi edifici scolastici pubblici mediante sostituzione edilizia (scadenza 8 febbraio 2022), l'Avviso pubblico n. 48047/2021 per la presentazione di proposte per la realizzazione di strutture da destinare ad asili nido e scuole di infanzia (scadenza 28 febbraio 2022), l'Avviso pubblico n. 48040/2021per la presentazione di proposte per la messa in sicurezza e/o realizzazione di palestre scolastiche (scadenza 28 febbraio 2022), l'Avviso pubblico n. 48038/2021 per la presentazione di proposte per la messa in sicurezza e/o realizzazione di mense scolastiche (scadenza 28 febbraio 2022).

PRECISATO CHE:

- nell'ambito degli avvisi pubblici PNRR sopra elencati sono valorizzati con appositi punteggi premiali i progetti già inseriti nella programmazione triennale nazionale vigente in materia di edilizia scolastica, predisposta sulla base dei piani regionali, e/o in altra programmazione regionale già redatta a seguito di procedura ad evidenza pubblica e/o nella programmazione triennale regionale 2022-2024, ove già disponibile;
- conseguentemente, la Regione Campania con Decreto Dirigenziale n. 13 del 19/01/2022 nelle more dell'emanazione del decreto con cui MIUR e MIT definiranno termini e modalità di redazione della programmazione unica nazionale in materia di edilizia scolastica, ha approvato l'avviso pubblico per la formazione di una manifestazione di interesse per la raccolta dei fabbisogni relativi al patrimonio di edilizia scolastica degli Enti locali della Regione Campania per la costituzione di un elenco di progetti coerenti con le linee di intervento del PNRR, da valorizzare all'interno degli avvisi predisposti dal Ministero dell'Istruzione in attuazione del DM 343 del 7 dicembre 2021 e che potrà, altresì, essere parte integrante della programmazione regionale, cofinanziata con fondi europei e/o fondi nazionali e/o fondi regionali, in materia di edilizia scolastica, con le priorità già stabilite dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 402/2021;
- tra le predette priorità figurano interventi di adeguamento/miglioramento sismico, di nuova costruzione per sostituzione degli edifici esistenti nel caso in cui l'adeguamento sismico non sia conveniente, interventi finalizzati all'ottenimento del certificato di agibilità delle strutture; interventi di adeguamento dell'edificio scolastico alla normativa antincendio, ogni altro intervento diverso da quelli di cui alle precedenti lettere, purché l'ente certifichi che la struttura sia adeguata alle normative vigenti e i relativi dati siano stati inseriti nell'anagrafe dell'edilizia scolastica;
- il predetto Avviso della Regione Campania prevede, come scadenze per le candidature, finestre temporali differenziate, ossia entro il 31 gennaio 2022 per gli interventi di costruzione di nuove scuole mediante sostituzione edilizia, entro il 14 febbraio 2022 per gli interventi su asili nido, scuole infanzia, poli infanzia, mense scolastiche e palestre ed infine la data residuale del 31 marzo 2022 per tutte le altre tipologie.

DATO ATTO CHE:

- con nota PG 40788 del 19/01/2022 e con nota PG/2022/55856 del 25/01/2022, il servizio Tecnico Scuole, in forza del ruolo di indirizzo e coordinamento espletato in materia di edilizia scolastica, ai sensi dell'art. 17, comma 9, del Regolamento delle Municipalità, ha invitato le Municipalità trasmettere in formato digitale tutta la documentazione tecnica ed amministrativa

Il Segretario Generale
Dr.ssa Monica Cinque

prevista in tempo utile per la sottoscrizione delle schede e la presentazione delle candidature secondo la tempistica riportata nella tabella riepilogativa allegata;

- Con nota PG/58703 del 26/01/2022, il Direttore Generale al fine di garantire una gestione unitaria di tutti i procedimenti di candidatura degli interventi di edilizia scolastica a valere sui finanziamenti ricompresi nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, che siano di iniziativa ministeriale ovvero regionale, ha individuato, nelle more del perfezionamento delle procedure selettive, il Servizio Tecnico Scuole quale centro di costo e il suo dirigente quale RUP dei medesimi procedimenti;

Le Municipalità, con note agli atti del Servizio Tecnico Scuole, hanno confermato le candidature già anticipate nel corso delle riunioni operative tenutesi sull'argomento, fornendo la documentazione necessaria all'inoltro delle proposte per la Manifestazione di interesse regionale e per il caricamento dei dati nelle piattaforme PNRR MIUR e PNRR Regione Campania.

CONSIDERATO CHE:

- l'Avviso PNRR **"Costruzione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici"**, prevede all'art. 4, comma 2, che *ogni ente può presentare una sola candidatura riferita a uno o più edifici scolastici, oggetto di demolizione* ed, a tal fine tra le candidature avanzate dalle Municipalità, è stato prescelto l'intervento proposto dalla IX Municipalità in quanto più aderente ai requisiti previsti dal bando

- l'Avviso PNRR **"Messa in sicurezza e/o realizzazione di palestre scolastiche"**, prevede all'art. 4, comma 2, che i capoluoghi di provincia possono presentare massimo n. 4 proposte, di cui ognuna riferita ad un singolo edificio scolastico, che vanno a coincidere con le quattro candidature avanzate dalle municipalità I, III, V e VI.

- Per i restanti avvisi sono state accolte tutte le candidature in quanto non era prevista limitazione nel numero di interventi candidabili, con l'eccezione dell'Avviso PNRR "Messa in sicurezza e/o realizzazione di mense scolastiche" rispetto a quale non sono state avanzate proposte.

RITENUTO CHE:

- Occorre approvare il seguente elenco di interventi, proposti dalle Municipalità sulla scorta delle esigenze rilevate dalle medesime sui rispettivi territori e degli esiti delle verifiche di vulnerabilità sismica, da candidare all'Avviso Regione Campania per la formazione di una manifestazione di interesse per la raccolta dei fabbisogni relativi al patrimonio di edilizia scolastica degli Enti locali della Regione Campania (decreto dirigenziale n. 13 del 19/01/2022) e Avvisi PNRR "Costruzione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici" (Avviso MIUR 48048/2021), PNRR Regione Campania "Messa in sicurezza e Riqualificazione scuole" (decreto dirigenziale n. 6 del 12/01/2022), PNRR Palestre (Avviso MIUR 48040/2021), PNRR Asili Nido e Scuole Infanzia (Avviso MIUR 48047/2021), fatte salve le ulteriori e definitive verifiche da condursi sulle schede progettuali rispetto ai requisiti previsti dai rispettivi avvisi, precisando che:

Avviso Fabbisogno REGIONE CAMPANIA decreto dirigenziale n. 13 del 19/01/2022 - NUOVE SCUOLE (art. 1 D.M. 343/2021 MISSIONE 2 - COMPONENTE 3 - INVESTIMENTO 1.1.)

Avviso MIUR n. 48048/2021 PNRR NUOVE SCUOLE (MISSIONE 2 - COMPONENTE 3 - INVESTIMENTO 1.1)
Municipalità IX - Demolizione e ricostruzione dei plessi ex Centrale e Carlisa del IC M. Troisi

Avviso PNRR REGIONE (MISSIONE 4 COMPONENTE 1 INVESTIMENTO 3.3): PIANO DI MESSA IN SICUREZZA E RIQUALIFICAZIONE DELLE SCUOLE

Servizio Tecnico Scuole - Demolizione e ricostruzione della sede di via Vecchia Miano dell'IC 82° Salvo d'Acquisto

Il Segretario Generale
Dr.ssa Monica Cinque

Municipalità I	Adeguamento ed efficientamento energetico del plesso 3° CD De Amicis in via Santa Teresa a Chiaia n.8
	Adeguamento ed efficientamento energetico plesso Ravaschieri del 3° CD De Amicis
	Adeguamento ed efficientamento energetico dell'IC Fiorelli, sede centrale in via Fiorelli n. 2
	Adeguamento ed efficientamento energetico dell'IC Cimarosa, plesso Discesa Marechiaro n. 26
	Adeguamento ed efficientamento energetico dell'IC Baracca, plesso Vittorio Emanuele II in Vico Santa Maria Apparente
Municipalità II	Adeguamento ed efficientamento energetico IC CIUCCO/SCOTPA
Municipalità III	Adeguamento ed efficientamento energetico I.C. "Volino-Croce-Arcoleo"
	Adeguamento ed efficientamento energetico I.C. "Novaro-Cavour" 23° Circolo Comunale
Municipalità IV	Adeguamento ed efficientamento energetico IC Bonghi – Plesso Quattro Giornate
	Adeguamento ed efficientamento energetico IC R. Bonghi – Plesso Centrale
	Adeguamento ed efficientamento energetico 76° CD F. Mastriani, succursale
Municipalità V	Adeguamento/miglioramento sismico ed efficientamento energetico dell'IC 84° CD E.A.Mario, Infanzia e Primaria
	Adeguamento/miglioramento sismico ed efficientamento energetico IC Pavese Nobile in via Ossini
	Adeguamento/miglioramento sismico ed efficientamento energetico IC Pavese di via D. Fontana
Municipalità VI	Adeguamento/miglioramento sismico ed efficientamento energetico ed interventi ulteriori IC 48° Madre Claudia Russo, plesso Rousseau
	Demolizione e ricostruzione dell'IC 48° Madre Claudia Russo, edificio Chance
	Adeguamento/miglioramento sismico ed efficientamento energetico e interventi ulteriori dell' IC 49° Coll Borsi Giorgio, Plesso San Rocco
	Adeguamento/miglioramento sismico ed efficientamento energetico dell'I.C. 57° San Giovanni Bosco Edificio Nuovo de Meis, 126
Municipalità VII	Sostituzione edilizia del Plesso Carafa dell'IC 42° SALVEMINI - CARAFA
	Sostituzione edilizia del plesso Nazario Sauro dell'IC 61° Sauro -Enrico Pascoli
	Sostituzione edilizia del plesso Pimentelli dell'IC 61° Sauro -Enrico Pascoli
	Sostituzione edilizia del plesso primaria dell' I.C. 80° Berlinguer in via Tagliamonte n 113
	Adeguamento dell' I. C. 82° D'AOSTISTO scuola media in via Lazio n. 20
	Adeguamento dell' I.C. 51° Orsini-Guarino, Edificio Europa, Plesso Centrale Infanzia Primaria, Edificio Nuovo
Municipalità VIII	Adeguamento ed efficientamento energetico dell'I.C. 58° "J.F.Kennedy"
	Adeguamento ed efficientamento energetico dell'I.C.NAZARETH
	Adeguamento ed efficientamento energetico dell'IC Maria Alpi - Carlo Levi
Municipalità IX	Adeguamento ed efficientamento energetico dell' I.C. Marotta, plesso centrale

Il Segretario Generale
Dr.ssa Monica Cinque

	Adeguamento ed efficientamento energetico della SMS Pirandello-Svevo
	Adeguamento ed efficientamento energetico I.C. Russo, plesso centrale
Municipalità X	Miglioramento sismico ed efficientamento energetico 53° I.C. Gigante – Neghelli , plesso Neghelli
	Adeguamento o sismico ed efficientamento energetico 53° I.C. Gigante – Neghelli, plesso Collodi

Avviso Fabbisogno REGIONE CAMPANIA decreto dirigenziale n. 13 del 19/01/2022 – PALESTRE (MISSIONE 4 - COMPONENTE 1 - INVESTIMENTO 1.3)

Avviso MIUR n.48040/2021 PNRR PALESTRE (MISSIONE 4 - COMPONENTE 1 - INVESTIMENTI 1.3)

Municipalità I	Riqualificazione architettonica e funzionale della palestra CIMAROSA PLESSO MARECHIARO
Municipalità III	Riqualificazione architettonica e funzionale della palestra I.C. " 19° Russo - Montale"
Municipalità V	Riqualificazione architettonica e funzionale della palestra Plesso Nobile
Municipalità VI	Riqualificazione architettonica e funzionale della palestra 70 CIRC. MARINO SANTA ROSA

Avviso Fabbisogno REGIONE CAMPANIA decreto dirigenziale n. 13 del 19/01/2022 – ASILI NIDO E INFANZIA (MISSIONE 4 - COMPONENTE 1 - INVESTIMENTO 1.1)

Avviso MIUR 48047/2021 PNRR ASILI NIDO E INFANZIA(MISSIONE 4 - COMPONENTE 1 - INVESTIMENTO 1.1)

Municipalità III	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza IC FAVA/GIOIA
Municipalità IV	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza del 7° Circolo Comunale, plesso Chiara d'Assisi
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza del 7° Circolo Comunale-PARTENOPE
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza 7° Circolo Comunale, plesso Bice Zona
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza dell'IC 7° Circolo Comunale, plesso Bellimelli
Municipalità V	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza plesso Infanzia IC Minucci
Municipalità VI	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza dell'IC 10° Circolo Asilo nido Cicarelli
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza dell'IC 10° Circolo Asilo nido De Meis
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza dell'IC 10° Circolo Emma Perodi
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza dell'IC 10° Circolo A. S.- Novaro
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza I.C. 11 Circolo L. Bertelli
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza I.C. 12 Circolo Scuola Infanzia R. Fucini
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza I.C. 12 Circolo Asilo nido Malaparte
Municipalità VII	Adeguamento 30° CD Parini, plesso infanzia in via Cupa Fosso del Lupo n. 15

Il Segretario Generale
Dessa Monica Cinque

	Adeguamento del 14° Circolo, unico plesso Infanzia in via Cupa Carbone n. 65/B
	Sostituzione edilizia del 15° Circolo, Scuola Infanzia Villa Adele in via Vecchia Miano a Piscinola
	Sostituzione edilizia I.C. 80° Berlinguer, Plesso Infanzia trav Cassano
	Adeguamento 14° Circolo, unico plesso Asilo Nido Acquarola
Municipalità IX	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza 20° Circolo, Plesso Novelli
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza 20° Circolo, plesso Quintiliano
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza 21° Circolo, Plesso Marco Aurelio
Municipalità X	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza 24° Circolo Comunale
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza 25° Circolo Comunale

Avviso Fabbisogno REGIONE CAMPANIA decreto dirigenziale n. 13 del 19/01/2022 - Scuole per l'infanzia di cui al comma 3 dell'art. 2 del D.M. 343 del 2 dicembre 2021, Scadenza 31 marzo 2022

Servizio Tecnico Scuole	Completamento della scuola per l'infanzia , Plesso Rotondella in via Rotondella

ATTESTATO:

- da parte del Dirigente del Servizio Tecnico Scuole che sottoscrive l'atto, in ordine alla regolarità e correttezza dell'attività amministrativa e contabile ai sensi dell'art.147 bis del D.Lgs n.267/2000 e degli artt. 13, co.1, lett. "b" e 17, co.2, lett. "a" del Regolamento del Sistema dei Controlli Interni, attesa la funzione di controllo di regolarità assegnata alla dirigenza stessa nella fase della formazione preventiva dell'atto;
- l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n.241/1990, degli artt. 6 e 7 del D.P.R. n.62/2013 e degli artt.7 e 9 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli approvato con Deliberazione di G.C. n.254/2014, come modificato con D.G.C. n.217/2017.
- l'istruttoria propedeutica all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto ex art.6 bis della legge n.241/90, introdotto con la legge 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 dell'attività amministrativa e contabile, ai sensi dell'art.147 bis del D.Lgs. 267/2000 ed e gli artt.1comma1 lett.b) e 17 comma 2 lett. a) del regolamento dei controlli interni dell'ente.

DARE ATTO CHE:

- per l'urgenza si debba procedere con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, a dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

Si attesta che il presente documento non contiene dati personali.

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal dirigente del servizio sotto la propria responsabilità tecnica pertanto, sotto tale profilo lo stesso dirigente qui di seguito sottoscrive.

Il dirigente del Servizio Tecnico Scuole
Arch. Alfonso Ghezzi

Il Segretario Generale
Dessa Maria Cinque

Tutto ciò premesso,
con voti unanimi

DELIBERA

- **di approvare** il seguente elenco di interventi, proposti dalle Municipalità sulla scorta delle esigenze rilevate dalle medesime sui rispettivi territori e degli esiti delle verifiche di vulnerabilità sismica, da candidare all'Avviso della Regione Campania per la formazione di una manifestazione di interesse per la raccolta dei fabbisogni relativi al patrimonio di edilizia scolastica degli Enti locali della Regione Campania (decreto dirigenziale n. 13 del 19/01/2022) e agli Avvisi PNRR "Costruzione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici" (Avviso MIUR 48048/2021), PNRR Regione Campania "Messa in sicurezza e Riqualificazione scuole" (decreto dirigenziale n. 6 del 12/01/2022), PNRR "Piano per le infrastrutture per lo sport nelle scuole" (Avviso MIUR 48040/2021), PNRR "Piano per gli asili nido e le scuole dell'infanzia" (Avviso MIUR 48047/2021), fatte salve le ulteriori e definitive verifiche da condursi rispetto ai requisiti previsti dai rispettivi avvisi:

Avviso Fabbisogno REGIONE CAMPANIA decreto dirigenziale n. 13 del 19/01/2022 - NUOVE SCUOLE(art.1 D.M 343/2021 MISSIONE 2 - COMPONENTE 3 - INVESTIMENTO 1.1.)

Avviso MIUR n. 48048/2021 PNRR NUOVE SCUOLE (MISSIONE 2 - COMPONENTE 3 - INVESTIMENTO 1.1)

Municipalità IX Demolizione e ricostruzione dei plessi ex Centrale e Caritas del IC M. Troisi

Avviso PNRR REGIONE (MISSIONE 4 COMPONENTE 1 INVESTIMENTO 3.3): PIANO DI MESSA IN SICUREZZA E RIQUALIFICAZIONE DELLE SCUOLE

Servizio Tecnico Scuole	Demolizione e ricostruzione della sede di via Vecchia Miano dell'IC 82° Salvo d'Acquisto
Municipalità I	Adeguamento ed efficientamento energetico del plesso 3° CD De Amicis in via Santa Teresa a Chiaia n.8
	Adeguamento ed efficientamento energetico plesso Ravaschieri del 3° CD De Amicis
	Adeguamento ed efficientamento energetico dell'IC Fiorelli, sede centrale in via Fiorelli n. 2
	Adeguamento ed efficientamento energetico dell'IC Cimarosa, plesso Discesa Marechiaro n. 26
	Adeguamento ed efficientamento energetico dell'IC Baracca, plesso Vittorio Emanuele II e Vico Santa Maria Apparente
Municipalità II	Adeguamento ed efficientamento energetico IC CHIOCCO/SCHIPA
Municipalità III	Adeguamento ed efficientamento energetico I.C. "Volino-Croce-Arcoleo"
	Adeguamento ed efficientamento energetico I.C. "Novaro-Cavour" 23° Circolo Centrale
Municipalità IV	Adeguamento ed efficientamento energetico IC Borghi Plesso Quattro Giornate
	Adeguamento ed efficientamento energetico IC R. Borghi – Plesso Centrale
	Adeguamento ed efficientamento energetico 76° CD F. Mastriani, succursale
Municipalità V	Adeguamento/miglioramento sismico ed efficientamento energetico dell'IC 84° CD E.A.Mario, Infanzia e Primaria

Il Segretario Generale
Dessa Maria Cinque

	Adeguamento/miglioramento sismico ed efficientamento energetico IC Pavese Nobile in via Lissani
	Adeguamento/miglioramento sismico ed efficientamento energetico IC Pavese di via D. Fontana
Municipalità VI	Adeguamento/miglioramento sismico ed efficientamento energetico ed interventi ulteriori IC 48° Madre Claudia Russo, plesso Rousseau
	Demolizione e ricostruzione dell'IC 48° Madre Claudia Russo, edificio Clarice
	Adeguamento/miglioramento sismico ed efficientamento energetico e interventi ulteriori dell' IC 49° Toti Borsi Giurlco, Plesso San Rocco
	Adeguamento/miglioramento sismico ed efficientamento energetico dell'I.C. 57° San Giovanni Bosco, Edificio Nuovo de Meis, 126
Municipalità VII	Sostituzione edilizia del Plesso Carafa dell'IC 42° SALVEMINI - CARAFA
	Sostituzione edilizia del plesso Nazario Sauro dell'IC. 61° Sauro -Errico Pascoli
	Sostituzione edilizia del plesso Piantedosi dell'IC. 61° Sauro -Errico Pascoli
	Sostituzione edilizia del plesso primaria dell' I.C. 80° Berlinguer in via Tuglianonte n.113
	Adeguamento dell' I. C. 82° - D'ACQUISTO scuola media in via Lazio n. 20
	Adeguamento dell' I.C. 51° Orsini-Guarino, Edificio Europa. Plesso Centrale Infanzia Primaria. Edificio Nuovo
Municipalità VIII	Adeguamento ed efficientamento energetico dell'I.C. 58° "J.F.Kennedy"
	Adeguamento ed efficientamento energetico dell'I.C.NAZARETH
	Adeguamento ed efficientamento energetico dell'IC Ilaria Alpi - Carlo Levi
Municipalità IX	Adeguamento ed efficientamento energetico dell' I.C. Marotta, plesso centrale
	Adeguamento ed efficientamento energetico della SMS Pirandello-Svevo
	Adeguamento ed efficientamento energetico I.C. Russo, plesso centrale
Municipalità X	Miglioramento sismico ed efficientamento energetico 53° I.C. Gigante Neghelli, plesso Neghelli
	Adeguamento o sismico ed efficientamento energetico 53° I.C. Gigante – Neghelli, plesso Collodi

Avviso Fabbisogno REGIONE CAMPANIA decreto dirigenziale n. 13 del 19/01/2022 - PALESTRE (MISSIONE 4 COMPONENTE 1 - INVESTIMENTO 1.3)

Avviso MIUR n.48040/2021 PNRR PALESTRE (MISSIONE 4 - COMPONENTE 1 - INVESTIMENTI 1.3)

Municipalità I	Riqualificazione architettonica e funzionale della palestra CIMAROSA PLESSO MARTICHARO
Municipalità III	Riqualificazione architettonica e funzionale della palestra I.C. " 19° Russo - Montale"
Municipalità V	Riqualificazione architettonica e funzionale della palestra Plesso Nobile
Municipalità VI	Riqualificazione architettonica e funzionale della palestra 70 CIRC. MARINO SANTA ROSA

Il Segretario Generale
Dessa Monica Cinque

Avviso Fabbisogno REGIONE CAMPANIA decreto dirigenziale n. 13 del 19/01/2022 – ASILI NIDO E INFANZIA (MISSIONE 4 - COMPONENTE 1 - INVESTIMENTO 1.1)

Avviso MIUR 48047/2021 PNRR ASILI NIDO E INFANZIA(MISSIONE 4 - COMPONENTE 1 - INVESTIMENTO 1.1)

Municipalità III	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza IC FAVA/GIOIA
Municipalità IV	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza del 7° Circolo Comunale, plesso Chiara d'Assisi
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza del 7° Circolo Comunale-PARTENOPE
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza 7° Circolo Comunale, plesso Bice Zuna
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza dell'IC 7° Circolo Comunale, plesso Beltramelli
Municipalità V	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza plesso Infanzia IC Miranci
Municipalità VI	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza dell'IC 10° Circolo Asilo aldo Ciccarelli
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza dell'IC 10° Circolo Asilo aldo De Mois
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza dell'IC 10° Circolo Emma Perodi
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza dell'IC 10° Circolo A. S.- Navaro
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza I.C. 11 Circolo L. Heraelli
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza I.C. 12 Circolo Scuola Infanzia R. Fucini
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza I.C. 12 Circolo Asilo nido Malaparte
Municipalità VII	Adeguamento 30° CD Parini, plesso infanzia in vi Cupa Fosso del Lupor. 15
	Adeguamento del 14° Circolo, unico plesso Infanzia in via Cupa Carbone n. 65/B
	Sostituzione edilizia del 15° Circolo, Scuola Infanzia Villa Adele in via Vecchia Miano a Piscinola
	Sostituzione edilizia I.C. 80° Berlinguer, Plesso Infanzia trav Cassano
	Adeguamento 14° Circolo, unico plesso Asilo Nido Acquerolo
Municipalità IX	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza 20° Circolo, Plesso Novelli
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza 20° Circolo, plesso Quintiliano
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza 21° Circolo, Plesso Marco Aurelio
Municipalità X	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza 24° Circolo Comunale
	Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza 25° Circolo Comunale

Avviso Fabbisogno REGIONE CAMPANIA decreto dirigenziale n. 13 del 19/01/2022 - Scuole per l'infanzia di cui al comma 3 dell'art. 2 del D.M. 343 del 2 dicembre 2021. Scadenza 31 marzo 2022

Servizio Tecnico Scuole	Completamento della scuola per l'infanzia . Plesso Rotondella in via Rotondella

Il Segretario Generale
Dr.ssa Monica Cinque

☐ (**) 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.*

Il dirigente del Servizio Tecnico Scuole -
Responsabile Area Manutenzione
arch. Alfonso Cinque

L'Assessore all'Istruzione
Maria Filippone

L'Assessore alle Infrastrutture
Edoardo Cosenza

Il Segretario Generale
Dr.ssa Monica Cinque

Segue: EMENDAMENTO alla deliberazione di Giunta Comunale n. 32 del 09.02.2022

La Giunta,
Letto il parere di regolarità tecnica ;
Letto il parere di regolarità contabile;
Lette le osservazioni del Segretario Generale;
Con VOTI UNANIMI adotta la proposta emendandola nel senso di espungere dall'elenco di interventi da candidare all'Avviso della Regione Campania la scuola per l'infanzia "*Plesso Rotondella*" sita in via Rotondella.

LA GIUNTA

Considerato che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 in quanto occorre dare immediatamente corso alle incombenze di cui alla deliberazione innanzi adottata

DELIBERA

Con voti UNANIMI

di dare esecuzione immediata alla presente deliberazione dando mandato ai competenti uffici di attuarne le determinazioni.
Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

COMUNE DI NAPOLI

13

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 01 DEL 07 febbraio 2022, AVENTE AD OGGETTO:
Approvazione dell'elenco degli interventi da candidare all'Avviso Regione Campania per la formazione di una manifestazione di interesse per la raccolta dei fabbisogni relativi al patrimonio di edilizia scolastica degli Enti locali della Regione Campania (decreto dirigenziale n. 13 del 19/01/2022) e agli Avvisi PNRR "Costruzione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici" (Avviso MIUR 48048/2021), PNRR Regione Campania Messa in sicurezza e Riqualificazione scuole (decreto dirigenziale n. 6 del 12/01/2022), PNRR Palestre (Avviso MIUR 48040/2021), PNRR Asili nido e Scuole Infanzia (Avviso MIUR 48047/2021)

Il Dirigente del Servizio Tecnico Scuole , 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, 07 febbraio 2022

IL DIRIGENTE
arch Alfonso GHEZZI

Proposta pervenuta al Dipartimento Ragioneria il 08/02/2022 e protocollata con il n. DGC/2022/35 ;

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, 8/2/2022

IL RAGIONIERE GENERALE

COMUNE DI NAPOLI
Dipartimento Ragioneria
Servizio Gestione Bilancio

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE ESPRESSO AI SENSI DELL'ART.49, COMMA 1, D. LGS. 267/2000, IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE - PROP. N. 1 DEL 7-02-2022 (DGC 35 DELL' 8-02-2022) SERVIZIO TECNICO SCUOLE

La proposta di deliberazione in esame approva l'elenco degli interventi, proposti dalle Municipalità, per la formazione di una manifestazione d'interesse per la raccolta dei fabbisogni relativi al patrimonio di edilizia scolastica della Regione Campania e agli Avvisi PNRR , così come riportati nel provvedimento.

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

All'atto della concessione del finanziamento il dirigente competente dovrà chiedere l'iscrizione nel redigendo Bilancio di Previsione 2022/2021 dell'entrata correlata alla relativa spesa/e.

Napoli,8.02.2022

Il Ragioniere Generale
dott.ssa Claudia Gaggiulo

PROPOSTA PROT. N. C1 [illegible] 03.02.2022
AREA MANUTENZIONE- SERVIZIO TECNICO SCOLAS
PERVENUTA AL SERVIZIO SEGRETERIA GIUNTA COMUNALE IL 08.02.2022 SG 34

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Si propone di approvare un elenco di interventi proposti dalle Municipalità cittadine da candidare agli Avvisi della Regione Campania e del MIUR per accedere alle risorse di fondi PNRR per il potenziamento e miglioramento degli immobili destinati alla funzione scolastica di proprietà degli enti locali

Il parere di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, co. 1, del TUEL n. 267/2000, è "*Favorevole*".

Il Ragioniere Generale, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000, dichiara "*non dovuto*" il parere di regolarità contabile, in quanto la proposta non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria e/o sul patrimonio dell'Ente. Precisando, poi, che "*all'atto della concessione del finanziamento il dirigente competente dovrà chiedere l'iscrizione nel redigendo Bilancio di Previsione 2022/2021 dell'entrata correlata alla relativa spesa*".

Dalle motivazioni e dalle dichiarazioni espresse nella parte narrativa, risulta che fondamento della proposta sono i provvedimenti legislativi ed esecutivi per il riparto e l'impiego delle risorse del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR). In particolare, si segnalano il d.l. 12 settembre 2013 n. 104, convertito con modificazioni nella l. 8 novembre 2013, n. 128, la decisione del Consiglio ECOFIN del 13 luglio 2021 (di approvazione del PNRR), il decreto del MIUR n. 343 del 02.12.2021 (criteri riparto delle risorse).

Si segnala l'imminenza delle scadenze per la partecipazione agli Avvisi e, dunque, l'esigenza che la competente dirigenza adotti tutte le opportune misure perché le candidature siano presentate senza indugio.

Resta all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico ed ogni altra valutazione concludente, con riguardo al principio di buon andamento della pubblica amministrazione.

VISTO:
Il Sindaco

Monica Cinque

Mod. gio. 1

Deliberazione di G. C. n 32 *del* 09/02/2022 *composto da n.* 16 *pagine progressivamente numerate,*

☐ *nonché da allegati come descritti nell'atto.* *

Firma, anche del funzionario incaricato, apposta in presenza di colui che

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 11.2.22 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D.Lgs.267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

Il Funzionario Responsabile

.....

ESECUTIVITA'

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 .....

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Segreteria della Giunta comunale

.....

Attestato di compiuta pubblicazione

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

dal _____ al _____

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Segreteria della Giunta comunale

.....

Attestazione di conformità
Da utilizzare e compilare, ove ne ricorra il 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

Il Funzionario responsabile

.....

PG/2022/684324

Al Servizio Tecnico Scuole
c.a. Alfonso Ghezzi

Oggetto: PNRR: M2 – Rivoluzione verde e transizione ecologica - C.3 – Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici -1.1 – Costruzione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici.
Titolo del progetto: *"Demolizione e ricostruzione I.C. Massimo Troisi ex centrale e I.C. Massimo Troisi caritas costruzione nuova scuola mediante sostituzione edilizia". Comunicazioni.*

In riferimento all'intervento di cui in oggetto, si comunica che è stato trasmesso l'Accordo di concessione repertoriato dal Ministero dell'Istruzione con REGISTRO UFFICIAL. U.0077769.21-09-2022.
Si riportano di seguito le Milestones indicate nel suddetto accordo.

Entro il 10 luglio 2023	Progettazione esecutiva: (Provvedimento di approvazione del progetto esecutivo con verbale di verifica e validazione, previa acquisizione dei pareri previsti)
Entro il 31 gennaio 2024	Progettazione esecutiva, in caso di ricorso all'appalto integrato o alla semplificazione di affidamento di progettazione ed esecuzione dei lavori) (Provvedimento di approvazione del progetto esecutivo con verbale di verifica e validazione, previa acquisizione dei pareri previsti)
Entro il 20 settembre 2023	Aggiudicazione dei lavori–Milestone EU (Determina di aggiudicazione)
Entro il 31 marzo 2024	Avvio dei lavori (Verbale di consegna dei lavori,
Entro il 31 marzo 2026	Conclusione dei lavori (Verbale di ultimazione dei Lavori)
Entro il 30 giugno 2026	Collaudo dei lavori (Certificato di collaudo)

Il circuito finanziario riportato nell' Articolo 8 (Procedura di pagamento al Soggetto attuatore) dell'Accordo di concessione, prevede:

a) il 10% del contributo dopo la conclusione del concorso di progettazione, la trasmissione degli esiti dello stesso da parte del Ministero dell'istruzione e la stipula della convenzione tra il Ministero dell'istruzione e l'ente beneficiario;

b) la restante somma può essere richiesta solo successivamente all'avvenuta aggiudicazione dei lavori e positiva verifica da parte del Ministero dell'istruzione e viene erogata sulla base degli stati di avanzamento lavori o delle spese maturate dall'ente, debitamente certificati dal Responsabile unico del procedimento, fino al raggiungimento del 90% della spesa complessiva al netto del ribasso di gara.

c) Il residuo 10% è liquidato a seguito dell'avvenuto collaudo e/o del certificato di regolare esecuzione, previa verifica dell'avvenuta demolizione dell'edificio/i oggetto di sostituzione edilizia e del rispetto dell'art. 5, comma 1, lett. f). dell'avviso pubblico prot. n. 48048 del 2 dicembre 2021.
Le economie derivanti dalle procedure di gara sia di lavori sia di servizi (anche in caso di affidamento diretto) non sono nella disponibilità dell'ente locale.

Per le erogazioni di cui al comma 2, lettera b), l'ente locale dovrà provare l'avvenuta erogazione dell'acconto pari al 10% mediante caricamento nell'apposito sistema informativo di monitoraggio delle determine/decreti di liquidazione, fatture e mandati quietanzati mentre, ai fini dell'erogazione delle ulteriori risorse, la richiesta del responsabile del procedimento deve essere corredata dalla determina di approvazione degli stati di avanzamento lavori e dei certificati di pagamento.

Il residuo 10% è erogato a seguito dell'avvenuta demolizione dell'edificio/i oggetto di sostituzione edilizia, dell'avvenuta approvazione della contabilità finale e del certificato di collaudo, previo caricamento dell'apposito sistema di monitoraggio di tutta la documentazione finale di cantiere e degli indicatori post operam conseguiti.

Allegato: Accordo di concessione REGISTRO UFFICIAL. U.0077769.21-09-2022

Il Dirigente Dott. Sergio Avolio

PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA - PNRR
Missione 2 – Rivoluzione verde e transizione ecologica
Componente 3 – Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici
Investimento 1.1: "*Costruzione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici*"

ALLEGATO 2
SCHEDA TECNICA PROGETTO

TITOLO DEL PROGETTO: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE I.C. MASSIMO TROISI EX CENTRALE E I.C. MASSIMO TROISI CARITAS – COSTRUZIONE NUOVA SCUOLA MEDIANTE SOSTITUZIONE EDILIZIA

CUP: B61B22000370006

1. SOGGETTO PROPONENTE

Ente locale	Comune di Napoli
Responsabile del procedimento	Alfonso Ghezzi
Indirizzo sede Ente	Piazza Municipio 1, 80133 Napoli
Riferimenti utili per contatti	Email: edilizia.scolastica@comune.napoli.it
	Telefono: 081 795 5282

2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Demolizione edilizia con ricostruzione *in situ* ☒
Demolizione edilizia con ricostruzione in altro *situ* ❑

3. ISTITUZIONE SCOLASTICA BENEFICIARIA

I ciclo di istruzione[1] ☒
II ciclo di istruzione ❑

Codice meccanografico Istituto	Codice SNAES	Codice meccanografico PES	Numero alunni
NAIC8BD00D	0630490043	NAAA8BD01A-infanzia NAEE8BD04P - primaria	34
NAIC8BD00D	0630490044	NAAA8BD02B - infanzia	120
.....		TOTALE	154

4. DENOMINAZIONE DELL'ISTITUZIONE SCOLASTICA BENEFICIARIA

Istituto Comprensivo Statale "Massimo Troisi" via Giorgio De Chirico snc 80126 Napoli cod. mecc. NAIC8BD00D

5. DESCRIZIONE AREA DI INTERVENTO (in caso di ricostruzione *in situ*)

[1] Sono ricomprese nel I ciclo d'istruzione anche le scuole dell'infanzia statali.

5.1 – Localizzazione e inquadramento urbanistico, con evidenza del sistema di viabilità e di accesso all'area – max 1 pagina

Il sito individuato è ubicato nel quartiere di Pianura che è un territorio periferico della città di Napoli fortemente urbanizzato, con pochi luoghi pubblici di aggregazione sociale e sportivi.
Il tessuto sociale è rappresentato da nuclei familiari di media estrazione sociale ed il fenomeno della dispersione scolastica è molto presente nel quartiere.
In particolare i due plessi scolastici dell'IC Troisi EX Centrale e Caritas si trovano di fronte al parco pubblico municipale attianese, lungo via Provinciale, che rappresenta un asse viario di fondamentale importanza in quanto assicura il collegamento del centro del quartiere di Pianura con via Provinciale Montagna Spaccata, asse viario appartenente alla rete viaria primaria della città di Napoli.
Dal punto di vista urbanistico il sito ricade in zona Bb (Espansione recente).
Il sito individuato è in una posizione strategica in quanto è facilmente accessibile sia a piedi che con i mezzi di trasporto su gomma (pubblico e privato). Inoltre le dimensioni dell'area permettono di realizzare anche attrezzature sportive, per le quali si registra una scarsa dotazione nell'intero quartiere.

5.2 – Caratteristiche geologiche e/o geofisiche, storiche, paesaggistiche e ambientali dell'area su cui realizzare la nuova scuola ivi incluse le analisi degli aspetti idraulici, idrogeologici, desunti dalle cartografie disponibili o da interventi già realizzati – max 2 pagine

La piana di Pianura si sviluppa a monte della piana di Soccavo, dalla quale è separata dalla "dorsale di Pignatiello", che è il prolungamento verso sud-est della collina dei Camaldoli. Si tratta di una piana interna attesta ad una quota media di 165m s/m, bordata in tutte le direzioni da rilevi. Ad est e a nord dalla collina dei Camaldoli, ad ovest da M.te Oliveto e a sud dai rilievi di Sartania e Pigna S. Nicola.
Si tratta di un'area morfologicamente depressa nella quali si sono accumulati i prodotti dell'attività vulcanica recente dei Campi Flegrei e funge da recapito per le acque dei Camaldoli che non hanno una adeguata sistemazione idraulica.
Per la sua stessa natura la pianura non è soggetta a fenomeni di dissesti, a meno di eventuali sprofondamenti connessi ad infiltrazioni di acque ed a localizzati dissesti in corrispondenza dei fronti di scavo verticali presenti nei prodotti pozzolanici legati a vecchie attività estrattive o a sbancamenti effettuati per l'insediamento di civili abitazioni.
Il sito d'interesse è pianeggiante. I terreni che vi affiorano sono riconducibili ad una sequenza piroclastica costituita da cineriti chiare, stratificate, con pomici bianche e frammenti lavici e tufacei, a granulometria variabile dal limo alla ghiaia, con quest'ultima generalmente prevalente.
Tali terreni sono riconducibili ai termini che il FOGLIO 446-447 "NAPOLI" DELLA CARTA GEOLOGICA D'ITALIA IN SCALA 1/50.000 del SERVIZIO GEOLOGICO D'ITALIA- ISPRA (ISTITUTO SUPERIORE PER LA PROTEZIONE E LA RICERCA AMBIENTALE) individua in:
- "ATN: Litosoma di Astroni- Sequenza costituita da depositi piroclastici separati da sottili paleosuoli o superfici erosionali. I depositi sono costituiti da livelli di ceneri a differente granulometria e subordinati livelli grossolani (ATN, piroclastiti di Astroni) deposti prevalentemente da correnti piroclastiche e subordinatamente per caduta. I livelli cineritici sono di colore grigio con abbondanti lapilli accrezionari. I livelli grossolani spesso ad andamento lensoide, contengono pomici, scorie, ossidiane e scarsi litici lavici e tufacei".
L'area oggetto di intervento non sottoposta a tutela paesaggistica e ambientale (le aree sottoposte a tutela paesaggistica corrispondono ai rilievi di bordo della piana di pianura Ad est e a nord dalla collina dei Camaldoli, ad ovest da M.te Oliveto e a sud dai rilievi di Sartania e Pigna S. Nicola)
L'origine del centro abitato risale ad un gruppo di operai addetti alla escavazione, al taglio e al trasporto del piperno, pietra molto dura che è stata ampiamente usata per lastricare le strade di

Napoli e dintorni, abbellire i palazzi signorili, compreso i palazzi reali.
Il toponimo deriva dal suo territorio pianeggiante circondato da alture. Nel 1926, rientra nel piano di risanamento messo in atto nel periodo fascista, acquisendo lo status di quartiere del Comune di Napoli.
Dopo essere stata IV Circoscrizione, dal 2005 insieme a Soccavo è parte della IX Municipalità del Comune di Napoli.
La piana di Pianura presenta siti archeologici e di interesse storico risalente ad epoche sia medievale, e romana e strutture risalenti al III secolo a.c., ma distanti dall'area interessata in questione
L'area di intervento non è interessata da problematiche idrauliche ed idrogeologiche.

5.3 – Descrizione delle dimensioni dell'area, degli indici urbanistici vigenti e verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree e/o sugli immobili interessati dall'intervento – max 2 pagine

L'area su cui ricadono gli immobili è pari a 6.400,00 mq.
L'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti.
Con riferimento al vincolo di tutela dei Beni Culturali, di cui agli artt. 10 e 11 del D.Lgs. n.42/2004:
L'immobile non è assoggettato a tutela;
Con riferimento al vincolo di tutela dei Beni Paesaggistici di cui agli artt. 136 e 142 del d.Lgs. n.42/2004:
L'immobile non è assoggettato a tutela.

6. ~~DESCRIZIONE AREA DI INTERVENTO (in caso di delocalizzazione)~~

~~6.1 – Localizzazione e inquadramento urbanistico dell'area, con evidenza del sistema di viabilità e di accesso – max 1 pagina~~

~~6.2 –Caratteristiche geologiche e/o geofisiche, storiche, paesaggistiche e ambientali dell'area su cui realizzare la nuova scuola ivi incluse le analisi degli aspetti idraulici, idrogeologici, desunti dalle cartografie disponibili o da interventi già realizzati – max 2 pagine~~

~~6.3 – Descrizione delle dimensioni dell'area anche alla luce di quanto previsto dal DM 18 dicembre 1975 per la scuola da realizzare, degli indici urbanistici vigenti, e verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sull'area interessata dall'intervento – max 2 pagine~~

~~6.4 – Descrizione delle motivazioni della delocalizzazione e delle caratteristiche dell'area su cui è presente l'edificio oggetto di demolizione – max 2 pagine~~

7. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO/I OGGETTO DI DEMOLIZIONE

7.1 – Caratteristiche dell'edificio/i oggetto di demolizione con particolare riferimento al piano di recupero e riciclo dei materiali – max 2 pagine

Gli edifici oggetto di demolizione sono ubicati nel quartiere Pianura di Napoli. L'edificio che accogli l'I.C. M. Troisi Centrale" è costituita in parte da telai in c.a ed in parte da telai in acciaio. Gli orizzontamenti della parte in c.a. sono costituiti da solai predalle con pani di polistirolo, mentre la parte in acciaio è costituita da un solaio gettato in opera di altezza pari a 16 cm. L'edificio presenta due livelli fuori terra, con una impronta a terra pari 618,08 mq, uno sviluppo planimetrico di 1166,08 mq e un volume complessivo di 4.340,33 mc.
L'edificio "I.C. M. Troisi "Caritas" è monopiano, ed è costituito da travi e pilastri in acciaio; la struttura orizzontale è costituita da solai con lamiera di tipo sandwich; l'edificio presenta uno schema planimetrico a pianta irregolare, la cui superficie dell'unico livello è di 614,81 mq e un volume pari a 2.539,17 mc.
Per i motivi esposti al punto 8 gli edifici saranno demoliti e sarà ricostruito un unico edificio atto ad accogliere tre sezioni per la scuola materna e due sezioni per la scuola primaria con un numero di classi rispettivamente di tre per la materna e dieci per la primaria.
La progettazione sarà corredata da un piano di demolizioni che tenga conto della potenziale riciclabilità dei materiali provenienti dalle demolizioni. Il materiale che più abbonda per l'edificio I.C. M. Troisi Centrale è il calcestruzzo, che rappresenta uno scarto di scarso valore economico con peso specifico altissimo. Fondamentale è la separazione delle parti ferrose da quelle inerti e la vagliatura del materiale. La prassi più consolidata è quella del reimpiego del materiale riciclato come inerte per la realizzazione di materiali a bassa prestazione come i sottofondi, i massetti, asfalto.
Altro materiale facilmente riciclabile è rappresentato dall'acciaio di cui è maggiormente provvisto l'edificio I.C. M. Troisi Caritas. Anche le macerie di murature in laterizio e di pavimentazioni ceramiche nonché i vetri sono facilmente riciclabili. Solitamente i detriti derivanti dalla demolizione di murature e pavimenti possono essere riutilizzati come sottofondo stradale.

8. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

8.1 – Descrizione delle motivazioni che hanno portato all'esigenza di demolire e ricostruire l'edificio/i (confronto comparato delle alternative individuate e scelta della migliore soluzione progettuale attraverso e analisi costi-benefici) – max 3 pagine

Sulla base delle indagini condotte ovvero: rilievo strutturale, analisi storico critica, prove sperimentali per la caratterizzazione fisico meccanica di materiali ed elementi strutturali, con il raggiungimento del livello di conoscenza della struttura LC3, è stato realizzato un modello numerico agli elementi finiti in base al quale eseguire l'analisi strutturale per la determinazione della sicurezza sismica dell'edificio.
I risultati ottenuti hanno condotto all'attribuzione di una classe di rischio "F" all'edificio e pertanto di un indice di vulnerabilità sismica ζE, coerentemente con la normativa vigente NTC 2018, definito come il rapporto tra l'azione sismica massima sopportabile dalla struttura e l'azione sismica massima che si utilizzerebbe nel progetto di una nuova pari a 1.0%.
L'edificio "I.C. M. Troisi Caritas" così come si presenta allo stato di fatto, non soddisfa neanche le verifiche per carichi gravitazionali. Notevole è, infatti, la problematica di deformabilità delle travi di copertura in esercizio, oltre a problemi flessionali e di instabilità delle aste; deformabilità leggibile da un attento esame visivo delle travi di copertura della zona centrale della scuola.
Essendo la struttura non verificata staticamente per instabilità delle aste, dovute alle ridotte dimensioni ed al decadimento delle caratteristiche meccaniche dei collegamenti in acciaio, inevitabile è il non soddisfacimento della verifica sismica, con conseguente indice di rischio prossimo allo 0.0% e con l'attribuzione della Classe di Rischio IS-V in funzione dell'entità dell'indice di Sicurezza è F
Con tali premesse, essendo il problema di snellezza e instabilità delle aste notevole e non trascurabile, dovuto alla ridotta dimensione dei profili metallici, un progetto di adeguamento sismico deve

necessariamente prevedere la sostituzione degli elementi travi e pilastri con altri di dimensione maggiore, opportunamente collegati tra loro, oltre alla sostituzione del pannello di copertura con un vero e proprio solaio in acciaio, per la sicurezza e la salubrità degli ambienti sottostanti.
Al fine di raggiungere l'adeguamento sismico di entrambi i corpi di fabbrica, sono state elaborate più ipotesi di intervento, partendo principalmente dall'adeguamento statico della struttura esistente, necessario alla risoluzione delle problematiche a taglio ed instabilità diffuse su tutti gli elementi.
La necessità di operare sulla quasi totalità degli elementi in calcestruzzo ed in acciaio comporta un costo per il raggiungimento dell'adeguamento sismico di circa 1600 euro/mq di superficie utile. Considerando che un intervento del genere è da ritenersi classificabile come una ristrutturazione importante, alle spese di lavori strettamente necessari per l'adeguamento sismico andranno aggiunti i costi per gli adeguamenti impiantistici e di efficientamento energetico, entrambi indispensabili per la destinazione d'uso scolastica dei corpi di fabbrica. La stima degli interventi di adeguamento impiantistico è stata fatta utilizzando i valori parametrici che per la tipologia costruttiva considerata definiscono un importo unitario di 500 euro/mq. La stima dei costi degli interventi di efficientamento energetico è stata effettuata con valori parametrici considerando la necessità di raggiungere una classe energetica adeguata alla destinazione d'uso, pertanto è stato definito un costo parametrico di 700 euro/mq, stimato partendo dallo stato di fatto delle tamponature e delle coperture esistenti, del tutto inadeguate. Il costo complessivo di un intervento di adeguamento sismico, impiantistico ed efficientamento energetico per i corpi di fabbrica oggetto di analisi è pertanto pari a 2800 euro/mq.
Considerando che il costo di realizzazione di una scuola ex-novo è pari a circa 1700 euro/mq, si ritiene inopportuno procedere all'adeguamento sismico della costruzione esistente, ritenendo più conveniente un intervento di abbattimento e ricostruzione.

8.2 – Descrizione delle finalità che si intende perseguire con la proposta alla luce delle indicazioni contenute nell'avviso pubblico – max 3 pagine

Trattandosi di nuova costruzione, l'edificio dovrà rispettare i requisiti NZEB, sintetizzati nella seguente tabella:

Parametro	Significato	Requisiti specifici
H'_{tr} [W/m²K]	Coefficiente di scambio termico per trasmissione medio	$H'_{tr} < H'_{tr,lim}$
$A_{sol,eq}/A_f$ [-]	Area solare equivalente / Area pavimento	$(A_{sol,eq}/A_f) < (A_{sol,eq}/A_f)_{lim}$
$EP_{H,nd}$ [kWh/m²]	Indice di prestazione energetica – fabbisogno riscaldamento	$EP_{H,nd} < (EP_{H,nd})_{lim,2019}$
$EP_{C,nd}$ [kWh/m²]	Indice di prestazione energetica – fabbisogno raffrescamento	$EP_{C,nd} < (EP_{C,nd})_{lim,2019}$
$EP_{gl,ren}$ [kWh/m²]	Indice di prestazione energetica – globale totale $EP_{gl,ren} = EP_H + EP_C + EP_W + EP_V + EP_L + EP_T$	$EP_{gl,ren} < (EP_{gl,ren})_{lim,2019}$
η_H [-]	Efficienza impianto di riscaldamento	$\eta_H < \eta_{H,lim}$
η_C [-]	Efficienza impianto di raffrescamento	$\eta_C < \eta_{C,lim}$
η_W [-]	Efficienza impianto di produzione ACS	$\eta_W < \eta_{W,lim}$
RER_{H+C+W} [-] (1,2)	Rapporto energia da fonti rinnovabili (H+C+W)	$RER_{H+C+W} > 0.55$
RER_W [-] (1,2)	Rapporto energia da fonti rinnovabili (W)	$RER_W > 0.55$
W_{PV} [kW] (1)	Potenza impianto fotovoltaico	$W_{PV} > (A_{sol,proj}/50)-1.10$

(1) D.Lgs. 28/2011 – Allegato 3
(2) Non richiesto in caso di teleriscaldamento per riscaldamento e acqua calda sanitaria.

L'edificio sarà progettato secondo i requisiti NZEB, grazie alla realizzazione di perimetrazioni ad alte prestazioni energetiche, all'installazione di un impianto fotovoltaico per lo sfruttamento delle energie rinnovabili, e all'installazione di impianti termici ad alto rendimento.
In particolare, per raggiungere i più elevati livelli energetici, saranno scelti, per le murature perimetrali esterne, blocchi da tamponamento in farina di legno, con uno spessore di 45 cm, ideali per realizzare edifici a basso consumo. Grazie al sistema di rettifica, che consente di realizzare giunti di malta di appena 1 mm di spessore, tale prodotto permette di eliminare il ponte termico tra un corso e l'altro garantendo un eccezionale isolamento termico senza l'utilizzo di isolanti aggiuntivi. Questo blocco

consente di ottenere una conducibilità termica di 0,09 W/mK e una trasmittanza termica di 0,19 W/m2K , su una parete semplicemente intonacata. Le pareti perimetriali saranno, infatti, intonacate su entrambi i lati, con una contro parete interna in cartongesso (doppia lastra) per il passaggio degli impianti idraulici ed elettrici, che consentiranno l'eliminazione totale dei ponti termici aumentando il risparmio energetico. Tale soluzione garantirà eccellenti valori di trasmittanza e di sfasamento termico, la migrazione del vapore acqueo e un elevato isolamento acustico. Opportuni accorgimenti in fase di realizzazione consentiranno anche la correzione dei ponti termici dovuti ai pilastri in fase di costruzione senza necessità di cappotto termico. Su una parte della copertura dell'edificio sarà realizzato un sistema estensivo di copertura verde. Un tetto verde rispetta tutte le caratteristiche richieste a qualsiasi copertura – strutturali, meccaniche e termiche – ma aggiunge anche la capacità agronomica e drenante. I vantaggi sono molti, sia per l'edificio che per l'ambiente. La restante parte sarà occupata dal sistema di produzione di energia elettrica con pannelli fotovoltaici, che sarà dimensionato in modo da garantire il soddisfacimento dell'intero fabbisogno di energia elettrica calcolato per l'edificio. I benefici conseguenti a tale scelta vanno dalla mitigazione del microclima, al risparmio energetico, alla riduzione dell'inquinamento atmosferico, dell'inquinamento sonoro, della velocità di deflusso delle acque, alla crescita della natura e della biodiversità, senza trascurare il miglior rendimento dei pannelli fotovoltaici in copertura e infine i benefici sociali ed economici. Una copertura verde, rispetto a una copertura tradizionale non inverdita, garantisce risparmi energetici, sia in estate che in inverno. La stratigrafia del tetto garantirà le necessarie caratteristiche di staticità, protezione, ermeticità, isolamento, e comprenderà uno strato di protezione sia dall'azione meccanica delle radici, sia da quella corrosiva dei microrganismi nel terreno. Gli infissi saranno in legno con triplo vetro basso emissivo e con schermature solari integrate sui prospetti con esposizione nell'emisfero Sud. Con riferimento agli impianti, il riscaldamento sarà del tipo a pavimento radiante, che garantisce il miglior comfort ambientale, relativamente alla distribuzione della temperatura nell'ambiente, e il generatore di calore sarà del tipo a pompa di calore aria-acqua. Per provvedere alla qualità dell'aria indoor sarà previsto un impianto VMC (Ventilazione Meccanica Controllata). L'impianto di illuminazione sarà realizzato utilizzando esclusivamente corpi illuminanti equipaggiati con lampade LED; il comando di accensione dei circuiti luce saranno ubicati all'interno degli ambienti medesimi mentre nei locali con permanenza limitata (bagni, ecc.) il comando sarà eseguito automaticamente in modo centralizzato e/o sulla base di segnali comandati dai sensori di presenza. In tutti gli ambienti sarà garantito il controllo del sistema di illuminazione attraverso apparecchi regolabili e sensori di luminosità che comanderanno la regolazione in funzione del livello di luce naturale rilevata. L'edificio sarà dotato di un sistema di supervisione e domotica con un BACS di classe B, che integri tutti gli impianti elettrici e speciali, gli HVAC e le schermature mobili integrate nei serramenti. Il sistema garantirà la corretta gestione degli impianti, finalizzata all'ottimizzazione dei consumi energetici e la manutenzione degli stessi. Il progetto prevede l'installazione di un serbatoio di accumulo idrico, il quale verrà alimentato dai pluviali provenienti dalle coperture degli edifici e fungerà da serbatoio di accumulo per l'impianto di irrigazione delle coperture verdi.

9. QUADRO ESIGENZIALE

9.1 – Descrizione dei fabbisogni che si intende soddisfare con la proposta candidata (fornire un elenco esaustivo di tutti gli spazi con relative caratteristiche relazionali e dimensionali, numero di alunni interessati e mq complessivi da realizzare con riferimento agli indici previsti dal DM 18 dicembre 1975) <u>da definire di concerto con l'istituzione scolastica coinvolta</u> – max 4 pagine

Come anche riportato nella dichiarazione della Dirigente Scolastica dell'I.C. Troisi trasmessa con prot. 309/2022 del 21.01.2022 si stima un'utenza scolastica per il plesso di progetto di circa 250 studenti. Tale previsione è fondata sull'arricchimento dell'offerta formativa e determinata dalle nuove performance dell'involucro edilizio che aumenterebbe l'attrattività della frequenza a scuola anche attraverso un progetto partecipato con questa Istituzione in grado di recepire le esigenze dei nuovi modelli di socializzazione e di recupero degli apprendimenti che sono stati elaborati in questi ultimi

mesi in favore di quegli alunni che hanno subito gravi danni dalla perdurata emergenza pandemica.
Il nuovo edificio dimensionato in riferimento agli indici previsti dal D.M 18 dicembre 1975 accoglierà tre sezioni per la scuola materna e due sezioni per la scuola primaria con un numero di classi rispettivamente di tre per la materna e dieci per la primaria.
Di seguito si riportano i dati dimensionali dell'intervento.

MATERNA classi 20 bambini x 3 classi	Superficie [mq]
Attività ordinate	132
Attività libere	54
Attività pratiche	70,2
Deposito	7,8
Mensa (no cucina)	24
Assistenza	55
Totale parziale	343
Connettivo	65,17
Totale	**408,17**

PRIMARIA 20 alunni x 10 classi	Superficie [mq]
Didattica	488
Att collettive	220
Attività complem.	26
Tot. Parziale	**734**
Connettivo e wc	308,28
Palestra	
Totale	**1042,28**

Tot parziale [mq]	**1450,45**
Palestra [mq]	330
Totale [mq]	**1780,45**

10. SCHEDA DI ANALISI AMBIENTALE

10.1 – Descrivere come il progetto da realizzare incida positivamente sulla mitigazione del rischio climatico, sull'adattamento ai cambiamenti climatici, sull'uso sostenibile e protezione delle acque e delle risorse marine, sull'economia circolare, sulla prevenzione e riduzione dell'inquinamento e sulla protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi – (si veda comunicazione della Commissione europea 2021/C 58/01, recante "*Orientamenti tecnici sull'applicazione del principio «non arrecare un danno significativo» a norma del regolamento sul dispositivo per la ripresa e la resilienza*") – max 3 pagine

Il progetto prevede una superficie territoriale permeabile maggiore del 60% della superficie di progetto che include superfici verdi e pavimentazioni permeabili. Il progetto non altererà i profili morfologici esistenti. Il progetto del complesso scolastico prevede una varietà di essenze arboree, arbustive ed erbacee distribuita in modo estensivo nel lotto e maggiorata dal contributo dei tetti verdi.

Ciò avrà un significativo impatto sul microclima e migliorerà la percezione del comfort termico oudoor e di conseguenza indoor.
La tabella che segue descrivere come il progetto da realizzare incida positivamente sulla mitigazione del rischio climatico, sull'adattamento ai cambiamenti climatici, sull'uso sostenibile e protezione delle acque e delle risorse marine, sull'economia circolare, sulla prevenzione e riduzione dell'inquinamento e sulla protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi, con riferimento alla Comunicazione della Commissione europea 2021/C 58/01, recante "*Orientamenti tecnici sull'applicazione del principio «non arrecare un danno significativo» a norma del regolamento sul dispositivo per la ripresa e la resilienza*". Con riferimento alla Lista di controllo riportata nella citata Comunicazione, si riporta, per ciascun punto, la risposta e la relativa motivazione, conforme

Domande	**No**	**Motivazione di fondo**
Mitigazione dei cambiamenti climatici - Ci si attende che la misura comporti significative emissioni di gas a effetto serra?	X	Non ci si attende che la misura comporti significative emissioni di gas a effetto serra in quanto l'intervento di sostituzione edilizia di un edificio in classe energetica F con uno NZEB (a energia quasi zero) ne ridurrà, a parità di utilizzo da parte della comunità, le emissioni nocive, sia per ridotto fabbisogno energetico e sia per aumento del ricorso alle fonti rinnovabili per soddisfare tale fabbisogno. In particolare: — L'edificio non è destinato all'estrazione, allo stoccaggio, al trasporto o alla produzione di combustibili fossili; — L'intervento presenta la potenzialità di ridurre il consumo di energia, aumentare l'efficienza energetica - con conseguente miglioramento sensibile della prestazione energetica - e ridurre in modo significativo le emissioni di gas a effetto serra. In questo senso concorrerà al conseguimento dell'obiettivo nazionale di aumento annuale dell'efficienza energetica stabilito a norma della direttiva sull'efficienza energetica (2012/27/UE) e dei contributi all'accordo di Parigi sul clima determinati a livello nazionale; — L'intervento comprenderà anche la sostituzione dei sistemi di riscaldamento a gas con generatori a pompa di calore (in classe A++ e A+); — L'intervento prevede l'installazione di pannelli solari fotovoltaici.
Adattamento ai cambiamenti climatici - Ci si attende che la misura conduca a un peggioramento degli effetti negativi del clima attuale e del clima futuro previsto su sé stessa o sulle persone, sulla natura o sugli attivi?	X	I rischi fisici legati al clima che potrebbero pesare sulla misura sono stati valutati in un'analisi dell'esposizione, riguardante sia il clima attuale sia quello futuro, dalla quale è emerso che gli edifici della zona climatica considerata si troveranno esposti a ondate di calore. La misura impone agli operatori economici di ottimizzare gli edifici ristrutturati in termini di sistemi tecnici per l'edilizia, così da assicurare agli occupanti comfort termico anche alle possibili temperature estreme. Non vi sono pertanto prove di effetti negativi significativi connessi agli effetti diretti e agli effetti indiretti primari della misura nel corso del suo ciclo di vita in relazione a questo obiettivo ambientale. Al contrario, la realizzazione di coperture verdi contribuisce a mitigare le cosiddette "isole di calore" con relativi benefici sensibili per gli occupanti dell'edificio.
Uso sostenibile e protezione delle acque e delle risorse marine **-** Ci si attende che la misura nuoccia: (i) al buono stato o al buon potenziale ecologico di corpi idrici, comprese le	X	Il prevedibile impatto dell'attività sostenuta dalla misura su quest'obiettivo ambientale è trascurabile, in considerazione degli effetti diretti e degli effetti indiretti primari nel corso del ciclo di vita. Non sono stati rilevati rischi di degrado ambientale connessi alla salvaguardia della qualità dell'acqua e lo stress idrico, dato che non è prevista l'installazione aggiuntiva, rispetto all'attuale utilizzo, di

acque di superficie e sotterranee; o (ii) al buono stato ecologico delle acque marine?		dispositivi idraulici o di apparecchi che usano acqua. Inoltre si prevede la raccolta dell'acqua piovana per utilizzo per scarichi e irrigazione.
Transizione verso un'economia circolare, compresi la prevenzione e il riciclaggio derifiuti - Ci si attende che la misura: (i) comporti un aumento significativo della produzione, dell'incenerimento o dello smaltimento dei rifiuti, ad eccezione dell'incenerimento di rifiuti pericolosi non riciclabili; o (ii) comporti inefficienze significative, non minimizzate da misure adeguate, nell'uso diretto o indiretto di risorse naturali in qualunque fase del loro ciclo di vita; o (iii) causi un danno ambientale significativo e a lungo termine sotto il profilo dell'economia circolare?	X	La misura impone agli operatori economici che ristrutturano gli edifici di garantire che almeno il 70 % (in peso) dei rifiuti da costruzione e demolizione non pericolosi (ad esclusione del materiale allo stato naturale di cui alla voce 17 05 04 dell'elenco europeo dei rifiuti istituito dalla decisione 2000/532/CE) prodotti nel cantiere sia preparato per il riutilizzo, il riciclaggio e altri tipi di recupero di materiale, incluse operazioni di colmatazione che utilizzano i rifiuti in sostituzione di altri materiali, conformemente alla gerarchia dei rifiuti e al protocollo dell'UE per la gestione dei rifiuti da costruzione e demolizione. Gli operatori limiteranno in particolare la produzione di rifiuti nelle operazioni di costruzione e demolizione, in conformità del protocollo dell'UE per la gestione dei rifiuti da costruzione e demolizione. La progettazione e le tecniche di costruzione degli edifici sosterranno la circolarità, dimostrando in particolare, con riferimento alla norma ISO 20887 o ad altra norma atta a valutare la disassemblabilità o l'adattabilità degli edifici, in che modo siano progettati per essere più efficienti sotto il profilo delle risorse, adattabili, flessibili e smantellabili ai fini del riutilizzo e del riciclaggio.
Prevenzione e riduzione dell'inquinamento - Ci si attende che la misura comporti un aumento significativo delle emissioni di inquinanti nell'aria, nell'acqua o nel suolo?	X	Non ci si attende che la misura comporti un aumento significativo delle emissioni di inquinanti nell'aria, nell'acqua o nel suolo poiché: —la sostituzione dei sistemi di riscaldamento a gas, in particolare, comporterà una significativa riduzione delle emissioni nell'atmosfera, con conseguente miglioramento della salute pubblica, in un'area in cui sono superate o saranno probabilmente superate le norme dell'UE in materia di qualità dell'aria stabilite dalla direttiva 2008/50/UE; —gli operatori che ristrutturano gli edifici sono tenuti a usare componenti e materiali edili che non contengono amianto né sostanze estremamente preoccupanti comprese nell'elenco delle sostanze soggette ad autorizzazione riportato nell'allegato XIV del regolamento (CE) n. 1907/2006; —gli operatori che ristrutturano gli edifici sono tenuti a garantire, con prova eseguita conformemente alle norme CEN/TS 16516 e ISO 16000-3 o ad altre condizioni di prova e metodi di determinazione standardizzati comparabili, che i componenti e materiali edili con cui gli occupanti possono trovarsi a contatto emettano meno di 0,06 mg di formaldeide per m^3 di materiale o componente e meno di 0,001 mg di composti organici volatili cancerogeni delle categorie 1A e 1B per m^3 di materiale o componente; —saranno adottate misure per ridurre le emissioni sonore e le emissioni di polveri e inquinanti durante i lavori.
Protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi - Ci si attende che la misura: (i) nuoccia in misura significativa alla buona condizione (5) e alla resilienza degli ecosistemi; o (ii) nuoccia allo stato di conservazione degli habitat e delle specie, compresi	X	Il prevedibile impatto dell'attività sostenuta dalla misura su quest'obiettivo ambientale è trascurabile, in considerazione degli effetti diretti e degli effetti indiretti primari nel corso del ciclo di vita. Il programma non interessa edifici ubicati in aree sensibili sotto il profilo della biodiversità o in prossimità di esse (compresi la rete delle zone protette Natura 2000, i siti del patrimonio mondiale dell'UNESCO e le principali aree di biodiversità, nonché altre zone protette).

quelli di interesse per l'Unione?		

11. QUADRO ECONOMICO

Tipologia di Costo	*IMPORTO*
A) Lavori (IVA ESCLUSA)	€ 3.119.348,40
A1) Demolizioni	€ 311.934.84
A2) Strutture	€ 1.091.771,94
A3) Impianti	€ 467.902,26
A2) Edilizia	€ 1.247.739,36
B) Incentivi funzioni tecniche (IVA ESENTE)	€ 49.909,57
C1) Spese tecniche per incarichi esterni (IVA E CASSA INCLUSI)	€ 300.000,00
C2) Contributo reclutamento personale (eventuale) – (IVA E CASSA INCLUSI)	€ 250.000,00
D) Imprevisti (IVA INCLUSA)	€ 155.966,98
E) Pubblicità (IVA INCLUSA)	€ 12.891,20
F) IVA (lavori – 10%)	€ 311.934,84
TOTALE (IVA INCLUSA)	**€ 4.200.051,00**

12. FINANZIAMENTO

FONTE		*IMPORTO*
Risorse Pubbliche	Risorse Comunitarie – PNRR	**€ 4.200.051,00**
	Eventuali risorse comunali o altre risorse pubbliche	**€ 0,00**
TOTALE		**€ 4.200.051,00**

13. METODO DEL CALCOLO DEI COSTI

13.1 – Descrizione del costo a mq ipotizzato, dimostrando la sostenibilità alla luce di realizzazione di strutture analoghe o ipotizzando la tipologia costruttiva con i relativi parametri economici applicati – max 2 pagine

A seguito della valutazione dei risultati delle indagini sismiche condotte sui due edifici scolastici plesso Ex Centrale e plesso Caritas dell'IC Troisi oggetto dell'intervento di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di un nuovo unico edificio innovativo, è stato possibile procedere ad una valutazione economica parametrica dell'intervento. In particolare si è giunti ad un costo parametrico a mq comprensivo di tutti i lavori a corpo ed in economia ad esclusione delle somme a disposizione, per la demolizione dei due edifici e la successiva costruzione dell'unico nuovo edificio utilizzando le voci presenti nei tariffari della Regione Campania per le differenti categorie di opere.
Il costo stimato, tenuto conto della destinazione e della tipologia di edificio scolastico è di circa 1.700 €/mq. Tale valutazione è stata effettuata tenendo conto anche dei progetti di intervento per varie tipologie edilizie per la sostituzione edilizia realizzati dall'Ente. Per tutto quanto descritto si è stimato una cifra complessiva di € 2.400,00 a mq comprensiva anche delle somme a disposizione.

14. INDICATORI ANTE OPERAM E POST OPERAM (ipotesi progettuale)

Indicatori previsionali di progetto	*Ante operam*	*Post operam*
Indice di rischio sismico	[0,0; 0,15]	≥1
Classe energetica	F	NZEB - 20%
Superficie lorda	1.780,89 mq	1.780,45 mq
Volumetria	6.879,50 mc	6.804,62 mc
N. studenti beneficiari	260	
% di riutilizzo materiali sulla base delle caratteristiche tecniche dell'edificio/i oggetto di demolizione	70%	

Documentazione da allegare, a pena di esclusione dalla presente procedura:

- Foto/video aerea dell'area oggetto di intervento georeferenziata;
- Carta Tecnica Regionale georeferenziata, con individuazione area oggetto di intervento;
- Mappa catastale georeferenziata, con individuazione area oggetto di concorso (in formato editabile *dwg* o *dxf*);
- Visura catastale dell'area oggetto di intervento;
- Certificato di destinazione urbanistica dell'area oggetto d'intervento;
- Estratti strumenti urbanistici vigenti comunali e sovracomunali e relativa normativa con riferimento all'area oggetto d'intervento;
- Dichiarazione prospetto vincoli (es. ambientali, storici, archeologici, paesaggistici) interferenti sull' area e su gli edifici interessati dall'intervento, secondo il modello "*Asseverazione prospetto vincoli*" riportato in calce;
- Rilievo reti infrastrutturali (sottoservizi) interferenti sull'area interessata dall'intervento (es. acquedotti, fognature, elettrodotti, reti telefoniche, metanodotti, ecc.);
- Rilievo plano-altimetrico dell'area oggetto di intervento georeferenziato (in formato editabile *dwg* o *dxf*);
- Rilievo dei fabbricati esistenti oggetto di demolizione (in formato editabile *dwg* o *dxf*);
- Calcolo superfici e cubatura dei fabbricati oggetto di demolizione;
- Relazione geologica preliminare ed eventuali indagini geognostiche;
- Piano triennale dell'offerta formativa dell'istituzione scolastica e/o delle istituzioni scolastiche coinvolte.

Luogo e Data
Napoli, 01.02.2022

Il RUP
arch. Alfonso Ghezzi

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

m_pi.AOOGABMI.REGISTRO UFFICIALE.U.0077769.21-09-2022

ACCORDO DI CONCESSIONE DI FINANZIAMENTO E MECCANISMI SANZIONATORI

per la regolamentazione dei rapporti di attuazione, gestione e controllo relativi al progetto *"Demolizione e ricostruzione I.C. Massimo Troisi ex centrale e I.C. Massimo Troisi caritas – costruzione nuova scuola mediante sostituzione edilizia"* , CUP B61B22000370006, selezionato nell'ambito dell'avviso pubblico prot. n. 48048 del 2 dicembre 2021, Missione 2 – Rivoluzione verde e transizione ecologica – Componente 3 – Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici – Investimento 1.1 "*Costruzione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici*" , finanziato dall'Unione europea – *Next Generation EU*

tra

il Ministero dell'istruzione – C.F. 80185250588, rappresentato dalla dott.ssa Simona Montesarchio, Direttore generale e coordinatrice dell'Unità di missione per il Piano nazionale di ripresa e resilienza

e

il Soggetto attuatore, Comune di Napoli – C.F. 80014890638, del progetto *"Demolizione e ricostruzione I.C. Massimo Troisi ex centrale e I.C. Massimo Troisi caritas – costruzione nuova scuola mediante sostituzione edilizia"* rappresentato dal/dalla dott./dott.ssa Gaetano Manfredi in qualità di legale rappresentante dell'ente Comune di Napoli, con sede legale in Napoli, PIAZZA MUNICIPIO, n. 1, Cap 80133 (di seguito "Soggetto attuatore")

di seguito congiuntamente definite le "Parti"

VISTI

- la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*";
- la legge 11 gennaio 1996, n. 23, recante "*Norme per l'edilizia scolastica*";
- la legge 16 gennaio 2003, n. 3, recante "*Disposizioni ordinamentali in materia di pubblica amministrazione*" e, in particolare, l'articolo 11, comma 2-*bis*, ai sensi del quale "*gli atti amministrativi anche di natura regolamentare adottati dalle Amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, che dispongono il finanziamento pubblico o autorizzano l'esecuzione di progetti di investimento pubblico, sono nulli in assenza dei corrispondenti codici di cui al comma 1 che costituiscono elemento essenziale dell'atto stesso*";
- il decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante "*Recepimento della direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia*";

- la legge 13 luglio 2015, n. 107, recante "*Riforma del sistema nazionale di istruzione e formazione e delega per il riordino delle disposizioni legislative vigenti*";
- il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recante il Codice dei contratti pubblici;
- il decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, recante "*Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale*", che ha modificato la legge istitutiva del codice CUP;
- la legge 30 dicembre 2020, n. 178, recante "*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023*" e, in particolare l'articolo 1, comma 1042, ai sensi del quale con uno o più decreti del Ministro dell'economia e delle finanze sono stabilite le procedure amministrativo-contabili per la gestione delle risorse di cui ai commi da 1037 a 1050, nonché le modalità di rendicontazione della gestione del Fondo di cui al comma 1037;
- la legge 30 dicembre 2020, n. 178, recante "*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023*" e, in particolare l'articolo 1, comma 1043, secondo periodo, ai sensi del quale al fine di supportare le attività di gestione, di monitoraggio, di rendicontazione e di controllo delle componenti del Next Generation EU, il Ministero dell'economia e delle finanze – Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato sviluppa e rende disponibile un apposito sistema informatico;
- il decreto-legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° luglio 2021, n. 101, recante "*Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti*";
- il decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, recante «*Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure*»;
- il decreto-legge 9 giugno 2021, n. 80, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2021, n. 113, recante «*Misure urgenti per il rafforzamento della capacità amministrativa delle pubbliche amministrazioni funzionale all'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e per l'efficienza della giustizia*»;
- il decreto-legge 6 novembre 2021, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 dicembre 2021, n. 233, recante "*Disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e per la prevenzione delle infiltrazioni mafiose*";
- il decreto-legge 30 aprile 2022, n. 36, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 giugno 2022, n. 79, recante "*Ulteriori misure urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza*" e, in particolare l'articolo 47;
- la direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia;
- il regolamento (UE) 2018/1046 del 18 luglio 2018, che stabilisce le regole finanziarie applicabili al bilancio generale dell'Unione, che modifica i regolamenti (UE) n. 1296/2013, n. 1301/2013, n. 1303/2013, n. 1304/2013, n. 1309/2013, n. 1316/2013, n. 223/2014, n. 283/2014 e la

decisione n. 541/2014/UE e abroga il regolamento (UE, Euratom) n. 966/2012;

- il regolamento UE 2020/852 e, in particolare, l'articolo 17 che definisce gli obiettivi ambientali, tra cui il principio di non arrecare un danno significativo (DNSH, "*Do no significant harm*"), e la Comunicazione della Commissione UE 2021/C 58/01, recante "*Orientamenti tecnici sull'applicazione del principio «non arrecare un danno significativo» a norma del regolamento sul dispositivo per la ripresa e la resilienza*";
- il regolamento (UE) 12 febbraio 2021, n. 2021/241, che istituisce il dispositivo per la ripresa e la resilienza;
- il Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) approvato con decisione del Consiglio ECOFIN del 13 luglio 2021 e notificata all'Italia dal Segretariato generale del Consiglio con nota LT161/21, del 14 luglio 2021, e in particolare la Missione 2 – Rivoluzione verde e transizione ecologica – Componente 3 – Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici – Investimento 1.1: "*Costruzione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici*";
- i principi trasversali previsti dal PNRR, quali, tra l'altro, il principio del contributo all'obiettivo climatico e digitale (c.d. *tagging*), il principio di parità di genere e l'obbligo di protezione e valorizzazione dei giovani;
- gli obblighi di assicurare il conseguimento di *target* e *milestone* e degli obiettivi finanziari stabiliti nel PNRR;
- la Strategia per i diritti delle persone con disabilità 2021-2030 della Commissione europea;
- le conclusioni del Consiglio europeo di Barcellona del 2002, in particolare il punto n. 32, con cui sono stati fissati i seguenti obiettivi: "*[...] gli Stati membri dovrebbero rimuovere i disincentivi alla partecipazione femminile alla forza lavoro e sforzarsi per fornire, entro il 2010, tenuto conto della domanda e conformemente ai modelli nazionali di offerta di cure, un'assistenza all'infanzia per almeno il 90% dei bambini di età compresa fra i 3 anni e l'età dell'obbligo scolastico e per almeno il 33% dei bambini di età inferiore ai 3 anni*";
- la comunicazione della Commissione al Parlamento europeo, al Consiglio, al Comitato economico e sociale europeo e al Comitato delle Regioni, "*Piano d'azione per l'integrazione e l'inclusione 2021-2027*" (COM(2020) 758 final del 24 novembre 2020);
- la comunicazione della Commissione al Parlamento europeo, al Consiglio, al Comitato economico e sociale europeo e al Comitato delle Regioni, "*Un'Unione dell'uguaglianza: strategia per i diritti delle persone con disabilità 2021-2030*" (COM(2021) 101 final del 3 marzo 2021);
- la delibera del CIPE n. 63 del 26 novembre 2020, che introduce la normativa attuativa della riforma del CUP;
- il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 30 settembre 2020 n. 166, recante "*Regolamento concernente l'organizzazione del Ministero dell'Istruzione*";
- il decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro della pubblica istruzione, 18 dicembre 1975, recante "*Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica*", ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia e urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica;

- il decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e con il Ministro della salute, 26 giugno 2015, recante "*Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici*";
- il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 6 agosto 2021, con il quale sono state assegnate le risorse in favore di ciascuna Amministrazione titolare degli interventi PNRR e corrispondenti *milestone* e *target*;
- il decreto del Ministro dell'istruzione, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, 21 settembre 2021, n. 284, di istituzione dell'Unità di missione di livello dirigenziale generale per l'attuazione degli interventi del Piano nazionale di ripresa e resilienza a titolarità del Ministero dell'istruzione;
- il decreto del Ministro dell'istruzione 30 novembre 2021, n. 341, che individua ulteriori uffici di livello dirigenziale non generale all'interno dell'Unità di missione per il PNRR;
- il decreto del Ministro dell'istruzione 11 febbraio 2022, n. 26, recante modifiche al decreto del Ministro dell'istruzione 30 novembre 2021, n. 341;
- il decreto del Ministro per le disabilità 9 febbraio 2022, recante "*Direttiva alle amministrazioni titolari di progetti, riforme e misure in materia di disabilità*";
- il decreto del Ministro dell'istruzione 15 febbraio 2022, n. 31, con cui sono state assegnate le risorse finanziarie ai titolari dei centri di responsabilità amministrativa e, in particolare, l'articolo 7 e la tabella D), allegata allo stesso, relativa ai capitoli e ai piani gestionali, su cui insistono le risorse destinate agli interventi in essere previsti dal PNRR;
- le Linee guida per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC del Ministero delle infrastrutture e delle mobilità sostenibili e del Consiglio superiore dei lavori pubblici – luglio 2021;
- le Linee guida per le Amministrazioni centrali titolari di interventi PNRR, approvate con la Circolare n. 25 del 29 ottobre 2021, recante "*Rilevazione periodica avvisi, bandi e altre procedure di attivazione degli investimenti*", che riportano le modalità per assicurare la correttezza delle procedure di attuazione e rendicontazione, la regolarità della spesa e il conseguimento dei target e milestone e di ogni altro adempimento previsto dalla normativa europea e nazionale applicabile al PNRR, a norma dell'articolo 8, comma 3, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108;
- la Circolare n. 21 del 14 ottobre 2021 del Ragioniere Generale dello Stato, recante "*Trasmissione delle Istruzioni tecniche per la selezione dei progetti PNRR*";
- la Circolare n. 4 del 18 gennaio 2022 del Ragioniere Generale dello Stato, recante "*Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) – articolo 1, comma 1, del decreto-legge n. 80 del 2021 – Indicazioni attuative*";
- la Circolare n. 21 del 29 aprile 2022 del Ragioniere Generale dello Stato, recante "*Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e Piano nazionale per gli investimenti complementare –*

Chiarimenti in relazione al riferimento alla disciplina nazionale in materia di contratti pubblici richiamata nei dispositivi attuativi relativi agli interventi PNRR e PNC";

- la Circolare n. 27 del 21 giugno 2022 del Ragioniere Generale dello Stato, recante "*Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) – Monitoraggio delle misure PNRR*";
- il decreto del Direttore della Direzione generale per i fondi strutturali per l'istruzione, l'edilizia scolastica e la scuola digitale 2 dicembre 2021, n. 471, con il quale sono approvati gli schemi di n. 4 avvisi pubblici a valere su alcuni investimenti del Piano nazionale di ripresa e resilienza, tra i quali quello relativo alla Missione 2 – Rivoluzione verde e transizione ecologica – Componente 3 – Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici – Investimento 1.1: "*Costruzione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici*";
- l'avviso pubblico del 2 dicembre 2021, n. 48048 per la presentazione di candidature per la realizzazione di nuovi edifici scolastici pubblici mediante sostituzione edilizia, da finanziare nell'ambito del PNRR, Missione 2 – Rivoluzione verde e transizione ecologica –Componente 3 – Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici – Investimento 1.1: "*Costruzione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici*", finanziato dall'Unione europea – *Next Generation EU*;
- il decreto del Ministro dell'istruzione 26 aprile 2022, n. 106, recante "*Approvazione linee guida orientative per gli ambienti di apprendimento e per la didattica nell'ambito della linea di investimento 1.1 "Costruzione di nuove scuole mediante sostituzione edilizia" della Missione 2 – Componente 3 – del Piano nazionale di ripresa e resilienza*";
- il decreto del Direttore generale dell'Unità di missione per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza 4 maggio 2022, n. 13, di approvazione degli elenchi, divisi per regione e, al loro interno, suddivisi per comuni e province, degli interventi candidati nell'ambito del PNRR, Missione 2 – Rivoluzione verde e transizione ecologica – Componente 3 – Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici – Investimento 1.1: "*Costruzione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici*", finanziato dall'Unione europea – *Next Generation EU*, con l'indicazione del relativo punteggio, definito applicando puntualmente i criteri automatici di cui all'articolo 9, comma 1, dell'avviso pubblico per ciascuna candidatura, con l'indicazione dei singoli punteggi e dell'importo richiesto da ciascun ente locale nei limiti dei costi parametrici indicati nell'avviso pubblico e con evidenza in giallo dei punteggi e dei dati rettificati a seguito di istruttoria;
- il decreto del Ministro dell'istruzione 5 maggio 2022, n. 111, recante destinazione di ulteriori risorse finanziarie per l'attuazione della Missione 2 – Rivoluzione verde e transizione ecologica – Componente 3 – Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici – Investimento 1.1 – "*Costruzione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici*" del Piano nazionale di ripresa e resilienza – finanziato dall'Unione europea – *Next Generation EU*;
- il decreto del Direttore generale dell'Unità di missione per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza 5 maggio 2022, n. 14, relativo all'approvazione delle graduatorie e all'ammissione a finanziamento dei progetti selezionati nell'ambito della Missione 2 – Componente 3 – Investimento 1.1 "*Costruzione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici*";

CONSIDERATO CHE

- l'attuazione del PNRR prevede, per l'attuazione della Missione 2 – Componente 3 – Investimento 1.1 e per la realizzazione degli interventi ad essa connessi, finalizzati alla costruzione di nuovi edifici scolastici pubblici mediante sostituzione edilizia, l'individuazione del Ministero dell'istruzione quale titolare dell'Investimento 1.1;
- per l'attuazione della Missione 2 – Componente 3 – Investimento 1.1 è stato emanato l'avviso pubblico prot. n. 48048 del 2 dicembre 2021;
- entro il termine delle ore 15.00 del giorno 8 febbraio 2022 è stata trasmessa, mediante apposito sistema informativo, la proposta progettuale relativa all'intervento in oggetto;
- il Ministero dell'istruzione – Unità di missione del PNRR ha eseguito l'istruttoria e la valutazione della proposta progettuale con esito positivo;
- il Ministero dell'istruzione – Unità di missione del PNRR, verificata la coerenza con gli obiettivi del Piano e la conformità ai criteri di selezione adottati, ha approvato le graduatorie e ha ammesso a finanziamento la suddetta proposta progettuale con decreto del Direttore generale e coordinatore dell'Unità di missione del PNRR prot. n. 14 del 5 maggio 2022.

Tutto ciò premesso, visto e considerato, le Parti come sopra individuate convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1
(*Premesse*)

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo di concessione.
2. Fa altresì parte integrante e sostanziale del presente accordo di concessione, quale oggetto della stessa, l'allegata scheda progetto, i cui contenuti sono definiti ed eventualmente aggiornati nel tempo, mediante condivisione delle parti, secondo le disposizioni e con le forme di comunicazione reciproca dei Regolamenti UE citati in premessa, senza necessità di espressa nuova sottoscrizione del presente accordo.

Articolo 2
(*Soggetto attuatore*)

1. È individuato, quale Soggetto attuatore, Comune di Napoli.

Articolo 3
(*Oggetto*)

1. Il presente accordo di concessione disciplina i rapporti tra le Parti per la realizzazione del progetto *"Demolizione e ricostruzione I.C. Massimo Troisi ex centrale e I.C. Massimo Troisi caritas – costruzione nuova scuola mediante sostituzione edilizia"*, nell'ambito della realizzazione degli obiettivi previsti dal PNRR, Missione 2 – Componente 3 – Investimento 1.1 "Costruzione di nuove

scuole mediante sostituzione di edifici", finanziato dall'Unione europea – *Next Generation EU*.

2. Il presente accordo di concessione definisce, inoltre, gli obblighi delle Parti, le procedure di rendicontazione e di pagamento.

Articolo 4

(*Termini di attuazione del progetto, durata e importo dell'accordo di concessione*)

1. Le attività, indicate dettagliatamente nel progetto, dovranno essere avviate dal Soggetto attuatore a partire dalla data di sottoscrizione del presente accordo di concessione.
2. Le azioni del progetto dovranno essere portate materialmente a termine e completate secondo il seguente cronoprogramma:

Progettazione esecutiva	Entro il 10 luglio 2023	Provvedimento di approvazione del progetto esecutivo con verbale di verifica e validazione, previa acquisizione dei pareri previsti
Progettazione esecutiva, in caso di ricorso all'appalto integrato o alla semplificazione di affidamento di progettazione ed esecuzione dei lavori	Entro il 31 gennaio 2024	Provvedimento di approvazione del progetto esecutivo con verbale di verifica e validazione, previa acquisizione dei pareri previsti
Aggiudicazione dei lavori	Entro il 20 settembre 2023 – Milestone EU	Determina di aggiudicazione
Avvio dei lavori	Entro il 31 marzo 2024	Verbale di consegna dei lavori
Conclusione dei lavori	Entro il 31 marzo 2026	Verbale di ultimazione dei lavori
Collaudo dei lavori	Entro il 30 giugno 2026	Certificato di collaudo

3. La presentazione della richiesta di pagamento finale delle spese al Ministero dell'istruzione – Unità di missione del PNRR dovrà essere effettuata entro il 15 luglio 2026, salvo diversa data comunicata dal Ministero dell'economia e delle finanze – Servizio centrale per il PNRR.
4. Per la realizzazione delle attività, l'importo ammesso a finanziamento è indicato nella scheda progetto ed eventualmente riprogrammato con le medesime modalità di cui all'art. 1, comma 2, del presente accordo di concessione.

Articolo 5

(*Obblighi del Soggetto attuatore*)

1. Con la sottoscrizione del presente accordo di concessione, il Soggetto attuatore si obbliga a:
   - assicurare il rispetto di tutte le disposizioni previste dalla normativa comunitaria e nazionale, con particolare riferimento a quanto previsto dal regolamento (UE) 2021/241 e dal decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108;
   - assicurare l'adozione di misure adeguate volte a rispettare il principio di sana gestione finanziaria secondo quanto disciplinato nel regolamento finanziario (UE, Euratom) n. 2018/1046 e nell'articolo 22 del regolamento (UE) n. 2021/241, in particolare in materia di prevenzione dei conflitti di interessi, delle frodi, della corruzione e di recupero e restituzione dei fondi che sono stati indebitamente assegnati;
   - rispettare le indicazioni in relazione ai principi orizzontali di cui all'articolo 5 del regolamento (UE) n. 2021/241, ossia il principio di non arrecare un danno significativo agli obiettivi ambientali, ai sensi dell'articolo 17 del regolamento (UE) n. 2020/852, e garantire la coerenza con il PNRR approvato dalla Commissione europea;
   - adottare proprie procedure interne, assicurando la conformità ai regolamenti comunitari e a quanto indicato dall'Unità di Missione del PNRR del Ministero dell'istruzione nella Descrizione delle funzioni e delle procedure e nella connessa manualistica allegata;
   - rispettare le circolari del Ministero dell'economia relative alla gestione, al monitoraggio, alla rendicontazione e al controllo degli interventi e dei progetti finanziati nell'ambito del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR);
   - dare piena attuazione al progetto così come illustrato nella scheda progetto, ammessa a finanziamento dall'Unità di missione del PNRR del Ministero dell'istruzione, garantendo l'avvio tempestivo delle attività per non incorrere in ritardi attuativi e concludere il progetto nella forma, nei modi e nei tempi previsti, nel rispetto della tempistica prevista dal relativo cronoprogramma di intervento/progetto e di sottoporre all'Amministrazione responsabile le eventuali modifiche al progetto;
   - garantire, nelle procedure di appalto, il rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;
   - adottare il sistema informatico prescelto dall'Unità di missione del PNRR del Ministero dell'istruzione finalizzato a raccogliere, registrare e archiviare in formato elettronico i dati per ciascuna operazione necessari per la sorveglianza, la valutazione, la gestione finanziaria, la verifica e l'audit, secondo quanto previsto dall'articolo 22.2, lettera *d)*, del regolamento (UE) n. 2021/241 e tenendo conto delle indicazioni che verranno fornite dall'Unità di missione del PNRR del Ministero dell'istruzione;
   - caricare sul sistema informativo adottato i dati e la documentazione utile all'esecuzione dei controlli preliminari di conformità normativa sulle procedure di aggiudicazione da parte dell'Ufficio competente per i controlli da parte dell'Unità di missione del PNRR del Ministero dell'istruzione, sulla base delle istruzioni contenute nella connessa manualistica predisposta da quest'ultima;
   - rilevare e garantire la correttezza, l'affidabilità e la congruenza dei dati di monitoraggio finanziario, fisico e procedurale, e di quelli che comprovano il conseguimento degli obiettivi dell'intervento quantificati in base agli stessi indicatori adottati per i *milestone* e i *target* della

misura e assicurarne l'inserimento nel sistema informatico e gestionale adottato dall'Amministrazione responsabile nel rispetto delle indicazioni che saranno fornite dal Ministero dell'istruzione – Unità di missione del Piano nazionale di ripresa e resilienza;

- fornire tutte le informazioni richieste relativamente alle procedure e alle verifiche in relazione alle spese rendicontate conformemente alle procedure e agli strumenti definiti nella manualistica adottata dall'Unità di missione del PNRR del Ministero dell'istruzione;
- garantire la conservazione della documentazione progettuale in fascicoli informatici per assicurare la completa tracciabilità delle operazioni – nel rispetto di quanto previsto all'articolo 9, comma 4, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108 che, nelle diverse fasi di controllo e verifica previste dal sistema di gestione e controllo del PNRR, dovranno essere messi prontamente a disposizione su richiesta dell'Amministrazione centrale titolare di intervento PNRR, del Servizio centrale per il PNRR, dell'Unità di Audit, della Commissione europea, dell'OLAF, della Corte dei Conti europea (ECA), della Procura europea (EPPO) e delle competenti Autorità giudiziarie nazionali e autorizzare la Commissione, l'OLAF, la Corte dei conti e l'EPPO a esercitare i diritti di cui all'articolo 129, paragrafo 1, del regolamento finanziario;
- facilitare le verifiche dell'Ufficio competente per i controlli dell'Unità di missione del PNRR del Ministero dell'istruzione, dell'Unità di audit, della Commissione europea e di altri organismi autorizzati, che verranno effettuate anche attraverso controlli in loco presso i Soggetti attuatori pubblici delle azioni;
- garantire la disponibilità dei documenti giustificativi relativi alle spese sostenute e dei *target* realizzati così come previsto dall'articolo 9, comma 4, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108;
- predisporre i pagamenti secondo le procedure stabilite dall'Unità di missione del PNRR del Ministero dell'istruzione, contenute nella relativa manualistica, nel rispetto del piano finanziario e cronogramma di spesa approvato, inserendo nel sistema informativo i relativi documenti riferiti alle procedure e i giustificativi di spesa e pagamento necessari ai controlli ordinari di legalità e ai controlli amministrativo-contabili previsti dalla legislazione nazionale applicabile, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 22 del regolamento (UE) n. 2021/241 e dell'articolo 9 del citato decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108;
- inoltrare le richieste di pagamento al Ministero dell'istruzione – Unità di missione del PNRR con allegata la rendicontazione dettagliata delle spese effettivamente sostenute e del contributo al perseguimento delle *milestone* e dei *target* associati alla misura PNRR di riferimento (cfr. art. 7 del decreto-legge n. 77 del 2021), e i documenti giustificativi appropriati secondo le tempistiche e le modalità riportate nei dispositivi attuativi;
- garantire l'adozione di un'apposita codificazione contabile, ai sensi dell'art. 9, comma 4, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, e informatizzata per tutte le transazioni relative al progetto per assicurare la tracciabilità dell'utilizzo delle risorse del PNRR;
- partecipare, ove richiesto, alle riunioni convocate dall'Unità di missione del PNRR del Ministero dell'istruzione;
- garantire, anche attraverso la trasmissione di relazioni periodiche sullo stato di avanzamento del

progetto, che l'Unità di missione del PNRR del Ministero dell'istruzione riceva tutte le informazioni necessarie, relative alle linee di attività per l'elaborazione delle relazioni annuali di cui all'articolo 31 del regolamento (UE) n. 2021/241, nonché qualsiasi altra informazione eventualmente richiesta;

- conseguire il raggiungimento degli obiettivi dell'intervento, quantificati secondo gli stessi indicatori adottati per i *milestone* e i *target* della misura PNRR di riferimento, e fornire, su richiesta dall'Unità di missione del PNRR del Ministero dell'istruzione, le informazioni necessarie per la predisposizione delle dichiarazioni sul conseguimento di *target* e *milestone* e delle relazioni e documenti sull'attuazione dei progetti;
- garantire il rispetto degli obblighi in materia di comunicazione e informazione previsti dall'articolo 34 del regolamento (UE) 2021/241, indicando nella documentazione progettuale che il progetto è finanziato nell'ambito del PNRR, con esplicito riferimento al finanziamento da parte dell'Unione europea e all'iniziativa Next Generation EU (ad es. utilizzando la frase "*Finanziato dall'Unione europea – Next Generation EU*"), riportando nella documentazione progettuale l'emblema dell'Unione europea, e fornire un'adeguata diffusione e promozione del progetto, anche *online*, sia *web* sia *social*, in linea con quanto previsto dalla Strategia di comunicazione del PNRR;
- rendere evidente, in caso di finanziamento, su una pagina del sito istituzionale dell'ente locale beneficiario, tutte le informazioni amministrative e tecniche relative al progetto aggiornandole con continuità sulla base delle indicazioni del Ministero dell'istruzione;
- fornire i documenti e le informazioni necessarie secondo le tempistiche previste e le scadenze stabilite dai Regolamenti comunitari dall'Unità di missione del PNRR del Ministero dell'istruzione e per tutta la durata del progetto;
- garantire una tempestiva diretta informazione agli organi preposti, tenendo informata l'Unità di missione del PNRR del Ministero dell'istruzione sull'avvio e l'andamento di eventuali procedimenti di carattere giudiziario, civile, penale o amministrativo che dovessero interessare le operazioni oggetto del progetto, comunicare le irregolarità o le frodi riscontrate a seguito delle verifiche di competenza e adottare le misure necessarie, nel rispetto delle procedure adottate dall'Unità di missione del PNRR del Ministero dell'istruzione in linea con quanto indicato dall'articolo 22 del regolamento (UE) n. 2021/241;
- osservare tutte le prescrizioni e indicazioni che saranno fornite dall'Unità di missione del PNRR del Ministero dell'istruzione in merito all'attuazione, rendicontazione e monitoraggio degli interventi anche successive alla sottoscrizione del presente accordo di concessione;
- mantenere la destinazione d'uso scolastico per gli edifici interessati dagli interventi di cui al presente Accordo e a garantire la funzionalità degli stessi per un periodo minimo di 5 anni dalla liquidazione finale dei finanziamenti concessi;
- rispettare le linee guida di utilizzo dei sistemi informativi di monitoraggio e di rendicontazione e garantire il caricamento di tutta la documentazione, anche aggiuntiva, richiesta dal Ministero dell'istruzione ai fini dei necessari controlli.

Articolo 6

(*Obblighi in capo al Ministero dell'istruzione*)

1. Con la sottoscrizione del presente accordo di concessione, l'Unità di missione per il PNRR del Ministero dell'istruzione si obbliga a:
   - garantire che il Soggetto attuatore riceva tutte le informazioni pertinenti per l'esecuzione dei compiti previsti e per l'attuazione delle operazioni, in particolare, le istruzioni necessarie relative alle modalità per la corretta gestione, verifica e rendicontazione delle spese;
   - assicurare l'utilizzo o l'implementazione dei dati nel sistema di registrazione e conservazione informatizzata dei dati, istituito dal Ministero dell'economia e delle finanze – Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato, ai sensi dell'articolo 1, comma 1043, della legge 31 dicembre 2020, n. 178, necessari alla sorveglianza, alla valutazione, alla gestione finanziaria, ai controlli amministrativo-contabili, al monitoraggio e agli audit, verificandone la corretta implementazione;
   - fornire le informazioni riguardanti il sistema di gestione e controllo attraverso la Descrizione delle funzioni e delle procedure da parte dell'Unità di missione per il PNRR del Ministero dell'istruzione, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 8, comma 3, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108;
   - informare il Soggetto attuatore in merito a eventuali incongruenze e possibili irregolarità riscontrate nel corso dell'attuazione del progetto che possano avere ripercussioni sugli interventi gestiti dallo stesso;
   - informare il Soggetto attuatore dell'inclusione del finanziamento nell'elenco delle operazioni e fornirgli informazioni e strumenti di comunicazione di supporto, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 34 del regolamento (UE) n. 2021/241;
   - assolvere ad ogni altro onere e adempimento previsto a carico dell'Unità di missione per il PNRR del Ministero dell'istruzione dalla normativa comunitaria in vigore, per tutta la durata del presente accordo di concessione.

Articolo 7

(*Procedura di rendicontazione della spesa e dei target*)

1. Il Soggetto attuatore, secondo le indicazioni fornite all'Unità di missione per il PNRR del Ministero dell'istruzione, deve registrare con regolarità i dati di avanzamento finanziario nel sistema informatico adottato dal Ministero dell'istruzione – Unità di missione del PNRR e implementare tale sistema con la documentazione specifica relativa a ciascuna procedura di affidamento e a ciascun atto giustificativo di spesa e di pagamento, al fine di consentire l'espletamento dei controlli amministrativo-contabili a norma dell'articolo 22 del regolamento (UE) n. 2021/241.
2. Il Soggetto attuatore, pertanto, dovrà inoltrare periodicamente tramite il sistema informatico, la richiesta di pagamento al Ministero dell'istruzione – Unità di missione del PNRR comprensiva dell'elenco di tutte le spese effettivamente sostenute nel periodo di riferimento, gli avanzamenti relativi agli indicatori di intervento/progetto con specifico riferimento a *milestone* e *target* del PNRR. Tale richiesta dovrà essere corredata dalla documentazione specificatamente indicata nelle procedure in essere dell'Unità di missione per il PNRR del Ministero dell'istruzione e nella relativa manualistica allegata.
3. Le spese incluse nelle richieste di pagamento del Soggetto attuatore, se afferenti ad operazioni estratte a campione, sono sottoposte, per il tramite del sistema informatico, alle verifiche, se del

caso anche *in loco*, da parte delle strutture deputate al controllo dell'Unità di missione per il PNRR del Ministero dell'istruzione.

4. Nello specifico, le strutture coinvolte a diversi livelli di controllo eseguono le verifiche sulle procedure, sulle spese e sui *target* in conformità con quanto stabilito dall'articolo 22 del regolamento (UE) n. 2021/241, al fine di garantire la tutela degli interessi finanziari dell'Unione europea, la prevenzione, individuazione e rettifica di frodi, di casi di corruzione e di conflitti di interessi, nonché il recupero di somme erroneamente versate o utilizzate in modo non corretto.

Articolo 8

(*Procedura di pagamento al Soggetto attuatore*)

1. Le procedure di pagamento al Soggetto attuatore seguono le modalità specifiche indicate nell'avviso pubblico prot. n. 48048 del 2 dicembre 2021 e di seguito indicate.
2. Il finanziamento concesso sarà erogato nel seguente modo:
   a) il 10% del contributo dopo la conclusione del concorso di progettazione e la trasmissione al Soggetto attuatore degli esiti dello stesso da parte del Ministero dell'istruzione;
   b) la restante somma può essere richiesta solo successivamente all'avvenuta aggiudicazione dei lavori e positiva verifica da parte del Ministero dell'istruzione e viene erogata sulla base degli stati di avanzamento lavori o delle spese maturate dall'ente, debitamente certificati dal Responsabile unico del procedimento, fino al raggiungimento del 90% della spesa complessiva, al netto del ribasso di gara;
   c) il residuo 10% è liquidato a seguito dell'avvenuto collaudo e/o del certificato di regolare esecuzione, previa verifica dell'avvenuta demolizione dell'edificio/i oggetto di sostituzione edilizia e del rispetto dell'art. 5, comma 1, lett. *f)*, dell'avviso pubblico prot. n. 48048 del 2 dicembre 2021.
3. Le economie derivanti dalle procedure di gara sia di lavori sia di servizi (anche in caso di affidamento diretto) non sono nella disponibilità dell'ente locale.
4. Per le erogazioni di cui al comma 2, lettera *b*), l'ente locale dovrà provare l'avvenuta erogazione dell'acconto pari al 10% mediante caricamento nell'apposito sistema informativo di monitoraggio delle determine/decreti di liquidazione, fatture e mandati quietanzati mentre, ai fini dell'erogazione delle ulteriori risorse, la richiesta del responsabile del procedimento deve essere corredata dalla determina di approvazione degli stati di avanzamento lavori e dei certificati di pagamento.
5. Il residuo 10% è erogato a seguito dell'avvenuta demolizione dell'edificio/i oggetto di sostituzione edilizia, dell'avvenuta approvazione della contabilità finale e del certificato di collaudo, previo caricamento nell'apposito sistema di monitoraggio di tutta la documentazione finale di cantiere e degli indicatori *post operam* conseguiti.
6. L'Unità di Missione del Ministero dell'istruzione procede a disporre sopralluoghi anche *in loco* per verificare l'andamento dei lavori e fornisce supporto agli enti locali anche per il tramite di apposite *Task Force* territoriali, al fine di superare criticità eventualmente presenti e garantire il raggiungimento di *target* e *milestone* previsti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza.

Articolo 9

(*Variazioni del progetto*)

1. Il Soggetto attuatore non può proporre variazioni alla scheda progetto proposto, salvo che per aspetti di dettaglio e/o esigenze di adeguamento prezzi, fermo restando l'importo concesso del finanziamento.
2. In ogni caso le modifiche ai progetti devono essere autorizzate da parte dell'Unità di missione del PNRR del Ministero dell'istruzione, che si riserva la facoltà di non riconoscere ovvero di non approvare spese relative a variazioni delle attività del progetto non autorizzate, previa acquisizione della documentazione tecnica da parte del soggetto attuatore.
3. L'Unità di missione del PNRR del Ministero dell'istruzione si riserva comunque la facoltà di apportare qualsiasi modifica al progetto che ritenga necessaria al fine del raggiungimento degli obiettivi previsti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza, previo confronto con il Soggetto attuatore.
4. In ogni caso non possono essere autorizzate modifiche progettuali che determinino la modifica della graduatoria approvata a seguito dell'avviso pubblico e che alterino gli esiti del successivo concorso di progettazione ovvero portino alla realizzazione di un progetto con *target* inferiori rispetto a quelli inizialmente indicati in sede di proposta progettuale ovvero determino un aumento del contributo.
5. Le modifiche di cui ai punti 1, 2, 3, 4 non comportano alcuna revisione del presente accordo di concessione.

Articolo 10

(*Meccanismi sanzionatori*)

1. L'Unità di missione del PNRR del Ministero dell'istruzione procede a <u>dichiarare la decadenza dell'ente locale dal finanziamento</u> concesso nei seguenti casi:
   - mancata aggiudicazione dei lavori da parte dell'ente locale entro il termine del 20 settembre 2023 e/o eventuale diverso termine previsto dal Piano nazionale di ripresa e resilienza;
   - mancata conclusione dei lavori entro il termine del 31 marzo 2026;
   - mancata demolizione dell'edificio/degli edifici oggetto di sostituzione edilizia;
   - realizzazione di intervento diverso rispetto a quello autorizzato;
   - affidamento dei lavori, da parte dell'ente locale, mediante procedure di gara, in violazione di quanto previsto dal decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e dalle disposizioni di semplificazioni previste per l'attuazione del Piano nazionale per la ripresa e la resilienza;
   - frazionamento artificioso dei lavori al fine di eludere le soglie stabilite dalla normativa vigente per la procedura di gara;
   - mancata pubblicazione dei bandi di gara per i servizi e per i lavori nelle modalità previste dalla normativa vigente per la tipologia di procedura;
   - accertata sussistenza di situazione di conflitto di interessi, in caso di valutazione delle offerte;
   - progetto interessato da indagine giudiziaria per reati ambientali e/o contro la pubblica amministrazione comunicato dall'Autorità giudiziaria al Ministero dell'istruzione;
   - realizzazione di un intervento che non raggiunga il *target* della riduzione del 20% del fabbisogno di energia primaria rispetto ai requisiti previsti dalla normativa italiana per gli edifici

NZEB;

- mancata adozione di misure adeguate volte a rispettare il principio di sana gestione finanziaria secondo quanto disciplinato nel regolamento finanziario (UE, Euratom) n. 2018/1046 e nell'articolo 22 del regolamento (UE) n. 2021/241, in particolare in materia di prevenzione dei conflitti di interessi, delle frodi, della corruzione e di recupero e restituzione dei fondi che sono stati indebitamente assegnati;
- mancata adozione di misure adeguate volte a rispettare il principio DNSH, secondo quanto disciplinato nel regolamento UE 2020/852 e, in particolare, nell'articolo 17 che definisce gli obiettivi ambientali, tra cui il principio di non arrecare un danno significativo (DNSH, "*Do no significant harm*"), e la Comunicazione della Commissione UE 2021/C 58/01, recante "*Orientamenti tecnici sull'applicazione del principio «non arrecare un danno significativo» a norma del regolamento sul dispositivo per la ripresa e la resilienza*";
- realizzazione di un intervento che non rispetti le indicazioni in relazione ai principi orizzontali di cui all'articolo 5 del regolamento (UE) n. 2021/241, ossia il principio di non arrecare un danno significativo agli obiettivi ambientali, ai sensi dell'articolo 17 del regolamento (UE) 2020/852, e garantire la coerenza con il PNRR approvato dalla Commissione europea.

2. L'Unità di missione del PNRR del Ministero dell'istruzione applica rettifiche finanziarie in misura variabile dal 10% al 25% consistenti nel mancato riconoscimento della spesa nei seguenti casi:

a) mancato riconoscimento delle seguenti spese:

- spesa derivante da affidamenti, da parte dell'ente locale, di servizi di ingegneria e/o di architettura in caso di frazionamento artificioso degli incarichi professionali;
- affidamento di incarichi professionali o di consulenza in violazione delle prescrizioni previste dal codice dei contratti o dalle disposizioni di semplificazioni previste dal Piano nazionale per la ripresa e la resilienza;
- spese relative a incarichi, consulenze, lavori eseguiti prima della data di stipula del presente accordo di concessione;
- spese per arredi, traslochi, pulizie, trasferimenti, affitti di spazi ed edifici e noleggio e acquisto di strutture modulari;
- eventuali costi di esproprio o di acquisto di aree, collegati all'area su cui realizzare nuova scuola;
- spese derivanti da varianti, in corso d'opera, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;
- lavori e/o servizi complementari che superino il 50% del valore iniziale e che siano stati affidati in assenza delle condizioni di estrema urgenza e circostanza imprevista e imprevedibile di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e dell'articolo 31 della direttiva 2004/18/CE;

b) rettifiche finanziarie nella misura del 10% dell'importo finanziato nei seguenti casi:

- mancato rispetto, da parte dell'ente locale, dei termini per la presentazione delle offerte o delle domande di partecipazione quando la riduzione sia pari o superiore al 30% dei termini previsti dal codice dei contratti o dalle misure di semplificazione;
- i potenziali offerenti o candidati non dispongono di tempo sufficiente per ottenere la documentazione di gara, se il tempo a disposizione dei potenziali offerenti o candidati per ottenere la medesima documentazione è inferiore al 60% rispetto ai termini di ricezione delle

offerte (conformemente alle disposizioni pertinenti);

- mancata pubblicazione, da parte dell'ente locale, di eventuali proroghe del termine di presentazione delle offerte o delle domande di partecipazione alla procedura di evidenza pubblica;
- criteri di selezione delle proposte progettuali presenti ma non sufficientemente dettagliati;

c) rettifiche finanziarie nella misura del 25% dell'importo finanziato nei seguenti casi:

- pubblicazione, da parte dell'ente locale, del bando di gara adottato nel solo rispetto della normativa nazionale nel caso in cui l'appalto sia di importo superiore alla soglia europea e siano state osservate modalità di pubblicazione che consentano comunque ad un'impresa residente in uno stato membro di avere conoscenza dell'avviso e di poter in ogni caso partecipare;
- mancato rispetto dei termini per la presentazione delle offerte o delle domande di partecipazione, quando la riduzione sia pari o superiore al 50% dei termini previsti dal codice dei contratti o dalle misure di semplificazione;
- i potenziali offerenti o candidati non dispongono di tempo sufficiente per ottenere la documentazione di gara, se il tempo a disposizione dei potenziali offerenti o candidati per ottenere la documentazione di gara è inferiore al 50% rispetto ai termini di ricezione delle offerte (conformemente alle disposizioni pertinenti);
- casi che non giustificano il ricorso all'aggiudicazione mediante procedura negoziata previa pubblicazione di un bando di gara;
- mancata indicazione, da parte degli enti locali, dei criteri di selezione nel bando di gara degli enti locali e/o dei criteri di aggiudicazione (e della loro ponderazione) nel bando di gara o nel capitolato d'oneri;
- presenza nel bando o nella lettera di invito di criteri di selezione e/o aggiudicazione illegali e/o discriminatori;
- presenza nel bando o nella lettera di invito di criteri di selezione non connessi e non proporzionati all'oggetto dell'appalto;
- i criteri di selezione sono stati modificati durante la fase di selezione, il che ha comportato l'accettazione o l'esclusione di offerenti che non avrebbero dovuto o avrebbero dovuto essere accettati se fossero stati rispettati i criteri di selezione pubblicati;
- assenza o mancata chiarezza nei verbali e nei documenti di gara in merito all'assegnazione dei punteggi attribuiti ai concorrenti;
- modifica dell'offerta da parte del concorrente a seguito di trattativa durante l'aggiudicazione da parte della stazione appaltante;
- esclusione di offerte anormalmente basse senza adeguata istruttoria;
- modifica sostanziale del progetto che rispetti i *target* e requisiti previsti dalla presente misura, ma che alteri elementi in fase di gara quali prezzo, categorie di lavori, classifiche.

Articolo 11

(*Disimpegno delle risorse*)

1. L'eventuale disimpegno delle risorse del Piano nazionale di ripresa e resilienza, previsto dall'articolo 24 del regolamento (UE) n. 2021/241 comporta la riduzione o la revoca delle risorse relative ai

progetti che non hanno raggiunto gli obiettivi previsti, nel rispetto di quanto previsto dall'avviso pubblico e dagli articoli 4 e 5 del presente accordo di concessione.

Articolo 12
(*Rettifiche finanziarie*)

1. Ogni difformità rilevata nella regolarità della spesa, prima o dopo l'erogazione del contributo pubblico in favore del Soggetto attuatore, di cui al precedente articolo 10, dovrà essere immediatamente rettificata e gli importi eventualmente corrisposti dovranno essere recuperati secondo quanto previsto dall'articolo 22 del regolamento (UE) n. 2021/241.
2. A tal fine, il Soggetto attuatore si impegna, conformemente a quanto verrà disposto dal Ministero dell'istruzione – Unità di missione del PNRR, a recuperare le somme indebitamente corrisposte.
3. Il Soggetto attuatore è obbligato a fornire tempestivamente ogni informazione in merito a errori od omissioni che possano dar luogo a riduzione o revoca del contributo.

Articolo 13
(*Risoluzione di controversie*)

1. Il presente accordo di concessione è regolato dalla legge italiana. Qualsiasi controversia, in merito all'interpretazione, esecuzione, validità o efficacia del presente accordo di concessione, è di competenza esclusiva del Foro di Roma.

Articolo 14
(*Risoluzione per inadempimento*)

1. Il Ministero dell'istruzione – Unità di missione del PNRR potrà avvalersi della facoltà di risolvere il presente accordo di concessione qualora il Soggetto attuatore non rispetti gli obblighi imposti a suo carico e, comunque, pregiudichi l'assolvimento da parte dello stesso Ministero dell'istruzione – Unità di missione del PNRR degli obblighi imposti dalla normativa comunitaria.

Articolo 15
(*Diritto di recesso*)

1. Il Ministero dell'istruzione – Unità di missione del PNRR può recedere in qualunque momento dagli impegni assunti con il presente accordo di concessione nei confronti del Soggetto attuatore qualora, a proprio giudizio, nel corso di svolgimento delle attività, intervengano fatti o provvedimenti che modifichino la situazione esistente all'atto della stipula del presente accordo o ne rendano impossibile o inopportuna la conduzione a termine.

Articolo 16

(*Comunicazioni e scambio di informazioni*)

1. Ai fini della digitalizzazione dell'intero ciclo di vita del progetto, tutte le comunicazioni con l'Unità di missione del PNRR del Ministero dell'istruzione devono avvenire tramite sistema informativo e per posta elettronica istituzionale o posta elettronica certificata, ai sensi del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82.
2. Nello specifico, si stabiliscono le seguenti modalità di invio telematico:
   - Accordo di concessione: obbligatorio l'invio tramite il sistema informativo predisposto dal Ministero dell'istruzione del documento firmato digitalmente da entrambe le parti;
   - comunicazioni in autocertificazione ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445: invio a mezzo posta elettronica istituzionale con allegata fotocopia del documento in corso di validità del dichiarante o per il tramite del sistema informativo dedicato;
   - comunicazioni ordinarie: invio a mezzo posta elettronica istituzionale o per il tramite del sistema informativo dedicato.

Articolo 17
(*Disposizioni finali*)

1. Per quanto non previsto dal presente accordo di concessione si rinvia alle norme comunitarie e nazionali di riferimento, all'avviso pubblico, alle comunicazioni dell'Unità di missione del PNRR presso il Ministero dell'istruzione e alle circolari del Ministero dell'economia e delle finanze relative al Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR).

Articolo 18
(*Efficacia*)

1. Il presente accordo di concessione decorre dalla data di sottoscrizione dello stesso.

PER IL SOGGETTO ATTUATORE
IL LEGALE RAPPRESENTANTE
Gaetano Manfredi

PER L'UNITÁ DI MISSIONE DEL PNRR IL
DIRETTORE GENERALE
Simona Montesarchio

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, il beneficiario prende attenta visione e dichiara di accettare espressamente gli articoli 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente accordo di concessione, attuativi delle disposizioni di cui al regolamento (UE) n. 2021/241 e al D.L. n. 77/2021

PER IL SOGGETTO ATTUATORE
IL LEGALE RAPPRESENTANTE
Gaetano Manfredi

PG/2026/525392 del 08/05/2026

Da: [redacted]
Inviato: giovedì 7 maggio 2026 18:39 (GMT+02:00)
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Trasmissione osservazioni alla Variante urbanistica adottata con D.G.C. n. 128 del 26/03/2026 ? Suolo F. [redacted] Quartiere Pianura
Allegati: Osservazioni_PRG_2026_[redacted]_F91_P139 con allegati.pdf, Carta identità [redacted] CARTA IDENTITA' [redacted].pdf

Spett.le
Comune di Napoli
Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

I sottoscritti:

- [redacted] a Napoli il 25/04/1945, C.F. [redacted]
- [redacted] nato a Napoli il 18/12/1948, C.F [redacted]

in qualità di comproprietari del suolo sito nel Comune di Napoli, Catasto Terreni foglio 91, particella 139, ubicato nel quadrante Via Don Giovanni / Via Vicinale Campanile – quartiere Pianura,

trasmettono, in allegato alla presente, le osservazioni alla “Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa”, adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 26/03/2026.

Le osservazioni sono corredate dai relativi allegati tecnici, catastali ed urbanistici richiamati nel documento principale.

Si chiede che le stesse vengano acquisite e valutate nell’ambito del procedimento di esame e recepimento delle osservazioni alla Variante urbanistica in oggetto.

Distinti saluti.

[redacted]
(per sé e quale comproprietario unitamente a [redacted]

Allegati:

1. Osservazioni_PRG_2026[redacted]_F91_P139 con allegati.pdf;
2. Documento di identità [redacted]
3. Documento di identità [redacted]

--

[redacted]

Osservazioni_PRG_2026[redacted]_F91_P139_compressed 2
allegato n.1- visura catastale CT f91 p139 15
allegato n.2- estratto mappa catastale f91 p139 17
allegato n.3- estratto SIT-zonizzazione 18
allegato n.4- documentazione D.G.C. n. 440_2025 centro natatorio 19
allegato n.5-foglio12 specificazioni_individuazione plla 139 foglio 91 38

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE URBANISTICA FINALIZZATA ALLA REVISIONE DELLE REGOLE E DELLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

Variante adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 26/03/2026

Mittenti: [redacted], nato a Napoli il [redacted], proprietario pro quota; [redacted] proprietario pro quota, relativamente al suolo sito nel Comune di Napoli, Catasto Terreni, foglio 91, particella 139, ubicato nel quadrante Via Don Giovanni / Via Vicinale Campanile, quartiere Pianura.

Destinatario: Comune di Napoli - Area Urbanistica - Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa - PEC: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Proponenti: [redacted] nato a Napoli i[redacted], e [redacted] nato a Napoli il[redacted] proprietari del suolo sito in Napoli, Catasto Terreni, foglio 91, particella 139.

Oggetto: Osservazioni alla "Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa", adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 26/03/2026, nell'interesse dei proprietari del suolo sito in Napoli, Catasto Terreni, foglio 91, particella 139, ricadente in sottozona Bb – espansione recente.

1. Premessa e interesse dei proprietari osservanti

I sottoscritti proprietari presentano le presenti osservazioni in quanto titolari del suolo sito nel Comune di Napoli, quartiere Pianura, in prossimità di Via Don Giovanni e Via Vicinale Campanile, censito al Catasto Terreni al foglio 91, particella 139.

Il suolo, secondo la documentazione disponibile, ricade in zona B, sottozona Bb – espansione recente, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle Norme di Attuazione della Variante

al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

L'interesse dei proprietari è diretto, concreto e attuale, poiché la disciplina della Variante in corso di approvazione incide sulla possibilità di rendere effettivamente utilizzabile un lotto privato di modesta estensione, inserito in un tessuto urbano già consolidato e servito, ma non autonomamente idoneo, per dimensione, a raggiungere la soglia ordinaria prevista per gli strumenti urbanistici esecutivi nella sottozona Bb.

Le presenti osservazioni non sono formulate per sollecitare una trasformazione edilizia indiscriminata del suolo, bensì per chiedere l'introduzione di una disciplina attuativa proporzionata, convenzionata e prestazionale, idonea a consentire interventi compatibili con il contesto urbano, con la tutela della permeabilità del suolo, con l'incremento delle dotazioni di prossimità e con la sostenibilità economica degli investimenti privati.

2. Inquadramento urbanistico sintetico dell'area

Il suolo oggetto delle presenti osservazioni si colloca nel quartiere Pianura, in un ambito già urbanizzato, in prossimità di Via Don Giovanni e Via Vicinale Campanile, caratterizzato dalla presenza di edilizia residenziale, viabilità esistente, sottoservizi, aree libere residue e recenti iniziative progettuali finalizzate alla realizzazione di attrezzature di quartiere.

La classificazione urbanistica di riferimento è sottozona Bb – espansione recente.

La disciplina vigente dell'art. 33 delle NTA consente, in tale sottozona, interventi funzionali all'adeguamento della viabilità, alla realizzazione di parcheggi, slarghi, zone di sosta pedonale, sottoservizi, nonché edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere.

La medesima disciplina prevede, per gli strumenti urbanistici esecutivi, unità minime di intervento non inferiori a 5.000 mq di territorio comunale e un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti.

Tale impostazione, coerente per ambiti di maggiore consistenza, presenta però una criticità evidente per i lotti liberi, residuali o interclusi di superficie inferiore a 5.000 mq, i quali non possono accedere autonomamente a uno strumento urbanistico esecutivo, pur essendo collocati in tessuti urbani già consolidati e pur potendo concorrere alla ricucitura urbana e alla dotazione di servizi di prossimità.

3. Criticità della disciplina vigente per i lotti Bb di modesta estensione

L'applicazione rigida della soglia minima di 5.000 mq ai lotti residuali in sottozona Bb determina un effetto sostanzialmente paralizzante.

I lotti inferiori alla predetta soglia, pur essendo inseriti in contesti urbanizzati e serviti, restano privi di un reale meccanismo attuativo, con conseguente:

sterilizzazione urbanistica di suoli privati;
impossibilità di promuovere interventi di ricucitura urbana puntuale;
mancato incremento delle dotazioni locali di parcheggi, verde, servizi e attrezzature;
permanenza di aree residuali prive di una funzione urbana definita;
disincentivo agli investimenti privati orientati alla rigenerazione urbana;
sostanziale disallineamento rispetto agli obiettivi dichiarati dalla Variante 2026, che intende superare la rigidità dei meccanismi attuativi e favorire forme più efficaci di trasformazione urbana.

La questione non riguarda soltanto l'interesse dei singoli proprietari, ma la coerenza generale del piano: una variante che dichiara di voler rendere più operativo il PRG deve necessariamente affrontare anche il tema dei micro-lotti, dei lotti residuali e delle proprietà frammentate, altrimenti la semplificazione resta confinata ai soli compendi medio-grandi.

4. Coerenza della richiesta con gli obiettivi della Variante 2026

La Variante urbanistica in esame è finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa, con l'obiettivo di incrementare l'operatività del piano, semplificare i meccanismi attuativi e favorire interventi coerenti con la rigenerazione urbana.

In tale prospettiva, l'introduzione di una disciplina specifica per i lotti Bb inferiori a 5.000 mq risulta pienamente coerente con le finalità della Variante, poiché consente di:

accompagnare la trasformazione minuta della città;
superare le criticità derivanti dalla frammentazione proprietaria;
rendere attuabili interventi puntuali non confliggenti con gli obiettivi urbanistici generali;
favorire investimenti privati sostenibili;
ottenere, mediante convenzione, ricadute pubbliche o di uso pubblico;
evitare consumo incontrollato di suolo attraverso prescrizioni prestazionali su verde, permeabilità, drenaggio urbano e inserimento morfologico;
assicurare che l'eventuale trasformazione sia proporzionata alla scala del lotto e al contesto.

Il punto essenziale è che il piccolo lotto urbano non deve essere trattato come un ambito di ristrutturazione urbanistica complessa, ma come una possibile occasione di ricucitura e qualificazione locale.

5. Rilevanza del precedente amministrativo relativo al centro natatorio di Via Vicinale Campanile

Assume rilievo, quale elemento di contesto urbanistico e amministrativo, la recente approvazione, da parte del Comune di Napoli, della fattibilità urbanistica del progetto relativo alla realizzazione di una struttura destinata ad attività natatorie con annessa palestra per la preparazione atletica, in Via Vicinale Campanile, su area censita al foglio 91, particelle 72 e 73, approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 440 del 25/09/2025.

Tale intervento ricade nel medesimo quadrante territoriale, in sottozona Bb – espansione recente, ed è stato assentito quale attrezzatura di quartiere ad uso pubblico mediante procedura convenzionata ai sensi dell'art. 56 delle Norme di Attuazione della Variante al PRG, con riferimento alla Tavola 8 – Specificazioni, Foglio 12.

La documentazione progettuale relativa a tale intervento evidenzia un lotto di circa 3.268 mq, quindi inferiore alla soglia ordinaria di 5.000 mq prevista dall'art. 33 per gli strumenti urbanistici esecutivi in sottozona Bb.

Tale precedente non viene invocato come automatica equiparazione tra aree diverse, né come titolo per replicare sul fondo in oggetto il medesimo intervento. Esso viene richiamato, invece, quale significativo precedente di metodo: nel medesimo quadrante urbano l'Amministrazione ha già riconosciuto la possibilità di promuovere interventi privati convenzionati, funzionali alla realizzazione di servizi, attrezzature, parcheggi, verde e dotazioni di interesse pubblico o di uso pubblico.

Ne deriva che il quadrante di Via Don Giovanni / Via Vicinale Campanile non può essere considerato come tessuto urbano statico o privo di potenzialità trasformativa, bensì come parte di città nella quale la pianificazione ha già riconosciuto la possibilità di attivare iniziative private convenzionate, purché orientate al soddisfacimento di interessi urbani collettivi.

6. Osservazione principale – Introduzione di una disciplina per i lotti Bb inferiori a 5.000 mq

Si chiede che la Variante venga integrata prevedendo, all'art. 33 delle NTA o in altra disposizione coordinata, una disciplina specifica per i lotti ricadenti in sottozona Bb di superficie inferiore a 5.000 mq, purché interclusi, residuali o comunque inseriti in tessuti urbani già consolidati.

Tale disciplina dovrebbe consentire il ricorso al permesso di costruire convenzionato o ad altro titolo diretto convenzionato equivalente, quando ricorrano le seguenti condizioni:

il lotto sia già servito, o agevolmente servibile, da viabilità e sottoservizi;
l'intervento non configuri ristrutturazione urbanistica complessa;
l'intervento sia finalizzato alla ricucitura del tessuto urbano;
sia garantita una quota minima di superficie permeabile e sistemata a verde;
siano previsti, ove tecnicamente possibile, parcheggi, spazi di uso pubblico, servizi di prossimità o attrezzature compatibili;
l'altezza e la sagoma siano coerenti con il contesto edilizio circostante;
la convenzione disciplini obblighi, tempi, manutenzione, eventuali aree asservite, garanzie e modalità di gestione.

Tale integrazione consentirebbe di superare l'attuale effetto di blocco dei piccoli lotti, senza compromettere il controllo pubblico della trasformazione, poiché l'intervento sarebbe subordinato a convenzione e a precisi obblighi prestazionali.

7. Proposta normativa principale

Si propone l'inserimento, all'art. 33 delle NTA, del seguente comma:

> *"Per i lotti liberi, residuali o interclusi ricadenti in sottozona Bb, di superficie inferiore a 5.000 mq, già inseriti in tessuti urbanizzati e serviti da viabilità pubblica o di uso pubblico, è ammesso il ricorso al permesso di costruire convenzionato, ove l'intervento non configuri ristrutturazione urbanistica complessa e sia finalizzato alla ricucitura urbana, alla qualificazione morfologica del tessuto edilizio, alla realizzazione o al potenziamento di dotazioni territoriali, servizi di prossimità, parcheggi, verde e spazi di uso pubblico. La convenzione disciplina le opere, le eventuali aree da asservire o destinare all'uso pubblico, le modalità di gestione e manutenzione, le garanzie e gli obblighi del soggetto attuatore. L'intervento dovrà garantire adeguate superfici permeabili e sistemazioni a verde, nonché parametri edilizi coerenti con il contesto urbano circostante."*

8. Proposta normativa alternativa con parametri quantitativi

Qualora l'Amministrazione ritenga necessario definire parametri quantitativi più puntuali, si propone la seguente formulazione alternativa:

> *"Per i lotti ricadenti in sottozona Bb di superficie non inferiore a 800 mq e inferiore a 5.000 mq, interclusi o residuali, è ammesso il permesso di costruire convenzionato con indice massimo di riferimento non superiore a 2 mc/mq, da graduarsi in rapporto al contesto, alla dotazione di standard, alla permeabilità del suolo, alla viabilità di accesso, alla compatibilità paesaggistica e ambientale e alla presenza di eventuali vincoli sovraordinati. La superficie permeabile non potrà essere inferiore al 30% della superficie fondiaria, salvo più restrittive disposizioni di settore. La convenzione potrà prevedere la realizzazione, la cessione o l'assoggettamento a uso pubblico di quote di verde, parcheggi, percorsi pedonali, servizi di prossimità o altre dotazioni territoriali."*

Tale formulazione presenta il vantaggio di individuare una soglia minima compatibile con la dimensione del lotto oggetto delle presenti osservazioni e di rendere la disciplina concretamente applicabile. Resta ferma la necessità di graduare il carico urbanistico in funzione della specifica situazione locale.

9. Osservazione subordinata – Attrezzature convenzionate con quota privata accessoria

In subordine, si chiede che la Variante chiarisca espressamente che, nei lotti Bb di modesta estensione, possano essere promossi interventi per attrezzature di quartiere o servizi di interesse pubblico anche mediante iniziativa privata convenzionata, con possibilità di prevedere funzioni accessorie private strettamente funzionali alla sostenibilità economico-gestionale dell'intervento.

Tali funzioni accessorie potrebbero comprendere, a titolo esemplificativo:

servizi alla persona;
attività sanitarie, assistenziali, fisioterapiche o sportive leggere;
spazi per formazione, coworking o servizi di quartiere;
parcheggi pertinenziali o di uso pubblico;
locali gestionali;
piccoli spazi di ristoro o servizio accessorio;
verde attrezzato e spazi aperti fruibili.

La sostenibilità economica dell'intervento è elemento essenziale. Un'attrezzatura interamente gravata da obblighi pubblicistici, senza alcuna componente produttiva o gestionale, rischia di restare inattuata. La Variante dovrebbe quindi favorire formule convenzionate equilibrate, nelle quali l'interesse pubblico sia garantito senza azzerare la bancabilità dell'investimento privato.

Si propone, pertanto, l'inserimento della seguente previsione:

> *"Negli interventi convenzionati finalizzati alla realizzazione di attrezzature, servizi di prossimità, verde, parcheggi o spazi di uso pubblico in sottozona Bb, è ammessa la presenza di funzioni accessorie private, purché strettamente funzionali alla sostenibilità economico-*

gestionale dell'intervento e compatibili con la destinazione principale. La convenzione disciplina la quota, la natura e le modalità di esercizio delle funzioni accessorie, assicurando la prevalenza dell'interesse pubblico o di uso pubblico dell'intervento."

10. Osservazione subordinata – Comparti volontari di ricucitura urbana

Ulteriormente in subordine, si chiede che la Variante preveda la possibilità di costituire comparti volontari di ricucitura urbana tra lotti contigui o funzionalmente collegati in sottozona Bb, anche di superficie complessiva inferiore a 5.000 mq, quando l'intervento:

non richieda nuova viabilità strutturale;
non alteri lo schema urbanistico generale;
migliori l'assetto dei margini urbani;
realizzi verde, parcheggi o dotazioni di prossimità;
garantisca un disegno unitario convenzionato.

La previsione consentirebbe di superare l'attuale rigidità della soglia dei 5.000 mq senza produrre frammentazione insediativa incontrollata.

Si propone la seguente formulazione:

"In sottozona Bb, per i lotti liberi o residuali di modesta estensione, è ammessa la costituzione di comparti volontari di ricucitura urbana tra proprietà contigue o funzionalmente collegate, anche di superficie complessiva inferiore a 5.000 mq, purché l'intervento non configuri ristrutturazione urbanistica complessa, non comporti alterazioni dello schema infrastrutturale generale e garantisca, mediante convenzione, adeguate dotazioni di verde, permeabilità, parcheggi, percorsi pedonali, servizi o altre utilità pubbliche o di uso pubblico."

11. Osservazione ulteriormente subordinata – Perequazione e compensazione urbanistica

Qualora l'Amministrazione ritenga di non consentire interventi diretti o convenzionati sulla particella foglio 91, particella 139, si chiede che la Variante preveda un meccanismo

perequativo o compensativo in favore dei proprietari di lotti Bb residuali non autonomamente attuabili.

In assenza di tale previsione, la disciplina urbanistica determinerebbe una sostanziale sterilizzazione di aree private, senza offrire né un meccanismo attuativo né una forma di compensazione.

Si chiede pertanto che, per tali aree, siano previsti:

trasferimento di capacità edificatoria in ambiti idonei;
riconoscimento di premialità in caso di cessione o asservimento ad uso pubblico;
compensazione urbanistica mediante attribuzione di diritti edificatori;
inserimento in programmi pubblici o pubblico-privati di rigenerazione urbana.

Si propone la seguente formulazione:

> *"Per i lotti privati ricadenti in sottozona Bb che, per superficie, conformazione, interclusione o impossibilità di raggiungere la soglia minima di intervento prevista per gli strumenti urbanistici attuativi, risultino non autonomamente trasformabili, il piano può prevedere misure perequative o compensative, anche mediante trasferimento di capacità edificatoria, premialità connesse alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico delle aree, ovvero inserimento in programmi di rigenerazione urbana pubblici o pubblico-privati."*

12. Opzione di investimento n. 1 – Micro-intervento residenziale convenzionato

Una prima opzione attuativa, coerente con la richiesta principale, consiste nella possibilità di realizzare un micro-intervento residenziale o misto residenziale-servizi, mediante permesso di costruire convenzionato.

La sostenibilità urbanistica dell'intervento dovrebbe essere assicurata attraverso:

altezza coerente con il tessuto edilizio circostante;
quota minima di superficie permeabile;
verde privato o di uso pubblico;
parcheggi pertinenziali o di uso pubblico;
eventuale arretramento e miglioramento degli accessi;

sistemazione dei margini verso strada;
eventuale quota di servizi di prossimità al piano terra.

Questa opzione è la più interessante per la valorizzazione patrimoniale dei proprietari, ma richiede una norma chiara che consenta l'intervento diretto convenzionato nei lotti inferiori a 5.000 mq.

13. Opzione di investimento n. 2 – Servizi alla persona e piccolo presidio socio-sanitario o fisioterapico

Una seconda opzione, urbanisticamente più difendibile, consiste nella realizzazione di un piccolo edificio o presidio di servizi alla persona, con funzioni sanitarie, assistenziali, fisioterapiche, riabilitative, sportive leggere o di supporto al quartiere.

Tale impostazione è coerente con la logica delle attrezzature di prossimità e con l'esigenza di aggiornare le dotazioni urbane rispetto alla domanda sociale attuale.

L'intervento potrebbe prevedere:

spazi ambulatoriali o fisioterapici;
palestra leggera o area riabilitativa;
spazi per attività motorie controllate;
piccola area verde fruibile;
parcheggi pertinenziali o di uso pubblico;
convenzione con il Comune per fasce orarie, tariffe agevolate o servizi dedicati a residenti, anziani, minori o soggetti fragili.

Questa soluzione ha maggiore forza argomentativa perché si collega direttamente all'interesse pubblico e all'uso pubblico convenzionato.

14. Opzione di investimento n. 3 – Verde attrezzato, parcheggio drenante e servizi accessori

Una terza opzione consiste nella realizzazione di un intervento leggero, fondato su verde attrezzato, parcheggio permeabile/drenante e piccole funzioni accessorie.

L'intervento potrebbe comprendere:

parcheggi a raso con pavimentazioni drenanti;
verde attrezzato;
area gioco o area fitness outdoor;
percorsi pedonali;
piccola struttura di servizio;
eventuale gestione convenzionata.

Questa opzione è meno remunerativa, ma più facilmente sostenibile sotto il profilo ambientale e istruttorio. Può essere utile come richiesta subordinata o come scenario prudenziale in caso di resistenza dell'Amministrazione verso nuove volumetrie.

15. Opzione di investimento n. 4 – Piccola attrezzatura sportiva o ricreativa di quartiere

Una quarta opzione consiste nella promozione di una piccola attrezzatura sportiva o ricreativa di quartiere, coerente con il precedente amministrativo del centro natatorio di Via Vicinale Campanile, ma calibrata sulla scala ridotta della particella 139.

L'intervento potrebbe consistere in:

palestra di prossimità;
spazio per attività motorie giovanili;
spazio per discipline leggere;
centro per preparazione atletica o attività posturale;
servizi accessori e piccolo ristoro;
verde attrezzato e parcheggio.

Anche in questo caso la sostenibilità economica richiede la possibilità di affiancare alla funzione di interesse pubblico una quota accessoria privata, disciplinata dalla convenzione.

16. Compatibilità ambientale e prestazioni minime richieste

Le presenti osservazioni assumono come dato imprescindibile la necessità di evitare trasformazioni speculative o ambientalmente incoerenti.

Per tale ragione, l'eventuale disciplina dei micro-lotti Bb dovrebbe prevedere standard prestazionali minimi, quali:

superficie permeabile minima;
sistemazione a verde con essenze compatibili;
raccolta e riuso delle acque meteoriche, ove tecnicamente possibile;
pavimentazioni drenanti per le aree scoperte;
contenimento dell'isola di calore;
inserimento di alberature o vegetazione ombreggiante;
efficienza energetica dell'edificio;
eventuale produzione da fonti rinnovabili;
compatibilità con viabilità, accessi e sottoservizi;
assenza di incremento non controllato del carico urbanistico.

Questa impostazione consente di rendere la richiesta più robusta: il proprietario non chiede solo volumetria, ma propone una trasformazione controllata, sostenibile, convenzionata e utile al quartiere.

17. Richieste conclusive

Per tutto quanto sopra esposto, i sottoscritti proprietari chiedono che il Comune di Napoli, in sede di esame e recepimento delle osservazioni alla Variante adottata con D.G.C. n. 128 del 26/03/2026, voglia:

integrare l'art. 33 delle NTA con una disciplina specifica per i lotti Bb residuali, interclusi o di modesta estensione, inferiori a 5.000 mq;
ammettere, per tali lotti, il ricorso al permesso di costruire convenzionato, ove l'intervento non configuri ristrutturazione urbanistica complessa;
consentire interventi di ricucitura urbana con funzioni residenziali, terziarie leggere, servizi di prossimità, parcheggi, verde e attrezzature di interesse pubblico o uso pubblico;
prevedere una quota di funzioni accessorie private nei casi di attrezzature convenzionate, al fine di garantire la sostenibilità economico-gestionale dell'investimento;
prevedere comparti volontari di ricucitura urbana anche inferiori a 5.000 mq, ove coerenti con il contesto urbano e infrastrutturale;
in subordine, introdurre meccanismi perequativi o compensativi per i lotti privati che risultino non autonomamente attuabili;
valutare, con specifico riferimento alla particella foglio 91, particella 139, l'introduzione di una disciplina puntuale o generale che consenta ai proprietari di promuovere una proposta di intervento diretto convenzionato, compatibile con le dimensioni del lotto e con gli obiettivi pubblici della pianificazione.

18. Formula finale

Le presenti osservazioni non sono dirette a rivendicare una trasformazione edilizia indiscriminata del suolo, ma a sollecitare l'introduzione di una disciplina attuativa proporzionata, coerente con gli obiettivi della Variante 2026, idonea a trasformare lotti urbani oggi bloccati in occasioni di ricucitura, dotazione di servizi, incremento della qualità ambientale e investimento privato sostenibile.

La rigidità della soglia minima di 5.000 mq, se non temperata da strumenti convenzionati per i lotti residuali, rischia di mantenere inattuate aree private inserite nel tessuto urbano, impedendo proprio quei processi di rigenerazione minuta e di collaborazione pubblico-privata che la Variante dichiara di voler promuovere.

Per tali ragioni si chiede l'accoglimento delle presenti osservazioni e l'integrazione della disciplina della sottozona Bb nei termini sopra indicati.

Napoli, lì 04/05/2026

I proprietari osservanti

[redacted]

[redacted]

Allegati

1. Visura catastale aggiornata CT F.91 p.139;
2. Estratto di mappa catastale F.91 p.139;
3. Estratto SIT Comune di Napoli – zonizzazione;
4. Documentazione D.G.C. n. 440/2025 centro natatorio;
5. Stralcio Tav. 8 – Specificazioni, foglio 12, con individuazione particella 139.

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **04/05/2026**

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/05/2026

Dati identificativi: Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Foglio **91** Particella **139**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 22,40 Lire 43.380**
agrario **Euro 10,95 Lire 21.208**
Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **1**
Superficie: **964 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/04/1962

Dati identificativi

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Foglio **91** Particella **139**
Partita: **10578**

Impianto meccanografico del 30/04/1962

Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 22,40 Lire 43.380**
agrario **Euro 10,95 Lire 21.208**
Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **1**
Superficie: **964 m²**

Impianto meccanografico del 30/04/1962

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

[redacted]
nato a NAPOLI (NA) [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 01/08/1990 Pubblico ufficiale BELLECCA ELIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 27160 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 15721 registrato in data 06/08/1990 - n. 6863.1/1990 in atti dal 23/03/1995

2. [redacted]
(C[redacted]
nato a NAPOLI (NA) il [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Comune di Napoli

dipartimento pianificazione urbanistica
Sistema Informativo Territoriale

F.91 pll.139

Via Don Giovanni, Napoli

Stampa utilizzabile ai soli scopi istituzionali

Data di Stampa: 18/09/2023

Scala 1: 1000

ORIGINALE

Albo fdg. 1 21

COMUNE DI NAPOLI

DIPARTIMENTO/AREA: *AREA URBANISTICA*

SERVIZIO: *PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA*

ASSESSORATO: *ALL'URBANISTICA*

SG: 459 del 17/09/2025
DGC: 505 del 15/09/2025
Cod. allegati: 1050L_2025_27

Proposta di deliberazione prot. n° 27 **del** 15.09.2025

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 440

OGGETTO: Approvazione della fattibilità urbanistica del progetto per un'attrezzatura ad uso pubblico per "attività natatorie con annessa palestra per la preparazione atletica" alla Via Vicinale Cangiani n.c., Municipalità 9, quartiere Pianura, ai sensi dell'art. 56 del Prg vigente. Approvazione dello schema di convenzione. Procedura di cui alle delibere di Gc n.1882/2006, n.160/2014 e n.1 del 5.1.2016.

Il giorno 25/09/2025 , [illegible] , convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Dieci Amministratori in carica:

SINDACO:	P	A
Gaetano MANFREDI		✓

ASSESSORI(*):	P	A
Laura LIETO (Vicesindaco)	✓	
Pier Paolo BARETTA	✓	
Antonio DE JESU	✓	
Teresa ARMATO	✓	
Eduardo COSENZA	✓	
Vincenzo SANTAGADA	✓	
Maura STRIANO	✓	
Emanuela FERRANTE	✓	
Luca FELLA TRAPANESE	✓	
Chiara MARCIANI	✓	

(*) *I nominativi degli Assessori facenti parte il Collegio sono riportati in calce alla presente deliberazione*

Assume la Presidenza: *Vicesindaco Laura Lieto*

Assiste il Segretario del Comune: *Monica Cinque*

Il Funzionario titolare di incarico di elevata qualificazione

IL PRESIDENTE

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

LA GIUNTA, su proposta della Vicesindaca e Assessora all'Urbanistica 2

Premesso

che la Giunta comunale, al fine di procedere alla definizione di strumenti che accelerino il processo di attuazione della Variante generale al piano regolatore approvata con DPGRC n. 323/2004 e per consentire la promozione delle opportunità progettuali in essa previste, con delibera n. 1882 del 23 marzo 2006 ha approvato la "*procedura per l'istruttoria e approvazione delle attrezzature assoggettate ad uso pubblico*" e gli "*schemi di convenzione di cui agli articoli 56 comma terzo e 17 comma quarto delle norme di attuazione della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale*" (di seguito denominata Variante),

che, successivamente, sono intervenute le delibere di Giunta n.160/2014 e n. 3/2016 aventi ad oggetto "*Modifiche alla delibera di Gc n. 1882 del 22/03/2006, avente ad oggetto "Approvazione della "procedura per l'istruttoria e approvazione delle attrezzature assoggettate ad uso pubblico" e degli schemi di convenzione di cui agli artt. 56 comma 3 e 17 comma 4 delle norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale centro storico, zona orientale, nord occidentale. Approvazione dei nuovi schemi di convenzione tipo di convenzione*";

che, in particolare, le previsioni della Variante in materia di attrezzature, contenute nel foglio 12 della Tav. 8 "*Specificazioni*", configurano l'insieme delle opere pubbliche o di uso pubblico destinate a soddisfare il fabbisogno da standard urbanistici;

che, ai sensi dell'art. 56 delle norme di attuazione della Variante, le suddette attrezzature sono realizzabili ad iniziativa privata e assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione con l'Amministrazione comunale, al fine di disciplinarne l'uso, secondo quanto previsto dagli schemi di convenzione - tipo aggiornati ai sensi delle suddette delibere di Giunta comunale n. 164/2014 e n. 3/2016;

che la Sig.ra Florinda Zecconi, in qualità di proprietaria nonché legale rappresentante della "I DEE CLUB" S.r.l. (di seguito Proponente), proprietaria dell'immobile in argomento, ha trasmesso la proposta in oggetto al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa con nota PG/2012/550498 del 04/07/2012 e successivamente integrata e modificata a seguito della richiesta di modifiche e integrazioni dell'allora S.E.P.S.A. S.p.A. (oggi EAV S.r.l.) e presentata con nota PG/2019/896135 del 07/11/2019;

che successivamente la proposta è stata integrata e trasmessa con PG/2024/803089 del 20/09/2024 e ulteriormente integrata e modificata fino alla trasmissione con nota PG/2025/21893 del 10/01/2025 con allegati firmati digitalmente, ai sensi dell'art. 56 delle norme tecniche di attuazione della vigente Variante al Prg.

Considerato

che la proposta prevede la realizzazione di un centro sportivo per la pratica delle discipline natatorie (nuoto, pallanuoto, nuoto sincronizzato, salvamento) al piano campagna, di una palestra di preparazione al secondo livello fuori terra e solarium-bar al terzo livello, nonché un parcheggio interrato pertinenziale, a servizio del medesimo impianto sportivo, con n° 46 stalli per auto e n. 27 stalli per moto;

che l'area attualmente libera da edifici, parzialmente coltivata con alberi da frutto e in parte utilizzata come deposito temporaneo di materiale di vario genere, tranne nella particella 73 dove si rileva un piccolo volume in tufo, che, tuttavia, risulta esterno all'area dell'attrezzatura proposta da convenzionare ad uso pubblico;

che l'area in oggetto ha un andamento altimetrico pressoché pianeggiante ed occupa una superficie di circa 3268,00 mq ;

che l'edificio sarà costituito da unico blocco articolato su un livello interrato e tre livelli fuori terra, avrà fuori terra una sagoma regolare libera sui quattro lati, parallelo al fronte strada con larghezza massima pari a 40,00 m, lunghezza massima pari a 65,20 m e altezza massima pari a 11,10 m, la restante parte della superficie del lotto sarà sistemata a verde, con percorsi pedonali e carrabili di accesso al parcheggio interrato;

che l'altezza interna dei locali è di 2,70 mt per il livello interrato e di 3,70 mt per tutti gli ambienti dei tre livelli fuori terra;

che sulla copertura saranno installati pannelli fotovoltaici per la produzione di circa 60 kwh di energia elettrica;

IL SEGRETARIO GENERALE

che tale energia sarà utilizzata in parte per soddisfare le esigenze dell'edificio,

che l'area di sedime dell'edificio di progetto occuperà 2023,63 mq, la superficie destinata al verde sarà pari a 787,18 mq e la rimanente porzione sarà occupata dai percorsi pedonali, e dalla rampa di accesso al parcheggio interrato;

che l'area totale destinata al parcheggio dell'impianto sportivo è di 1977,37 mq;

che il progetto risponde alla normativa relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche, come asseverato dal progettista, che dichiara la conformità alle prescrizioni tecniche riportate nella Legge 13/89 e D.M.236/89;

che il lotto interessato dall'intervento è identificato, al NCT della provincia di Napoli al Foglio 91 part.lle 72 e 73 (in parte), all'incrocio Via Vicinale Campanile – Via Don Giovanni;

che l'area di intervento rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona B-agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - insediamenti di espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della Variante al P.R.G. - centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323/2004, pubblicato sul BURC n. 29 del 14 giugno 2004, (di seguito Variante);

che l'area rientra nell'ambito "2 - Pianura", in particolare nell'Area I, disciplinato dall'art. 127 delle norme della Variante;

che l'area è individuata, come risulta dalla Tavola 8 – Specificazioni al foglio 12, tra le attrezzature di quartiere come immobili reperiti da destinare a spazi pubblici, in particolare come intervento n.4 della scheda del quartiere Pianura, e, pertanto, è disciplinata dall'art.56 della Variante;

che l'area è individuata come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art 56, al numero 23 del foglio 12, tra le attrezzature di quartiere come *immobili reperiti da destinare a spazi pubblici*, essendo individuato come intervento n. 4 della scheda del quartiere Pianura;

che l'area è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area stabile;

che l'area non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n 392 del 14.07.2004);

che l'area rientra nella Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;

che l'art.56 al comma 3 prevede espressamente la stipula di apposita convenzione che disciplini l'uso pubblico per gli immobili privati, assoggettando le suddette funzioni alla costituzione della relativa servitù perpetua del bene a favore del Comune di Napoli.

che in ottemperanza alle citate delibere di Giunta n.1882/2006, n.160/2014 e n.3/2016 il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa ha attivato, con nota PG/2025/151664 del 17/02/2025, la procedura ivi prevista per la prima fase con la convocazione della conferenza di servizi istruttoria interna all'Amministrazione, comunicando agli uffici invitati la disponibilità nell'area riservata del sito web istituzionale del Comune di Napoli degli elaborati progettuali trasmessi dal Proponente per il rilascio dei pareri di competenza;

che la stessa convocazione è stata comunicata al Proponente con nota PG/2025/151713 in data 17/02/2025;

che a seguito di tale indizione e convocazione gli uffici partecipanti hanno avuto la possibilità di richiedere integrazioni al fine di rilasciare i pareri di competenza sulla proposta in argomento;

che al procedente ufficio Pianificazione urbanistica generale e attuativa sono pervenute le seguenti note:
- nota PG/163295 del 20/02/2025 del Servizio Difesa idrogeologica del territorio che eccepiva:
"Da un'analisi della documentazione scaricata non risulta presente alcun elaborato a carattere geologico, geotecnico e sismico, indispensabile per l'espressione del richiesto parere di competenza. Si resta in attesa della trasmissione dell'elaborato richiesto rappresentando che, nelle more, sono da intendersi interrotti i termini per l'espressione del parere".

- nota PG/166168 del 20/02/2025 del Servizio Verde Pubblico, con richiesta di integrazioni progettuali: "*la documentazione fornita non include un contributo agronomico, necessario per il parere di competenza in merito alla tutela degli alberi (art. 16 e 57 della Variante al P.R.G. e Ordinanza Sindacale n. 1243/05). È richiesto un elaborato firmato da un agronomo che:*

- *Dettagli numero, specie e dimensioni degli alberi presenti (diametro fusto > 10 cm o palme con stipite > 1 m).*
- *Indichi eventuali interferenze non eliminabili con le opere previste, tramite sovrapposizione planimetrica tra stato di fatto e progetto.*
- *Attesti l'assenza di alberi nell'area destinata a parcheggio a raso*

Si sottolinea l'obbligo di rispettare l'art. 16 della Variante al P.R.G., che impone:

- *La conservazione delle essenze arboree preesistenti.*
- *L'integrazione con nuove essenze autoctone, con un indice minimo di 150 esemplari per ettaro*

La bozza di convenzione è inoltre priva di riferimenti alla manutenzione dell'area verde."

- nota PG/175292 del 24/02/2025 della Direzione della Municipalità 9 (Attività tecniche) che richiedeva: "*lo scrivente ritiene opportuno richiedere chiarimenti e/o specificazioni relative al passo carrabile:*
1. Si richiede specifico grafico quotato raffigurante gli accessi carrabili avendo cura di indicare ogni elemento utile per l'istruttoria del caso (esempio: larghezza strada, distanza dagli incroci, arretramento del cancello d'ingresso, tipo di accesso, larghezza varco/varchi, eventuali interferenze, ecc..).
2. Chiarire se vi sia un unico varco di ingresso e di uscita al piano interrato
3. Chiarire se il varco posto di fronte al vano scala (figura 1 allegata) è un accesso carrabile, ed in caso affermativo, produrre specifico grafico di cui sopra.
Quanto sopra indicato dovrà essere conforme alle disposizioni del vigente Codice della Strada e di ogni altra normativa in materia.
Per quanto sopra, si rinvia l'espressione del parere di competenza ad integrazione del progetto secondo quanto richiesto";

- nota PG/194503 del 28/02/2025 del Servizio Edilizia Sportiva, che richiedeva chiarimenti in merito ai seguenti aspetti: "*dall'analisi della proposta progettuale presentata dalla società Life Club S.r.l., relativa al centro sportivo situato a Napoli in Via Vicinale Campanile, si rileva che le dotazioni previste al piano terra per l'impianto natatorio risultano significativamente superiori ai requisiti minimi stabiliti dalla normativa CONI. In particolare, la superficie degli spogliatoi prevista è di 135 m², a fronte degli 86,4 m² richiesti, mentre il numero di servizi igienici e docce risulta notevolmente incrementato rispetto ai minimi normativi (16 WC e 28 docce rispetto ai 5 WC e 18 docce richiesti). Pertanto si demanda a codesto Servizio la verifica della conformità urbanistica in relazione all'incremento delle superfici e dei volumi previsti nell'ipotesi progettuale. Contestualmente, in attesa della tabella riepilogativa con il calcolo dei posti spogliatoio, dei servizi igienici e delle docce previsti al primo piano, si raccomanda al proponente di verificare la conformità del progetto ai parametri normativi di riferimento e di apportare, se necessario, le opportune modifiche*";

che tali note sono state trasmesse al Proponente dall'ufficio precedente con nota PG/2025/208099 del 05/03/2025, con contestuale sospensione dei termini della conferenza dei servizi per 30 giorni in attesa delle necessarie integrazioni richieste;

che il Proponente, con nota PG/2025/368781 del 18/04/2025, ha trasmesso documentazione integrativa, comunicata con nota PG/2025/379573 del 24/04/2025 ai Servizi convocati in conferenza di servizi;

che sono, quindi, pervenuti al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa i seguenti pareri:
nota PG/2025/391864 del 29/04/2025 del Servizio Difesa idrogeologica del territorio e bonifiche, che rilevava: "*da una disamina della relazione geologica e modellazione sismica trasmesso con la vs. nota PG/2025/379573 del 24/04/2025, si rileva che la relazione geologica e di modellazione sismica prodotta dalla parte, datata gennaio 2011, è redatta nel rispetto norme tecniche del 2008 e non in osservanza delle vigenti N.T.C. 2018 come si rileva dall'asseverazione del geologo estensore che, ad ogni buon fine, si allega in copia. Si resta in attesa della trasmissione dell'elaborato (relazione geologica e modellazione sismica) redatto nel rispetto delle vigenti N.T.C. 2018 e s.m.m.i., rappresentando che, nelle more, sono da intendersi interrotti i termini per l'espressione del parere di competenza*";

- nota PG/2025/406967 del 05/05/2025 della direzione della Municipalità 9, dalla quale si evince: "*Dall'esame della documentazione allegata, si evince un unico varco di ingresso ed uscita carrabile. Tale situazione a parere dello scrivente, potrebbe creare rallentamenti e/o disagi alla circolazione, in considerazione anche della larghezza ridotta della strada ed a doppio senso di circolazione. Pertanto, si ritiene opportuno richiedere chiarimenti e/o specificazioni relative al passo carrabile:*
1. Alternativa progettuale (ad es. con previsione di varchi di ingresso e di uscita separati).

2. Titolo allegato al Parere VV.FF. di cui alla Valutazione progetto n. 10135 del 28/02/2023.
3. Specifico grafico quotato raffigurante gli accessi carrabili avendo cura di indicare ogni elemento utile per l'istruttoria del caso (esempio: larghezza strada, distanza dagli incroci, arretramento del cancello d'ingresso, tipo di accesso, larghezza varco/varchi, eventuali interferenze, ecc..).
Quanto sopra indicato dovrà essere conforme alle disposizioni del vigente Codice della Strada e di ogni altra normativa in materia. Per quanto sopra, si rinvia l'espressione del parere di competenza ed integrazione del progetto secondo quanto richiesto";

- nota PG/2025/409016 del 05/05/2025 del Servizio Edilizia Sportiva nella quale si rileva: *"Dall'analisi della documentazione integrativa, si evidenzia quanto segue:*
"Come già evidenziato nella nota PG/194503 del 28/02/2025, le dotazioni previste al piano terra per l'impianto natatorio risultano significativamente superiori ai requisiti minimi stabiliti dalla normativa CONI. Nella relazione trasmessa, il proponente motiva tale scelta affermando che: «Le dotazioni "significativamente" superiori ai requisiti minimi previsti dal CONI rappresentano la risposta alle nuove esigenze di una città che si appresta ad essere capitale europea dello SPORT 2026 e che non può più rappresentarsi, agli occhi del Mondo, con i "minimi indispensabili". Alla luce di quanto sopra, si rimette alla valutazione di codesto Servizio ogni considerazione in merito alla congruità e all'ammissibilità dell'incremento di superfici e volumi previsto nell'ipotesi progettuale, anche in relazione al contesto urbanistico di riferimento. In merito agli spogliatoi situati al primo piano, si rileva quanto segue: Considerando un affollamento massimo ipotizzato di 96 utenti, e assumendo che gli armadietti siano ubicati all'interno del locale spogliatoio, si stima che la superficie minima richiesta per ciascun sesso debba essere pari ad almeno 40 mq (20 utenti x 2 mq). Si rileva, tuttavia, che nella documentazione integrativa il proponente ha previsto una superficie leggermente inferiore a tale valore minimo. In tal caso, si potrà eventualmente considerare l'ipotesi di rivedere al ribasso l'affollamento massimo previsto, in modo da adeguare il dimensionamento degli spazi alle reali capacità del locale. Si richiede inoltre di:
- *inserire in pianta le quote di dimensionamento, al fine di consentire la verifica dei passaggi all'interno degli spogliatoi;*
- *procedere a una verifica puntuale delle dimensioni del passaggio in corrispondenza dell'area docce, che, dall'esame della planimetria trasmessa, appare eccessivamente ridotto. Tale criticità risulta ulteriormente accentuata dalla presenza di pilastri all'interno dello spazio, che contribuiscono a limitarne ulteriormente la fruibilità. Qualora necessario, si invita a valutare una ridistribuzione degli spazi interni, al fine di garantire un'adeguata funzionalità e accessibilità degli ambienti";*

che tali note sono state trasmesse al Proponente con note PG/407026 del 05/05/2025 e PG/415661 del 07/05/2025;

che con nota PG/426980 del 09/05/2025, il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa non avendo ricevuto la documentazione richiesta, a causa delle tempistiche ristrette, ha sospeso i termini della conferenza dei servizi di ulteriori 30 giorni;

che con nota PG/474875 del 23/05/2025, il Proponente ha trasmesso gli elaborati integrativi ed esplicativi richiesti, che sono stati inviati agli uffici coinvolti nella conferenza dei servizi istruttoria con nota PG/495675 del 29/05/2025;

che sono pervenute, altresì, le seguenti note:
- nota PG/169636 del 21/02/2025 dello Sportello unico Attività Produttive che riporta: *"con riferimento alle attività di somministrazione, si esprime parere di massima favorevole alla realizzazione di un locale bar destinato ai frequentatori della struttura (...) per le attività di somministrazione occorre acquisire in sede di istruttoria della SCIA, anche il parere dell'ASL e che, per gli aspetti di natura sanitaria, potrebbe rilevare la mancanza di servizi igienici e di uno spogliatoio per i dipendenti del bar del 2° piano (diversamente da quanto predisposto per il locale bar al piano terra). Per tali ragioni si esprime parere favorevole, con le condizioni sopra precisate";*

- nota PG/256312 del 19/03/2025 del Servizio Strade, Pubblica Illuminazione e Sottoservizi, con la quale il suddetto Servizio ha inoltrato la nota di indizione della Conferenza e la successiva di sospensione dei termini all'ABC Acqua Bene Comune Napoli azienda speciale, per il parere di competenza;

- nota PG/256387 del 19/03/2025 del Servizio Strade, Pubblica Illuminazione e Sottoservizi, nella quale il suddetto Servizio dichiara: *"si rappresenta che l'intervento di che trattasi non interessa strade primarie e non interferisce con l'impianto di pubblica illuminazione e, pertanto, non necessita di parere dello scrivente Servizio";*

- nota PG/390563 del 29/04/2025 del Servizio Verde Pubblico nella quale il suddetto servizio dichiara: "*per i soli aspetti di competenza di questo Servizio, inerenti la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici di tutela dell'alberatura, non si rilevano motivazioni ostative all'opera a farsi*";

- nota PG/397075 del 30/04/2025 dell'ABC – Acqua Bene Comune Napoli parere favorevole "... *con le osservazioni e prescrizioni generali di seguito elencate:*
1. L'intervento in oggetto ricade interamente su suolo privato e dagli elaborati esaminati non sembrano esserci interferenze con le reti acquedottistiche e fognarie gestite da ABC Napoli su via Viemale Campanile. Si prescrive, comunque, una campagna di indagini, con l'effettuazione di appositi saggi per individuare l'esatta posizione planoaltimetrica delle reti esistenti ABC idriche e fognarie nei pressi del confine tra il Vs intervento e la strada pubblica;
2. Nella richiesta di parere non si evincono le eventuali nuove richieste di portata idropotabile per poter valutare la compatibilità con la rete esistente ABC e stabilire se la scrivente Azienda è in grado di soddisfare la Domanda idrica di progetto senza un apposito potenziamento della rete idrica esistente DN 150.
3. Gli eventuali nuovi contatori idrici, da richiedere formalmente ad ABC come richiesta di nuovi allacci, dovranno essere posizionati sul limite di confine tra la proprietà pubblica e quella privata del Nuovo insediamento, con le indicazioni fornite dal personale qualificato della scrivente Azienda a valle delle richieste effettuate dal committente;
4. Nel Progetto Esecutivo dovranno essere previste delle vasche di accumulo per soddisfare la richiesta idrica antincendio di progetto.
5. Nel Progetto Esecutivo le reti fognarie delle acque bianche e delle acque nere dovranno essere distinte e non promiscue, ognuna con il suo pozzetto di recapito finale. Le stesse saranno raccolte in tali pozzetti e dovranno essere convogliate successivamente in modo distinto nell'apposito collettore fognario pubblico.
6. Il flusso idraulico delle nuove immissioni deve essere tale da non influenzare idraulicamente il flusso principale del Collettore di recapito.
7. Per le nuove immissioni nella rete fognaria dovrà essere richiesto formalmente ad ABC il rilascio della Licenza di Fognatura che rispetti il Modello di Specifiche Tecniche presente sul sito ufficiale di ABC nella sezione Fognatura Privata.
8. Nel Progetto Esecutivo dovranno essere rappresentati graficamente tutti i particolari quotati della rete idrica e fognaria di progetto e la modalità delle eventuali nuove immissioni in fogna.
9. Le immissioni del sistema fognario pubblico dovranno avvenire entro il terzo superiore dello speco del Collettore di recapito ed in maniera tale che la vena effluente non impatti sulle pareti del pozzetto d'immissione.
10. Le acque reflue convogliate nella rete di fognatura pubblica dell'insediamento devono rispettare i parametri previsti nel D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.
11. Dovrà essere inoltrata alla scrivente Azienda una relazione di calcolo idraulico in cui dovranno essere indicate le portate nere e le portate bianche che saranno immesse nei distinti sistemi fognari pubblici; ciò al fine di assicurare alla scrivente Azienda che in caso di portata di picco non vi sia il rigurgito a monte delle portate immesse nei collettori riceventi e che quindi questi ultimi siano in grado di recepire, in qualsiasi momento, tali nuovi quantitativi di progetto.
12. Occorre trasmettere alla scrivente Azienda una relazione che dimostri il rispetto della Legislazione vigente, della Regione Campania, sull'invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali e la permeabilità del suolo";

- nota PG/524359 del 09/06/2025 del Servizio Edilizia Sportiva nella quale il suddetto Servizio dichiara: "*Alla luce delle integrazioni trasmesse e della documentazione progettuale aggiornata, si esprime parere favorevole alla prosecuzione dell'iter progettuale, ritenendo superate le criticità precedentemente evidenziate*";

- nota PG/538510 del 13/06/2025 della Direzione della Municipalità 9 – Attività Tecniche, nella quale: "*si esprime NULLA-OSTA per quanto di propria competenza, a condizione che vengano rispettate tutte le norme secondo il vigente Codice della Strada e le normative in materia, e a seguito della realizzazione venga presentata istanza per il rilascio della Concessione di Occupazione permanente di suolo pubblico con passo carraio*"

- nota PG/2025/559980 del 20/05/2025 del Servizio Sportello Unico Edilizia che esprime:
"*parere favorevole a condizione che nella redazione delle successive fasi di progettazione siano rispettate:*
- *i limiti delle distanze tra le facciate dei fabbricati(...);*
- *l'altezza massima delle facciate (...);*
- *la normativa in merito agli spazi per parcheggi (...);*
- *le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (...)*";

IL SEGRETARIO GENERALE

che sono stati acquisiti tutti i pareri degli uffici partecipanti alla conferenza, tranne l'espressione conclusiva del Servizio Difesa idrogeologica del territorio e bonifiche, che, comunque, aveva richiesto per due volte integrazioni successivamente fornite dal Proponente, ed è considerato, pertanto, atto di assenso implicito, in quanto oggetto di silenzio assenso per l'attuale fase di approvazione della fattibilità urbanistica dell'attrezzatura ad uso pubblico;

che la conferenza di servizi per l'approvazione del progetto di fattibilità urbanistica dell'attrezzatura ad uso pubblico di spazio pubblico dedicato allo sport ai sensi dell'art. 56 delle norme della Variante generale al Prg di Napoli, per lo svolgimento di attività natatorie e annessa palestra di preparazione atletica, nel quartiere Pianura - Municipalità 9, si è conclusa con esito positivo;

che in riferimento agli interventi edilizi proposti tale conformità è stata analizzata alla luce del combinato disposto dalla disciplina degli artt. 17, 31, 33, 56 e 127 della vigente Variante;

che, infatti, l'art. 56 della Variante al comma 1 prevede: "*per gli immobili destinati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi, siano essi attrezzature esistenti o reperite, di cui agli articoli 3 e 5 del Dm 2 aprile 1968 n.1444 e al titolo II punto 1.4 della Lr 20 marzo 1982 n 14, individuate nella tavola delle specificazioni, sono consentiti gli interventi di cui al successivo comma 2*" e al comma 2 prevede: "*gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli che occorrono per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore*" fatta eccezione per la sola zona A;

che, ai sensi del combinato disposto degli art. 17, 31, 33, 56, 127 risulta consentita la realizzazione di un intervento diretto, anche con nuove volumetrie, soggetto unicamente al soddisfacimento delle normative generali e di settore, ai fini del raggiungimento dello standard urbanistico dovuto, tranne in zona A, e pertanto la proposta trasmessa, interessando un'area individuata in tavola 8-Specificazioni- del Prg, risulta compatibile con la disciplina urbanistica;

che in particolare per la destinazione d'uso a "*Centro sportivo per la pratica delle discipline sportive natatorie (nuoto, pallanuoto, nuoto sincronizzato, salvamento)*", il progetto può essere individuato come attrezzatura di quartiere ai sensi del DM 1444/68, in particolare quale standard urbanistico di interesse comune, risultando compatibile con la tipologia prevista per l'immobile così come destinato in Tav. 8;

che la bozza di convenzione è stata aggiornata con nota PG/2025/21893 del 10/01/2025;

che per quanto riguarda l'uso pubblico della proposta in argomento dalla suddetta bozza di convenzione PG/2025/21893 del 10/01/2025 è previsto, da parte del Proponente:

- *obbligo di praticare durante tutto l'anno, negli orari di apertura della piscina e fino alle ore 19.00, tariffe agevolate da concordare con l'Amministrazione per le iscrizioni ai corsi o alle attività di nuoto libero a favore dei ragazzi fino a 16 anni di età residenti nella Municipalità;*
- *obbligo di stipulare accordi con i dirigenti scolastici degli istituti pubblici di istruzione della Municipalità che ne facessero richiesta, aventi ad oggetto l'utilizzo della piscina e dei servizi annessi, a titolo gratuito, a favore dei ragazzi fino al 16° anno di età per le attività scolastiche sportive;*
- *obbligo di riservare a titolo gratuito sulla base di un'indicazione chiara e dettagliata dell'Amministrazione comunale, una percentuale del 20% del numero di iscritti alle attività di nuoto libero o ai corsi, a favore di ragazzi rientranti nelle cosiddette fasce deboli fino a 16 anni di età ed in ogni caso, indipendentemente dal limite di cui sopra, l'utilizzo della struttura, a titolo gratuito, a favore di persone diversamente abili residenti nella Municipalità, questi ultimi assistiti da personale specializzato eventualmente fornito dall'Amministrazione comunale;*
- *obbligo di organizzare annualmente di concerto con l'Amministrazione corsi di nuoto, a tariffe agevolate nelle ore antimeridiane nei mesi di luglio e agosto (fatto salvo il periodo di sospensione estiva);*
- *obbligo di fruizione delle aree verdi annesse alla struttura sportiva da parte degli utenti delle attrezzature sportive durante l'orario di apertura e chiusura dell'intera struttura;*
- *obbligo di destinare il parcheggio interrato all'uso pubblico come parcheggio pertinenziale ad uso esclusivo per i fruitori dell'impianto sportivo*

che per il rispetto delle condizioni di cui all'art. 24 la verifica dell'ottemperanza è a carico dei Servizi competenti in sede di realizzazione;

che le condizioni e prescrizioni indicate dai servizi convocati in conferenza possono essere accolte con le precisazioni precedentemente espresse e tenuto conto delle motivazioni sopra richiamate;

che, pertanto, a condizione del rispetto di tutte le prescrizioni indicate dai servizi partecipanti alla conferenza da ottemperare in fase di successiva progettazione, la proposta di attrezzatura di interesse comune consegue la fattibilità urbanistica;

che con nota PG/2025/568225 del 24/06/2025 lo stesso ufficio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa ha, infine, comunicato la chiusura con esito favorevole della conferenza di servizi, rinviando ad eventuali specifiche ulteriori indicazioni per il rilascio delle autorizzazioni in sede di approvazione del progetto di fattibilità tecnico economico.

Atteso

che alle condizioni e prescrizioni di cui alla conferenza di servizi e relativi allegati è risultato che:

- il progetto dell'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico per lo svolgimento di attività natatorie e annessa palestra di preparazione atletica in via Vicinale Campanile nel quartiere Pianura consegue la conformità alla disciplina urbanistica con le prescrizioni riportate nell'allegata documentazione;
- la bozza di convenzione risulta praticabile sotto il profilo tecnico – giuridico.

Preso atto

che il progetto è rispondente alla domanda di fabbisogno di standard urbanistici determinati dall'Amministrazione;

che la realizzazione del progetto di fattibilità tecnico economico resta condizionata all'osservanza, da parte del Proponente, delle prescrizioni formulate in sede di precedente conferenza di servizi,

che, unitamente alla fattibilità del progetto, è necessario approvare lo schema di convenzione aggiornato con il quale il proponente si impegna, tra l'altro, a costituire l'uso pubblico dell'attrezzatura realizzata secondo le modalità indicate nello schema di convenzione stesso, e a realizzare, nonché a mantenere a proprie spese, le opere di cui al predetto schema di convenzione;

che a garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dal citato aggiornamento della convenzione, il proponente deve prestare, prima della stipula della stessa, idonea fideiussione, nei modi di legge e secondo le modalità specificate nello stesso Atto;

che tutta l'attrezzatura di cui al progetto oggetto del presente provvedimento dovrà essere gravata da vincolo di destinazione ad uso pubblico a favore del Comune di Napoli secondo le modalità riportate nello schema di convenzione aggiornato, fermo restando la proprietà privata;

che lo stesso schema richiama il rispetto della disciplina del Codice per l'affidamento e l'esecuzione dei lavori in quanto "lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari del permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'art. 16, comma 2, del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, n.380 e dell'art.28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione" (dell'art. 13 comma 7) del Dlgs 31 marzo 2023, n. 36);

che, visto l'importo dei lavori, le modalità di affidamento e esecuzione dei lavori devono ricondursi ai sensi del medesimo D.Lgs. alla disciplina prevista per i contratti relativamente alla soglia comunitaria di cui all'art. 26 comma 3 e 2, nel rispetto dei principi stabiliti dall'art.30, comma 1, del Codice;

che, comunque, lo schema di convenzione non esclude la possibilità di semplificazione resa possibile dalla sovraordinata norma nazionale in materia di accelerazione e snellimento delle procedure nei tempi previsti dalla legge stessa;

che le delibere di Giunta n.1882/2006, 160/2014 e 3/2016 definiscono la seconda fase della procedura di approvazione dell'attrezzatura ad uso pubblico, con la presentazione da parte del Proponente del progetto di fattibilità tecnico-economica al servizio competente in relazione alla specifica attrezzatura così come individuato nella presente delibera;

che, nel caso di specie, è stato individuato come servizio competente il Servizio Edilizia Sportiva.

che i nuovi schemi di convenzione approvati con le citate delibere di Giunta n. 160/2014 e n. 3/2016 (con aggiornamenti al D.Lgs 31 marzo 2023 n. 36 - nuovo Codice dei Contratti Pubblici), al fine di consentire il più ampio coinvolgimento delle Municipalità e la maggiore aderenza del contenuto dell'uso pubblico alle istanze di quartiere, prevedono la sottoscrizione da parte del proponente di un atto unilaterale d'obbligo condiviso anche dalla competente Municipalità, che, senza modificare e/o limitare il contenuto dell'uso pubblico sancito dalla convenzione, ne specifichi nel dettaglio la disciplina, prevedendo altresì che l'approvazione del suddetto atto unilaterale avvenga al momento della ultimazione delle opere ad uso pubblico e del loro collaudo, sulla base delle esigenze di fruizione pubblica a quella data rappresentate anche dalla Municipalità competente, nonché prevedere che la relativa approvazione sia disposta anche mediante atto della medesima Municipalità;

che, lo schema tipo di convenzione approvato prevede che alla competente Municipalità e al Dirigente del servizio competente per materia in relazione alla specifica attrezzatura competa la vigilanza sul rispetto degli obblighi convenzionali;

che a tal fine in riferimento all'articolo 13 dello schema di convenzione - Responsabile dell'attuazione della convenzione – Vigilanza, ha individuato quali responsabili per l'attuazione della convenzione il Dirigente del Servizio Edilizia Sportiva, in relazione alla specifica attrezzatura, per gli adempimenti di cui alla II fase della procedura dettata dalla delibera di GC n.1882/2006 e il Dirigente della Municipalità territorialmente competente per territorio.

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

Attestato
che il presente provvedimento rientra nella previsione normativa di cui alla Misura MS34T - *Trasparenza nella fase di gestione del piano regolatore generale*, Azione - *Attuazione delle previsioni del PRG in tema di attrezzature di quartiere ai sensi dell'art. 56 delle norme tecniche*, Fase 1, come riportato nella predetta sezione del P.I.A.O., e che pertanto lo stesso, una volta ottenuta la relativa esecutività, sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alle attrezzature di cui all'art. 56 del Prg, unitamente agli atti urbanistici principali e all'uso pubblico definito nello schema di convenzione.

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.

Visti tutti gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 257 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente con i numeri da 1050L_027_001 a 1050L_027_014 come di seguito specificato

Documentazione di progetto

1050L_027_001	Relazione tecnica	PG/21893 del 10/01/2025
1050L_027_002	Relazione geologica e modellazione sismica	PG/474875 del 23/05/2025
1050L_027_003	Relazione agronomica	PG/368781 del 18/04/2025
1050L_027_004	Relazione tecnica aggiornata	PG/803089 del 20/09/2024
1050L_027_005	Deroga EAV	PG/803089 del 20/09/2024

1050L_027_006 – Parere VV.F.	PG/21893	del 10/01/2025
1050L_027_007 – Inquadramento urbanistico parametri edilizi e schema fognario	PG/21893	del 10/01/2025
1050L_027_008 – Pianta delle essenze arboree con coni ottici	PG/21893	del 10/01/2025
1050L_027_009 – Georeferenziazione e dettaglio della linea ferroviaria	PG/21893	del 10/01/2025
1050L_027_010 – Tavola Integrazioni di cui al PG/2025/415661 del 07/05/2025	PG/474875	del 23/05/2025
1050L_027_011 – Tavola passi carrai	PG/368781	del 18/04/2025
1050L_027_012 – Bozza di convenzione	PG/21893	del 10/01/2025

Documentazione amministrativa

1050L_027_013 – Comunicazione motivata di conclusione della conferenza di servizi nota PG/2025/568228 del 24 giugno 2025 del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;

1050L_027_014 – Allegati alla chiusura della conferenza di servizi PG/2025/568228

- PG/2025/151664 del 17/02/2025 del servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;
- PG/2025/151713 del 17/02/2025 del servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;
- PG/2025/163295 del 20/02/2025 del Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio e Bonifiche;
- PG/2025/166168 del 20/02/2025 del Servizio Verde Pubblico;
- PG/2025/169636 del 21/02/2025 del Servizio Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP);
- PG/2025/175292 del 24/02/2025 della Direzione della Municipalità 9;
- PG/2025/194503 del 28/02/2025 del Servizio Edilizia Sportiva;
- PG/2025/208099 del 05/03/2025 del servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;
- PG/2025/256312 del 19/03/2025 del Servizio strade, Pubblica Illuminazione e Sottoservizi;
- PG/2025/256387 del 19/03/2025 del Servizio strade, Pubblica Illuminazione e Sottoservizi;
- PG/2025/379573 del 24/04/2025 del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;
- PG/2025/390563 del 29/04/2025 del Servizio Verde Pubblico;
- PG/2025/391864 del 29/04/2025 del Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio e Bonifiche;
- PG/2025/397075 del 30/04/2025 dell'Azienda ABC Napoli;
- PG/2025/406967 del 05/05/2025 della Direzione della Municipalità 9,
- PG/2025/407026 del 05/05/2025 del servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;
- PG/2025/409016 del 05/05/2025 del Servizio Edilizia Sportiva;
  PG/2025/415661 del 07/05/2025 del servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;
- PG/2025/426980 del 09/05/2025 del servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;
- PG/2025/495675 del 29/05/2025 del servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;
- PG/2025/524359 del 09/06/2025 del Servizio Edilizia Sportiva,
- PG/2025/538510 del 13/06/2025 della Direzione della Municipalità 9;
- PG/2025/559980 del 20/05/2025 del Servizio Sportello Unico Edilizia;
- PG/2025/564149 del 23/06/2025 del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa.

dichiarazione sul trattamento dei dati personali:

Si attesta che gli 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 saranno pubblicati nel rispetto dei commi 1 e 3 dell'art. 19 del D.lgs. 33/13, mentre quelli eccedenti, ovvero non realmente necessari per le finalità di trasparenza perseguita dalla pubblicazione degli atti, sono opportunamente nascosti o oscurati. Gli allegati che contengono dati personali oscurati riportano la dicitura "OMISSIS" 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 Attuativo sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, lo stesso dirigente qui di seguito sottoscrive

IL SEGRETARIO GENERALE

il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Cerchiello

Con voti UNANIMI,

DELIBERA

1. Approvare alle condizioni e prescrizioni di cui alla Conferenza di servizi la fattibilità del progetto relativo a un'attrezzatura ad uso pubblico per "*Attività natatorie con annessa palestra per la preparazione atletica*" alla via Vicinale Campanile snc, Municipalità 9, quartiere Pianura, ricadente nel foglio 12 della Tav. 8 – Specificazioni della Variante generale al Prg, ai sensi dell'art. 56 delle norme di attuazione della Variante.
2. Approvazione del relativo schema di convenzione PG/2025/21893 del 10/01/2025.
3. Individuare nel Servizio Edilizia Sportiva la competenza per gli adempimenti di cui alla fase seconda della procedura, dettata dalle delibere di Giunta n.1882/2006, n. 160/2014 e n. 3/2016, e per l'eventuale introduzione di modifiche non sostanziali alla bozza di convenzione allegata al presente atto .

☐ (**) 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,

(**) [illegible]

L'Assessora all'Urbanistica
Laura Lieto

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

IL SEGRETARIO
[illegible]

VISTO:
Il Responsabile dell'Area Urbanistica
Andrea Ceudech

COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 27 DEL 15/09/2025, AVENTE AD OGGETTO: Approvazione della fattibilità urbanistica del progetto per un'attrezzatura ad uso pubblico per "attività natatorie con annessa palestra per la preparazione atletica" alla Via Vicinale Campanile s.n.c., Municipalità 9, quartiere Pianura, ai sensi dell'art. 56 del Prg vigente. Approvazione dello schema di convenzione. Procedura di cui alle delibere di Gc n.1882/2006, n.160/2014 e n.3 del 3.1.2016.

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, 15/09/2025

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 15/09/2025 e protocollata con il n. 1558/2025/SOS

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:

.....

.....Vi si.....

.....

Addì, ...

IL RAGIONIERE GENERALE

.....

COMUNE DI NAPOLI

Area Ragioneria
Servizio Gestione Bilancio

13

Oggetto : **Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 . Proposta di delibera prot. n. 27 del 15.09.2025 DGC/2025/505 del 15.09.2025, Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa.**

La proposta in esame approva la fattibilità urbanistica del progetto per un'attrezzatura ad uso pubblico volta alla realizzazione di una struttura destinata ad attività natatorie con annessa palestra per la preparazione atletica alla Via Vicinale Campanile s.n.c., quartiere Pianura, ai sensi dell'art.56 del Prg vigente, con approvazione del relativo schema di Convenzione.

Nello schema di Convenzione all'art 4 si riporta che " *le aree e le attrezzature realizzate di cui all' Allegato 1 e 2 individuate nella planimetria -.....e riportate sinteticamente all'art. 4 della presente Convenzione, dovranno essere gravate da servitù di uso pubblico perpetuo, con destinazione ad "Attrezzature di quartiere, fermo restando la proprietà dell'immobile in capo al Proponente e con tutti i costi lì compresi quelli di realizzazione e di atto interamente a carico del Proponente e o aventi causa* ".

All'art. 16 viene evidenziato che la realizzazione delle opere soggette a servitù di uso pubblico è esente dalla corresponsione del contributo di costruzione ai sensi dell'art 17, 3°comma, lett. c) del T.U. n 380/2001 e sm.i. trattandosi di "opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici".

Il valore delle opere di urbanizzazione dovrà essere quantificato e riportato in sede di approvazione del progetto di fattibilità tecnico - economico (PTFE).

Tanto premesso, il provvedimento non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria e/o sul patrimonio dell'Ente. Pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile.

Ci si riserva di esprimere il parere di regolarità contabile sui provvedimenti che saranno successivamente predisposti dal dirigente proponente a seguito dell'approvazione del progetto di fattibilità tecnico - economico (PTFE).

Napoli 16.09.2025

Il Ragioniere Generale
dott. ssa Cornelia Giorgiulo

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 027 DEL 15/09/2025
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 17/09/2025

SG 459 – Approvazione della fattibilità urbanistica del progetto per la realizzazione di un'attrezzatura ad uso pubblico e del relativo schema di convenzione. Procedura di cui alle delibere di G. C. n.1882/2006, n.160/2014 e n.3 del 3.1.2016.

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con la proposta di deliberazione in esame si intende approvare lo schema di convenzione e la fattibilità urbanistica di un'attrezzatura ad uso pubblico per *"attività natatorie con annessa palestra per la preparazione atletica"* da realizzarsi alla Via Vicinale Campanile s.n.c., Municipalità 9, quartiere Pianura, ai sensi dell'art. 56 del Prg vigente.

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE E DAGLI ATTI ALLEGATI

Il progetto presentato dal **Proponente** prevede la *realizzazione di un centro sportivo per la pratica delle discipline natatorie (nuoto, pallanuoto, nuoto sincronizzato, salvamento) al piano campagna di una palestra di preparazione al secondo livello fuori terra e volarium-bar al terzo livello, nonchè un parcheggio interrato pertinenziale, a servizio del medesimo impianto sportivo, con n. 46 stalli per auto e n. 27 stalli per moto.*
L'edificio sarà costituito da unico blocco articolato su un livello interrato e tre livelli fuori terra, avrà fuori terra una sagoma regolare libera sui quattro lati, parallelo al fronte strada con larghezza massima pari a 40.00m, lunghezza massima pari a 65.20 m e altezza massima pari a 11,10 m. la restante parte della superficie del lotto sarà sistemata a verde, con percorsi pedonali e carrabili di accesso al parcheggio interrato. Sulla copertura saranno installati pannelli fotovoltaici per la produzione di circa 60 kwh di energia elettrica, utilizzata in parte per soddisfare le esigenze dell'edificio.

L'area di **intervento**, rispetto alle norme di attuazione della Variante al P.R.G. - centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale, *rientra nella zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - insediamenti di espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33*, inoltre è individuata, *come risulta dalla Tavola 8 - Specificazioni al foglio 12, tra le attrezzature di quartiere come immobili reperiti da destinare a spazi pubblici, in particolare come intervento n 4 della scheda del quartiere Pianura, disciplinato dall'art.56* della stessa Variante

Nelle premesse dell'atto deliberativo si evidenzia che il progetto presentato è stato sottoposto ad apposita conferenza dei servizi.
In esito a tale procedura la dirigenza rappresenta che *"alle condizioni e prescrizioni di cui alla conferenza di servizi e relativi allegati è risultato*
- il progetto dell'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico per lo svolgimento di attività natatorie e annessa palestra di preparazione atletica in via Vicinale Campanile nel quartiere Pianura consegue la conformità alla disciplina urbanistica con le prescrizioni riportate nell'allegata documentazione;
- la bozza di convenzione risulta praticabile sotto il profilo tecnico - giuridico".

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

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: favorevole

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

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *"[...] Il valore delle opere di urbanizzazione dovrà essere quantificato e riportato in sede di approvazione del progetto di fattibilità tecnico economico (PFTE).*
Tanto premesso, il provvedimento non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria e/o sul patrimonio dell'Ente. Pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile.
Ci si riserva di esprimere il parere di regolarità contabile su provvedimenti che saranno successivamente predisposti dal dirigente proponente a seguito dell'approvazione del progetto di fattibilità tecnico economico (PFTE)".

- DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

Il provvedimento si richiama all'art. 56 delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale, rubricato "*Attrezzature di quartiere*", al cui comma 3 si prevede che "*Le attrezzature [..] sono pubbliche o assoggettate a uso pubblico. Per le attrezzature assoggettate a uso pubblico i proprietari dovranno stipulare con l'amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplini l'uso*".
Con riferimento all'uso pubblico previsto dallo schema di convenzione, competono alla Municipalità e al Dirigente del Servizio competente per materia, in relazione alla specifica attrezzatura, la vigilanza sul rispetto degli obblighi convenzionali. *Nel caso di specie, è stato individuato come servizio competente il Servizio Edilizia Sportiva.*

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

In ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 13 comma 7 del Dlgs 36/2023, *"le disposizioni del codice dei contratti pubblici si applicano ai lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari del permesso di costruire o un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo per il rilascio del permesso, ai sensi dell'art.16, comma 2, del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, n.380 e dell'art.28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione".*

Si ricorda, altresì, la disciplina della progettazione di fattibilità tecnico-economica dettata dall'art. 41 del D. Lgs. 36/2023 e dagli art. artt. 6-21 dell'allegato I.7.

- CONSIDERAZIONI FINALI

In considerazione della risalenza nel tempo della procedura per l'istruttoria e per l'approvazione delle attrezzature assoggettate ad uso pubblico, si richiama l'attenzione sull'opportunità che gli uffici competenti, alla luce delle modifiche normative ed organizzative intervenute *medio tempore*, avviino, per il prosieguo, una verifica sull'attualità della procedura ivi dettata.

Resta nelle valutazioni dirigenziali la verifica della conformità della soluzione progettuale prescelta alle disposizioni funzionali, prestazionali e tecniche che regolano la materia, nonché alla normativa urbanistica - edilizia, paesaggistica, ambientale ed a quant'altro vigente in materia di vincoli, a fronte dei quali necessita acquisire, ai fini della realizzazione delle opere, provvedimenti autorizzativi, pareri o nulla-osta dalle Autorità preposte alla loro tutela.

Precisato che con la deliberazione in esame si approva la fattibilità *"urbanistica"* del progetto nonché lo schema di convenzione, per gli aspetti prettamente tecnici e per la classificazione dell'intervento quale *"attrezzatura ad uso pubblico"*, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dalla dirigenza proponente, che trovano estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica.

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

Spetta all'Organo deliberante, in virtù dell'istruttoria svolta dal Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, l'apprezzamento dell'interesse, del fine pubblico ed ogni altra valutazione concludente.

Monica Cinque

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

Visto:
Il Sindaco

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
Istruttore Vincenzo Borrello
Il dirigente Maria Aprea

Deliberazione di G. C. n. 440 *del* 25/09/2025 *composta da n.* 17 *pagine progressivamente numerate,*

☒ *nonché da allegati come descritti nell'atto.**

*Barrare obbligatoriamente questo spazio qualora gli atti allegati siano diversi rispetto a quelli indicati

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 25/9/2025 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D. Lgs.267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

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

……

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione :

☐ con separata votazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

☐ è divenuta esecutiva il giorno …… ai sensi dell'art.134, comma 3, del D. Lgs.267/2000, essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

Addì …… ……

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

……

Attestato di compiuta pubblicazione

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

dal _____ al _____

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

……

Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare solo in alternativa nel 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.

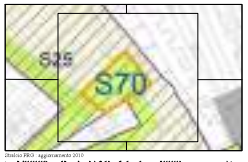
Servizio Supporto giuridico agli Organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico di Elevata Qualificazione

……

Rilievo catastale scala 1:500 (foglio 01 particella 71 - 77)

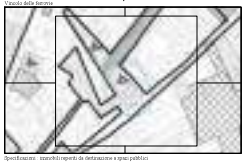
Ambito PIA - Stralcio NTA(Art 77 NT 177)

Classificazione



Stralcio PRG - Aggiornamento 2016

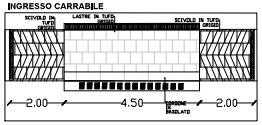
Vincolo delle fasce



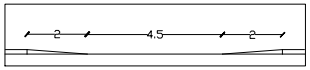
Specificazione - Interventi ingenti di deforestazione e spazi pubblici

Rilievo dell'area scala 1:500 - DECRITTERIZZAZIONE

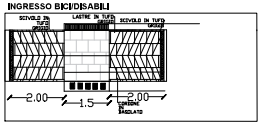
PARTICOLARE MARCIAPIEDE INGRESSO CARRABILE — **Scala 1:50**



PROSPETTO INGRESSO CARRABILE
Scala 1:50

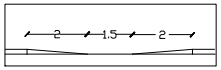


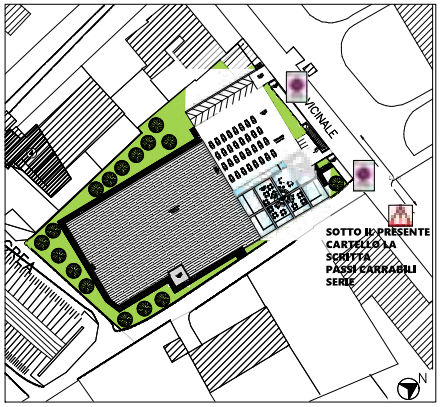
PARTICOLARE MARCIAPIEDE INGRESSO BICI/DISABILI — **Scala 1:50**



PROSPETTO INGRESSO BICI/DISABILI

Scala 1:50





Il sottoscritto Ing. Stefano Pisani, (C.F. PSNSFN61R17F839T, P.IVA 05422160632), nato a Napoli il 17/10/1961 ed ivi domiciliato con lo studio alla via Ferrante Imparato n°495 (mobile: 3483307999, pec: stefano.pisani@ordingna.it), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al numero 10755 e regolarmente abilitato all'esercizio della professione, in qualità di tecnico incaricato dalla sig.ra Flonnda Zecconi proprietaria dell'immobile sito in via Campanile snc, asseverra il presente allo stato reale di progetto riguardante il sito precisando che, in base all'Art. 22 Cod. Str. Accessi nelle strade urbane, il passo carrabile deve essere realizzato osservando le seguenti condizioni:

deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima, che nel caso di Via Campanile (una strada di categoria C) risulta essere :

D[m]=Vmax[50Km/h]*t[s] ove il tempo t è il tempo di reazione del conducente assunto, per la sicurezza della circolazione, pari ad un secondo.

Risulta pertanto la distanza cui porre il cartello di segnalazione pari a: D=13m.

L'eventuale canone dovuto per la presente concessione sarà valutato secondo l'art. 26 del vigente "Regolamento per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (C.O.S.A.P.)":

le superfici interessate dal calcolo che segue, sono pari alla somma dei metri quadrati dei due varchi, s1 ed s2, rispettivamente riguardanti il primo, il varco carrabile, per moto e bici ed il secondo per l'accesso all'autorimessa.

C=T*D*S* dove

C=Canone;

T= Tariffa di base (art.24 C.O.S.A.P) prevista per le strade di tipologia B (si allega stradario) per occupazioni permanenti è di 76,50 euro;

D=durata, rinnovo quinquennale varco d'accesso;

S=Superficie in metri quadri (massima larghezza del varco carrabile moltiplicata per la profondità il tutto ridotto della metà), calcolata (art.12 C.O.S.A.P), nel caso in esame è di 1,5+4,5= 6 metri quadri (6*1*0,5);

α=coefficiente moltiplicatore di specificità (allegato A al regolamento), pari a 0,5 in quanto si riferisce alle occupazioni con varchi di accesso alla proprietà privata, quale pertinenza dell'immobile; pertanto si ha:

C=76,5*6*0,5* 5 anni= 1.147,5 euro

versamento che andrà effettuato, sussistendo le condizioni attuali, su IBAN IT91A0760103400000055366652 intestato a Comune Napoli-C.O.S.A.P

Tanto si doveva

ing. Stefano Pisani

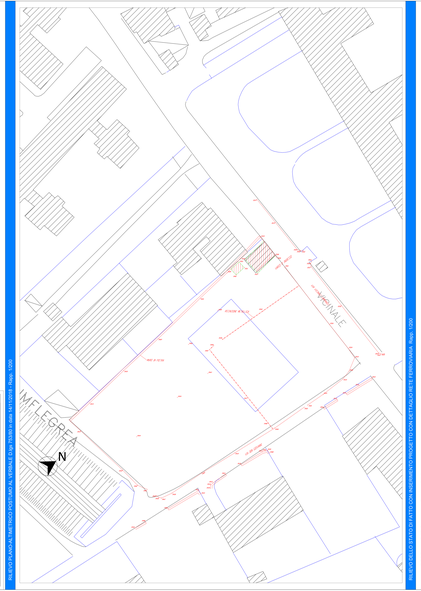
Comune di Napoli

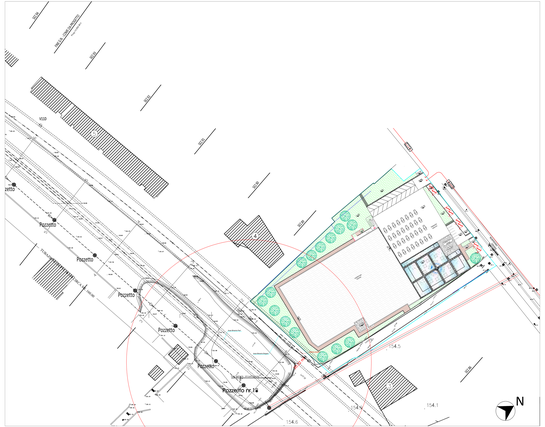
Delibera di giunta Comunale 1883 DL
art. 11 DL PRESIDENZIALE 380/2001 e ss.mm.ii. - Approvazione in conformità di
accordo bonario e avvenuta ultimazione di progettazione esecutiva,
ai sensi del DPR 207/2010 e ss.mm.ii. - Lavori di Bonifica
DELL'LITTO VI.PT. E GENIO CIVILE DI NAPOLI.

TITOLO:	LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO	TAV.1	
PROGETTO:	PROGETTO ESECUTIVO		
OGGETTO:	PIANTA PIANO TERRA		
COMMITTENTE:	Comune di Napoli	RIFERIMENTI:	
	VIA Cesario Console, 3 - 80132 Napoli (NA)		
	Dipartimento Lavori Pubblici - Direzione Generale Lavori Pubblici	Data: Scala:	LOTTO:
	Direzione Tecnica - Servizio Tecnico Ponti, Strade e Grandi Infrastrutture	Agosto 2020 1:500	
		Aggiornamento:	LAVORI DI BONIFICA DELL'LITTO VESUVIANO - VI PT.
PROGETTISTI:		PROGRAMMATORE:	
Ing. Stefano Gizzi		Geom. Antonio Mangiacapra	

Questo documento non può essere riprodotto o trasmesso a terzi senza autorizzazione scritta del Comune di Napoli

RIL.GEOM.DELLO STATO DI FATTO CON RILIEVO DEI PROGETTI CON DETTAGLIO DELLE ESPROPRIAZIONI Napoli, 2020





RELAZIONE SU INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEI RISCHI

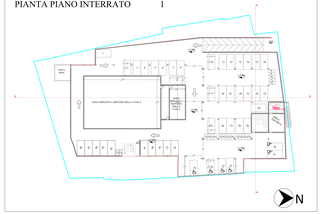
Impianti/servizi:
Si rende necessario sulle superfici interessate in sede di progetto e stato possibile rilevare le seguenti criticità:
- Il tracciato lungo la vertenza, nella porzione a confine tra la proprietà del soggetto proprietario e il nuovo complesso, lo gallerie del tunnel per della ferrovia CPECMP-CORA-1.
Considerando i dettaglio delle operazioni di cantiere, in modo particolare quelle riguardanti le strutture di fondazione, nel rispetto delle ne pubblicate.

Soluzione proposta:
- Il tracciato di fronte che remanda il progetto di salvaguardia impiantistico e delle opere complementari della linea ferroviaria-metropolitana della Ferrovia circumflegrea rendite dell'Ente Autonomo Volturno gli proviste opere di tipolo che consentono quanto segue:
- Volume di intorno consentito la pendenza trasversali per le sezione interessata (vedi sezione in scala 1:200).
- Realizzazione di pozzetti prefabbricati per la raccolta delle acque meteoriche, in modo da non creare ristagni fognaria esistente di rete cittadina.
Nel caso specifico, la proposta sopradetta avete strutt. sotto del progetto sarà/sarà dell'Ente Autonomo Volturno, dato cosa dal proposento opzione l'apparentemente dalla attuali pendenze utilizzanto terreno di risulta dalla difficile di scavo.
Nel caso specifico, la proposta sopradetta avete strutt. sotto del progetto sarà/sarà dell'Ente Autonomo Volturno fondamentale alla proprietà del soggetto proprietario.
Nel caso specifico, la proposta sopradetta avete strutt. sotto del progetto Fondamentale, il dato riscontri esistenza particolare la pulitura/manutenzione periodica per l'intera seguono della pulizia di fondazione ad una distanza superiore ai 10 metri rispetto la più corsa struttura interrata e servizio di pulizia/manutenzione.
Operando in tal senso il tratto della proposta degli interventi della pulitura, che a seconda per un diametro pari a circa 5-6 volte il diametro del pozzo, non assorbisce affatto di scarta sulle strutture fondanti.
Nel caso specifico, la proposta sopradetta avete strutt. sotto del progetto Nel caso specifico, nonostante un diametro massimo del bulbo della pressione pari a 0,30 m/ a quindi un raggio di 0,30m/ contro gli 7-10 m/ si dispone/ziona (vedi ALLEGATO 1).

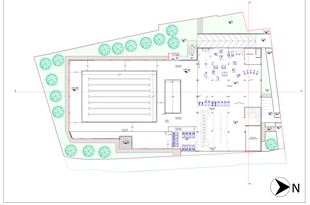
LEGENDA
- TUBAZIONE IN PVC Φ 630
- TUBAZIONE IN PVC Φ 315
- POZZETTI PREFABBRICATI (100X100)
- POZZETTI PREFABBRICATI GRIGLIATI (100X100)

ORDINE: DIRIGENTE DI SERVIZIO LUGLIO 2020

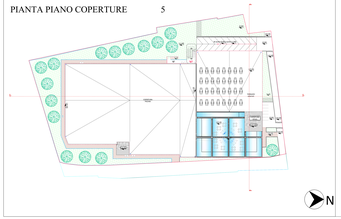
PIANTA PIANO INTERRATO 1



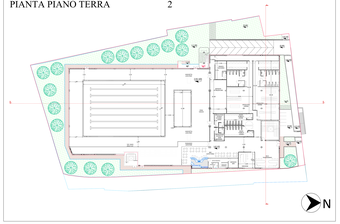
PIANTA PIANO PRIMO 3



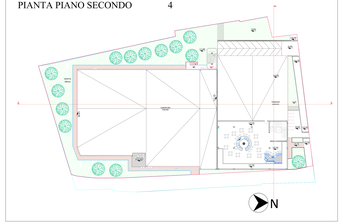
PIANTA PIANO COPERTURE 5



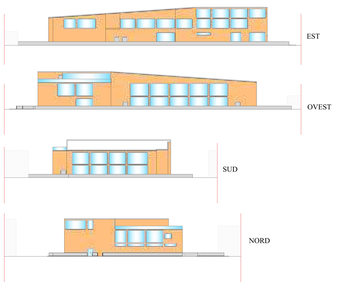
PIANTA PIANO TERRA 2



PIANTA PIANO SECONDO 4

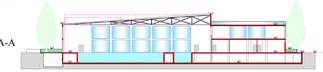


Parametri urbanistici	
Area d'intervento	3268.00 mq
Sedime edificio	2023.63 mq
Area verde	787.18 mq
Percorsi pedonali	154.04 mq
Superficie parcheggio interrato	1886.00 mq
Volume fuori terra	14696.68 mc
Volume interrato	7589.91 mc

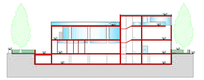


SEZIONI

A-A



B-B



PROGETTO E ELABORAZ. Napoli, 2020

Comune di Napoli
assessorato alla vivibilità

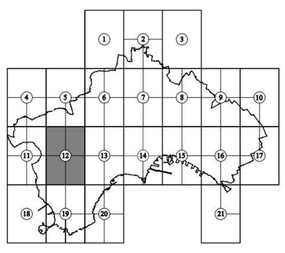
servizio pianificazione urbanistica

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

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

TAV. 8 Specificazioni
con modifiche in accoglimento delle osservazioni

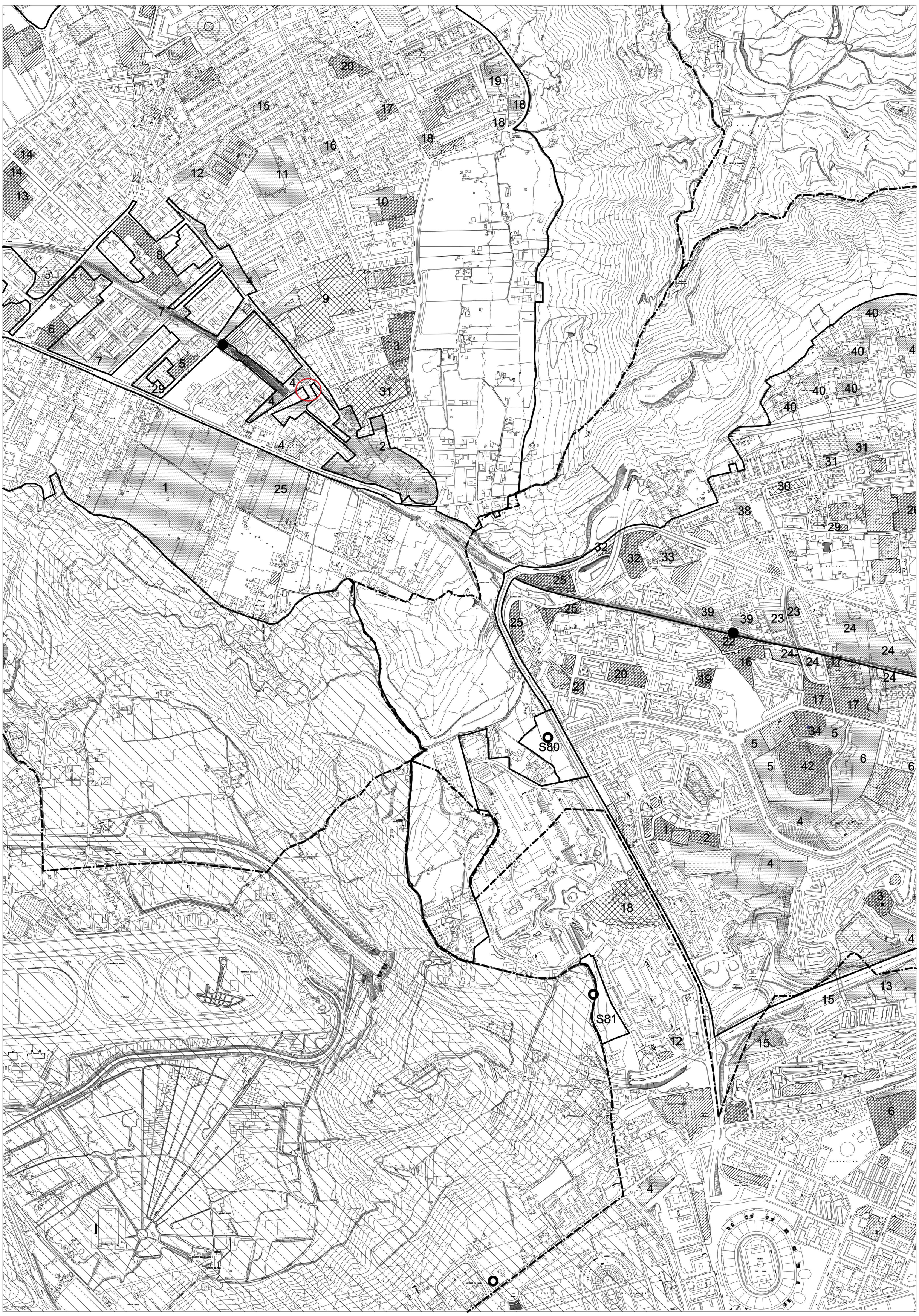
foglio n. 12 rapp. 1:4.000



Il dirigente
Roberto Giannì

dicembre 1998

- spazi pubblici esistenti
- immobili reperiti da destinare a spazi pubblici
- immobili destinati a istruzione, interesse comune e parcheggi
- immobili reperiti da destinare a istruzione, interesse comune e parcheggi
- immobili destinati a istruzione superiore
- immobili reperiti da destinare a istruzione superiore
- unità speciali a struttura unitaria
- verde relativo alle unità speciali
- ambiti assoggettati a piani urbanistici esecutivi o a specificazioni normative
- sub-ambiti
- delimitazione quartieri
- aree assoggettate alla disciplina della variante al Prg per la zona occidentale
- stazioni esistenti delle linee su ferro
- stazioni di progetto delle linee su ferro
- attrezzature integrate con altre funzioni - esistenti
- attrezzature integrate con altre funzioni - previste
- attrezzature attribuite al quartiere limitrofo



REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD
M
ITA
25.04.2026
345196

[redacted]
[redacted]<<<<<<<<<<<
<<<<<<<<<<<6
<<<<<<<<<<<

[redacted]

nato il [redacted]

(atto n. 274 P. 1 S. - 1948)

a NAPOLI (NA) ( )

Cittadinanza ITALIANA

Residenza NAPOLI (NA)

Via [redacted]

Stato civile CONIUGATO

Professione Omissis art 35 DPR 223/89

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura 186

Capelli Bianchi

Occhi Castani

Segni particolari NESSUNO

MUNICIPALITÀ [illegible]

[redacted]

Impronta del dito indice sinistro

IL SINDACO

[illegible]

Scadenza: 18-12-2026
Diritti:

[redacted]

REPVBBLICA ITALIANA

COMVNE DI
NAPOLI

CARTA D'IDENTITA'

[redacted]

DI

[redacted]

PG/2026/525396 del 08/05/2026

Da: [redacted]
Inviato: giovedì 7 maggio 2026 19:06 (GMT+02:00)
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificaz[redacted]tica attuativa
Allegati: Osservazioni_PRG_2026[redacted]F91_P139 con allegati.pdf, Carta identità [redacted]f

Spett.le
Comune di Napoli
Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

I sottoscritti:

- [redacted]
- [redacted]

in qualità di comproprietari del suolo sito nel Comune di Napoli, Catasto Terreni foglio 91, particella 139, ubicato nel quadrante Via Don Giovanni / Via Vicinale Campanile – quartiere Pianura,

trasmettono, in allegato alla presente, le osservazioni alla "Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa", adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 26/03/2026.

Le osservazioni sono corredate dai relativi allegati tecnici, catastali ed urbanistici richiamati nel documento principale.

Si chiede che le stesse vengano acquisite e valutate nell'ambito del procedimento di esame e recepimento delle osservazioni alla Variante urbanistica in oggetto.

Distinti saluti.

Napoli, lì _____

[redacted]

Allegati:

1. Osservazioni_PRG_2026_[redacted]gati.pdf;
2. Documento di identità [redacted]

3. Documento di identità [redacted]

--

[redacted]

Osservazioni_PRG_2026_[redacted] F91_P139_compressed 2
allegato n.1- visura catastale CT f91 p139 15
allegato n.2- estratto mappa catastale f91 p139 17
allegato n.3- estratto SIT-zonizzazione 18
allegato n.4- documentazione D.G.C. n. 440_2025 centro natatorio 19
allegato n.5-foglio12 specificazioni_individuazione plla 139 foglio 91 38

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE URBANISTICA FINALIZZATA ALLA REVISIONE DELLE REGOLE E DELLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

Variante adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 26/03/2026

Mittenti: [redacted]

Destinatario: Comune di Napoli - Area Urbanistica - Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa - PEC: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Proponenti: [redacted]

Oggetto: Osservazioni alla "Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa", adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 26/03/2026, nell'interesse dei proprietari del suolo sito in Napoli, Catasto Terreni, foglio 91, particella 139, ricadente in sottozona Bb – espansione recente.

1. Premessa e interesse dei proprietari osservanti

I sottoscritti proprietari presentano le presenti osservazioni in quanto titolari del suolo sito nel Comune di Napoli, quartiere Pianura, in prossimità di Via Don Giovanni e Via Vicinale Campanile, censito al Catasto Terreni al foglio 91, particella 139.

Il suolo, secondo la documentazione disponibile, ricade in zona B, sottozona Bb – espansione recente, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle Norme di Attuazione della Variante

al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

L'interesse dei proprietari è diretto, concreto e attuale, poiché la disciplina della Variante in corso di approvazione incide sulla possibilità di rendere effettivamente utilizzabile un lotto privato di modesta estensione, inserito in un tessuto urbano già consolidato e servito, ma non autonomamente idoneo, per dimensione, a raggiungere la soglia ordinaria prevista per gli strumenti urbanistici esecutivi nella sottozona Bb.

Le presenti osservazioni non sono formulate per sollecitare una trasformazione edilizia indiscriminata del suolo, bensì per chiedere l'introduzione di una disciplina attuativa proporzionata, convenzionata e prestazionale, idonea a consentire interventi compatibili con il contesto urbano, con la tutela della permeabilità del suolo, con l'incremento delle dotazioni di prossimità e con la sostenibilità economica degli investimenti privati.

2. Inquadramento urbanistico sintetico dell'area

Il suolo oggetto delle presenti osservazioni si colloca nel quartiere Pianura, in un ambito già urbanizzato, in prossimità di Via Don Giovanni e Via Vicinale Campanile, caratterizzato dalla presenza di edilizia residenziale, viabilità esistente, sottoservizi, aree libere residue e recenti iniziative progettuali finalizzate alla realizzazione di attrezzature di quartiere.

La classificazione urbanistica di riferimento è sottozona Bb – espansione recente.

La disciplina vigente dell'art. 33 delle NTA consente, in tale sottozona, interventi funzionali all'adeguamento della viabilità, alla realizzazione di parcheggi, slarghi, zone di sosta pedonale, sottoservizi, nonché edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere.

La medesima disciplina prevede, per gli strumenti urbanistici esecutivi, unità minime di intervento non inferiori a 5.000 mq di territorio comunale e un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti.

Tale impostazione, coerente per ambiti di maggiore consistenza, presenta però una criticità evidente per i lotti liberi, residuali o interclusi di superficie inferiore a 5.000 mq, i quali non possono accedere autonomamente a uno strumento urbanistico esecutivo, pur essendo collocati in tessuti urbani già consolidati e pur potendo concorrere alla ricucitura urbana e alla dotazione di servizi di prossimità.

3. Criticità della disciplina vigente per i lotti Bb di modesta estensione

L'applicazione rigida della soglia minima di 5.000 mq ai lotti residuali in sottozona Bb determina un effetto sostanzialmente paralizzante.

I lotti inferiori alla predetta soglia, pur essendo inseriti in contesti urbanizzati e serviti, restano privi di un reale meccanismo attuativo, con conseguente:

sterilizzazione urbanistica di suoli privati;
impossibilità di promuovere interventi di ricucitura urbana puntuale;
mancato incremento delle dotazioni locali di parcheggi, verde, servizi e attrezzature;
permanenza di aree residuali prive di una funzione urbana definita;
disincentivo agli investimenti privati orientati alla rigenerazione urbana;
sostanziale disallineamento rispetto agli obiettivi dichiarati dalla Variante 2026, che intende superare la rigidità dei meccanismi attuativi e favorire forme più efficaci di trasformazione urbana.

La questione non riguarda soltanto l'interesse dei singoli proprietari, ma la coerenza generale del piano: una variante che dichiara di voler rendere più operativo il PRG deve necessariamente affrontare anche il tema dei micro-lotti, dei lotti residuali e delle proprietà frammentate, altrimenti la semplificazione resta confinata ai soli compendi medio-grandi.

4. Coerenza della richiesta con gli obiettivi della Variante 2026

La Variante urbanistica in esame è finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa, con l'obiettivo di incrementare l'operatività del piano, semplificare i meccanismi attuativi e favorire interventi coerenti con la rigenerazione urbana.

In tale prospettiva, l'introduzione di una disciplina specifica per i lotti Bb inferiori a 5.000 mq risulta pienamente coerente con le finalità della Variante, poiché consente di:

accompagnare la trasformazione minuta della città;
superare le criticità derivanti dalla frammentazione proprietaria;
rendere attuabili interventi puntuali non confliggenti con gli obiettivi urbanistici generali;
favorire investimenti privati sostenibili;
ottenere, mediante convenzione, ricadute pubbliche o di uso pubblico;
evitare consumo incontrollato di suolo attraverso prescrizioni prestazionali su verde, permeabilità, drenaggio urbano e inserimento morfologico;
assicurare che l'eventuale trasformazione sia proporzionata alla scala del lotto e al contesto.

Il punto essenziale è che il piccolo lotto urbano non deve essere trattato come un ambito di ristrutturazione urbanistica complessa, ma come una possibile occasione di ricucitura e qualificazione locale.

5. Rilevanza del precedente amministrativo relativo al centro natatorio di Via Vicinale Campanile

Assume rilievo, quale elemento di contesto urbanistico e amministrativo, la recente approvazione, da parte del Comune di Napoli, della fattibilità urbanistica del progetto relativo alla realizzazione di una struttura destinata ad attività natatorie con annessa palestra per la preparazione atletica, in Via Vicinale Campanile, su area censita al foglio 91, particelle 72 e 73, approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 440 del 25/09/2025.

Tale intervento ricade nel medesimo quadrante territoriale, in sottozona Bb – espansione recente, ed è stato assentito quale attrezzatura di quartiere ad uso pubblico mediante procedura convenzionata ai sensi dell'art. 56 delle Norme di Attuazione della Variante al PRG, con riferimento alla Tavola 8 – Specificazioni, Foglio 12.

La documentazione progettuale relativa a tale intervento evidenzia un lotto di circa 3.268 mq, quindi inferiore alla soglia ordinaria di 5.000 mq prevista dall'art. 33 per gli strumenti urbanistici esecutivi in sottozona Bb.

Tale precedente non viene invocato come automatica equiparazione tra aree diverse, né come titolo per replicare sul fondo in oggetto il medesimo intervento. Esso viene richiamato, invece, quale significativo precedente di metodo: nel medesimo quadrante urbano l'Amministrazione ha già riconosciuto la possibilità di promuovere interventi privati convenzionati, funzionali alla realizzazione di servizi, attrezzature, parcheggi, verde e dotazioni di interesse pubblico o di uso pubblico.

Ne deriva che il quadrante di Via Don Giovanni / Via Vicinale Campanile non può essere considerato come tessuto urbano statico o privo di potenzialità trasformativa, bensì come parte di città nella quale la pianificazione ha già riconosciuto la possibilità di attivare iniziative private convenzionate, purché orientate al soddisfacimento di interessi urbani collettivi.

6. Osservazione principale – Introduzione di una disciplina per i lotti Bb inferiori a 5.000 mq

Si chiede che la Variante venga integrata prevedendo, all'art. 33 delle NTA o in altra disposizione coordinata, una disciplina specifica per i lotti ricadenti in sottozona Bb di superficie inferiore a 5.000 mq, purché interclusi, residuali o comunque inseriti in tessuti urbani già consolidati.

Tale disciplina dovrebbe consentire il ricorso al permesso di costruire convenzionato o ad altro titolo diretto convenzionato equivalente, quando ricorrano le seguenti condizioni:

il lotto sia già servito, o agevolmente servibile, da viabilità e sottoservizi;
l'intervento non configuri ristrutturazione urbanistica complessa;
l'intervento sia finalizzato alla ricucitura del tessuto urbano;
sia garantita una quota minima di superficie permeabile e sistemata a verde;
siano previsti, ove tecnicamente possibile, parcheggi, spazi di uso pubblico, servizi di prossimità o attrezzature compatibili;
l'altezza e la sagoma siano coerenti con il contesto edilizio circostante;
la convenzione disciplini obblighi, tempi, manutenzione, eventuali aree asservite, garanzie e modalità di gestione.

Tale integrazione consentirebbe di superare l'attuale effetto di blocco dei piccoli lotti, senza compromettere il controllo pubblico della trasformazione, poiché l'intervento sarebbe subordinato a convenzione e a precisi obblighi prestazionali.

7. Proposta normativa principale

Si propone l'inserimento, all'art. 33 delle NTA, del seguente comma:

> *"Per i lotti liberi, residuali o interclusi ricadenti in sottozona Bb, di superficie inferiore a 5.000 mq, già inseriti in tessuti urbanizzati e serviti da viabilità pubblica o di uso pubblico, è ammesso il ricorso al permesso di costruire convenzionato, ove l'intervento non configuri ristrutturazione urbanistica complessa e sia finalizzato alla ricucitura urbana, alla qualificazione morfologica del tessuto edilizio, alla realizzazione o al potenziamento di dotazioni territoriali, servizi di prossimità, parcheggi, verde e spazi di uso pubblico. La convenzione disciplina le opere, le eventuali aree da asservire o destinare all'uso pubblico, le modalità di gestione e manutenzione, le garanzie e gli obblighi del soggetto attuatore. L'intervento dovrà garantire adeguate superfici permeabili e sistemazioni a verde, nonché parametri edilizi coerenti con il contesto urbano circostante."*

8. Proposta normativa alternativa con parametri quantitativi

Qualora l'Amministrazione ritenga necessario definire parametri quantitativi più puntuali, si propone la seguente formulazione alternativa:

> *"Per i lotti ricadenti in sottozona Bb di superficie non inferiore a 800 mq e inferiore a 5.000 mq, interclusi o residuali, è ammesso il permesso di costruire convenzionato con indice massimo di riferimento non superiore a 2 mc/mq, da graduarsi in rapporto al contesto, alla dotazione di standard, alla permeabilità del suolo, alla viabilità di accesso, alla compatibilità paesaggistica e ambientale e alla presenza di eventuali vincoli sovraordinati. La superficie permeabile non potrà essere inferiore al 30% della superficie fondiaria, salvo più restrittive disposizioni di settore. La convenzione potrà prevedere la realizzazione, la cessione o l'assoggettamento a uso pubblico di quote di verde, parcheggi, percorsi pedonali, servizi di prossimità o altre dotazioni territoriali."*

Tale formulazione presenta il vantaggio di individuare una soglia minima compatibile con la dimensione del lotto oggetto delle presenti osservazioni e di rendere la disciplina concretamente applicabile. Resta ferma la necessità di graduare il carico urbanistico in funzione della specifica situazione locale.

9. Osservazione subordinata – Attrezzature convenzionate con quota privata accessoria

In subordine, si chiede che la Variante chiarisca espressamente che, nei lotti Bb di modesta estensione, possano essere promossi interventi per attrezzature di quartiere o servizi di interesse pubblico anche mediante iniziativa privata convenzionata, con possibilità di prevedere funzioni accessorie private strettamente funzionali alla sostenibilità economico-gestionale dell'intervento.

Tali funzioni accessorie potrebbero comprendere, a titolo esemplificativo:

servizi alla persona;
attività sanitarie, assistenziali, fisioterapiche o sportive leggere;
spazi per formazione, coworking o servizi di quartiere;
parcheggi pertinenziali o di uso pubblico;
locali gestionali;
piccoli spazi di ristoro o servizio accessorio;
verde attrezzato e spazi aperti fruibili.

La sostenibilità economica dell'intervento è elemento essenziale. Un'attrezzatura interamente gravata da obblighi pubblicistici, senza alcuna componente produttiva o gestionale, rischia di restare inattuata. La Variante dovrebbe quindi favorire formule convenzionate equilibrate, nelle quali l'interesse pubblico sia garantito senza azzerare la bancabilità dell'investimento privato.

Si propone, pertanto, l'inserimento della seguente previsione:

> *"Negli interventi convenzionati finalizzati alla realizzazione di attrezzature, servizi di prossimità, verde, parcheggi o spazi di uso pubblico in sottozona Bb, è ammessa la presenza di funzioni accessorie private, purché strettamente funzionali alla sostenibilità economico-*

gestionale dell'intervento e compatibili con la destinazione principale. La convenzione disciplina la quota, la natura e le modalità di esercizio delle funzioni accessorie, assicurando la prevalenza dell'interesse pubblico o di uso pubblico dell'intervento."

10. Osservazione subordinata – Comparti volontari di ricucitura urbana

Ulteriormente in subordine, si chiede che la Variante preveda la possibilità di costituire comparti volontari di ricucitura urbana tra lotti contigui o funzionalmente collegati in sottozona Bb, anche di superficie complessiva inferiore a 5.000 mq, quando l'intervento:

non richieda nuova viabilità strutturale;
non alteri lo schema urbanistico generale;
migliori l'assetto dei margini urbani;
realizzi verde, parcheggi o dotazioni di prossimità;
garantisca un disegno unitario convenzionato.

La previsione consentirebbe di superare l'attuale rigidità della soglia dei 5.000 mq senza produrre frammentazione insediativa incontrollata.

Si propone la seguente formulazione:

"In sottozona Bb, per i lotti liberi o residuali di modesta estensione, è ammessa la costituzione di comparti volontari di ricucitura urbana tra proprietà contigue o funzionalmente collegate, anche di superficie complessiva inferiore a 5.000 mq, purché l'intervento non configuri ristrutturazione urbanistica complessa, non comporti alterazioni dello schema infrastrutturale generale e garantisca, mediante convenzione, adeguate dotazioni di verde, permeabilità, parcheggi, percorsi pedonali, servizi o altre utilità pubbliche o di uso pubblico."

11. Osservazione ulteriormente subordinata – Perequazione e compensazione urbanistica

Qualora l'Amministrazione ritenga di non consentire interventi diretti o convenzionati sulla particella foglio 91, particella 139, si chiede che la Variante preveda un meccanismo

perequativo o compensativo in favore dei proprietari di lotti Bb residuali non autonomamente attuabili.

In assenza di tale previsione, la disciplina urbanistica determinerebbe una sostanziale sterilizzazione di aree private, senza offrire né un meccanismo attuativo né una forma di compensazione.

Si chiede pertanto che, per tali aree, siano previsti:

trasferimento di capacità edificatoria in ambiti idonei;
riconoscimento di premialità in caso di cessione o asservimento ad uso pubblico;
compensazione urbanistica mediante attribuzione di diritti edificatori;
inserimento in programmi pubblici o pubblico-privati di rigenerazione urbana.

Si propone la seguente formulazione:

> *"Per i lotti privati ricadenti in sottozona Bb che, per superficie, conformazione, interclusione o impossibilità di raggiungere la soglia minima di intervento prevista per gli strumenti urbanistici attuativi, risultino non autonomamente trasformabili, il piano può prevedere misure perequative o compensative, anche mediante trasferimento di capacità edificatoria, premialità connesse alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico delle aree, ovvero inserimento in programmi di rigenerazione urbana pubblici o pubblico-privati."*

12. Opzione di investimento n. 1 – Micro-intervento residenziale convenzionato

Una prima opzione attuativa, coerente con la richiesta principale, consiste nella possibilità di realizzare un micro-intervento residenziale o misto residenziale-servizi, mediante permesso di costruire convenzionato.

La sostenibilità urbanistica dell'intervento dovrebbe essere assicurata attraverso:

altezza coerente con il tessuto edilizio circostante;
quota minima di superficie permeabile;
verde privato o di uso pubblico;
parcheggi pertinenziali o di uso pubblico;
eventuale arretramento e miglioramento degli accessi;

sistemazione dei margini verso strada;
eventuale quota di servizi di prossimità al piano terra.

Questa opzione è la più interessante per la valorizzazione patrimoniale dei proprietari, ma richiede una norma chiara che consenta l'intervento diretto convenzionato nei lotti inferiori a 5.000 mq.

13. Opzione di investimento n. 2 – Servizi alla persona e piccolo presidio socio-sanitario o fisioterapico

Una seconda opzione, urbanisticamente più difendibile, consiste nella realizzazione di un piccolo edificio o presidio di servizi alla persona, con funzioni sanitarie, assistenziali, fisioterapiche, riabilitative, sportive leggere o di supporto al quartiere.

Tale impostazione è coerente con la logica delle attrezzature di prossimità e con l'esigenza di aggiornare le dotazioni urbane rispetto alla domanda sociale attuale.

L'intervento potrebbe prevedere:

spazi ambulatoriali o fisioterapici;
palestra leggera o area riabilitativa;
spazi per attività motorie controllate;
piccola area verde fruibile;
parcheggi pertinenziali o di uso pubblico;
convenzione con il Comune per fasce orarie, tariffe agevolate o servizi dedicati a residenti, anziani, minori o soggetti fragili.

Questa soluzione ha maggiore forza argomentativa perché si collega direttamente all'interesse pubblico e all'uso pubblico convenzionato.

14. Opzione di investimento n. 3 – Verde attrezzato, parcheggio drenante e servizi accessori

Una terza opzione consiste nella realizzazione di un intervento leggero, fondato su verde attrezzato, parcheggio permeabile/drenante e piccole funzioni accessorie.

L'intervento potrebbe comprendere:

parcheggi a raso con pavimentazioni drenanti;
verde attrezzato;
area gioco o area fitness outdoor;
percorsi pedonali;
piccola struttura di servizio;
eventuale gestione convenzionata.

Questa opzione è meno remunerativa, ma più facilmente sostenibile sotto il profilo ambientale e istruttorio. Può essere utile come richiesta subordinata o come scenario prudenziale in caso di resistenza dell'Amministrazione verso nuove volumetrie.

15. Opzione di investimento n. 4 – Piccola attrezzatura sportiva o ricreativa di quartiere

Una quarta opzione consiste nella promozione di una piccola attrezzatura sportiva o ricreativa di quartiere, coerente con il precedente amministrativo del centro natatorio di Via Vicinale Campanile, ma calibrata sulla scala ridotta della particella 139.

L'intervento potrebbe consistere in:

palestra di prossimità;
spazio per attività motorie giovanili;
spazio per discipline leggere;
centro per preparazione atletica o attività posturale;
servizi accessori e piccolo ristoro;
verde attrezzato e parcheggio.

Anche in questo caso la sostenibilità economica richiede la possibilità di affiancare alla funzione di interesse pubblico una quota accessoria privata, disciplinata dalla convenzione.

16. Compatibilità ambientale e prestazioni minime richieste

Le presenti osservazioni assumono come dato imprescindibile la necessità di evitare trasformazioni speculative o ambientalmente incoerenti.

Per tale ragione, l'eventuale disciplina dei micro-lotti Bb dovrebbe prevedere standard prestazionali minimi, quali:

superficie permeabile minima;
sistemazione a verde con essenze compatibili;
raccolta e riuso delle acque meteoriche, ove tecnicamente possibile;
pavimentazioni drenanti per le aree scoperte;
contenimento dell'isola di calore;
inserimento di alberature o vegetazione ombreggiante;
efficienza energetica dell'edificio;
eventuale produzione da fonti rinnovabili;
compatibilità con viabilità, accessi e sottoservizi;
assenza di incremento non controllato del carico urbanistico.

Questa impostazione consente di rendere la richiesta più robusta: il proprietario non chiede solo volumetria, ma propone una trasformazione controllata, sostenibile, convenzionata e utile al quartiere.

17. Richieste conclusive

Per tutto quanto sopra esposto, i sottoscritti proprietari chiedono che il Comune di Napoli, in sede di esame e recepimento delle osservazioni alla Variante adottata con D.G.C. n. 128 del 26/03/2026, voglia:

integrare l'art. 33 delle NTA con una disciplina specifica per i lotti Bb residuali, interclusi o di modesta estensione, inferiori a 5.000 mq;
ammettere, per tali lotti, il ricorso al permesso di costruire convenzionato, ove l'intervento non configuri ristrutturazione urbanistica complessa;
consentire interventi di ricucitura urbana con funzioni residenziali, terziarie leggere, servizi di prossimità, parcheggi, verde e attrezzature di interesse pubblico o uso pubblico;
prevedere una quota di funzioni accessorie private nei casi di attrezzature convenzionate, al fine di garantire la sostenibilità economico-gestionale dell'investimento;
prevedere comparti volontari di ricucitura urbana anche inferiori a 5.000 mq, ove coerenti con il contesto urbano e infrastrutturale;
in subordine, introdurre meccanismi perequativi o compensativi per i lotti privati che risultino non autonomamente attuabili;
valutare, con specifico riferimento alla particella foglio 91, particella 139, l'introduzione di una disciplina puntuale o generale che consenta ai proprietari di promuovere una proposta di intervento diretto convenzionato, compatibile con le dimensioni del lotto e con gli obiettivi pubblici della pianificazione.

18. Formula finale

Le presenti osservazioni non sono dirette a rivendicare una trasformazione edilizia indiscriminata del suolo, ma a sollecitare l'introduzione di una disciplina attuativa proporzionata, coerente con gli obiettivi della Variante 2026, idonea a trasformare lotti urbani oggi bloccati in occasioni di ricucitura, dotazione di servizi, incremento della qualità ambientale e investimento privato sostenibile.

La rigidità della soglia minima di 5.000 mq, se non temperata da strumenti convenzionati per i lotti residuali, rischia di mantenere inattuate aree private inserite nel tessuto urbano, impedendo proprio quei processi di rigenerazione minuta e di collaborazione pubblico-privata che la Variante dichiara di voler promuovere.

Per tali ragioni si chiede l'accoglimento delle presenti osservazioni e l'integrazione della disciplina della sottozona Bb nei termini sopra indicati.

Napoli, lì 04/05/2026

I proprietari osservanti

[redacted]

[redacted]

Allegati

1. Visura catastale aggiornata CT F.91 p.139;
2. Estratto di mappa catastale F.91 p.139;
3. Estratto SIT Comune di Napoli – zonizzazione;
4. Documentazione D.G.C. n. 440/2025 centro natatorio;
5. Stralcio Tav. 8 – Specificazioni, foglio 12, con individuazione particella 139.

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **04/05/2026**

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/05/2026

Dati identificativi: Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Foglio **91** Particella **139**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 22,40 Lire 43.380**
agrario **Euro 10,95 Lire 21.208**
Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **1**
Superficie: **964 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/04/1962

Dati identificativi

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Foglio **91** Particella **139**
Partita: **10578**

Impianto meccanografico del 30/04/1962

Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 22,40 Lire 43.380**
agrario **Euro 10,95 Lire 21.208**
Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **1**
Superficie: **964 m²**

Impianto meccanografico del 30/04/1962

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

[redacted]

1. Atto del 01/08/1990 Pubblico ufficiale BELLECCA ELIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 27160 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 15721 registrato in data 06/08/1990 - n. 6863.1/1990 in atti dal 23/03/1995

[redacted]

Visura telematica

Comune di Napoli

dipartimento pianificazione urbanistica
Sistema Informativo Territoriale

F.91 pll.139

Via Don Giovanni, Napoli

Stampa utilizzabile ai soli scopi istituzionali

Data di Stampa: 18/09/2023

Scala 1: 1000

ORIGINALE

Albo fdg. 1 21

COMUNE DI NAPOLI

DIPARTIMENTO/AREA: *AREA URBANISTICA*

SERVIZIO: *PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA*

ASSESSORATO: *ALL'URBANISTICA*

SG: 459 del 17/09/2025
DGC: 505 del 15/09/2025
Cod. allegati: 1050L_2025_27

Proposta di deliberazione prot. n° 27 **del** 15.09.2025

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 440

OGGETTO: Approvazione della fattibilità urbanistica del progetto per un'attrezzatura ad uso pubblico per "attività natatorie con annessa palestra per la preparazione atletica" alla Via Vicinale Cangiani n.c., Municipalità 9, quartiere Pianura, ai sensi dell'art. 56 del Prg vigente. Approvazione dello schema di convenzione. Procedura di cui alle delibere di Gc n.1882/2006, n.160/2014 e n.1 del 5.1.2016.

Il giorno 25/09/2025 , [illegible] , convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Dieci Amministratori in carica:

SINDACO:	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	✓	

(*) *Il numero degli Assessori [illegible] il Decreto [illegible] ai sensi di [illegible]*

Assume la Presidenza: *Vicesindaco Laura Lieto*

Assiste il Segretario del Comune: *Monica Cinque*

Il Funzionario titolare di incarico di elevata qualificazione

IL PRESIDENTE

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

LA GIUNTA, su proposta della Vicesindaca e Assessora all'Urbanistica 2

Premesso

che la Giunta comunale, al fine di procedere alla definizione di strumenti che accelerino il processo di attuazione della Variante generale al piano regolatore approvata con DPGRC n. 323/2004 e per consentire la promozione delle opportunità progettuali in essa previste, con delibera n. 1882 del 23 marzo 2006 ha approvato la "*procedura per l'istruttoria e approvazione delle attrezzature assoggettate ad uso pubblico*" e gli "*schemi di convenzione di cui agli articoli 56 comma terzo e 17 comma quarto delle norme di attuazione della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale*" (di seguito denominata Variante),

che, successivamente, sono intervenute le delibere di Giunta n.160/2014 e n. 3/2016 aventi ad oggetto "*Modifiche alla delibera di Gc n. 1882 del 22/03/2006, avente ad oggetto "Approvazione della "procedura per l'istruttoria e approvazione delle attrezzature assoggettate ad uso pubblico" e degli schemi di convenzione di cui agli artt. 56 comma 3 e 17 comma 4 delle norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale centro storico, zona orientale, nord occidentale. Approvazione dei nuovi schemi di convenzione tipo di convenzione*";

che, in particolare, le previsioni della Variante in materia di attrezzature, contenute nel foglio 12 della Tav. 8 "*Specificazioni*", configurano l'insieme delle opere pubbliche o di uso pubblico destinate a soddisfare il fabbisogno da standard urbanistici;

che, ai sensi dell'art. 56 delle norme di attuazione della Variante, le suddette attrezzature sono realizzabili ad iniziativa privata e assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione con l'Amministrazione comunale, al fine di disciplinarne l'uso, secondo quanto previsto dagli schemi di convenzione - tipo aggiornati ai sensi delle suddette delibere di Giunta comunale n. 164/2014 e n. 3/2016;

che la Sig.ra Florinda Zecconi, in qualità di proprietaria nonché legale rappresentante della "I DFE CLUB" S.r.l. (di seguito Proponente), proprietaria dell'immobile in argomento, ha trasmesso la proposta in oggetto al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa con nota PG/2012/550498 del 04/07/2012 e successivamente integrata e modificata a seguito della richiesta di modifiche e integrazioni dell'allora S.E.P.S.A. S.p.A. (oggi EAV S.r.l.) e presentata con nota PG/2019/896135 del 07/11/2019;

che successivamente la proposta è stata integrata e trasmessa con PG/2024/803089 del 20/09/2024 e ulteriormente integrata e modificata fino alla trasmissione con nota PG/2025/21893 del 10/01/2025 con allegati firmati digitalmente, ai sensi dell'art. 56 delle norme tecniche di attuazione della vigente Variante al Prg.

Considerato

che la proposta prevede la realizzazione di un centro sportivo per la pratica delle discipline natatorie (nuoto, pallanuoto, nuoto sincronizzato, salvamento) al piano campagna, di una palestra di preparazione al secondo livello fuori terra e solarium-bar al terzo livello, nonché un parcheggio interrato pertinenziale, a servizio del medesimo impianto sportivo, con n° 46 stalli per auto e n. 27 stalli per moto;

che l'area attualmente libera da edifici, parzialmente coltivata con alberi da frutto e in parte utilizzata come deposito temporaneo di materiale di vario genere, tranne nella particella 73 dove si rileva un piccolo volume in tufo, che, tuttavia, risulta esterno all'area dell'attrezzatura proposta da convenzionare ad uso pubblico;

che l'area in oggetto ha un andamento altimetrico pressoché pianeggiante ed occupa una superficie di circa 3268,00 mq ;

che l'edificio sarà costituito da unico blocco articolato su un livello interrato e tre livelli fuori terra, avrà fuori terra una sagoma regolare libera sui quattro lati, parallelo al fronte strada con larghezza massima pari a 40,00 m, lunghezza massima pari a 65,20 m e altezza massima pari a 11,10 m, la restante parte della superficie del lotto sarà sistemata a verde, con percorsi pedonali e carrabili di accesso al parcheggio interrato;

che l'altezza interna dei locali è di 2,70 mt per il livello interrato e di 3,70 mt per tutti gli ambienti dei tre livelli fuori terra;

che sulla copertura saranno installati pannelli fotovoltaici per la produzione di circa 60 kwh di energia elettrica;

che tale energia sarà utilizzata in parte per soddisfare le esigenze dell'edificio,

che l'area di sedime dell'edificio di progetto occuperà 2023,63 mq, la superficie destinata al verde sarà pari a 787,18 mq e la rimanente porzione sarà occupata dai percorsi pedonali, e dalla rampa di accesso al parcheggio interrato;

che l'area totale destinata al parcheggio dell'impianto sportivo è di 1977,37 mq;

che il progetto risponde alla normativa relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche, come asseverato dal progettista, che dichiara la conformità alle prescrizioni tecniche riportate nella Legge 13/89 e D.M.236/89;

che il lotto interessato dall'intervento è identificato, al NCT della provincia di Napoli al Foglio 91 part.lle 72 e 73 (in parte), all'incrocio Via Vicinale Campanile – Via Don Giovanni;

che l'area di intervento rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona B-agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - insediamenti di espansione recente disciplinata dagli art. 31 e 33 delle norme di attuazione della Variante al P.R.G. - centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323/2004, pubblicato sul BURC n. 29 del 14 giugno 2004, (di seguito Variante);

che l'area rientra nell'ambito "2 - Pianura", in particolare nell'Area I, disciplinato dall'art. 127 delle norme della Variante;

che l'area è individuata, come risulta dalla Tavola 8 – Specificazioni al foglio 12, tra le attrezzature di quartiere come immobili reperiti da destinare a spazi pubblici, in particolare come intervento n.4 della scheda del quartiere Pianura, e, pertanto, è disciplinata dall'art.56 della Variante;

che l'area è individuata come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art 56, al numero 23 del foglio 12, tra le attrezzature di quartiere come *immobili reperiti da destinare a spazi pubblici*, essendo individuato come intervento n. 4 della scheda del quartiere Pianura;

che l'area è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area stabile;

che l'area non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n 392 del 14.07.2004);

che l'area rientra nella Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;

che l'art.56 al comma 3 prevede espressamente la stipula di apposita convenzione che disciplini l'uso pubblico per gli immobili privati, assoggettando le suddette funzioni alla costituzione della relativa servitù perpetua del bene a favore del Comune di Napoli.

che in ottemperanza alle citate delibere di Giunta n.1882/2006, n.160/2014 e n.3/2016 il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa ha attivato, con nota PG/2025/151664 del 17/02/2025, la procedura ivi prevista per la prima fase con la convocazione della conferenza di servizi istruttoria interna all'Amministrazione, comunicando agli uffici invitati la disponibilità nell'area riservata del sito web istituzionale del Comune di Napoli degli elaborati progettuali trasmessi dal Proponente per il rilascio dei pareri di competenza;

che la stessa convocazione è stata comunicata al Proponente con nota PG/2025/151713 in data 17/02/2025;

che a seguito di tale indizione e convocazione gli uffici partecipanti hanno avuto la possibilità di richiedere integrazioni al fine di rilasciare i pareri di competenza sulla proposta in argomento;

che al procedente ufficio Pianificazione urbanistica generale e attuativa sono pervenute le seguenti note:
- nota PG/163295 del 20/02/2025 del Servizio Difesa idrogeologica del territorio che eccepiva:
"Da un'analisi della documentazione scaricata non risulta presente alcun elaborato a carattere geologico, geotecnico e sismico, indispensabile per l'espressione del richiesto parere di competenza. Si resta in attesa della trasmissione dell'elaborato richiesto rappresentando che, nelle more, sono da intendersi interrotti i termini per l'espressione del parere".

- nota PG/166168 del 20/02/2025 del Servizio Verde Pubblico, con richiesta di integrazioni progettuali: "*la documentazione fornita non include un contributo agronomico, necessario per il parere di competenza in merito alla tutela degli alberi (art. 16 e 57 della Variante al P.R.G. e Ordinanza Sindacale n. 1243/05). È richiesto un elaborato firmato da un agronomo che:*

- *Dettagli numero, specie e dimensioni degli alberi presenti (diametro fusto > 10 cm o palme con stipite > 1 m).*
- *Indichi eventuali interferenze non eliminabili con le opere previste, tramite sovrapposizione planimetrica tra stato di fatto e progetto.*
- *Attesti l'assenza di alberi nell'area destinata a parcheggio a raso.*

Si sottolinea l'obbligo di rispettare l'art. 16 della Variante al P.R.G., che impone:

- *La conservazione delle essenze arboree preesistenti.*
- *L'integrazione con nuove essenze autoctone, con un indice minimo di 150 esemplari per ettaro.*

La bozza di convenzione è inoltre priva di riferimenti alla manutenzione dell'area verde."

- nota PG/175292 del 24/02/2025 della Direzione della Municipalità 9 (Attività tecniche) che richiedeva: "*lo scrivente ritiene opportuno richiedere chiarimenti e/o specificazioni relative al passo carrabile:*
1. Si richiede specifico grafico quotato raffigurante gli accessi carrabili avendo cura di indicare ogni elemento utile per l'istruttoria del caso (esempio: larghezza strada, distanza dagli incroci, arretramento del cancello d'ingresso, tipo di accesso, larghezza varco/varchi, eventuali interferenze, ecc..).
2. Chiarire se vi sia un unico varco di ingresso e di uscita al piano interrato.
3. Chiarire se il varco posto di fronte al vano scala (figura 1 allegata) è un accesso carrabile, ed in caso affermativo, produrre specifico grafico di cui sopra.
Quanto sopra indicato dovrà essere conforme alle disposizioni del vigente Codice della Strada e di ogni altra normativa in materia.
Per quanto sopra, si rinvia l'espressione del parere di competenza ad integrazione del progetto secondo quanto richiesto";

- nota PG/194503 del 28/02/2025 del Servizio Edilizia Sportiva, che richiedeva chiarimenti in merito ai seguenti aspetti: "*dall'analisi della proposta progettuale presentata dalla società Life Club S.r.l., relativa al centro sportivo situato a Napoli in Via Vicinale Campanile, si rileva che le dotazioni previste al piano terra per l'impianto natatorio risultano significativamente superiori ai requisiti minimi stabiliti dalla normativa CONI. In particolare, la superficie degli spogliatoi prevista è di 135 m², a fronte degli 86,4 m² richiesti, mentre il numero di servizi igienici e docce risulta notevolmente incrementato rispetto ai minimi normativi (16 WC e 28 docce rispetto ai 5 WC e 18 docce richiesti). Pertanto si demanda a codesto Servizio la verifica della conformità urbanistica in relazione all'incremento delle superfici e dei volumi previsti nell'ipotesi progettuale. Contestualmente, in attesa della tabella riepilogativa con il calcolo dei posti spogliatoio, dei servizi igienici e delle docce previsti al primo piano, si raccomanda al proponente di verificare la conformità del progetto ai parametri normativi di riferimento e di apportare, se necessario, le opportune modifiche*";

che tali note sono state trasmesse al Proponente dall'ufficio precedente con nota PG/2025/208099 del 05/03/2025, con contestuale sospensione dei termini della conferenza dei servizi per 30 giorni in attesa delle necessarie integrazioni richieste;

che il Proponente, con nota PG/2025/368781 del 18/04/2025, ha trasmesso documentazione integrativa, comunicata con nota PG/2025/379573 del 24/04/2025 ai Servizi convocati in conferenza di servizi;

che sono, quindi, pervenuti al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa i seguenti pareri:
nota PG/2025/391864 del 29/04/2025 del Servizio Difesa idrogeologica del territorio e bonifiche, che rilevava: "*da una disamina della relazione geologica e modellazione sismica trasmesso con la vs. nota PG/2025/379573 del 24/04/2025, si rileva che la relazione geologica e di modellazione sismica prodotta dalla parte, datata gennaio 2011, è redatta nel rispetto norme tecniche del 2008 e non in osservanza delle vigenti N.T.C. 2018 come si rileva dall'asseverazione del geologo estensore che, ad ogni buon fine, si allega in copia. Si resta in attesa della trasmissione dell'elaborato (relazione geologica e modellazione sismica) redatto nel rispetto delle vigenti N.T.C. 2018 e s.m.m.i., rappresentando che, nelle more, sono da intendersi interrotti i termini per l'espressione del parere di competenza*";

- nota PG/2025/406967 del 05/05/2025 della direzione della Municipalità 9, dalla quale si evince: "*Dall'esame della documentazione allegata, si evince un unico varco di ingresso ed uscita carrabile. Tale situazione a parere dello scrivente, potrebbe creare rallentamenti e/o disagi alla circolazione, in considerazione anche della larghezza ridotta della strada ed a doppio senso di circolazione. Pertanto, si ritiene opportuno richiedere chiarimenti e/o specificazioni relative al passo carrabile:*
1. Alternativa progettuale (ad es. con previsione di varchi di ingresso e di uscita separati).

2. Titolo allegato al Parere VV.FF. di cui alla Valutazione progetto n. 10135 del 28/02/2023.
3. Specifico grafico quotato raffigurante gli accessi carrabili avendo cura di indicare ogni elemento utile per l'istruttoria del caso (esempio: larghezza strada, distanza dagli incroci, arretramento del cancello d'ingresso, tipo di accesso, larghezza varco/varchi, eventuali interferenze, ecc..).
Quanto sopra indicato dovrà essere conforme alle disposizioni del vigente Codice della Strada e di ogni altra normativa in materia. Per quanto sopra, si rinvia l'espressione del parere di competenza ad integrazione del progetto secondo quanto richiesto";

- nota PG/2025/409016 del 05/05/2025 del Servizio Edilizia Sportiva nella quale si rileva: *"Dall'analisi della documentazione integrativa, si evidenzia quanto segue:*
"Come già evidenziato nella nota PG/194503 del 28/02/2025, le dotazioni previste al piano terra per l'impianto natatorio risultano significativamente superiori ai requisiti minimi stabiliti dalla normativa CONI. Nella relazione trasmessa, il proponente motiva tale scelta affermando che: «Le dotazioni "significativamente" superiori ai requisiti minimi previsti dal CONI rappresentano la risposta alle nuove esigenze di una città che si appresta ad essere capitale europea dello SPORT 2026 e che non può più rappresentarsi, agli occhi del Mondo, con i "minimi indispensabili". Alla luce di quanto sopra, si rimette alla valutazione di codesto Servizio ogni considerazione in merito alla congruità e all'ammissibilità dell'incremento di superfici e volumi previsto nell'ipotesi progettuale, anche in relazione al contesto urbanistico di riferimento. In merito agli spogliatoi situati al primo piano, si rileva quanto segue: Considerando un affollamento massimo ipotizzato di 96 utenti, e assumendo che gli armadietti siano ubicati all'interno del locale spogliatoio, si stima che la superficie minima richiesta per ciascun sesso debba essere pari ad almeno 40 mq (20 utenti x 2 mq). Si rileva, tuttavia, che nella documentazione integrativa il proponente ha previsto una superficie leggermente inferiore a tale valore minimo. In tal caso, si potrà eventualmente considerare l'ipotesi di rivedere al ribasso l'affollamento massimo previsto, in modo da adeguare il dimensionamento degli spazi alle reali capacità del locale. Si richiede inoltre di:
- *inserire in pianta le quote di dimensionamento, al fine di consentire la verifica dei passaggi all'interno degli spogliatoi;*
- *procedere a una verifica puntuale delle dimensioni del passaggio in corrispondenza dell'area docce, che, dall'esame della planimetria trasmessa, appare eccessivamente ridotto. Tale criticità risulta ulteriormente accentuata dalla presenza di pilastri all'interno dello spazio, che contribuiscono a limitarne ulteriormente la fruibilità. Qualora necessario, si invita a valutare una ridistribuzione degli spazi interni, al fine di garantire un'adeguata funzionalità e accessibilità degli ambienti";*

che tali note sono state trasmesse al Proponente con note PG/407026 del 05/05/2025 e PG/415661 del 07/05/2025;

che con nota PG/426980 del 09/05/2025, il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa non avendo ricevuto la documentazione richiesta, a causa delle tempistiche ristrette, ha sospeso i termini della conferenza dei servizi di ulteriori 30 giorni;

che con nota PG/474875 del 23/05/2025, il Proponente ha trasmesso gli elaborati integrativi ed esplicativi richiesti, che sono stati inviati agli uffici coinvolti nella conferenza dei servizi istruttoria con nota PG/495675 del 29/05/2025;

che sono pervenute, altresì, le seguenti note:
- nota PG/169636 del 21/02/2025 dello Sportello unico Attività Produttive che riporta: *"con riferimento alle attività di somministrazione, si esprime parere di massima favorevole alla realizzazione di un locale bar destinato ai frequentatori della struttura (...) per le attività di somministrazione occorre acquisire in sede di istruttoria della SCIA, anche il parere dell'ASL e che, per gli aspetti di natura sanitaria, potrebbe rilevare la mancanza di servizi igienici e di uno spogliatoio per i dipendenti del bar del 2° piano (diversamente da quanto predisposto per il locale bar al piano terra). Per tali ragioni si esprime parere favorevole, con le condizioni sopra precisate";*

- nota PG/256312 del 19/03/2025 del Servizio Strade, Pubblica Illuminazione e Sottoservizi, con la quale il suddetto Servizio ha inoltrato la nota di indizione della Conferenza e la successiva di sospensione dei termini all'ABC Acqua Bene Comune Napoli azienda speciale, per il parere di competenza;

- nota PG/256387 del 19/03/2025 del Servizio Strade, Pubblica Illuminazione e Sottoservizi, nella quale il suddetto Servizio dichiara: *"si rappresenta che l'intervento di che trattasi non interessa strade primarie e non interferisce con l'impianto di pubblica illuminazione e, pertanto, non necessita di parere dello scrivente Servizio";*

- nota PG/390563 del 29/04/2025 del Servizio Verde Pubblico nella quale il suddetto servizio dichiara: "*per i soli aspetti di competenza di questo Servizio, inerenti la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici di tutela dell'alberatura, non si rilevano motivazioni ostative all'opera a farsi*";

- nota PG/397075 del 30/04/2025 dell'ABC – Acqua Bene Comune Napoli parere favorevole "... *con le osservazioni e prescrizioni generali di seguito elencate:*
1. L'intervento in oggetto ricade interamente su suolo privato e dagli elaborati esaminati non sembrano esserci interferenze con le reti acquedottistiche e fognarie gestite da ABC Napoli su via Viennale Campanile. Si prescrive, comunque, una campagna di indagini, con l'effettuazione di appositi saggi per individuare l'esatta posizione planoaltimetrica delle reti esistenti ABC idriche e fognarie nei pressi del confine tra il Vs intervento e la strada pubblica;
2. Nella richiesta di parere non si evincono le eventuali nuove richieste di portata idropotabile per poter valutare la compatibilità con la rete esistente ABC e stabilire se la scrivente Azienda è in grado di soddisfare la Domanda idrica di progetto senza un apposito potenziamento della rete idrica esistente DN 150.
3. Gli eventuali nuovi contatori idrici, da richiedere formalmente ad ABC come richiesta di nuovi allacci, dovranno essere posizionati sul limite di confine tra la proprietà pubblica e quella privata del Nuovo insediamento, con le indicazioni fornite dal personale qualificato della scrivente Azienda a valle delle richieste effettuate dal committente;
4. Nel Progetto Esecutivo dovranno essere previste delle vasche di accumulo per soddisfare la richiesta idrica antincendio di progetto.
5. Nel Progetto Esecutivo le reti fognarie delle acque bianche e delle acque nere dovranno essere distinte e non promiscue, ognuna con il suo pozzetto di recapito finale. Le stesse saranno raccolte in tali pozzetti e dovranno essere convogliate successivamente in modo distinto nell'apposito collettore fognario pubblico.
6. Il flusso idraulico delle nuove immissioni deve essere tale da non influenzare idraulicamente il flusso principale del Collettore di recapito.
7. Per le nuove immissioni nella rete fognaria dovrà essere richiesto formalmente ad ABC il rilascio della Licenza di Fognatura che rispetti il Modello di Specifiche Tecniche presente sul sito ufficiale di ABC nella sezione Fognatura Privata.
8. Nel Progetto Esecutivo dovranno essere rappresentati graficamente tutti i particolari quotati della rete idrica e fognaria di progetto e la modalità delle eventuali nuove immissioni in fogna.
9. Le immissioni del sistema fognario pubblico dovranno avvenire entro il terzo superiore dello speco del Collettore di recapito ed in maniera tale che la vena effluente non impatti sulle pareti del pozzetto d'immissione.
10. Le acque reflue convogliate nella rete di fognatura pubblica dell'insediamento devono rispettare i parametri previsti nel D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.
11. Dovrà essere inoltrata alla scrivente Azienda una relazione di calcolo idraulico in cui dovranno essere indicate le portate nere e le portate bianche che saranno immesse nei distinti sistemi fognari pubblici; ciò al fine di assicurare alla scrivente Azienda che in caso di portata di picco non vi sia il rigurgito a monte delle portate immesse nei collettori riceventi e che quindi questi ultimi siano in grado di recepire, in qualsiasi momento, tali nuovi quantitativi di progetto.
12. Occorre trasmettere alla scrivente Azienda una relazione che dimostri il rispetto della Legislazione vigente, della Regione Campania, sull'invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali e la permeabilità del suolo";

- nota PG/524359 del 09/06/2025 del Servizio Edilizia Sportiva nella quale il suddetto Servizio dichiara: "*Alla luce delle integrazioni trasmesse e della documentazione progettuale aggiornata, si esprime parere favorevole alla prosecuzione dell'iter progettuale, ritenendo superate le criticità precedentemente evidenziate*";

- nota PG/538510 del 13/06/2025 della Direzione della Municipalità 9 – Attività Tecniche, nella quale: "*si esprime NULLA-OSTA per quanto di propria competenza, a condizione che vengano rispettate tutte le norme secondo il vigente Codice della Strada e le normative in materia, e a seguito della realizzazione venga presentata istanza per il rilascio della Concessione di Occupazione permanente di suolo pubblico con passo carraio*"

- nota PG/2025/559980 del 20/05/2025 del Servizio Sportello Unico Edilizia che esprime:
"*parere favorevole a condizione che nella redazione delle successive fasi di progettazione siano rispettate:*
- *i limiti delle distanze tra le facciate dei fabbricati(...);*
- *l'altezza massima delle facciate (...);*
- *la normativa in merito agli spazi per parcheggi (...);*
- *le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (...)*";

IL SEGRETARIO GENERALE

che sono stati acquisiti tutti i pareri degli uffici partecipanti alla conferenza, tranne l'espressione conclusiva del Servizio Difesa idrogeologica del territorio e bonifiche, che, comunque, aveva richiesto per due volte integrazioni successivamente fornite dal Proponente, ed è considerato, pertanto, atto di assenso implicito, in quanto oggetto di silenzio assenso per l'attuale fase di approvazione della fattibilità urbanistica dell'attrezzatura ad uso pubblico;

che la conferenza di servizi per l'approvazione del progetto di fattibilità urbanistica dell'attrezzatura ad uso pubblico di spazio pubblico dedicato allo sport ai sensi dell'art. 56 delle norme della Variante generale al Prg di Napoli, per lo svolgimento di attività natatorie e annessa palestra di preparazione atletica, nel quartiere Pianura - Municipalità 9, si è conclusa con esito positivo;

che in riferimento agli interventi edilizi proposti tale conformità è stata analizzata alla luce del combinato disposto dalla disciplina degli artt. 17, 31, 33, 56 e 127 della vigente Variante;

che, infatti, l'art. 56 della Variante al comma 1 prevede: "*per gli immobili destinati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi, siano essi attrezzature esistenti o reperite, di cui agli articoli 3 e 5 del Dm 2 aprile 1968 n.1444 e al titolo II punto 1.4 della Lr 20 marzo 1982 n 14, individuate nella tavola delle specificazioni, sono consentiti gli interventi di cui al successivo comma 2*" e al comma 2 prevede: "*gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli che occorrono per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore*" fatta eccezione per la sola zona A;

che, ai sensi del combinato disposto degli art. 17, 31, 33, 56, 127 risulta consentita la realizzazione di un intervento diretto, anche con nuove volumetrie, soggetto unicamente al soddisfacimento delle normative generali e di settore, ai fini del raggiungimento dello standard urbanistico dovuto, tranne in zona A, e pertanto la proposta trasmessa, interessando un'area individuata in tavola 8-Specificazioni- del Prg, risulta compatibile con la disciplina urbanistica;

che in particolare per la destinazione d'uso a "*Centro sportivo per la pratica delle discipline sportive natatorie (nuoto, pallanuoto, nuoto sincronizzato, salvamento)*", il progetto può essere individuato come attrezzatura di quartiere ai sensi del DM 1444/68, in particolare quale standard urbanistico di interesse comune, risultando compatibile con la tipologia prevista per l'immobile così come destinato in Tav. 8;

che la bozza di convenzione è stata aggiornata con nota PG/2025/21893 del 10/01/2025;

che per quanto riguarda l'uso pubblico della proposta in argomento dalla suddetta bozza di convenzione PG/2025/21893 del 10/01/2025 è previsto, da parte del Proponente:

- *obbligo di praticare durante tutto l'anno, negli orari di apertura della piscina e fino alle ore 19.00, tariffe agevolate da concordare con l'Amministrazione per le iscrizioni ai corsi o alle attività di nuoto libero a favore dei ragazzi fino a 16 anni di età residenti nella Municipalità;*
- *obbligo di stipulare accordi con i dirigenti scolastici degli istituti pubblici di istruzione della Municipalità che ne facessero richiesta, aventi ad oggetto l'utilizzo della piscina e dei servizi annessi, a titolo gratuito, a favore dei ragazzi fino al 16° anno di età per le attività scolastiche sportive;*
- *obbligo di riservare a titolo gratuito sulla base di un'indicazione chiara e dettagliata dell'Amministrazione comunale, una percentuale del 20% del numero di iscritti alle attività di nuoto libero o ai corsi, a favore di ragazzi rientranti nelle considerate fasce deboli fino a 16 anni di età ed in ogni caso, indipendentemente dal limite di cui sopra, l'utilizzo della struttura, a titolo gratuito, a favore di persone diversamente abili residenti nella Municipalità, questi ultimi assistiti da personale specializzato eventualmente fornito dall'Amministrazione comunale;*
- *obbligo di organizzare annualmente di concerto con l'Amministrazione corsi di nuoto, a tariffe agevolate nelle ore antimeridiane nei mesi di luglio e agosto (fatto salvo il periodo di sospensione estiva);*
- *obbligo di fruizione delle aree verdi annesse alla struttura sportiva da parte degli utenti delle attrezzature sportive durante l'orario di apertura e chiusura dell'intera struttura;*
- *obbligo di destinare il parcheggio interrato all'uso pubblico come parcheggio pertinenziale ad uso esclusivo per i fruitori dell'impianto sportivo*

che per il rispetto delle condizioni di cui all'art. 24 la verifica dell'ottemperanza è a carico dei Servizi competenti in sede di realizzazione;

che le condizioni e prescrizioni indicate dai servizi convocati in conferenza possono essere accolte con le precisazioni precedentemente espresse e tenute conto delle motivazioni sopra richiamate;

che, pertanto, a condizione del rispetto di tutte le prescrizioni indicate dai servizi partecipanti alla conferenza da ottemperare in fase di successiva progettazione, la proposta di attrezzatura di interesse comune consegue la fattibilità urbanistica;

che con nota PG/2025/568225 del 24/06/2025 lo stesso ufficio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa ha, infine, comunicato la chiusura con esito favorevole della conferenza di servizi, rinviando ad eventuali specifiche ulteriori indicazioni per il rilascio delle autorizzazioni in sede di approvazione del progetto di fattibilità tecnico economico.

Atteso

che alle condizioni e prescrizioni di cui alla conferenza di servizi e relativi allegati è risultato che:

- il progetto dell'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico per lo svolgimento di attività natatorie e annessa palestra di preparazione atletica in via Vicinale Campanile nel quartiere Pianura consegue la conformità alla disciplina urbanistica con le prescrizioni riportate nell'allegata documentazione;
- la bozza di convenzione risulta praticabile sotto il profilo tecnico – giuridico.

Preso atto

che il progetto è rispondente alla domanda di fabbisogno di standard urbanistici determinati dall'Amministrazione;

che la realizzazione del progetto di fattibilità tecnico economico resta condizionata all'osservanza, da parte del Proponente, delle prescrizioni formulate in sede di precedente conferenza di servizi,

che, unitamente alla fattibilità del progetto, è necessario approvare lo schema di convenzione aggiornato con il quale il proponente si impegna, tra l'altro, a costituire l'uso pubblico dell'attrezzatura realizzata secondo le modalità indicate nello schema di convenzione stesso, e a realizzare, nonché a mantenere a proprie spese, le opere di cui al predetto schema di convenzione;

che a garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dal citato aggiornamento della convenzione, il proponente deve prestare, prima della stipula della stessa, idonea fideiussione, nei modi di legge e secondo le modalità specificate nello stesso Atto;

che tutta l'attrezzatura di cui al progetto oggetto del presente provvedimento dovrà essere gravata da vincolo di destinazione ad uso pubblico a favore del Comune di Napoli secondo le modalità riportate nello schema di convenzione aggiornato, fermo restando la proprietà privata;

che lo stesso schema richiama il rispetto della disciplina del Codice per l'affidamento e l'esecuzione dei lavori in quanto "lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari del permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'art. 16, comma 2, del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, n.380 e dell'art.28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione" (dell'art. 13 comma 7) del Dlgs 31 marzo 2023, n. 36);

che, visto l'importo dei lavori, le modalità di affidamento e esecuzione dei lavori devono ricondursi ai sensi del medesimo D.Lgs. alla disciplina prevista per i contratti relativamente alla soglia comunitaria di cui all'art. 26 comma 3 e 2, nel rispetto dei principi stabiliti dall'art.30, comma 1, del Codice;

che, comunque, lo schema di convenzione non esclude la possibilità di semplificazione resa possibile dalla sovraordinata norma nazionale in materia di accelerazione e snellimento delle procedure nei tempi previsti dalla legge stessa;

che le delibere di Giunta n.1882/2006, 160/2014 e 3/2016 definiscono la seconda fase della procedura di approvazione dell'attrezzatura ad uso pubblico, con la presentazione da parte del Proponente del progetto di fattibilità tecnico-economica al servizio competente in relazione alla specifica attrezzatura così come individuato nella presente delibera;

che, nel caso di specie, è stato individuato come servizio competente il Servizio Edilizia Sportiva.

che i nuovi schemi di convenzione approvati con le citate delibere di Giunta n. 160/2014 e n. 3/2016 (con aggiornamenti al D.Lgs 31 marzo 2023 n. 36 - nuovo Codice dei Contratti Pubblici), al fine di consentire il più ampio coinvolgimento delle Municipalità e la maggiore aderenza del contenuto dell'uso pubblico alle istanze di quartiere, prevedono la sottoscrizione da parte del proponente di un atto unilaterale d'obbligo condiviso anche dalla competente Municipalità, che, senza modificare e/o limitare il contenuto dell'uso pubblico sancito dalla convenzione, ne specifichi nel dettaglio la disciplina, prevedendo altresì che l'approvazione del suddetto atto unilaterale avvenga al momento della ultimazione delle opere ad uso pubblico e del loro collaudo, sulla base delle esigenze di fruizione pubblica a quella data rappresentate anche dalla Municipalità competente, nonché prevedere che la relativa approvazione sia disposta anche mediante atto della medesima Municipalità;

che, lo schema tipo di convenzione approvato prevede che alla competente Municipalità e al Dirigente del servizio competente per materia in relazione alla specifica attrezzatura competa la vigilanza sul rispetto degli obblighi convenzionali;

che a tal fine in riferimento all'articolo 13 dello schema di convenzione - Responsabile dell'attuazione della convenzione – Vigilanza, ha individuato quali responsabili per l'attuazione della convenzione il Dirigente del Servizio Edilizia Sportiva, in relazione alla specifica attrezzatura, per gli adempimenti di cui alla II fase della procedura dettata dalla delibera di GC n.1882/2006 e il Dirigente della Municipalità territorialmente competente per territorio.

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

Attestato
che il presente provvedimento rientra nella previsione normativa di cui alla Misura MS34T - *Trasparenza nella fase di gestione del piano regolatore generale*, Azione - *Attuazione delle previsioni del PRG in tema di attrezzature di quartiere ai sensi dell'art. 56 delle norme tecniche*, Fase 1, come riportato nella predetta sezione del P.I.A.O., e che pertanto lo stesso, una volta ottenuta la relativa esecutività, sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alle attrezzature di cui all'art. 56 del Prg, unitamente agli atti urbanistici principali e all'uso pubblico definito nello schema di convenzione.

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.

Visti tutti gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 257 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente con i numeri da 1050L_027_001 a 1050L_027_014 come di seguito specificato

Documentazione di progetto

1050L_027_001	Relazione tecnica	PG/21893 del 10/01/2025
1050L_027_002	Relazione geologica e modellazione sismica	PG/474875 del 23/05/2025
1050L_027_003	Relazione agronomica	PG/368781 del 18/04/2025
1050L_027_004	Relazione tecnica aggiornata	PG/803089 del 20/09/2024
1050L_027_005	Deroga EAV	PG/803089 del 20/09/2024

1050L_027_006 – Parere VV.F.	PG/21893	del 10/01/2025
1050L_027_007 – Inquadramento urbanistico parametri edilizi e schema fognario	PG/21893	del 10/01/2025
1050L_027_008 – Pianta delle essenze arboree con coni ottici	PG/21893	del 10/01/2025
1050L_027_009 – Georeferenziazione e dettaglio della linea ferroviaria	PG/21893	del 10/01/2025
1050L_027_010 – Tavola Integrazioni di cui al PG/2025/415661 del 07/05/2025	PG/474875	del 23/05/2025
1050L_027_011 – Tavola passi carrai	PG/368781	del 18/04/2025
1050L_027_012 – Bozza di convenzione	PG/21893	del 10/01/2025

Documentazione amministrativa

1050L_027_013 – Comunicazione motivata di conclusione della conferenza di servizi nota PG/2025/568228 del 24 giugno 2025 del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;

1050L_027_014 – Allegati alla chiusura della conferenza di servizi PG/2025/568228

- PG/2025/151664 del 17/02/2025 del servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;
- PG/2025/151713 del 17/02/2025 del servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;
- PG/2025/163295 del 20/02/2025 del Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio e Bonifiche;
- PG/2025/166168 del 20/02/2025 del Servizio Verde Pubblico;
- PG/2025/169636 del 21/02/2025 del Servizio Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP);
- PG/2025/175292 del 24/02/2025 della Direzione della Municipalità 9;
- PG/2025/194503 del 28/02/2025 del Servizio Edilizia Sportiva;
- PG/2025/208099 del 05/03/2025 del servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;
- PG/2025/256312 del 19/03/2025 del Servizio strade, Pubblica Illuminazione e Sottoservizi;
- PG/2025/256387 del 19/03/2025 del Servizio strade, Pubblica Illuminazione e Sottoservizi;
- PG/2025/379573 del 24/04/2025 del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;
- PG/2025/390563 del 29/04/2025 del Servizio Verde Pubblico;
- PG/2025/391864 del 29/04/2025 del Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio e Bonifiche;
- PG/2025/397075 del 30/04/2025 dell'Azienda ABC Napoli;
- PG/2025/406967 del 05/05/2025 della Direzione della Municipalità 9,
- PG/2025/407026 del 05/05/2025 del servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;
- PG/2025/409016 del 05/05/2025 del Servizio Edilizia Sportiva;
  PG/2025/415661 del 07/05/2025 del servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;
- PG/2025/426980 del 09/05/2025 del servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;
- PG/2025/495675 del 29/05/2025 del servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;
- PG/2025/524359 del 09/06/2025 del Servizio Edilizia Sportiva,
- PG/2025/538510 del 13/06/2025 della Direzione della Municipalità 9;
- PG/2025/559980 del 20/05/2025 del Servizio Sportello Unico Edilizia;
- PG/2025/564149 del 23/06/2025 del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa.

dichiarazione sul trattamento dei dati personali:

Si attesta che gli 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 saranno pubblicati nel rispetto dei commi 1 e 3 dell'art. 19 del D.lgs. 33/13, mentre quelli eccedenti, ovvero non realmente necessari per le finalità di trasparenza perseguita dalla pubblicazione degli atti, sono opportunamente nascosti o oscurati. Gli allegati che contengono dati personali oscurati riportano la dicitura "OMISSI" 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 Attuativo sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, lo stesso dirigente qui di seguito sottoscrive

IL SEGRETARIO GENERALE

il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Cerchiello

Con voti UNANIMI,

DELIBERA

1. Approvare alle condizioni e prescrizioni di cui alla Conferenza di servizi la fattibilità del progetto relativo a un'attrezzatura ad uso pubblico per "*Attività natatorie con annessa palestra per la preparazione atletica*" alla via Vicinale Campanile snc, Municipalità 9, quartiere Pianura, ricadente nel foglio 12 della Tav. 8 – Specificazioni della Variante generale al Prg, ai sensi dell'art. 56 delle norme di attuazione della Variante.
2. Approvazione del relativo schema di convenzione PG/2025/21893 del 10/01/2025.
3. Individuare nel Servizio Edilizia Sportiva la competenza per gli adempimenti di cui alla fase seconda della procedura, dettata dalle delibere di Giunta n.1882/2006, n. 160/2014 e n. 3/2016, e per l'eventuale introduzione di modifiche non sostanziali alla bozza di convenzione allegata al presente atto .

☐ (**) 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,

(**) [illegible]

L'Assessora all'Urbanistica
Laura Lieto

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

IL SEGRETARIO
[illegible]

VISTO:
Il Responsabile dell'Area Urbanistica
Andrea Ceudech

COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 27 DEL 15/09/2025, AVENTE AD OGGETTO: Approvazione della fattibilità urbanistica del progetto per un'attrezzatura ad uso pubblico per "attività natatorie con annessa palestra per la preparazione atletica" alla Via Vicinale Campanile s.n.c., Municipalità 9, quartiere Pianura, ai sensi dell'art. 56 del Prg vigente. Approvazione dello schema di convenzione. Procedura di cui alle delibere di Gc n.1882/2006, n.160/2014 e n.3 del 3.1.2016.

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, 15/09/2025

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 15/09/2025 e protocollata con il n. 1556/2025/SOS

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

.....

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

.....

Addì, ...

IL RAGIONIERE GENERALE

.....

COMUNE DI NAPOLI

Area Ragioneria
Servizio Gestione Bilancio

13

Oggetto : **Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 . Proposta di delibera prot. n. 27 del 15.09.2025 DGC/2025/505 del 15.09.2025, Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa.**

La proposta in esame approva la fattibilità urbanistica del progetto per un'attrezzatura ad uso pubblico volta alla realizzazione di una struttura destinata ad attività natatorie con annessa palestra per la preparazione atletica alla Via Vicinale Campanile s.n.c., quartiere Pianura, ai sensi dell'art.56 del Prg vigente, con approvazione del relativo schema di Convenzione.

Nello schema di Convenzione all'art 4 si riporta che " *le aree e le attrezzature realizzate di cui all' Allegato 1 e 2 individuate nella planimetria -.....e riportate sinteticamente all'art. 4 della presente Convenzione, dovranno essere gravate da servitù di uso pubblico perpetuo, con destinazione ad "Attrezzature di quartiere, fermo restando la proprietà dell'immobile in capo al Proponente e con tutti i costi ivi compresi quelli di realizzazione e di atto interamente a carico del Proponente e o aventi causa* ".

Nell'art. 16 viene evidenziato che la realizzazione delle opere soggette a servitù di uso pubblico è esente dalla corresponsione del contributo di costruzione ai sensi dell'art 17, 3°comma, lett. c) del T.U. n 380/2001 e smi, trattandosi di "opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici".

Il valore delle opere di urbanizzazione dovrà essere quantificato e riportato in sede di approvazione del progetto di fattibilità tecnico - economico (PTFE).

Tanto premesso, il provvedimento non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria e/o sul patrimonio dell'Ente. Pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile.

Ci si riserva di esprimere il parere di regolarità contabile sui provvedimenti che saranno successivamente predisposti dal dirigente proponente a seguito dell'approvazione del progetto di fattibilità tecnico - economico (PTFE).

Napoli 16.09.2025

Il Ragioniere Generale
dott. ssa Cecilia Giorgiulo

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 027 DEL 15/09/2025
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 17/09/2025

SG 459 – Approvazione della fattibilità urbanistica del progetto per la realizzazione di un'attrezzatura ad uso pubblico e del relativo schema di convenzione. Procedura di cui alle delibere di G. C. n.1882/2006, n.160/2014 e n.3 del 3.1.2016.

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con la proposta di deliberazione in esame si intende approvare lo schema di convenzione e la fattibilità urbanistica di un'attrezzatura ad uso pubblico per *"attività natatorie con annessa palestra per la preparazione atletica"* da realizzarsi alla Via Vicinale Campanile s.n.c., Municipalità 9, quartiere Pianura, ai sensi dell'art. 56 del Prg vigente.

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE E DAGLI ATTI ALLEGATI

Il progetto presentato dal Proponente prevede la *realizzazione di un centro sportivo per la pratica delle discipline natatorie (nuoto, pallanuoto, nuoto sincronizzato, salvamento) al piano campagna di una palestra di preparazione al secondo livello fuori terra e solarium-bar al terzo livello, nonchè un parcheggio interrato pertinenziale, a servizio del medesimo impianto sportivo, con n. 46 stalli per auto e n. 27 stalli per moto.*
L'edificio sarà costituito da unico blocco articolato su un livello interrato e tre livelli fuori terra, avrà fuori terra una sagoma regolare libera sui quattro lati, parallelo al fronte strada con larghezza massima pari a 40.00m, lunghezza massima pari a 65.20 m e altezza massima pari a 11,10 m. la restante parte della superficie del lotto sarà sistemata a verde, con percorsi pedonali e carrabili di accesso al parcheggio interrato. Sulla copertura saranno installati pannelli fotovoltaici per la produzione di circa 60 kwh di energia elettrica, utilizzata in parte per soddisfare le esigenze dell'edificio.

L'area di intervento, rispetto alle norme di attuazione della Variante al P.R.G. - centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale, *rientra nella zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - insediamenti di espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33*, inoltre è individuata, *come risulta dalla Tavola 8 - Specificazioni al foglio 12, tra le attrezzature di quartiere come immobili reperiti da destinare a spazi pubblici, in particolare come intervento n 4 della scheda del quartiere Pianura, disciplinato dall'art.56* della stessa Variante

Nelle premesse dell'atto deliberativo si evidenzia che il progetto presentato è stato sottoposto ad apposita conferenza dei servizi.
In esito a tale procedura la dirigenza rappresenta che *"alle condizioni e prescrizioni di cui alla conferenza di servizi e relativi allegati è risultato*
- il progetto dell'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico per lo svolgimento di attività natatorie e annessa palestra di preparazione atletica in via Vicinale Campanile nel quartiere Pianura consegue la conformità alla disciplina urbanistica con le prescrizioni riportate nell'allegata documentazione;
- la bozza di convenzione risulta praticabile sotto il profilo tecnico - giuridico".

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

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: favorevole

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

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *"[...] Il valore delle opere di urbanizzazione dovrà essere quantificato e riportato in sede di approvazione del progetto di fattibilità tecnico economico (PFTE).*
Tanto premesso, il provvedimento non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria e/o sul patrimonio dell'Ente. Pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile.
Ci si riserva di esprimere il parere di regolarità contabile su provvedimenti che saranno successivamente predisposti dal dirigente proponente a seguito dell'approvazione del progetto di fattibilità tecnico economico (PFTE)".

- DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

Il provvedimento si richiama all'art. 56 delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale, rubricato "*Attrezzature di quartiere*", al cui comma 3 si prevede che "*Le attrezzature [..] sono pubbliche o assoggettate a uso pubblico. Per le attrezzature assoggettate a uso pubblico i proprietari dovranno stipulare con l'amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplini l'uso*".
Con riferimento all'uso pubblico previsto dallo schema di convenzione, competono alla Municipalità e al Dirigente del Servizio competente per materia, in relazione alla specifica attrezzatura, la vigilanza sul rispetto degli obblighi convenzionali. *Nel caso di specie, è stato individuato come servizio competente il Servizio Edilizia Sportiva.*

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

In ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 13 comma 7 del Dlgs 36/2023, *"le disposizioni del codice dei contratti pubblici si applicano ai lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari del permesso di costruire o un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo per il rilascio del permesso, ai sensi dell'art.16, comma 2, del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, n.380 e dell'art.28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione".*

Si ricorda, altresì, la disciplina della progettazione di fattibilità tecnico-economica dettata dall'art. 41 del D. Lgs. 36/2023 e dagli art. artt. 6-21 dell'allegato I.7.

- CONSIDERAZIONI FINALI

In considerazione della risalenza nel tempo della procedura per l'istruttoria e per l'approvazione delle attrezzature assoggettate ad uso pubblico, si richiama l'attenzione sull'opportunità che gli uffici competenti, alla luce delle modifiche normative ed organizzative intervenute *medio tempore*, avviino, per il prosieguo, una verifica sull'attualità della procedura ivi dettata.

Resta nelle valutazioni dirigenziali la verifica della conformità della soluzione progettuale prescelta alle disposizioni funzionali, prestazionali e tecniche che regolano la materia, nonché alla normativa urbanistica - edilizia, paesaggistica, ambientale ed a quant'altro vigente in materia di vincoli, a fronte dei quali necessita acquisire, ai fini della realizzazione delle opere, provvedimenti autorizzativi, pareri o nulla-osta dalle Autorità preposte alla loro tutela.

Precisato che con la deliberazione in esame si approva la fattibilità *"urbanistica"* del progetto nonché lo schema di convenzione, per gli aspetti prettamente tecnici e per la classificazione dell'intervento quale *"attrezzatura ad uso pubblico"*, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dalla dirigenza proponente, che trovano estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica.

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

Spetta all'Organo deliberante, in virtù dell'istruttoria svolta dal Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, l'apprezzamento dell'interesse, del fine pubblico ed ogni altra valutazione concludente.

Monica Cinque

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

Visto:
Il Sindaco

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
Istruttore Vincenzo Borrello
Il dirigente Maria Aprea

Deliberazione di G. C. n. 440 *del* 25/09/2025 *composta da n.* 17 *pagine progressivamente numerate,*

☒ *nonché da allegati come descritti nell'atto.**

*Barrare obbligatoriamente questa voce qualora gli atti allegati siano diversi dagli immediati, salvo precisa 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 25/9/2025 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D. Lgs.267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

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

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione :

☐ con separata votazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

☐ è divenuta esecutiva il giorno ..... ai sensi dell'art.134, comma 3, del D. Lgs.267/2000, essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

Addì .....

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

Attestato di compiuta pubblicazione

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

dal _____ al _____

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

Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare solo in alternativa nel 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 ..... ;

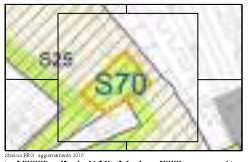
Gli allegati, costituenti parte integrante, come descritti nell'atto, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente.

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

Rilievo catastale sezione PIA foglio 01 particella 1 - 11

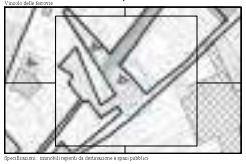
Ambito PIA - Stralcio NTA art.117

Localizzazioni



Stralcio PRG - aggiornamento 2010

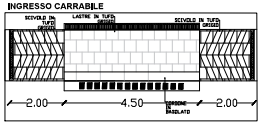
Vincolo delle fasce



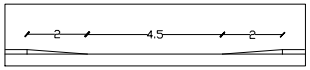
Specificazione - immobili oggetti di deturpazione e spazi pubblici

Rilievo dell'area scala 1:500 - DECRITTERIZZAZIONE

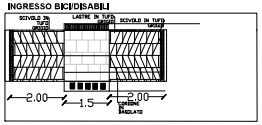
PARTICOLARE MARCIAPIEDE INGRESSO CARRABILE — **Scala 1:50**



PROSPETTO INGRESSO CARRABILE
Scala 1:50

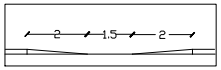


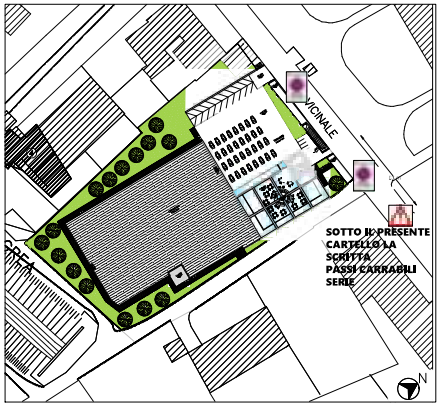
PARTICOLARE MARCIAPIEDE INGRESSO BICI/DISABILI — **Scala 1:50**



PROSPETTO INGRESSO BICI/DISABILI

Scala 1:50





Il sottoscritto Ing. Stefano Pisani, (C.F. PSNSFN61R17F839T, P.IVA 05428160632), nato a Napoli il 17/10/1961 ed ivi domiciliato con lo studio alla via Ferrante Imparato n°495 (mobile: 3483307999, pec: stefano.pisani@ordingna.it), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al numero 10755 e regolarmente abilitato all'esercizio della professione, in qualità di tecnico incaricato dalla sig.ra Flonnda Zecconi proprietaria dell'immobile sito in via Campanile snc, asseverà il presente allo stato reale di progetto riguardante il sito precisando che, in base all'Art. 22 Cod. Str. Accessi nelle strade urbane, il passo carrabile deve essere realizzato osservando le seguenti condizioni:

deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima, che nel caso di Via Campanile (una strada di categoria C) risulta essere :

D[m]=Vmax[50Km/h]*t[s] ove il tempo t è il tempo di reazione del conducente assunto, per la sicurezza della circolazione, pari ad un secondo.

Risulta pertanto la distanza cui porre il cartello di segnalazione pari a: D=13m.

L'eventuale canone dovuto per la presente concessione sarà valutato secondo l'art. 26 del vigente "Regolamento per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (C.O.S.A.P.)":

le superfici interessate dal calcolo che segue, sono pari alla somma dei metri quadrati dei due varchi, s1 ed s2, rispettivamente riguardanti il primo, il varco carrabile, per moto e bici ed il secondo per l'accesso all'autorimessa.

C=T*D*S* dove

C=Canone;

T= Tariffa di base (art.24 C.O.S.A.P) prevista per le strade di tipologia B (si allega stradario) per occupazioni permanenti è di 76,50 euro;

D=durata, rinnovo quinquennale varco d'accesso;

S=Superficie in metri quadri (massima larghezza del varco carrabile moltiplicata per la profondità il tutto ridotto della metà), calcolata (art.12 C.O.S.A.P), nel caso in esame è di 1,5+4,5= 6 metri quadri (6*1*0,5);

α=coefficiente moltiplicatore di specificità (allegato A al regolamento), pari a 0,5 in quanto si riferisce alle occupazioni con varchi di accesso alla proprietà privata, quale pertinenza dell'immobile; pertanto si ha:

C=76,5*6*0,5* 5 anni= 1.147,5 euro

versamento che andrà effettuato, sussistendo le condizioni attuali, su IBAN IT91A0760103400000055366652 intestato a Comune Napoli-C.O.S.A.P

Tanto si doveva

ing. Stefano Pisani

Comune di Napoli

Delibera di giunta Comunale 1883 DL

art. 11 DL PNRR Interventi per la realizzazione di un complesso di edilizia residenziale a carattere pubblico di sperimentazione abitativa, ai sensi del DM 16 marzo 2020 n. 140 - Ambito di rigenerazione urbana DELL'LOTTO VI-PT. C QUINO CHILE DI NAPOLI.

TITOLO		ELABORATO GRAFICO N.	TAV.2
PROGETTO		SCALA	
OGGETTO		DATA	
COMMITTENTE: Regione Campania		PROGETTISTI:	RUPERTA
		Arch. Gianluca Ruperta Ordine degli Architetti P.P.C. di Napoli 5 Sez. A n. 6000 Arch. Giovanni Ruperta Ordine degli Architetti P.P.C. di Napoli 5 Sez. A n. 6001	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
Dott. Agr. Gianluca Ruperta Dott. Agr. Giovanni Ruperta		Geom. Luca Geom. Luca Ing. Luca Ing. Luca Ing

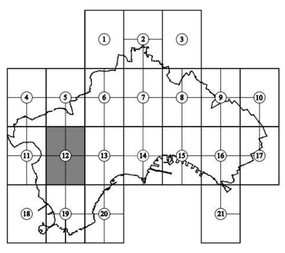
Comune di Napoli
assessorato alla vivibilità
servizio pianificazione urbanistica

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

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

TAV. 8 Specificazioni
con modifiche in accoglimento delle osservazioni

foglio n. 12 rapp. 1:4.000

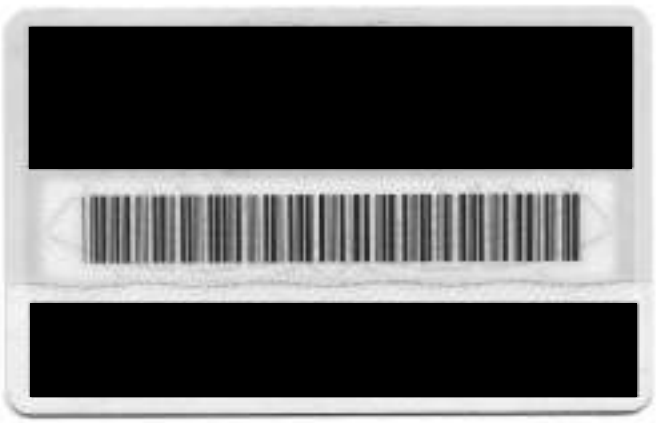


Il dirigente
Roberto Giannì

dicembre 1998

- spazi pubblici esistenti
- immobili reperiti da destinare a spazi pubblici
- immobili destinati a istruzione, interesse comune e parcheggi
- immobili reperiti da destinare a istruzione, interesse comune e parcheggi
- immobili destinati a istruzione superiore
- immobili reperiti da destinare a istruzione superiore
- unità speciali a struttura unitaria
- verde relativo alle unità speciali
- ambiti assoggettati a piani urbanistici esecutivi o a specificazioni normative
- sub-ambiti
- delimitazione quartieri
- aree assoggettate alla disciplina della variante al Prg per la zona occidentale
- stazioni esistenti delle linee su ferro
- stazioni di progetto delle linee su ferro
- attrezzature integrate con altre funzioni - esistenti
- attrezzature integrate con altre funzioni - previste
- attrezzature attribuite al quartiere limitrofo

REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD
ITA
345196



[redacted]

(atto n. 274 P. 1 S. - 1948)

a NAPOLI (NA) ( )

Cittadinanza ITALIANA

Residenza NAPOLI (NA)

[redacted]

Professione Ommessa art 25 DPR 223/89

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura 186

Capelli Bianchi

Occhi Castani

Segni particolari NESSUNO

MUNICIPALITÀ 5 PIANURA

[redacted]

Impronta del dito indice sinistro

Scadenza: 18-12-2026
Diritti:

[redacted]

REPVBBLICA ITALIANA

COMVNE DI
NAPOLI

CARTA D'IDENTITA'

[redacted]

DI

[redacted]

PG/2026/539181 del 12/05/2026

Da: [redacted]
Inviato: martedì 12 maggio 2026 11:38 (GMT+02:00)
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Osservazioni alla variante urbanistica COM SUD srl
Allegati: Osservazioni complete.pdf

In allegato alla presente si trasmette le Osservazioni alla variante urbanistica adottata con delibera di Giunta Comunale n°128 del 26/03/2026 pubblicato sul BURC n°20 del 13/04/2026, per conto della società COM SUD srl.
Distinti Saluti CIMA Engineering srl

COM. SUD s.r.l.
Via Leopoldo Tarantini n. 14
80143 NAPOLI
casella pec: comsud.srl@pec.it

Spett.le
COMUNE DI NAPOLI
- Servizio Pianificazione Urbanistica
Generale e Attuativa
SEDE

Comunicazione a mezzo pec al domicilio digitale urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

OGGETTO: Osservazioni in merito alla variante urbanistica adottata con deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 26/03/2026, di cui all'avviso pubblicato sul BURC n. 20 del 13/04/2026.

La scrivente COM. SUD s.r.l., con sede in Napoli, alla Via Leopoldo Tarantini n. 14, c.f./p.IVA 00592260632, è proprietaria di un compendio immobiliare in Napoli, delimitato dalle vie comunali Nicola Miraglia, Leopoldo Tarantini e Michele Parise e identificato in Catasto Terreni al foglio n. 84, p.lle 55, 56 e 57 e in Catasto Fabbricati al foglio VIC/6, p.lle 56, 57 e 287.

Detto compendio immobiliare ricade in zona urbanistica che il vigente PRG classifica di tipo D (*Insediamenti per la produzione di beni e servizi*), sottozona "Db" (*Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi*), e include nell'ambito n. 10 (*Centro Direzionale*) e più specificamente nell'area n. 2 di detto ambito. La variante adottata prevede il frazionamento dell'area n. 2 in sottoperimetrazioni, cosicché il compendio immobiliare qui in esame venga incluso nella sottoperimetrazione "2.pb".

Il compendio in esame risulta realizzato negli anni '60 del secolo scorso ed è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 321 prot. 1606 del 1961
- Licenza Edilizia n. 959 prot. 265 del 1961
- C.I.L.A. in sanatoria n. 1761 del 20/07/2022.

Possono essere distinte quattro diverse componenti del compendio, indicate nell'immagine qui di seguito riprodotta.

L'edificio "A" consiste in un blocco che si sviluppa per una superficie di circa mq 4.000,00 complessivi, composto da quattro capannoni industriali, in aderenza tra di loro.
L'edificio "B" consiste in blocco che si sviluppa per una superficie di circa mq 850,00 complessivi, composto da tre modesti capannoni in disuso e collabenti, aventi struttura in ferro.
L'edificio "C" consiste in un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale, in buono stato di conservazione, avente accesso diretto dalla Via Leopoldo Tarantini e quindi funzionalmente autonomo dalla restante proprietà.
L'edificio "D" consiste in un modesto fabbricato parzialmente in disuso, che sorge su un sedime di circa mq 130,00 e si sviluppa su due livelli, di cui il piano terra originariamente destinato a servizio delle attività produttive svolte nel suddetto edificio "A" e il piano primo ad abitazione.

Il testé descritto compendio immobiliare si presta a essere oggetto di recupero tramite la demolizione senza ricostruzione degli edifici "B" e "D", finalizzata a ottenere il diradamento del tessuto edilizio, attualmente troppo denso, e ricavare aree scoperte che migliorino la fruibilità degli altri immobili, nonché tramite il risanamento conservativo dell'edificio "A", che, per stato di conservazione e caratteristiche architettonico-formali, merita di essere riutilizzato e valorizzato anche con il mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione commerciale.

La realizzazione dei su indicati interventi edilizi e specificamente la loro attuazione diretta (senza necessità di previa approvazione di un piano attuativo) sono da ritenersi compatibili con le previsioni della variante urbanistica in oggetto, come adottata dalla Giunta Comunale.
Infatti, sebbene il nuovo testo del comma 5 dell'art. 135 delle Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) del PRG stabilisca che, nell'area che qui interessa (area n. 2 dell'ambito n. 10), *"le realizzazioni sono subordinate all'approvazione di piani urbanistici attuativi […] nel rispetto del dimensionamento delle singole sottoperimetrazioni indicate nella scheda d'ambito con numero e lettera […]"*, l'art. 2, comma 4, NTA, nel testo a sua volta modificato dalla variante, stabilisce: *"Nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici attuativi di cui alla disciplina degli ambiti, parte III [artt. 126-172] della presente normativa, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono inoltre consentiti, nel rispetto della disciplina delle singole zone e salvo ulteriori interventi eventualmente previsti dalla normativa d'ambito, limitati interventi finalizzati al miglioramento della fruibilità e funzionalità dei volumi esistenti (quali accessibilità, adeguamenti funzionali e igienico-sanitari e miglioramento dell'efficienza energetica) […]"*.
Ebbene, benché la testé trascritta disposizione di cui all'art. 2, co. 4, NTA non contempli

espressamente le demolizioni senza ricostruzione, l'ipotizzata demolizione senza ricostruzione dei suindicati edifici "B" e "D", determinando un alleggerimento del carico urbanistico e non condizionando in alcun modo il futuro sviluppo urbanistico-edilizio della zona, deve ritenersi ammessa anche in mancanza di pianificazione attuativa, tanto più qualora, come nel caso di specie, la demolizione sia resa opportuna dalle condizioni di precaria stabilità dei manufatti interessati. Sotto altro profilo, quegli edifici risultano completamente privi del valore architettonico o tipologico-testimoniale e dell'interesse documentale che, ai sensi, rispettivamente, degli artt. 37, comma 4, e 61 NTA, osterebbero alla loro demolizione.
Inoltre, il succitato intervento di recupero che la scrivente Società ipotizza di realizzare sull'immobile sopra indicato quale edificio "A" è qualificabile di risanamento conservativo, categoria di intervento nella quale l'art. 3, lett. c), T.U. Edilia espressamente ricomprende le *"opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili"*. Pertanto, esso è tra gli interventi che espressamente il ripetuto art. 2, co. 4, NTA consente di realizzare anche in mancanza di pianificazione attuativa.
Né al descritto mutamento di destinazione d'uso può ostare la circostanza che, con riferimento alla qui considerata area n. 2 dell'ambito n. 10, il riformulato art. 135, comma 5, NTA impone la proporzione 50%-50% tra volumetrie destinate a residenza e quelle destinate alla produzione di servizi. Infatti, detta prescrizione risulta espressamente rivolta alla pianificazione urbanistica attuativa imposta dal medesimo comma 5, non anche agli interventi diretti consentiti in attesa dell'approvazione del piano attuativo. Ciò trova conferma nella considerazione che è solo tramite il piano attuativo che possono essere individuate le unità immobiliari da destinare all'uno e all'altro uso (o, quanto meno, le proporzioni che dovranno essere rispettate in ciascuno degli edifici pianificati) così da garantire detto equilibrio complessivo, essendo invece del tutto illogico supporre che, con riferimento a ciascuna singola unità immobiliare oggetto di intervento diretto in attesa del piano attuativo, possa essere comunque rispettata la suddetta proporzione. Non a caso, la tabella contenuta al ripetuto comma 5 espressamente chiarisce che quella proporzione riguarda le volumetrie di *"nuova edificazione"*, dicitura che deve intendersi riferita alla complessiva nuova sistemazione dell'area, con il previsto notevole incremento di volumetrie, risultante dalla pianificazione attuativa. Se ne deve concludere necessariamente che, nelle more dell'approvazione di un piano attuativo, è ammissibile un mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione alla produzione di servizi, ammessa dalla disciplina dettata dagli artt. 35 e 37 NTA per le sottozone di tipo Db, qual è quella in cui ricade il compendio immobiliare qui in considerazione, disciplina espressamente richiamata dall'art. 135, comma 2, NTA per quanto non disciplinato dai successivi suoi commi.

Sebbene quanto sin qui osservato valga a dar conto dell'ammissibilità degli interventi edilizi anche in mancanza di integrazioni alla disciplina di variante come già adottata, risulta tuttavia opportuna l'esplicitazione di quell'ammissibilità: in mancanza, potrebbero residuare delle

perplessità interpretative che scoraggerebbe qualsiasi investimento.
La loro ammissibilità, per altro verso, è certamente coerente con lo spirito, evidentemente sotteso alla variante in corso di approvazione, di evitare la stasi degli interventi edilizi e, con essa, l'abbandono degli immobili e il conseguente degrado urbano.

In considerazione di tutto ciò,

si chiede

che codesta spett.le Amministrazione voglia valutare l'opportunità di:

- **aggiungere, dopo il comma 7 dell'art. 135 delle NTA, il seguente comma:**
  "7-bis. Nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici attuativi, sono ammessi, unitamente agli interventi indicati ai commi 4 e 4bis dell'articolo 2 della presente normativa, interventi di demolizione (senza ricostruzione né alcun'altra forma di riutilizzo delle volumetrie) di manufatti esistenti (purché privi delle caratteristiche proprie dei manufatti indicati agli articoli 36 e 61 della presente normativa e comunque privi di interesse culturale), con sistemazione a verde e/o parcheggi delle relative aree di risulta, e sono altresì ammessi, per le esistenti volumetrie, interventi di mutamento di destinazione d'uso verso utilizzazioni compatibili con la disciplina della zona e della sottozona nelle quali l'immobile interessato ricade, salva l'applicazione delle prescrizioni normative in materia di dotazione minima di verde e/o parcheggi";
- di apportare alle Norme di Attuazione del PRG le ulteriori e/o diverse modificazioni che siano idonee a perseguire le finalità indicate nella premessa delle presenti osservazioni.

È appena il caso di aggiungere che la scrivente è disponibile a ogni e qualsivoglia integrazione o chiarimento rispetto alle presenti osservazioni e intende partecipare alla relativa istruttoria, anche tramite apposito incontro presso i Vs. uffici, che formalmente con la presente richiede.

Deleghiamo la CIMA Engineering s.r.l., con sede in Benevento, alla Via Salerno n. 7, c.f./p.IVA 01840470627, domicilio digitale cimasrl2023@pec.it, a provvedere, in nome e per conto della scrivente Società, a trasmettere le presenti osservazioni e a curare ogni ulteriore attività di partecipazione al relativo procedimento.

Si allega copia del documento di identità del sottoscrittore.

Con osservanza.
Napoli, 11 maggio 2026

Per COM. SUD s.r.l.
Il legale rappresentante

REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO

CARTA DI IDENTITÀ / *IDENTITY CARD*

COMUNE DI / *MUNICIPALITY*

MILANO

[redacted]

988

A

KF4G

CITTADINANZA
NATIONALITY
ITA

SCADENZA / *EXPIRY*
23.01.2034

IT

847862

221

COGNOME E NOME DEL PADRE E DELLA MADRE O DI CHI NE FA LE VECI

[redacted]

[redacted]

PG/2026/539667 del 12/05/2026

Da: [redacted]
Inviato: martedì 12 maggio 2026 13:41 (GMT+02:00)
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Osservazioni alla variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa
Allegati: OSSERVAZIONE VARIANTE COMUNE DI NAPOLI 13 maggio 2026.pdf

In allegato il documento
Saluti
[redacted]

Prof.ssa Arch. [redacted]A – Napoli
[redacted]

Al Servizio Pianificazione Urbanistica
Generale e Attuativa - Comune di Napoli
urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Napoli, 13 maggio 2026

Oggetto: Osservazioni alla variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa.

Con la Delibera di Giunta Comunale n. 128 del 26 marzo 2026 è stata approvata, ai sensi della Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.i.m. e del Regolamento Regionale n. 3 del 6 ottobre 2025, la variante urbanistica che rivede regole e modalità attuative della pianificazione urbanistica attuativa con n. 26 allegati.
Il quadro normativo e regolamentare urbanistico della Regione Campania, modificato significativamente con la Legge n. 13/2022 sulla Rigenerazione urbana e la Legge n. 5/2024, si è completato definitivamente con il Regolamento attuativo n. 3/2025.
Tale quadro normativo è fondato esplicitamente sulla DENSIFICAZIONE URBANA, assumendo il concetto di CONSUMO DI SUOLO ZERO semplicemente come alibi e paravento di processi edificatori speculativi e di massicce urbanizzazioni delle aree ex industriali dismesse o di interi comparti urbani con forti fenomeni di degrado urbano, ambientale e sociale come le 167, i quartieri della ricostruzione post terremoto dell'80, programmi PSER, e altri interventi di quartieri periferici di Napoli.
La Delibera di Giunta Comunale di Napoli n. 128 del 26 marzo 2026 è la diretta conseguenza di una visione di città che invece di puntare al risanamento ambientale per garantire il diritto alla salute dei cittadini consente interventi di densificazione urbana che amplificano i fattori del degrado urbano, sociale e ambientale piuttosto che rimarginare gli effetti negativi delle precedenti speculazioni sia pubbliche che private.
La finta rigenerazione urbana che oggi si sta attuando a Napoli e nella Città Metropolitana è ben peggiore di quella che quarant'anni fa Bruno Zevi descrisse sulle pagine di L'Architettura cronache e storia come "Napoli a pezzi accademici e bocconi speculativi" e anche di quella che ha segnato il dopoguerra, negli anni '50 e '60, e denunciata da Francesco Rosi nel film "Le mani sulla città".
Il quadro socioeconomico attuale è ben più grave poiché se in passato i poteri criminali hanno saccheggiato il territorio investendo i proventi delle attività sommerse ed illegali oggi sono proprio gli apparati delle istituzioni pubbliche, attraverso gli strumenti legislativi e autorizzativi, a consentire le massicce urbanizzazioni speculative con fiumi di denaro pubblico.
L'economia delle armi e l'economia del cemento sono ormai le facce complementari dell'economia della morte e se in alcuni Paesi si agisce sterminando i popoli da noi, economie finto-democratiche, il saccheggio del territorio e delle cementificazioni per pezzi è proprio legalizzato da Delibere come questa che si intende approvar e proposta da una Giunta che dovrebbe, al contrario, tutelare la saluta pubblica, il risanamento ambientale, il riequilibrio regionale dei pesi demografici, la congruenza tra spazi abitativi e servizi realmente pubblici e attrezzature collettive non in mano dei privati.
L'Associazione Donne Architetto ADA – Napoli respinge integralmente il testo della Delibera G.C. n. 128/2026 considerandola un atto sovversivo dei reali compiti costituzionali della Giunta per

garantire ai cittadini il diritto alla salute, all'abitare dignitoso ed equilibrato in riferimento ai Livelli essenziali delle prestazioni (LEP) consegnati irreparabilmente al profitto privato, espropriando la comunità intera dei propri beni (precedente Delibera della New CO Patrimoni).
L'Associazione Donne Architetto ADA – Napoli invita il Consiglio Comunale di Napoli a bocciare la Delibera G.C. n. 128/2026 e a non avallare per Napoli il modello di Metropoli iperliberista e iper-capitalista per la competizione dell'attrazione di capitali internazionali del cemento e dell'extra-lusso dell'imperialismo dominante.
A nulla sono serviti gli appelli e le azioni di questi ultimi anni di associazioni ambientaliste e di cittadini affinché si potesse percorrere un'altra strada. Non una strada che paralizzasse lo sviluppo del territorio o che impedisse l'evoluzione sociale, culturale, economica e produttiva delle comunità insediate ma una strada rivolta a due principi fondamentali.
Il primo fondato sulla necessità del risanamento ambientale per la tutela del diritto alla salute di tutti i cittadini e il secondo, invece, fondato sul riequilibrio regionale dell'intera armatura urbana e dei carichi insediativi.
Risanamento ambientale per Napoli e la sua Città Metropolitana e riequilibrio regionale dell'armatura urbana della Campania.
Non la densificazione urbana della terza città italiana né la desertificazione delle aree interne appenniniche ma una nuova visione della Campania. L'unico sistema urbano alternativo alla congestione di quello monocentrico e monodirezionale Napoli – Caserta è il sistema urbano Salerno – Avellino – Benevento. Tale direttrice di sviluppo costituisce la spina dorsale di aggancio delle aree interne alla costa e allo stesso tempo il passante dal primo corridoio trans europeo tirrenico sud – nord all'ottavo ovest – est Tirreno – Adriatico spostando la cerniera di intersezione dei due corridoi da Napoli a Salerno. Da Salerno, inoltre, andrebbe strutturato anche l'attraversamento Tirreno – Ionio fino a Taranto e lo spostamento verso Baronissi/Avellino del grande scambiatore intermodale di traffico della nuova stazione ferroviaria AV/AC di Salerno come la stazione di Afragola funge da passante interno degli spostamenti sud – nord per alleggerire il nodo ferroviario di Napoli Centrale.
Proprio alla luce di questo scenario di riequilibrio regionale è tanto più inopportuno continuare a densificare Napoli e la sua Città Metropolitana già oltre i limiti della sicurezza sia di carattere vulcanico, sismico e bradisismico che di carattere ambientale per i gravi livelli di inquinamento registrati periodicamente.
In Campania è ancora possibile percorrere un'altra strada per lo sviluppo virtuoso ed equilibrato del territorio risanando l'ambiente naturale, ricomponendo l'armatura urbana storica e delle reti delle antiche direttrici delle vie consolari e dei centri antichi, costieri e interni, caleni, flegrei, vesuviani, sarnesi, della piana del Sele e cilentani come quelli interni tra i quali i sanniti, gli irpini, quelli dell'alto casertano o del Cilento interno e, infine, dotando le comunità di tutti i servizi collettivi e le attrezzature pubbliche necessarie per il raggiungimento di quelle dotazioni, i livelli essenziali delle prestazioni, i LEP, tanto rincorsi dalle regioni settentrionali al fine di attuare l'autonomia differenziata.
Paradossalmente, invece, la visione che si sta affermando in questi anni di Napoli e della Città Metropolitana è del peggiore esempio degli affari edilizi di Milano, meglio noto come il Salva-Milano, è proprio di questi giorni la notizia della realizzazione a Milano di un complesso edilizio su aree agricole e frutteti per oltre 42 ettari di suoli vergini. In Italia si continua a distruggere il patrimonio paesaggistico e la risorsa del suolo ancora più velocemente che in passato risultando uno dei paesi europei più a rischio degli altri per i fattori di degrado dell'ambiente.

PG/2026/541914 del 13/05/2026

Da: [redacted]
Inviato: martedì 12 maggio 2026 20:43 (GMT+02:00)
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa
Allegati: image001.jpg, osservazioni def pdf.pdf, Plan. catastale_000416.pdf, Visura pag1_000417.pdf, Visura pag2_000418.pdf

si prega di prendere visione dell'allegate osservazioni introdotte in nome e per conto dell[redacted] meglio identificate nell'atto.

Cordiali saluti

Avv. [redacted]

--

Al Comune di Napoli
.....

OSSERVAZIONI
alla delibera di G.C. n. 128 del 26.3.2026 pubblicata sul B.U.R.C in data 13.4.2026

Le sottoscritte [redacted] residente in Melito di Napoli (Prov. di Napoli) Via Lavinaio n. 9, in qualità di proprietarie di un terreno sito in codesto Comune individuato nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 2, particella 318, Sup. 8686 mq.
Riportato nell' Ambito n.7, ex centrale del latte Scampia, scheda n.60, della vigente Variante Generale al P.R.G., per il tramite dell'avvocato Antonio Petito, C.F. PTTNTN80E20F839Z, che invierà il presente documento a mezzo pec,

PRESENTANO

La seguente ***OSSERVAZIONE*** alla ***"****Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa.*
"Variante Ambiti"

RELAZIONE DESCRITTIVA: CONTENUTI E CONCLUSIONI DELL'OSSERVAZIONE

Premessa

La "Variante Generale" al P.R.G. di codesto Comune "nell'ambito individuato nella scheda n.60, persegue l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano della periferia settentrionale, attraverso la formazione di un insediamento di attività per la produzione di beni e servizi nell'area in corrispondenza dell'immobile dismesso originariamente destinato a centrale del latte, al fine di contribuire al processo di rivitalizzazione socio-economica dell'intera periferia nord e degli insediamenti urbani dei comuni contermini"

"gli interventi nel presente ambito, si attuano mediante strumento urbanistico esecutivo redatto nel rispetto della disciplina della sottozona Db, assumendo un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,7 mq/mq e nel rispetto delle funzioni e dei limiti dimensionali di cui alla tabella riportata al comma 2 dell'art.132 delle norme".

"ad oggi, comunque, le previsioni d'ambito risultano totalmente inattese e varie sono le *criticità* riscontrate che potrebbero configurarsi come possibili cause della mancata attuazione e tra queste certamente figurano":-
- *criticità ambientali,* costituite dalla presenza di *vincoli autostradali e del metanodotto* che limitano gli interventi alla sola manutenzione delle volumetrie esistenti, vietando nuove costruzioni permanenti;
- *rischio idraulico* molto elevato (R4) in alcune aree,
- *eccessiva estensione della superficie d'ambito*, caratterizzata da considerevole frammentazione catastale e quasi totalmente di proprietà privata, associata all'obbligo di pianificazione unitaria;.'

Criticità che insieme ad altre, hanno "determinato, dal 2004 ad oggi, la mancata attuazione delle previsioni dell'ambito e, di conseguenza, delle attrezzature di quartiere…." inducendo, codesta Spett/le Giunta, ad adottare la "Variante Ambiti".

2

L'Ambito in parola, dalla "Variante Ambiti", è stato diviso in tre Aree (1, 2 e 3) e la p/lla 318, nella nuova scheda d'ambito n. 60, trovasi nella area n2 , ove è previsto *"la formazione di un parco a prevalente funzione agricola, pubblico o di uso pubblico, finalizzata al soddisfacimento dello standard "spazi pubblici", "mediante intervento diretto"*

Considerazioni

La p/lla 318 confina:

- sul lato Ovest con l' area n1;

- sul lato Nord, al netto della strada di accesso alla stessa P/lla e all'area n1, con il Comune di Melito di Napoli;

- sul lato Est con altre P/lle dell' Ambito 6 che insieme alla stessa 318 possono formare un'area a se stante (nel seguito denominata "zona cuscinetto) limitrofa, sul lato Nord, con il Comune di Melito di Napoli.

-sul lato Sud con altre P/lle dell' Ambito 6.

A distanze molto superiori a 60m (massima fascia di rispetto per le strade, per altro prevista per le autostrade) dai confini Ovest e Nord della "zona cuscinetto", quindi della 318, insistono due strade a "scorrimento veloce".
Lato Ovest "Perimetrale di Melito di Napoli".
Lato Nord "Circumvallazione esterna di Napoli".

Lungo la "Circumvallazione esterna di Napoli" trovasi, interrato, il "metanodotto nazionale". Il gas ha una pressione di 12 bar, pertanto la fascia di rispetto è di 8 metri dall'asse del tubo. Molto inferiore al confine nord della "zona cuscinetto", quindi della P/lla 318,

Nelle vicinanze della "zona cuscinetto", quindi della P/lla 318 non sono presenti corsi d'acqua;

In considerazione di quanto sopra riportato e "*al fine di contribuire al processo di rivitalizzazione socio-economica dell'intera periferia nord e degli insediamenti urbani dei comuni contermini" le Sottoscritte*

3

CHIEDONO

Che la citata "zona cuscinetto", *comprensiva della 318,* sia stralciata dall'area n2 della "Variante Ambiti" e rimanga soggetta a quanto previsto dalla*"Variante Generale",* possibilmente con *"Intervento Diretto"*

Detta zona consentirà anche alla p/lla 318 , la *"formazione di un insediamento di attività per la produzione di beni e servizi", con "indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,7 mq/mq e nel rispetto delle funzioni e dei limiti dimensionali" della citata tabella.*
Con l'obbligo che *l'area residua* da quella occorrente per la "formazione di un insediamento di attività … etc", area sicuramente molto estesa considerati l' Indice di Utilizzazione Fondiaria e i limiti dimensionali della tabella, *sia ceduta, valutandola a prezzo di esproprio determinato dal competente Ufficio Tecnico Erariale.*

Quanto chiesto è teso, nella salvaguardia dell 'interesse privato e dell' *interesse pubblico,* a contribuire al raggiungimento;

- sia dell'obiettivo di *"rivitalizzazione socio-economica dell'intera periferia nord e degli insediamenti urbani dei Comuni contermini"*
- sia dell' obiettivo delle attrezzature di quartiere, computate in 98.000 mq previste nella tabella riportata al comma 2 dell'art. 132 delle NTA e meglio specificate nel comma 8, in particolare 78.000 mq di spazi pubblici, e 20.000 mq di parcheggi" *(soddisfacimento dello standard "spazi pubblici" "mediante intervento diretto").*

ALLEGATI

- Visura attuale per immobile;
- Planimetria catastale;
- Rilievo aerofotogrammetrico della zona con evidenziati la "Perimetrale di Melito" e la "Circumvallazione esterna di Napoli". Il gasdotto è riportato in verde.

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **03/10/2023**

Immobile di catasto terreni — Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/10/2023

Dati **identificativi**: Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Foglio **2** Particella **318**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 201,87 Lire 390.870**
agrario **Euro 98,69 Lire 191.092**
Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **1**
Superficie: **8.686** m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 18/07/1973 in atti dal 23/03/1995 (n. 222.900/1973)

> Dati identificativi

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Foglio **2** Particella **318**
Partita: **24062**

FRAZIONAMENTO del 18/11/1972 in atti dal 23/03/1995 (n. 314.900/1972)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 201,87 Lire 390.870**
agrario **Euro 98,69 Lire 191.092**
Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **1**
Superficie: **8.686** m²

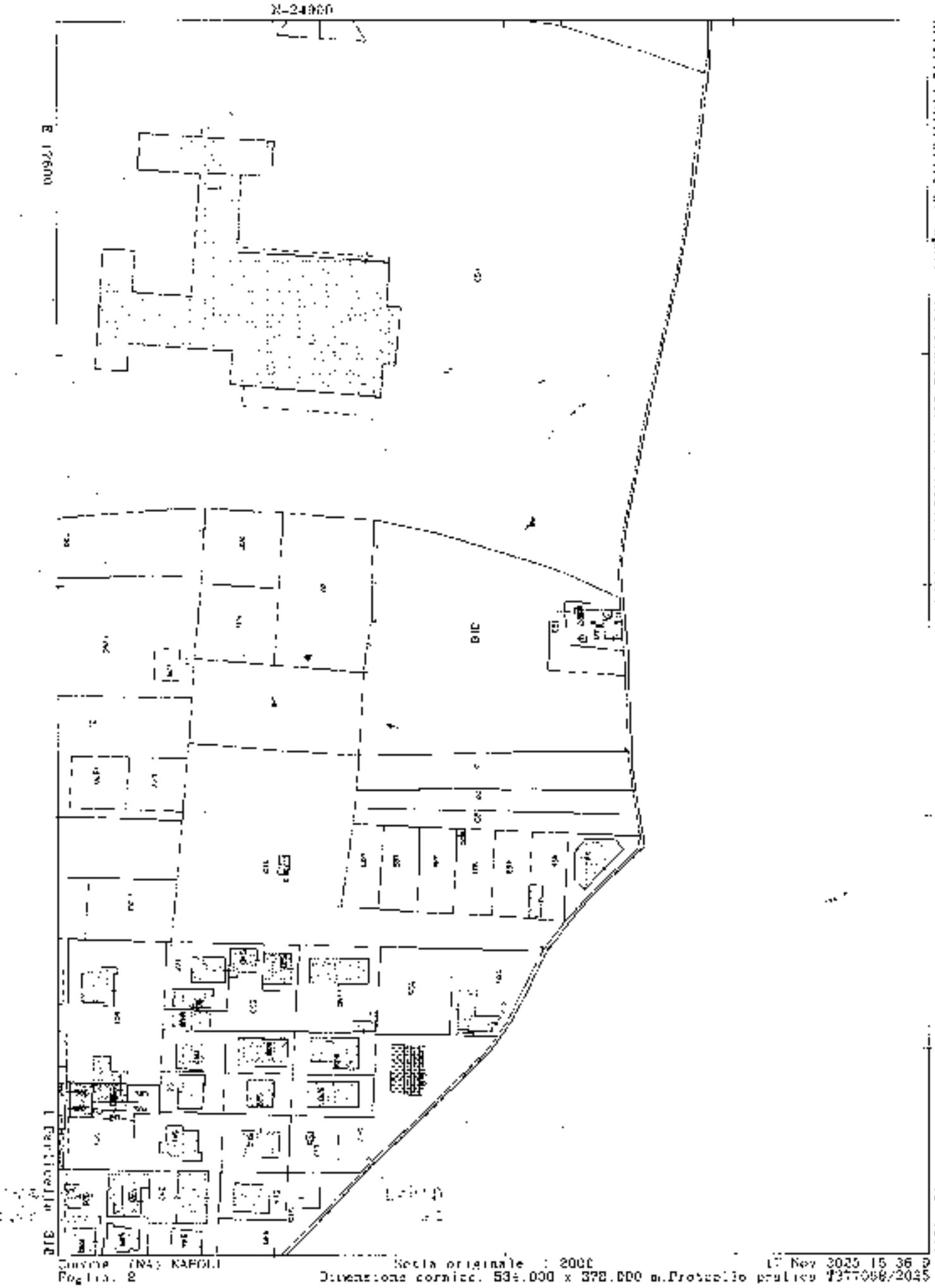
FRAZIONAMENTO del 18/07/1973 in atti dal 23/03/1995 (n. 222.900/1973)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale** Intestati: 3

[redacted]

1 FRAZIONAMENTO del 18/11/1972 in atti dal 23/03/1995 (n. 3' 4.900/1972)

Visura telematica esente per fini istituzionali


N-24000
E 17600
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali Direttore CR MATTIA BARICELLI
Via Ind.
Comune (N4) NAPOLI
Foglio: 2
Scala originale : 2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.
17 Nov 2025 15:36:9
Protocollo pratica T377068/2025

Corso Europa
Via 25 Aprile
SP500
Via 2 Giugno
Corso Europa
Via Umbria
Via Lucania
Via Circumvallazione Esterna di Napoli
Via Campania
Via del Cimitero a Scampia
Viale della Resistenza
Via Arcangelo Ghisleri
SP422
Strada Co
SCAMPIA

PG/2026/545060 del 13/05/2026

Da: [redacted]
Inviato: mercoledì 13 maggio 2026 13:39 (GMT+02:00)
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Cc: assessorato.urbanistica@comune.napoli.it; andrea.ceudech@comune.napoli.it
Oggetto: Osseravazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa.
Allegati: Osservazioni puntuali Variante occidentale.pdf, Osservazioni puntuali Variante generale al PRG.pdf, Lettera.pdf

In allegato si trasmettono la lettera di trasmissione e le osservazioni in oggetto.
Distinti saluti
ACEN

ACEN

ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI NAPOLI

ACEN
N. 2026-1254 USCITA
Tipo Protocollo: USCITA
Data Protocollo: 13/05/2026
[80158]

Al Comune di Napoli
Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

E p.c. All'Assessore all'Urbanistica Laura Lieto
Al Dirigente dell'Urbanistica Andrea Ceudech
urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

RB/mt

OGGETTO: Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa.

L'Associazione Costruttori Edili della Provincia di Napoli, nel trasmettere le osservazioni puntuali alla deliberazione in oggetto, intende preliminarmente esprimere apprezzamento per il significativo lavoro svolto dagli Uffici comunali e dall'Assessorato competente nell'ambito del processo di revisione delle modalità attuative della pianificazione urbanistica.

Le osservazioni formulate si collocano in una prospettiva di collaborazione istituzionale e costruttiva, con l'obiettivo di contribuire al miglioramento dell'impianto normativo proposto, nella consapevolezza della rilevanza strategica che tale Variante riveste per il futuro assetto urbanistico della città e per il rilancio delle iniziative di rigenerazione urbana ed edilizia.

Le finalità perseguite dalla deliberazione risultano certamente condivisibili, soprattutto laddove, nella premessa dell'atto, si richiama il Documento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 19 giugno 2024, che evidenzia, tra l'altro, come "*la frammentazione della proprietà renda di difficile promozione i piani urbanistici attuativi*". Si tratta di un tema centrale per la realtà urbana napoletana, che richiede strumenti realmente capaci di semplificare i processi attuativi e incentivare gli interventi di trasformazione e riqualificazione del territorio.

Tuttavia, dall'analisi del testo adottato emergono alcune criticità che rischiano di compromettere l'effettiva applicabilità delle disposizioni introdotte e, conseguentemente, il raggiungimento degli obiettivi dichiarati di semplificazione procedurale e rilancio delle iniziative edilizie.

In particolare, in diversi passaggi, la Variante propone formulazioni normative particolarmente complesse o non pienamente coordinate con il quadro legislativo vigente, con il rischio di generare incertezza interpretativa e applicativa. In alcuni casi, pertanto, appare preferibile la conservazione delle disposizioni attualmente vigenti, già consolidate nella prassi amministrativa.

Si rileva inoltre la permanenza, nel testo modificato, di richiami a riferimenti normativi ormai superati, quali quelli contenuti nella legge n. 457/1978, non coerenti con il vigente quadro ordinamentale definito dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., soprattutto con riferimento alla classificazione e definizione degli interventi edilizi.

Sotto un profilo più generale, le modifiche introdotte sembrano non pienamente allineate agli obiettivi della pianificazione territoriale e urbanistica definiti dall'articolo 2 della Legge Regionale Campania n. 16/2004, come modificata, che pone tra le finalità prioritarie la rigenerazione urbana e territoriale, la sostenibilità ambientale, economica e sociale, il rafforzamento della resilienza urbana, il contenimento del consumo di suolo, il riuso del patrimonio edilizio esistente e la densificazione urbana.

Analogamente, si ritiene utile un maggiore coordinamento con il Regolamento regionale n. 3 del 6 ottobre 2025, recante attuazione dell'articolo 43-bis della L.R. n. 16/2004 e s.m.i., il quale, all'articolo 16, comma 3, stabilisce espressamente che i processi di trasformazione urbanistica debbano prioritariamente perseguire il riuso del patrimonio edilizio esistente e l'utilizzo di suoli già impermeabilizzati, anche mediante interventi di densificazione edilizia.

In tale contesto, appare meritevole di ulteriore approfondimento anche la disciplina relativa all'incremento dell'offerta di edilizia residenziale sociale (ERS) diversa dall'edilizia privata convenzionata. La Variante prevede, in diversi ambiti, l'incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria da 0,8 a 1,0 mq/mq subordinatamente alla realizzazione di una quota di ERS pari ad almeno il 20% della funzione residenziale complessiva.
L'obiettivo di garantire la realizzazione di significative quantità di ERS, pienamente condiviso da questa Associazione, al fine di dare risposta all'esigenza abitativa sociale, deve necessariamente tener conto dell'equilibrio economico – finanziario degli interventi, pertanto si propone, per ciascun ambito, un equilibrato incremento degli indici fondiari, anche in relazione all'attuale disponibilità di standard urbanistici nei diversi ambiti. Ciò consentirebbe di tener conto dei molteplici fattori che incidono sulla sostenibilità delle iniziative, tra cui le previsioni delle convenzioni urbanistiche, gli standard qualitativi richiesti, i costi delle eventuali bonifiche, nonché quelli relativi alla realizzazione e l'andamento del mercato immobiliare.
Ciò potrebbe anche consentire l'incremento della percentuale di ERS, previa redazione di uno studio dettagliato, specifico e analitico riferito a ogni singolo ambito; anche grazie alla previsione della normativa statale e regionale, che classifica l'ERS come standard urbanistico aggiuntivo[1].

---

[1] Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, articolo 1, comma 5: "*5. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo...* ". (D. M. Infrastrutture del 22 aprile 2008, rubricato "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea" - GU n. 146 del 24 giugno 2008-)

Inoltre, la legge n. 80/2014, all'articolo 10, comma 3, recita: *Art. 10. Edilizia residenziale sociale*

1. In attuazione dell'articolo 117, secondo comma, lettera m), della Costituzione, il presente articolo è finalizzato a perseguire la riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati attraverso l'aumento dell'offerta di alloggi sociali in locazione, senza consumo di nuovo suolo rispetto agli strumenti urbanistici vigenti, favorendo il risparmio energetico e la promozione, da parte dei Comuni, di politiche urbane mirate ad un processo integrato di rigenerazione delle aree urbanizzate e dei tessuti edilizi esistenti attraverso lo sviluppo dell'edilizia sociale.

2. Ai fini del perseguimento dell'obiettivo dell'aumento dell'offerta di alloggi sociali in locazione, i commi seguenti prevedono tempi e modalità di adozione delle procedure idonee a garantire, anche attraverso lo stanziamento di risorse pubbliche e l'accelerazione dell'utilizzo delle risorse di cui all'articolo 11, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, l'incremento degli alloggi sociali.

3. Si considera alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, realizzata o recuperata da soggetti pubblici e privati, nonché dall'ente gestore comunque denominato, da concedere in locazione, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato, nonché alle donne ospiti dei centri antiviolenza e delle case-rifugio di cui all'articolo 5-bis del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 ottobre 2013, n. 119. Ai fini del

Si ritiene pertanto opportuno che, nell'ambito della redazione del nuovo PUC, la quota di ERS venga definita sulla base di specifiche valutazioni e simulazioni economico-finanziarie, finalizzate a garantire la concreta sostenibilità degli interventi e, conseguentemente, l'effettivo incremento dell'offerta abitativa sociale.

Ulteriore elemento di riflessione riguarda la possibilità di inserire nella Variante proposta un esplicito ricorso agli istituti della perequazione e della compensazione urbanistica, strumenti che, soprattutto in un contesto caratterizzato da limitate risorse pubbliche, potrebbero rappresentare leve fondamentali per perseguire obiettivi di interesse collettivo secondo principi di equità urbanistica.
L'applicazione di tali istituti consentirebbe infatti all'Amministrazione comunale di acquisire aree, attrezzature e opere di interesse pubblico mediante il riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo della cosiddetta "moneta urbanistica", senza gravare direttamente sulle finanze dell'Ente e garantendo, al contempo, maggiore efficacia ai processi di trasformazione urbana.

Si evidenzia, ancora, in relazione alla disciplina urbanistica delle aree interessate dal Piano delle 100 Stazioni la possibilità che la variante prenda atto dello stato effettivo di realizzazione degli interventi previsti, con conseguente possibilità di riprogrammare le aree non più interessate dalle originarie destinazioni infrastrutturali, restituendole ad una pianificazione coerente con le esigenze di rigenerazione urbana, sviluppo territoriale e riequilibrio funzionale della città.

Con il medesimo spirito collaborativo che anima le presenti osservazioni, l'Associazione auspica che le considerazioni formulate possano costituire un utile contributo nell'ambito del processo di definizione del nuovo assetto regolativo urbanistico della città di Napoli, nella prospettiva di costruire strumenti maggiormente efficaci, chiari, sostenibili e concretamente attuabili.

Cordiali saluti.

IL PRESIDENTE
(Antonio Savarese)

All. 2

presente articolo, si considera altresì alloggio sociale l'unità abitativa destinata alla locazione, con vincolo di destinazione d'uso, comunque non inferiore a quindici anni, all'edilizia universitaria convenzionata oppure alla locazione con patto di futura vendita o assegnazione, per un periodo non inferiore ad otto anni. Le aree o gli immobili da destinare ad alloggio sociale non si computano ai fini delle quantità minime inderogabili di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici del 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968.

Osservazioni alla variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa
NTA della Variante generale al PRG

A seguito della pubblicazione sul BURC n. 20 del 13 aprile 2026 dell'avviso di deposito della Variante urbanistica relativa alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione attuativa, si formulano le seguenti osservazioni entro il termine del 13 maggio 2026.

Osservazione n. 1

Art. 2 (Attuazione del piano)

Sostituire il comma 4, con il seguente:
4. Fino all'approvazione dei piani urbanistici attuativi di cui alla disciplina degli ambiti, parte III della presente normativa, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia comprensiva di demolizione e ricostruzione salvo gli ulteriori interventi eventualmente previsti dalla normativa d'ambito. Sono inoltre consentiti interventi finalizzati al miglioramento della fruibilità e funzionalità dei volumi esistenti (quali accessibilità, adeguamenti funzionali e igienico-sanitari e miglioramento dell'efficienza energetica). Nelle aree ricadenti in zona A per le quali è prevista la pianificazione urbanistica attuativa sono altresì consentiti, nelle more, gli interventi diretti.

Sostituire il comma 4bis, con il seguente:
4bis- Fino all'approvazione dei piani urbanistici attuativi sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione con incremento di volume nella misura del 20 per cento-riguardanti strutture edilizie strettamente necessarie a contenere impianti tecnologici.

Motivazioni alla proposta di osservazioni all'art 2.
La proposta tende ad incentivare, da subito, la sostituzione edilizia con semplificazione procedurale in conformità a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale del 26 marzo 2026 n. 128.

Osservazione n. 2

Art. 33 (Sottozona Bb – Espansione recente)

Sostituire il comma 5, con il seguente:
5. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici attuativi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 3.000 mq di territorio comunale. Per gli interventi su aree non superiori a 10.000 mq. è consentito, altresì, l'intervento edilizio diretto.

Sostituire il comma 6, con il seguente:
6. Gli strumenti urbanistici attuativi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 3 mc/mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purché legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 3,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. In ogni caso, sia mediante intervento diretto che nei piani urbanistici attuativi, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione.
Qualora l'intervento di iniziativa privata non superi i 10.000 mq e il proponente si impegni alla monetizzazione degli standard dovuti ai sensi del DI 1444/1968 in luogo della cessione di aree e opere in base a oggettive motivazioni di carattere urbanistico, in alternativa al piano urbanistico attuativo l'intervento potrà essere diretto.

Inserire un comma 6-bis:
6-bis. Nel rispetto dell'articolo 33 quater della legge regionale n. 16/2004, al fine di promuovere il rinnovo e il riuso del tessuto edilizio esistente e agevolare la riqualificazione di ambiti urbani degradati, anche segnati dalla presenza di edifici dismessi o in via di dismissione, in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, sono consentiti, con permesso di costruire ex articolo 10 del d.P.R. n. 380/2001, in ragione della loro natura e nel rispetto della pianificazione paesaggistica vigente e delle previsioni di cui al decreto legislativo n. 42/2004, interventi di ristrutturazione con modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e modifiche di destinazione d'uso ai sensi del comma 4 dell'articolo 2 della legge regionale 10 agosto 2022, n. 13, nel perseguimento dei principi di contenimento del consumo del suolo, di efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni.
Per gli interventi edilizi, di cui sopra, nel caso di edilizia residenziale, sono consentiti incrementi volumetrici fino a un massimo del 20 per cento rispetto alla volumetria esistente, per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione

e ricostruzione, e del 35 per cento per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

Motivazioni alla proposta di osservazioni all'art 33.

Le osservazioni proposte all'articolo 33 muovono dalla necessità di rendere la disciplina maggiormente coerente con gli obiettivi di rigenerazione urbana, contenimento del consumo di suolo e concreta fattibilità degli interventi edilizi.

La previsione dell'unità minima di intervento pari a 5.000 mq nasce evidentemente dall'intento, condivisibile sul piano generale, di evitare fenomeni di consumo di suolo frammentato e processi di densificazione incontrollata del tessuto urbano. Tuttavia, tale rischio appare già efficacemente governato attraverso il ricorso alla pianificazione attuativa, che costituisce il vero strumento capace di orientare le trasformazioni urbane secondo criteri di qualità, equilibrio insediativo e tutela dell'interesse pubblico.

Non è infatti la mera estensione del lotto minimo a garantire il controllo della trasformazione urbana, quanto piuttosto la qualità progettuale e urbanistica dell'intervento derivante dalla pianificazione attuativa. È quest'ultima che consente di evitare interventi disorganici o frammentati, assicurando invece un disegno coerente del territorio.

In tale ottica, l'unità minima di intervento potrebbe essere più opportunamente ridotta a 3.000 mq, soglia che consentirebbe una maggiore operatività e favorirebbe anche la partecipazione di operatori di dimensioni medio-piccole, senza compromettere gli obiettivi di tutela urbanistica perseguiti dalla norma.

Ulteriori criticità emergono con riferimento al comma 6 dell'articolo 33, nella parte in cui restringe il concetto di ristrutturazione edilizia escludendo, di fatto, gli interventi di demolizione e ricostruzione. La disposizione assume carattere generalizzato, applicandosi indistintamente a tutti i manufatti, senza una preventiva valutazione puntuale circa l'effettivo valore storico, architettonico o tipologico degli edifici interessati, né rispetto alla sostenibilità tecnico-economica degli interventi di recupero.

Una simile impostazione determina una limitazione della nozione di ristrutturazione edilizia rispetto a quanto previsto dall'articolo 3 del DPR 380/2001, che ricomprende espressamente tra gli interventi di ristrutturazione anche quelli di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti. Lo stesso Testo Unico chiarisce inoltre che tali definizioni prevalgono sulle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi comunali.

La formulazione del novellato articolo 33 rischia inoltre di entrare in contrasto con i principi della rigenerazione urbana già recepiti dalla normativa regionale campana, in particolare dalla Legge Regionale n. 16/2004, come modificata dalla L.R. n. 5/2024, che promuove espressamente il rinnovo del tessuto edilizio esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione comprensivi della demolizione e ricostruzione.

La proposta va nella direzione di incentivare sin da subito processi di sostituzione edilizia e rigenerazione urbana mediante procedure più semplici ed efficaci, in coerenza con il principio della densificazione sostenibile già promosso dalla legislazione regionale vigente, e in particolare dall'articolo 33-quater della Legge Regionale n. 16/2004.

Osservazione n. 3

Art. 40 (Sottozona Ea – Aree agricole)

Sostituire il comma 13, con il seguente:
13. La presente disciplina si attua da parte dei seguenti soggetti: a) agricoltore attivo; b) imprenditore agricolo professionale; c) coltivatore diretto; d) bracciante agricolo;
e) proprietario dell'area. Tali soggetti dovranno avere esperienza lavorativa nel settore agricolo e sempre che gli edifici rurali, a uso residenziale e non, siano stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo, come precisato al comma 2.

Motivazioni alla proposta di osservazioni all'art 40.
Si propone di ampliare la platea soggettiva ai titolari di diritti reali, anche se non agricoltori attivi.
La proposta tende ad introdurre elementi di semplificazione procedurale, in conformità a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale del 26 marzo 2026 n. 128.

Osservazione n. 4

Art. 46 (Sottozona Fa – componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale)

5. Sostituire le parole "*fino a un massimo del trenta per cento*" con "*fino a un massimo del 50 per cento*".

Motivazioni alla proposta di osservazioni all'art 46.
La proposta tende ad incentivare, da subito, la sostituzione edilizia con semplificazione procedurale, in conformità a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale del 26 marzo 2026 n. 128. Inoltre, va in direzione del principio della densificazione, come richiesto dalla legislazione regionale vigente.

Osservazione n. 5

Art. 127 (Ambito 2: Pianura)

Sostituire il comma 5, con il seguente:
5. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo sono consentiti gli interventi di cui al Programma di sviluppo socio-economico e di riqualificazione ambientale del quartiere di Pianura, nonché gli interventi di cui all''articolo 3, lettera a), b), c) e d), compresa la demolizione e ricostruzione, del d.P.R. n. 380/2001.

Motivazioni alla proposta di osservazioni all'art 127.
La proposta tende ad incentivare, da subito, la sostituzione edilizia con semplificazione procedurale, in conformità a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale del 26 marzo 2026 n. 128. Inoltre, va in direzione del principio della densificazione, come richiesto dalla legislazione regionale vigente.

Osservazione n. 6

Art. 132 (Ambito 7: ex Centrale del Latte)

Sostituire il comma 5, con il seguente:
5. Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso dell'immobile da attività per la produzione di beni ad attività per la produzione di servizi, relativamente ad opere realizzate o da realizzarsi in attuazione della presente variante, il richiedente è tenuto a versare una somma comprensiva sia del costo della maggiore estensione di aree, in relazione alla diversa destinazione d'uso, a prezzo di esproprio valutato dal competente ufficio tecnico erariale o da un tecnico privato, appositamente nominato, a mezzo di relazione asseverata, sia del costo della realizzazione delle relative opere, con riferimento al progetto approvato di cui al comma 4, aggiornato al momento della richiesta.

Sostituire il comma 6, con il seguente:
6. Per gli ulteriori edifici esistenti e legittimi ricompresi nell'ambito non ricadenti negli interventi di cui al comma 2 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione alla quale viene riconosciuta una premialità volumetrica del 20 per cento.

Motivazioni alla proposta di osservazioni all'art 132.
La proposta tende ad incentivare, da subito, la sostituzione edilizia con semplificazione procedurale, in conformità a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale del 26 marzo 2026 n. 128. Inoltre, va in direzione del principio della densificazione, come richiesto dalla legislazione regionale vigente.

Osservazione n. 7

Art. 135 (Ambito 10: Centro Direzionale)

Sostituire il comma 6, con il seguente:
6. Con l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo attuativo, sono individuate le aree da riservare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria in quantità non inferiore a quelle previste nella tabella di cui al presente comma 6, che sono rideterminate rispetto alla rimodulazione delle funzioni previste dalla tabella del comma 5, anche con riferimento al deficit riscontrato nell'area contrassegnata con il n.1. E' inoltre approvato il progetto delle opere con relativa quantificazione economica.
Gli strumenti urbanistici attuativi possono essere di iniziativa pubblica e privata. Sulle aree private, il piano urbanistico attuativo dovrà essere sviluppato con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,0 mc/mq nel rispetto della equa ripartizione delle destinazioni previste e delle attrezzature previste dalla seguente tabella. I volumi esistenti, per i quali si prevede la conservazione, rientrano nella volumetria assentibile. Sulle aree di proprietà comunale indicate dai numeri 2.a, 2.c e 2.d è possibile l'intervento diretto.

Sostituire il comma 9, con il seguente:
9. Le volumetrie destinate alla produzione di servizi di competenza del Comune sono destinate a ospitare attrezzature, sedi di uffici per enti pubblici locali e istituzioni nazionali e internazionali.

Motivazioni alla proposta di osservazioni all'art 135.
Le osservazioni proposte all'articolo 135 sono finalizzate a rendere la norma maggiormente coerente con gli obiettivi di rigenerazione urbana, efficientamento edilizio e semplificazione degli interventi.
In particolare, si ritiene opportuno chiarire che i volumi tecnici non debbano essere computati come nuove superfici o nuove volumetrie, in quanto destinati esclusivamente ad assicurare il funzionamento tecnologico e impiantistico degli edifici. Tali volumi, infatti, non determinano un reale aggravio urbanistico né incidono sul carico insediativo, rappresentando invece elementi indispensabili per l'adeguamento del patrimonio edilizio agli standard contemporanei di sicurezza, sostenibilità energetica ed efficienza tecnologica.
L'esclusione dei volumi tecnici dal computo urbanistico consentirebbe inoltre di favorire interventi di sostituzione edilizia e riqualificazione del costruito esistente, evitando aggravi procedurali e interpretazioni restrittive che rischiano di rallentare i processi di trasformazione urbana.
La proposta si pone pertanto in linea con gli obiettivi di semplificazione amministrativa e di incentivazione della rigenerazione urbana, promuovendo interventi più rapidi ed efficaci sul patrimonio edilizio esistente. Essa risulta altresì

coerente con il principio della densificazione sostenibile e del contenimento del consumo di suolo, già richiamato dalla legislazione regionale vigente.

Osservazione n. 8

Art. 138 (sub Ambito n. 12a: Gianturco FS)

Sostituire il comma 1, con il seguente:
1.Nel presente sub-ambito, individuato nella scheda n.66, la variante si attua tramite strumento urbanistico attuativo redatto nel rispetto della disciplina delle zone e sottozone Da, Db, Fc, Ff e G di cui alla parte I della presente normativa.
Si prende atto dell'accordo di programma per la realizzazione del "Nodo intermodale Complesso di Napoli Garibaldi-Porta Est e la Rigenerazione Urbana delle aree ferroviarie" siglato tra Regione Campania, Comune di Napoli, FS Sistemi Urbani S.r.l., RFI S.P.A., EAV, ratificato con deliberazione di consiglio comunale n. 68 del 28/09/2023, e delle conseguenti modifiche al dimensionamento delle aree comprese nel sub-ambito ed esterne all'accordo di programma.
Per la nuova edificazione, conseguente a interventi di ristrutturazione urbanistica, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 1.bis, si assume un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 1,0 mq/mq. Nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria e della superficie lorda di pavimento complessiva è consentita la rimodulazione delle destinazioni d'uso, se i soggetti proponenti l'intervento si impegnano a farsi carico della realizzazione delle relative quote di edilizia residenziale sociale (ERS) privata convenzionata, in proprietà o in locazione, in conformità alle funzioni e ai limiti dimensionali di cui alla seguente tabella a: […]

Sostituire il comma 1.bis, con il seguente:
1.bis. Con la presentazione dello strumento urbanistico attuativo è altresì consentito assumere un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 1,2 mq/mq se i soggetti proponenti l'intervento si impegnano a farsi carico della realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale (ERS), sia pubblica che privata convenzionata, in proprietà o in locazione pari almeno al 20% della funzione residenziale complessiva sulla base dell'indice di utilizzazione fondiaria di cui al comma 1, in conformità alle funzioni, ai limiti dimensionali e alla ripartizione tra edilizia residenziale sociale (ERS) pubblica e privata convenzionata di cui alla seguente tabella b: […]
Della percentuale relativa alla destinazione d'uso "residenziale" l'80% è di edilizia privata convenzionata ed il 20% di ERS da cedere al Comune (modificare la percentuale della "Residenza" al totale generale del 40 per cento, riducendo, in proporzione le altre voci).

Sostituire il comma 12, con il seguente:
12. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo sono consentiti gli interventi previsti nell'accordo di programma per la realizzazione del "Nodo intermodale Complesso di Napoli Garibaldi-Porta Est e la Rigenerazione Urbana delle aree ferroviarie".

Motivazioni alla proposta di osservazioni all'art 138.
Con la presente proposta si evidenzia come il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario degli interventi debba necessariamente derivare da una valutazione complessiva di diversi fattori, che riguardano non solo le quantità edificatorie, ma anche i contenuti delle convenzioni, gli standard qualitativi richiesti per gli alloggi sociali, i costi di realizzazione e le modalità di aggiornamento dei prezzi nel tempo.
La previsione rigida di una quota pari al 20% della funzione residenziale da destinare all'edilizia sociale, definita in maniera preventiva e astratta, compromette la sostenibilità economica degli interventi, soprattutto nei casi in cui non vi sia una reale compensazione attraverso adeguati incrementi premiali degli indici edificatori.
In particolare, l'incremento dell'indice fino a 1,0 non risulta sufficiente a riequilibrare i maggiori oneri derivanti dagli obblighi convenzionali e dagli standard richiesti, con la certezza di dissuadere gli operatori privati, vanificando l'obiettivo di incrementare l'offerta di edilizia residenziale sociale.
La proposta mira, pertanto, a introdurre un approccio aderente alla concreta fattibilità economica degli interventi, favorendo processi di rigenerazione e sostituzione edilizia attraverso meccanismi più sostenibili e procedure semplificate.
Essa si pone inoltre in coerenza con i principi della densificazione urbana e della riduzione del consumo di suolo promossi dalla legislazione regionale vigente, incentivando interventi realmente attuabili sotto il profilo urbanistico ed economico.
La proposta è, altresì, finalizzata a distinguere gli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) da quelli di edilizia privata convenzionata.

Osservazione n. 9

Art. 141 (sub Ambito n. 12d: Mecfond)

Sostituire il comma 1, con il seguente:
1. Nel sub-ambito individuato nella scheda n.69, la variante si attua attraverso strumento urbanistico esecutivo attuativo redatto nel rispetto della disciplina delle sottozone Da e Db di cui alla parte I della presente normativa. Per la nuova edificazione, conseguente a interventi di ristrutturazione urbanistica, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 1.bis, si assume un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 1,0 mq/mq.
Nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria e della superficie lorda di pavimento complessiva è consentita la rimodulazione delle destinazioni d'uso, qualora i soggetti proponenti l'intervento si impegnino a farsi carico della realizzazione delle relative quote di edilizia residenziale sociale (ERS) privata convenzionata, in proprietà o in locazione, in conformità alle funzioni e ai limiti dimensionali di cui alla seguente tabella a: […]

Sostituire il comma 1.bis, con il seguente:
1.bis. Con la presentazione dello strumento urbanistico attuativo è altresì consentito assumere un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 1,2 mq/mq se i soggetti proponenti l'intervento si impegnano a farsi carico della realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale (ERS), sia pubblica che privata convenzionata, in proprietà o in locazione pari almeno al 20% della funzione residenziale complessiva sulla base dell'indice di utilizzazione fondiaria di cui al comma 1, in conformità alle funzioni, ai limiti dimensionali e alla ripartizione tra edilizia residenziale sociale (ERS) pubblica e privata convenzionata di cui alla seguente tabella b: […]
Della percentuale relativa alla destinazione d'uso "residenziale" l'80% è di edilizia privata convenzionata ed il 20% di ERS da cedere al Comune (modificare la percentuale della "Residenza" al totale generale del 30 per cento, riducendo, in proporzione le altre voci).

Motivazioni alla proposta di osservazioni all'art 141.
Con la presente proposta si evidenzia come il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario degli interventi debba necessariamente derivare da una valutazione complessiva di diversi fattori, che riguardano non solo le quantità edificatorie, ma anche i contenuti delle convenzioni, gli standard qualitativi richiesti per gli alloggi sociali, i costi di realizzazione e le modalità di aggiornamento dei prezzi nel tempo.
La previsione rigida di una quota pari al 20% della funzione residenziale da destinare all'edilizia sociale, definita in maniera preventiva e astratta, compromette la sostenibilità economica degli interventi, soprattutto nei casi in cui

non vi sia una reale compensazione attraverso adeguati incrementi premiali degli indici edificatori.
In particolare, l'incremento dell'indice fino a 1,0 non risulta sufficiente a riequilibrare i maggiori oneri derivanti dagli obblighi convenzionali e dagli standard richiesti, con la certezza di dissuadere gli operatori privati, vanificando l'obiettivo di incrementare l'offerta di edilizia residenziale sociale.
La proposta mira, pertanto, a introdurre un approccio aderente alla concreta fattibilità economica degli interventi, favorendo processi di rigenerazione e sostituzione edilizia attraverso meccanismi più sostenibili e procedure semplificate.
Essa si pone inoltre in coerenza con i principi della densificazione urbana e della riduzione del consumo di suolo promossi dalla legislazione regionale vigente, incentivando interventi realmente attuabili sotto il profilo urbanistico ed economico.
La proposta è, altresì, finalizzata a distinguere gli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) da quelli di edilizia privata convenzionata.

Osservazione n. 10

Art. 142 (sub Ambito n. 12e: Feltrinelli)

Sostituire il comma 1, con il seguente:
1. Nel sub-ambito individuato nella scheda n.70, la variante si attua attraverso strumento
urbanistico attuativo redatto nel rispetto della disciplina delle zone e sottozone Da, Db, Fc, Ff e G di cui alla parte I della presente normativa. Per la nuova edificazione, conseguente a interventi di ristrutturazione urbanistica, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 1.bis, si assume un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 1,0 mq/mq.
Nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria e della superficie lorda di pavimento complessiva è consentita la rimodulazione delle destinazioni d'uso, qualora i soggetti proponenti l'intervento si impegnino a farsi carico della realizzazione delle relative quote di edilizia residenziale sociale (ERS) privata convenzionata, in proprietà o in locazione, in conformità alle funzioni e ai limiti dimensionali di cui alla seguente tabella a: […]

Sostituire il comma 1.bis, con il seguente:
1.bis. Con la presentazione dello strumento urbanistico attuativo è altresì consentito assumere un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 1,2 mq/mq se i soggetti proponenti l'intervento si impegnano a farsi carico della realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale (ERS), sia pubblica che privata convenzionata, in proprietà o in locazione pari almeno al 20% della funzione residenziale complessiva sulla base dell'indice di utilizzazione fondiaria di cui al comma 1, in conformità alle funzioni, ai limiti dimensionali e alla ripartizione tra edilizia residenziale sociale (ERS) pubblica e privata convenzionata di cui alla seguente tabella b: […]
Della percentuale relativa alla destinazione d'uso "residenziale" l'80% è di edilizia privata convenzionata ed il 20% di ERS da cedere al Comune (modificare la percentuale della residenza al totale generale del 30 per cento, riducendo in proporzione le altre voci).

Motivazioni alla proposta di osservazioni all'art 142.
Con la presente proposta si evidenzia come il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario degli interventi debba necessariamente derivare da una valutazione complessiva di diversi fattori, che riguardano non solo le quantità edificatorie, ma anche i contenuti delle convenzioni, gli standard qualitativi richiesti per gli alloggi sociali, i costi di realizzazione e le modalità di aggiornamento dei prezzi nel tempo.
La previsione rigida di una quota pari al 20% della funzione residenziale da destinare all'edilizia sociale, definita in maniera preventiva e astratta,

compromette la sostenibilità economica degli interventi, soprattutto nei casi in cui non vi sia una reale compensazione attraverso adeguati incrementi premiali degli indici edificatori.
In particolare, l'incremento dell'indice fino a 1,0 non risulta sufficiente a riequilibrare i maggiori oneri derivanti dagli obblighi convenzionali e dagli standard richiesti, con la certezza di dissuadere gli operatori privati, vanificando l'obiettivo di incrementare l'offerta di edilizia residenziale sociale.
La proposta mira, pertanto, a introdurre un approccio aderente alla concreta fattibilità economica degli interventi, favorendo processi di rigenerazione e sostituzione edilizia attraverso meccanismi più sostenibili e procedure semplificate.
Essa si pone inoltre in coerenza con i principi della densificazione urbana e della riduzione del consumo di suolo promossi dalla legislazione regionale vigente, incentivando interventi realmente attuabili sotto il profilo urbanistico ed economico.
La proposta è, altresì, finalizzata a distinguere gli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) da quelli di edilizia privata convenzionata.

Osservazione n. 11

Art. 148 (Ambito n. 17: ex campo alloggi bipiano)

Sostituire il comma 2, con il seguente:
2. Il Piano nel presente ambito, così come individuato nella scheda n.76, si attua mediante strumento urbanistico attuativo o intervento edilizio diretto, nel rispetto della disciplina della sottozona Bb, parte I della presente normativa e della disciplina tipologica di cui alla parte II della presente normativa, con le ulteriori specificazioni di cui al presente articolo.

Motivazioni alla proposta di osservazioni all'art 148.
La proposta tende ad incentivare, da subito, la sostituzione edilizia con semplificazione procedurale, in conformità a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale del 26 marzo 2026 n. 128. Inoltre, va in direzione del principio della densificazione, come richiesto dalla legislazione regionale vigente.

Osservazione n. 12

Art. 149 (Ambito n. 18: Ponticelli)

Sostituire il comma 7, con il seguente:
7. L'area di via Argine, contrassegnata con il n.2, è assoggettata a piano urbanistico attuativo nel rispetto della disciplina della sottozona Bb di cui alla parte I della presente normativa.~~,~~ Per la nuova edificazione, conseguente a interventi di ristrutturazione urbanistica, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 7.bis, si assume un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 1,0 mq/mq. Nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria e della superficie lorda di pavimento complessiva è consentita la rimodulazione delle destinazioni d'uso, qualora i soggetti proponenti l'intervento si impegnino a farsi carico della realizzazione delle relative quote di edilizia residenziale sociale (ERS) privata convenzionata, in proprietà o in locazione, in conformità alle funzioni e ai limiti dimensionali di cui alla seguente tabella a: […]
Della percentuale relativa alla destinazione d'uso "residenziale" l'80% è di edilizia privata convenzionata ed il 20% di ERS da cedere al Comune (modificare nella tabella la percentuale della "Residenza" al totale generale del 50 per cento, riducendo in proporzione, le altre voci).

Sostituire il comma 7.bis, con il seguente:
7.bis. Con la presentazione dello strumento urbanistico attuativo è altresì consentito assumere un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 1,2 mq/mq se i soggetti proponenti l'intervento si impegnano a farsi carico della realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale (ERS), sia pubblica che privata convenzionata, in proprietà o in locazione pari almeno al 20% della funzione residenziale complessiva sulla base dell'indice di utilizzazione fondiaria di cui al comma 7, in conformità alle funzioni, ai limiti dimensionali e alla ripartizione tra edilizia residenziale sociale (ERS) pubblica e privata convenzionata di cui alla seguente tabella b: […]
Della percentuale relativa alla destinazione d'uso "residenziale" l'80% è di edilizia privata convenzionata ed il 20% di ERS da cedere al Comune.

Motivazioni alla proposta di osservazioni all'art 149.
Con la presente proposta si evidenzia come il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario degli interventi debba necessariamente derivare da una valutazione complessiva di diversi fattori, che riguardano non solo le quantità edificatorie, ma anche i contenuti delle convenzioni, gli standard qualitativi richiesti per gli alloggi sociali, i costi di realizzazione e le modalità di aggiornamento dei prezzi nel tempo.
La previsione rigida di una quota pari al 20% della funzione residenziale da destinare all'edilizia sociale, definita in maniera preventiva e astratta,

compromette la sostenibilità economica degli interventi, soprattutto nei casi in cui non vi sia una reale compensazione attraverso adeguati incrementi premiali degli indici edificatori.
In particolare, l'incremento dell'indice fino a 1,0 non risulta sufficiente a riequilibrare i maggiori oneri derivanti dagli obblighi convenzionali e dagli standard richiesti, con la certezza di dissuadere gli operatori privati, vanificando l'obiettivo di incrementare l'offerta di edilizia residenziale sociale.
La proposta mira, pertanto, a introdurre un approccio aderente alla concreta fattibilità economica degli interventi, favorendo processi di rigenerazione e sostituzione edilizia attraverso meccanismi più sostenibili e procedure semplificate.
Essa si pone inoltre in coerenza con i principi della densificazione urbana e della riduzione del consumo di suolo promossi dalla legislazione regionale vigente, incentivando interventi realmente attuabili sotto il profilo urbanistico ed economico.
La proposta è, altresì, finalizzata a distinguere gli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) da quelli di edilizia privata convenzionata.

Osservazione n. 13

Art. 151 (Ambito n. 20: Ponti Rossi)

Sostituire il comma 2 lett. b), con il seguente:
b) per gli edifici contrassegnati con le lettere d ed e, sono consentiti interventi nel rispetto delle essenziali caratteristiche strutturali dei manufatti industriali. Le utilizzazioni ammesse sono residenziali e commerciali. Le destinazioni residenziali non possono essere inferiori al 75% del volume esistente. Per l'edificio contrassegnato con la lettera d), ove il piano urbanistico attuativo dimostrasse l'inderogabile esigenza di una sostituzione di alcuni di tali volumi o parti di essi, è ammessa la demolizione e ricostruzione con soluzioni coerenti con l'impianto storico, anche con una premialità volumetrica del 25 per cento; per gli edifici contrassegnati con la lettera e) sono consentiti interventi diretti nel rispetto della disciplina tipologica di cui alla parte II della presente normativa.

Sostituire il comma 2 lett. c), con il seguente:
c) per i restanti edifici appartenenti all'ex fabbrica Visconti, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con una premialità volumetrica del 20 per cento. Le utilizzazioni ammesse sono residenziali e commerciali. La destinazione residenziale non può essere inferiore al 40 per cento del volume realizzabile. Detto intervento comporta la cessione di aree pubbliche su almeno il 60% della superficie dell'area, al netto del sedime degli immobili di cui ai precedenti punti, e la realizzazione delle relative sistemazioni a verde e a spazio pubblico.

Motivazioni alla proposta di osservazioni all'art 151.
La proposta tende ad incentivare, da subito, la sostituzione edilizia con semplificazione procedurale, in conformità a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale del 26 marzo 2026 n. 128. Inoltre, va in direzione del principio della densificazione, come richiesto dalla legislazione regionale vigente.

Osservazioni alla variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa
NTA della Variante occidentale

A seguito della pubblicazione sul BURC n. 20 del 13 aprile 2026 dell'avviso di deposito della Variante urbanistica relativa alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione attuativa, si formulano le seguenti osservazioni entro il termine del 13 maggio 2026.

Osservazione n. 1

Art. 8 (Zona nB - Agglomerati urbani di recente formazione)

Sostituire il comma 3, con il seguente:
3. Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti, le parti del territorio individuate quali zone di recupero ai sensi del titolo IV art. 27 della L. 457/78 e sottoposte a piano di recupero. Nelle parti così definite gli interventi si attuano nei limiti massimi previsti dalla disciplina dei singoli ambiti.

Motivazioni alla proposta di osservazioni all'art 8.
È l'articolo 27 e non l'articolo 30 della legge n. 457/1978 ad individuare le zone di recupero: *"Art. 27 (Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente)*
I comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente i mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.
Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale ovvero, per i comuni che, alla data di entrata in vigore della presente legge, ne sono dotati, con deliberazione del consiglio comunale sottoposta al controllo di cui all'articolo 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62.
Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio

della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo articolo 28.
((Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali. Ove gli strumenti urbanistici generali subordino il rilascio della concessione alla formazione degli strumenti attuativi, ovvero nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultano scaduti, sono sempre consentiti, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 31 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni)).
Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10."

Osservazione n. 2

Art. 24 (Ambito n. 2 – Cavalleggeri)

Sostituire il comma 7, con il seguente:
7. Fino all'approvazione del Piano di recupero sono consentiti con intervento diretto interventi di cui all'articolo 3 del d.P.R. n. 380/2001, comma, lettera a), b), c) e d) compresa la demolizione e ricostruzione.

Motivazioni alla proposta di osservazioni all'art 24.
La proposta tende ad incentivare da subito, la sostituzione edilizia con semplificazione procedurale.
Inoltre, si specifica che gli interventi possono essere formulati fino all'approvazione del Piano di recupero, atteso che la dizione *"nelle more del piano di recupero"* è vaga e generica oltre che priva di fondamento giuridico.

Osservazione n. 3

Art. 26 (Ambito n. 4 – Diocleziano)

Sostituire il comma 3, con il seguente:
3. In riferimento alla disciplina di cui al comma 3 dell'art.8 delle presenti norme, nella tav.W12 è individuata la zona di recupero ai sensi del titolo IV art. 27 della L. 457/78. Il relativo piano di recupero è redatto nel rispetto del totale dei volumi ricadenti nell'area, con altezze e allineamenti tali da ricostituire fronti omogenei. Tra i volumi non sono computabili quelli eseguiti senza licenza o concessione edilizia ovvero in difformità totale dalla stessa o in base a licenza o concessione edilizia annullata. Fino all'approvazione del Piano di recupero sono consentiti con intervento diretto interventi di cui all'articolo 3 del d.P.R. n. 380/2001, comma, lettera a), b), c) e d) compresa la demolizione e ricostruzione.

Motivazioni alla proposta di osservazioni all'art 26.
È l'articolo 27 e non il 30 a individuare le "*zone di recupero*".
La proposta, inoltre, tende ad incentivare, da subito, la sostituzione edilizia con semplificazione procedurale.

Osservazione n. 4

Art. 27 (Ambito n. 5 – Bagnoli)

Sostituire il comma 14, con il seguente:
14. Fino all'approvazione del Piano di recupero sono consentiti con intervento diretto interventi di cui all'articolo 3 del d.P.R. n. 380/2001, comma, lettera a), b), c) e d) compresa la demolizione e ricostruzione.

Motivazioni alla proposta di osservazioni all'art 27.
La proposta tende ad incentivare da subito, la sostituzione edilizia con semplificazione procedurale.
È l'articolo 27 e non l'articolo 30 della legge n. 457/1978 ad individuare le zone di recupero. Inoltre, si specifica che gli interventi possono essere formulati fino all'approvazione del Piano di recupero, atteso che la dizione "*nelle more del piano di recupero*" è vaga e generica oltre che priva di fondamento giuridico.

Osservazione n. 5

Art. 32 (Ambito n. 10 – Pisciarelli)

Sostituire il comma 3, con il seguente:
3. La zona nD - Insediamenti per la produzione di beni e servizi, relativa all'area degli insediamenti industriali e commerciali esistenti, è urbanistico attuativo, da redigere sentito il comune di Pozzuoli. Fino all'approvazione del Piano di recupero sono consentiti con intervento diretto interventi di cui all'articolo 3 del d.P.R. n. 380/2001, comma, lettera a), b), c) e d) compresa la demolizione e ricostruzione.

Motivazioni alla proposta di osservazioni all'art 32.
La proposta tende ad incentivare, da subito, la sostituzione edilizia con semplificazione procedurale.
Si specifica che gli interventi possono essere formulati fino all'approvazione del Piano di recupero, atteso che la dizione "*nelle more del Piano di recupero*" è vaga e generica oltre che priva di fondamento giuridico.

PG/2026/546762 del 14/05/2026

Da: [redacted]
Inviato: mercoledì 13 maggio 2026 21:41 (GMT+02:00)
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Cc: campania@italianostra.org
Oggetto: OSSERVAZIONI ITALIA NOSTRA "Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa" .
Allegati: OSSERVAZIONI ITALIA NOSTRA.pdf, OSSERVAZIONI ITALIA NOSTRA.pdf

si trasmette quanto in oggetto.
distinti saluti

ASSOCIAZIONE NAZIONALE PER LA TUTELADEL PATRIMONIO STORICO ARTISTICO E NATURALE DELLA NAZIONE
Consiglio Regionale delle Sezioni della Campania
Sezione di Napoli

AL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA
GENERALE E ATTUATIVA
DEL COMUNE DI NAPOLI
arch. Andrea Ceudech

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

Napoli, 13.05.2026

Oggetto: **Osservazioni alla "*Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa*"** .

La scrivente Associazione **ITALIA NOSTRA** aps, costituita il 29 ottobre 1955 e riconosciuta con Decreto del Presidente della Repubblica 22 agosto 1958 n. 1111, ha lo scopo di concorrere alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio storico, artistico e naturale della Nazione. ITALIA NOSTRA aps riconosce nella corretta pianificazione e gestione del territorio la più elevata espressione del proprio impegno scolpito nelle finalità statutarie.
Pertanto, per il tramite del Consiglio Regionale delle Sezioni della Campania e della Sezione di Napoli, con riferimento all'Avviso pubblicato in BURC n. 20 del 13.04.2025, avente ad oggetto "*COMUNE DI NAPOLI - C.F. 80014890638 – AVVISO – D.G.C. n. 128 del 26/03/2026 - Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa*", ITALIA NOSTRA aps propone le seguenti OSSERVAZIONI.

OSSERVAZIONE 1

Si osserva in merito alla modifica dell'art.23 della variante occidentale, ambito 1 Coroglio.
La modifica introdotta all'art.23 della Variante Occidentale, ambito n.1 Coroglio, al comma 2, riguarda il richiamo alla condizione attualmente connessa alle previsioni dell'art. 33 del D.L.n.133/2014, e consiste

CONSIGLIO REGIONALE DELLE SEZIONI DELLA CAMPANIA - VIA CARLO SANTORO, 93 84013 CAVA DE'TIRRENI - tel/fax +39.06.452213009
[redacted] www.italianostra.org

nell'introduzione del seguente testo: "*fatto salvo che l'area rientrante nella perimetrazione del Sito di Rilevante Interesse Nazionale di Bagnoli Coroglio (D.M. del 8 Agosto 2014) è assoggettata al Programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana (PRARU) di cui all'art.del D.L. n.133/2014 le cui previsioni risultano prevalenti sulla disciplina seguente*".

Si osserva che l'espressione "*le cui previsioni risultano prevalenti*" o anche altre analoghe non possono riassumere gli esiti dell'intervento straordinario sulla pianificazione ordinaria senza produrre impropri margini di lettura del quadro giuridico, che va lasciato all'esclusivo richiamo del testo di legge.

In altri termini, le ricadute dell'intervento straordinario sulla pianificazione ordinaria, di cui lo strumento urbanistico è espressione, non costituiscono norma per lo strumento ordinario, ma circostanza eccezionale da esso distinta, regolata di per sé dal complesso di norme di tipo derogatorio contenute nello stesso citato art.33 e successive modificazioni e integrazioni, esclusivamente comprese nel richiamo di legge (peraltro soggetto a continua evoluzione: risulta che il DL 133/2014 ha subìto 67 aggiornamenti, di cui 14 concernenti l'art 33).

Gli effetti del medesimo articolo si esplicano nei tempi e nei modi stabiliti dalla legge e a valle delle procedure straordinarie, che, distintamente e in modo circostanziato nel corso della procedura straordinaria produrranno effetti concreti, individuati in atti, sulla disciplina ordinaria, ivi incluso il dimensionamento di ambito nel solo perimetro di competenza commissariale, lasciando impregiudicati i poteri pianificatori ordinari del Comune di Napoli nelle aree esterne alla perimetrazione del SIN, nonché la partecipazione del Comune stesso alle determinazioni commissariali, nei termini di legge.

Resta inoltre da evidenziare che lo strumento urbanistico sopravvive alla temporaneità dell'intervento straordinario e che non decade all'espletamento dello stesso, in quanto la straordinarietà del potere esercitato viene a coincidere con la interruzione temporanea e funzionalmente circoscritta delle competenze.

<u>Ciò premesso si chiede:</u>

All'art 23 comma 2 del testo modificato della Variante occidentale, eliminare le parole da "*le cui previsioni ...*" fino a "*sulla disciplina seguente*".

.

= = = =

Relativamente al comma 6 si rileva che le modifiche introdotte dalla Variante riguardano l'incentivazione della normativa diretta in luogo dei piani attuativi per unità minime di intervento non inferiori a 5000 mq, come attualmente regolati dai commi 5 e 6 dell'art.33. L'ipotesi di consentire la normativa diretta, qualora l'intervento di iniziativa privata non superi i 7000 mq e il proponente si impegni alla monetizzazione degli standard dovuti ai sensi del Dm 1444/1968 in luogo della cessione di aree ed opere "in base a oggettive motivazioni di carattere urbanistico", comporta rilevanti criticità, come di seguito specificato.

1. La modifica contrasta con il quadro normativo regionale. La presente Variante viene proposta, infatti, nel regime di attesa della formazione del PUC, da redigere a norma della legge regionale 16/2004 e ss.mm. e ii.,e del relativo Regolamento 3/2025 "Regolamento attuativo delle norme di governo del territorio", che all'art.9 (Procedimento di variante dei piani territoriali, urbanistici e di settore) al comma 3 prevede: "per i Comuni che siano sprovvisti di PUC, le varianti allo strumento urbanistico vigente, comprese quelle avviate mediante accordo di programma, sono consentite esclusivamente per la realizzazione di opere pubbliche, di interesse pubblico o programmi di interesse pubblico".
   LA VARIAZIONE DELL'ART 33 COMMA 6 IN QUESTIONE RIGUARDA INVECE L'INCENTIVAZIONE DI INTERVENTI PRIVATI, Né LA MODIFICA DI UNA NORMA DI ZONA RIENTRA IN ALCUNA DEFINIZIONE URBANISTICA DI PROGRAMMA.
   Posto quindi che tale modifica attiene solo la procedura di formazione del PUC, va rilevato che la clausola che il comma variato riferisce alla condizione relativa alla monetizzazione degli standard rappresenta l' opposto di quanto indicato nel regolamento, legato invece alla realizzazione concreta di opere pubbliche o di interesse pubblico assentibili nelle more del PUC, e non a meccanismi sostitutivi di monetizzazione, di dubbia efficacia e per definizione connessi al dilazionamento, nel tempo, dell'opera pubblica.
   Si aggiunge che la parola "esclusivamente" non pone dubbi sulla necessità di restringere ogni margine interpretativo, sia riferito alla realizzazione di opere pubbliche e sia al fatto che possa trattarsi di queste e non di iniziative destinate a incentivare interventi privati sul territorio, in contrasto con i meccanismi attuativi del PRG vigente e nelle more del redigendo PUC.

2. La modifica contrasta, ulteriormente, con il quadro normativo vigente di cui all'art. 31 della lr 16/2004 e ss.mm. e ii, che prevede che in alternativa al reperimento delle aree o immobili da destinare a dotazioni territoriali urbanistiche, e in presenza di interesse pubblico adeguatamente motivato, sia il Comune a poter procedere alla monetizzazione, laddove verrebbe invece sottratta all'amministrazione l'occasione di effettuare valutazioni attualmente possibili a normativa indiretta.
3. La modifica dell'art.33 comma 6 proposta nella presente Variante contraddice inoltre il quadro normativo europeo, recentemente giunto a una svolta definitiva, in relazione all'intervenuto Regolamento sul Ripristino della Natura, oggi in fase di procedura verso il cogente Piano Nazionale di Ripristino della Natura, al quale i soggetti istituzionali sono chiamati, con scadenze fissate, per diversi adempimenti, a giugno 2026 e a settembre 2026.
   A questi fini, la proposta modifica metterebbe a rischio – lasciandone facoltà al privato in modalità di intervento diretto- ogni area interstiziale del tessuto urbano di espansione recente, esautorando l'amministrazione comunale e compromettendo l'ipotesi che la prevista progettazione attuativa vigili sul ripristino dell'equilibrio ecologico.

Escludendo del tutto l'ipotesi di consentire interventi diretti in luogo dei piani urbanistici attuativi in base alla disciplina del comma 6, per i manufatti antecedenti al 1943 va sempre richiesta l'attribuzione alla classificazione tipologica di cui alla parte II della Normativa.
Relativamente al comma 8, si rileva che la Variante non introduce modifica al comma, tuttavia si osserva che il comma prevede, per le aree in Bb, l'esclusione della previsione di incremento di volumi esistenti per tutte le aree ricadenti nei perimetri identificati attraverso le dizioni del Piani paesistici. Si tratta quindi di norma di pianificazione urbanistica autonoma che esclude l'applicazione di edificabilità delle aree Bb in tutte le aree fisicamente così identificate, indipendentemente dalla portata della norma paesaggistica, e che pertanto (attese peraltro tutte le osservazioni alla modifica dell'art.33 già richiamate nei punti precedenti) come tale va mantenuta, quale che sia la variazione della nomenclatura relativa al Piano Paesaggistico, come è noto, in corso di formazione.

<u>Tutto ciò premesso, e auspicando che in sede di formazione di PUC si giunga del tutto all'esclusione dell'occupazione delle residue aree libere in Bb in vista dei sopraggiunti obiettivi prevalenti del loro utilizzo ai fini delle strategie di ripristino degli equilibri ecologici, si chiede:</u>

- che all'art.33 comma 6 del testo modificato dalla presente Variante venga eliminato l'intero periodo da "*qualora l'intervento di iniziativa privata...*" fino a "*...l'intervento potrà essere diretto*";
- che, all'art 33 comma 6 del testo modificato, al terzo periodo, dopo le parole "*inclusivo dei volumi esistenti.*", si aggiunga: "*Con la proposizione di interventi diretti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo è fatto obbligo di documentare la presenza di immobili di formazione antecedente al 1943. In sede di progetto è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite*";
- che all'art.33 comma 8, il primo periodo sia così precisato: "*Per le aree in sottozona Bb ricadenti, alla data di approvazione della Variante al PRG di cui al DPGR dell'11/06/2004, n.323, nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano-Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l'incremento dei volumi esistenti.*" .

= = = =

1943, appare di incerta identificazione, non essendo inequivocabile la definizione di "rurale" (né espressa la fonte che ne certificherebbe la caratteristica), né tanto meno la definizione di "storico", che si sovrapporrebbe allo spartiacque già presente relativo alla data del 1943.

Per quanto premesso si chiede:

- **Al comma 5, penultimo periodo, eleminare: "*da parte dei soggetti di cui al comma 13 dell'art. 40*";**
- **Al comma 5, penultimo e ultimo periodo, in luogo della dizione "*edifici rurali storici preesistenti al 1943*" utilizzare la dizione "*edifici preesistenti al 1943*".**

= = = =

modifica del testo, dovute a circostanze diverse.

Come infatti si può rilevare, la relazione di accompagnamento alla presente Variante, a valle della descrizione di tutti i molteplici criteri che investono "*gli ambiti di trasformazione oggetto della manovra urbanistica*" riporta che "*le modifiche normative hanno interessato l'art.138 (sub ambito 12a Gianturco FS), l'art.141 (sub ambito 12d Mecfond), l'art.142 (sub ambito 12e Feltrinelli), l'art.143 (sub ambito 13 ex Raffinerie), l'art. 149 (ambito 18 Ponticelli)".*

L'esito delle consistenti trasformazioni delle tabelle di Piano è conseguente al complesso dei criteri applicati, tra cui la trasposizione in detti ambiti delle quote residenziali non più realizzabili in zona rossa, la rimodulazione tra residenze e terziario, l'introduzione di una flessibilità delle quantità con incremento dell'indice di utilizzazione fondiario rapportato alla realizzazione di alloggi ERS.

Per questi motivi il dimensionamento dell'ambito 12a, di cui all'art.138, evidenzia una modificazione dell'intera previsione che va anche oltre gli esiti dell'Accordo di Programma.

Quest'ultimo, da quanto è dato di sapere, è stato ratificato con la Delibera citata, con la previsione che gli interventi vengono subordinati alla redazione del Piano urbanistico Attuativo previsto per l'ambito, e con le numerose condizioni ivi previste anche in termini di standard.

Ne deriva che ogni modifica successiva, ivi inclusa la flessibilità della tabella d'ambito introdotta con la presente Variante e relativa tabella alternativa, potrebbe incidere sulle condizioni dell'accordo di programma, da considerare invece statiche fino alla redazione del Piano urbanistico Attuativo cui risultano subordinati gli interventi.

Conseguentemente, si ravvisa la necessità di mantenere immutate le previsioni dell'ambito, fino a compimento dell'approvazione del Pua, senza introduzione di alcuna flessibilità né attribuzione di ulteriore edificazione che si andrebbe a sommare all'addensamento volumetrico già intollerabile del progetto di Porta est.

Si evidenzia inoltre che il testo dell'art. 138, come modificato dalla presente variante, recita in calce "*nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico sono consentiti gli interventi previsti dall'accordo di programma per la realizzazione del nodo complesso di Napoli Garibaldi porta Est e la rigenerazione urbana delle aree ferroviarie*".

La dizione appare poco chiara e genericamente riferita agli "*interventi*", mentre nell'Accordo di programma era stato previsto che nelle more del Piano urbanistico attuativo sono consentite esclusivamente alcune opere infrastrutturali nei limiti dell'Accordo stesso.

<u>Si chiede pertanto che la frase sia modificata precisando:</u>

- che nelle more del Pua, gli interventi consentiti sono solo quelli strettamente aderenti a quanto, nelle stesse more, previsto nell'accordo di programma e nei limiti di cui alla ratifica di Consiglio; e precisando altresì che "*Sono fatte salve le procedure di acquisizione di pareri conseguenti alla verifica di sussistenza di vincoli, anche indiretti o di salvaguardia delle visuali panoramiche ai sensi del Dlgs 42/2004, e quindi all'applicazione dell'art. 16 della legge 1150/1942*".

Si coglie l'occasione per evidenziare che la procedura di approvazione del Pua debba, nel caso di specie, risultare sottoposta all'acquisizione di pareri della Soprintendenza, in quanto connessa ad opera di estremo impatto visivo, modificatrice del panorama identitario della Città di Napoli e pertanto potenzialmente confliggente con una molteplicità di vincoli insistenti su beni tutelati, nonché con il principio di salvaguardia delle visuali panoramiche, condizione che presuppone la verifica di sussistenza delle condizioni di assentibilità sia in relazione al Dlgs 42/2004 e sia in relazione all' art.16 della legge 1150/1942.

= = = =

Come è noto, il sub ambito è stato investito da accordo di programma per la realizzazione del "Nodo intermodale complesso di Napoli Garibaldi Porta Est e la rigenerazione urbana delle aree ferroviarie" siglato tra regione Campania, Comune di Napoli, FS Sistemi Urbani SrL, RFI, del n.68 del 28 /09/2023.
Analogamente a quanto fatto per l'art.138, si osserva che il testo dell'art. 154, come modificato dalla presente variante, recita in calce "nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico sono consentiti gli interventi previsti dall'accordo di programma per la realizzazione del nodo complesso di Napoli Garibaldi porta Est e la rigenerazione urbana delle aree ferroviarie...".
La dizione appare poco chiara e genericamente riferita agli" interventi", mentre nell'Accordo di programma era stato previsto che nelle more del Piano urbanistico attuativo sono consentite esclusivamente alcune opere infrastrutturali nei limiti dell'Accordo stesso.
Si chiede pertanto che la frase sia modificata precisando:
- che nelle more del Pua, gli interventi consentiti sono solo quelli strettamente aderenti a quanto, nelle stesse more, previsto nell'accordo di programma e nei limiti di cui alla ratifica di Consiglio; e precisando altresì che "Sono fatte salve le procedure di acquisizione di pareri conseguenti alla verifica di sussistenza di vincoli, anche indiretti o di salvaguardia delle visuali panoramiche ai sensi del Dlgs 42/2004, e quindi all'applicazione dell'art. 16 della legge 1150/1942"
Si coglie l'occasione per evidenziare che la procedura di approvazione del Pua può, nel caso di specie, risultare sottoposta all'acquisizione di pareri della Soprintendenza, in quanto connessa ad opera di estremo impatto visivo, modificatrice del panorama identitario della Città di Napoli e pertanto potenzialmente confliggente con una molteplicità di vincoli insistenti su beni tutelati (cfr. presenza delle stesse mura) nonché con il principio di salvaguardia delle visuali panoramiche, condizione che presuppone la verifica di sussistenza delle condizioni di assentibilità sia in relazione del Dlgs 42/2004 e sia in relazione all' art.16 della legge 1150/1942.

= = = =

localizzati 113 ha di attrezzature di quartiere, nella categoria spazi pubblici, ovvero verde e sport.

La proposta di modifica del comma 8 riguarda, oltre che una più dettagliata descrizione delle prestazioni prevedibili, la fissazione di una percentuale massima complessiva di impermeabilizzazione pari al 3%, "*comprensiva anche delle infrastrutture per l'accessibilità e la fruizione*".

Si rileva che andrebbe più chiaramente specificato che tale percentuale massima può essere applicata alla sola superficie destinata ad attrezzature di quartiere e non all'intera unità morfologica Scudillo, per la parte a tale scopo non destinate (diversamente risulterebbe impermeabilizzabile una quota più ampia di superficie).

In merito al fatto che la norma prevede che tale percentuale sia "*comprensiva anche delle infrastrutture per l'accessibilità e la fruizione*", appare necessario, a maggior tutela del suolo permeabile e a maggior garanzia dell'effettivo uso a verde,

Si chiede pertanto che si precisi:

"***In tutto l'ambito non è consentita la realizzazione di infrastrutture viarie diverse dai limitati tratti di accesso alle attrezzature stesse e dalle percorrenze già esistenti, né la realizzazione di parcheggi se non strettamente limitati alle dotazioni minime di servizio alle attrezzature previste***".

Ringraziando per l'attenzione, si saluta distintamente

ITALIA NOSTRA APS
per il Consiglio Regionale
delle Sezioni della Campania
[redacted]

per la Sezione di Napoli
[redacted]

ASSOCIAZIONE NAZIONALE PER LA TUTELADEL PATRIMONIO STORICO ARTISTICO E NATURALE DELLA NAZIONE
Consiglio Regionale delle Sezioni della Campania
Sezione di Napoli

AL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA
GENERALE E ATTUATIVA
DEL COMUNE DI NAPOLI
arch. Andrea Ceudech

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

Napoli, 13.05.2026

Oggetto: **Osservazioni alla "*Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa*"** .

La scrivente Associazione **ITALIA NOSTRA** aps, costituita il 29 ottobre 1955 e riconosciuta con Decreto del Presidente della Repubblica 22 agosto 1958 n. 1111, ha lo scopo di concorrere alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio storico, artistico e naturale della Nazione. ITALIA NOSTRA aps riconosce nella corretta pianificazione e gestione del territorio la più elevata espressione del proprio impegno scolpito nelle finalità statutarie.
Pertanto, per il tramite del Consiglio Regionale delle Sezioni della Campania e della Sezione di Napoli, con riferimento all'Avviso pubblicato in BURC n. 20 del 13.04.2025, avente ad oggetto "*COMUNE DI NAPOLI - C.F. 80014890638 – AVVISO – D.G.C. n. 128 del 26/03/2026 - Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa*", ITALIA NOSTRA aps propone le seguenti OSSERVAZIONI.

OSSERVAZIONE 1

Si osserva in merito alla modifica dell'art.23 della variante occidentale, ambito 1 Coroglio.
La modifica introdotta all'art.23 della Variante Occidentale, ambito n.1 Coroglio, al comma 2, riguarda il richiamo alla condizione attualmente connessa alle previsioni dell'art. 33 del D.L.n.133/2014, e consiste

CONSIGLIO REGIONALE DELLE SEZIONI DELLA CAMPANIA - VIA CARLO SANTORO, 93 84013 CAVA DE'TIRRENI - tel/fax +39.06.452213009
[redacted] www.italianostra.org

nell'introduzione del seguente testo: *"fatto salvo che l'area rientrante nella perimetrazione del Sito di Rilevante Interesse Nazionale di Bagnoli Coroglio (D.M. del 8 Agosto 2014) è assoggettata al Programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana (PRARU) di cui all'art.del D.L. n.133/2014 le cui previsioni risultano prevalenti sulla disciplina seguente*".

Si osserva che l'espressione "*le cui previsioni risultano prevalenti*" o anche altre analoghe non possono riassumere gli esiti dell'intervento straordinario sulla pianificazione ordinaria senza produrre impropri margini di lettura del quadro giuridico, che va lasciato all'esclusivo richiamo del testo di legge.

In altri termini, le ricadute dell'intervento straordinario sulla pianificazione ordinaria, di cui lo strumento urbanistico è espressione, non costituiscono norma per lo strumento ordinario, ma circostanza eccezionale da esso distinta, regolata di per sé dal complesso di norme di tipo derogatorio contenute nello stesso citato art.33 e successive modificazioni e integrazioni, esclusivamente comprese nel richiamo di legge (peraltro soggetto a continua evoluzione: risulta che il DL 133/2014 ha subìto 67 aggiornamenti, di cui 14 concernenti l'art 33).

Gli effetti del medesimo articolo si esplicano nei tempi e nei modi stabiliti dalla legge e a valle delle procedure straordinarie, che, distintamente e in modo circostanziato nel corso della procedura straordinaria produrranno effetti concreti, individuati in atti, sulla disciplina ordinaria, ivi incluso il dimensionamento di ambito nel solo perimetro di competenza commissariale, lasciando impregiudicati i poteri pianificatori ordinari del Comune di Napoli nelle aree esterne alla perimetrazione del SIN, nonché la partecipazione del Comune stesso alle determinazioni commissariali, nei termini di legge.

Resta inoltre da evidenziare che lo strumento urbanistico sopravvive alla temporaneità dell'intervento straordinario e che non decade all'espletamento dello stesso, in quanto la straordinarietà del potere esercitato viene a coincidere con la interruzione temporanea e funzionalmente circoscritta delle competenze.

<u>Ciò premesso si chiede:</u>

All'art 23 comma 2 del testo modificato della Variante occidentale, eliminare le parole da "*le cui previsioni ...*" fino a "*sulla disciplina seguente*".

.

= = = =

Relativamente al comma 6 si rileva che le modifiche introdotte dalla Variante riguardano l'incentivazione della normativa diretta in luogo dei piani attuativi per unità minime di intervento non inferiori a 5000 mq, come attualmente regolati dai commi 5 e 6 dell'art.33. L'ipotesi di consentire la normativa diretta, qualora l'intervento di iniziativa privata non superi i 7000 mq e il proponente si impegni alla monetizzazione degli standard dovuti ai sensi del Dm 1444/1968 in luogo della cessione di aree ed opere "in base a oggettive motivazioni di carattere urbanistico", comporta rilevanti criticità, come di seguito specificato.

1. La modifica contrasta con il quadro normativo regionale. La presente Variante viene proposta, infatti, nel regime di attesa della formazione del PUC, da redigere a norma della legge regionale 16/2004 e ss.mm. e ii.,e del relativo Regolamento 3/2025 "Regolamento attuativo delle norme di governo del territorio", che all'art.9 (Procedimento di variante dei piani territoriali, urbanistici e di settore) al comma 3 prevede: "per i Comuni che siano sprovvisti di PUC, le varianti allo strumento urbanistico vigente, comprese quelle avviate mediante accordo di programma, sono consentite esclusivamente per la realizzazione di opere pubbliche, di interesse pubblico o programmi di interesse pubblico".
   LA VARIAZIONE DELL'ART 33 COMMA 6 IN QUESTIONE RIGUARDA INVECE L'INCENTIVAZIONE DI INTERVENTI PRIVATI, Né LA MODIFICA DI UNA NORMA DI ZONA RIENTRA IN ALCUNA DEFINIZIONE URBANISTICA DI PROGRAMMA.
   Posto quindi che tale modifica attiene solo la procedura di formazione del PUC, va rilevato che la clausola che il comma variato riferisce alla condizione relativa alla monetizzazione degli standard rappresenta l' opposto di quanto indicato nel regolamento, legato invece alla realizzazione concreta di opere pubbliche o di interesse pubblico assentibili nelle more del PUC, e non a meccanismi sostitutivi di monetizzazione, di dubbia efficacia e per definizione connessi al dilazionamento, nel tempo, dell'opera pubblica.
   Si aggiunge che la parola "esclusivamente" non pone dubbi sulla necessità di restringere ogni margine interpretativo, sia riferito alla realizzazione di opere pubbliche e sia al fatto che possa trattarsi di queste e non di iniziative destinate a incentivare interventi privati sul territorio, in contrasto con i meccanismi attuativi del PRG vigente e nelle more del redigendo PUC.

2. La modifica contrasta, ulteriormente, con il quadro normativo vigente di cui all'art. 31 della lr 16/2004 e ss.mm. e ii, che prevede che in alternativa al reperimento delle aree o immobili da destinare a dotazioni territoriali urbanistiche, e in presenza di interesse pubblico adeguatamente motivato, sia il Comune a poter procedere alla monetizzazione, laddove verrebbe invece sottratta all'amministrazione l'occasione di effettuare valutazioni attualmente possibili a normativa indiretta.
3. La modifica dell'art.33 comma 6 proposta nella presente Variante contraddice inoltre il quadro normativo europeo, recentemente giunto a una svolta definitiva, in relazione all'intervenuto Regolamento sul Ripristino della Natura, oggi in fase di procedura verso il cogente Piano Nazionale di Ripristino della Natura, al quale i soggetti istituzionali sono chiamati, con scadenze fissate, per diversi adempimenti, a giugno 2026 e a settembre 2026.
   A questi fini, la proposta modifica metterebbe a rischio – lasciandone facoltà al privato in modalità di intervento diretto- ogni area interstiziale del tessuto urbano di espansione recente, esautorando l'amministrazione comunale e compromettendo l'ipotesi che la prevista progettazione attuativa vigili sul ripristino dell'equilibrio ecologico.

Escludendo del tutto l'ipotesi di consentire interventi diretti in luogo dei piani urbanistici attuativi in base alla disciplina del comma 6, per i manufatti antecedenti al 1943 va sempre richiesta l'attribuzione alla classificazione tipologica di cui alla parte II della Normativa.
Relativamente al comma 8, si rileva che la Variante non introduce modifica al comma, tuttavia si osserva che il comma prevede, per le aree in Bb, l'esclusione della previsione di incremento di volumi esistenti per tutte le aree ricadenti nei perimetri identificati attraverso le dizioni del Piani paesistici. Si tratta quindi di norma di pianificazione urbanistica autonoma che esclude l'applicazione di edificabilità delle aree Bb in tutte le aree fisicamente così identificate, indipendentemente dalla portata della norma paesaggistica, e che pertanto (attese peraltro tutte le osservazioni alla modifica dell'art.33 già richiamate nei punti precedenti) come tale va mantenuta, quale che sia la variazione della nomenclatura relativa al Piano Paesaggistico, come è noto, in corso di formazione.

<u>Tutto ciò premesso, e auspicando che in sede di formazione di PUC si giunga del tutto all'esclusione dell'occupazione delle residue aree libere in Bb in vista dei sopraggiunti obiettivi prevalenti del loro utilizzo ai fini delle strategie di ripristino degli equilibri ecologici, si chiede:</u>

- che all'art.33 comma 6 del testo modificato dalla presente Variante venga eliminato l'intero periodo da "*qualora l'intervento di iniziativa privata...*" fino a "*...l'intervento potrà essere diretto*";
- che, all'art 33 comma 6 del testo modificato, al terzo periodo, dopo le parole "*inclusivo dei volumi esistenti.*", si aggiunga: "*Con la proposizione di interventi diretti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo è fatto obbligo di documentare la presenza di immobili di formazione antecedente al 1943. In sede di progetto è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite*";
- che all'art.33 comma 8, il primo periodo sia così precisato: "*Per le aree in sottozona Bb ricadenti, alla data di approvazione della Variante al PRG di cui al DPGR dell'11/06/2004, n.323, nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano-Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l'incremento dei volumi esistenti.*" .

= = = =

1943, appare di incerta identificazione, non essendo inequivocabile la definizione di "rurale" (né espressa la fonte che ne certificherebbe la caratteristica), né tanto meno la definizione di "storico", che si sovrapporrebbe allo spartiacque già presente relativo alla data del 1943.

Per quanto premesso si chiede:

- **Al comma 5, penultimo periodo, eleminare: "*da parte dei soggetti di cui al comma 13 dell'art. 40*";**
- **Al comma 5, penultimo e ultimo periodo, in luogo della dizione "*edifici rurali storici preesistenti al 1943*" utilizzare la dizione "*edifici preesistenti al 1943*".**

= = = =

modifica del testo, dovute a circostanze diverse.

Come infatti si può rilevare, la relazione di accompagnamento alla presente Variante, a valle della descrizione di tutti i molteplici criteri che investono "*gli ambiti di trasformazione oggetto della manovra urbanistica*" riporta che "*le modifiche normative hanno interessato l'art.138 (sub ambito 12a Gianturco FS), l'art.141 (sub ambito 12d Mecfond), l'art.142 (sub ambito 12e Feltrinelli), l'art.143 (sub ambito 13 ex Raffinerie), l'art. 149 (ambito 18 Ponticelli)".*

L'esito delle consistenti trasformazioni delle tabelle di Piano è conseguente al complesso dei criteri applicati, tra cui la trasposizione in detti ambiti delle quote residenziali non più realizzabili in zona rossa, la rimodulazione tra residenze e terziario, l'introduzione di una flessibilità delle quantità con incremento dell'indice di utilizzazione fondiario rapportato alla realizzazione di alloggi ERS.

Per questi motivi il dimensionamento dell'ambito 12a, di cui all'art.138, evidenzia una modificazione dell'intera previsione che va anche oltre gli esiti dell'Accordo di Programma.

Quest'ultimo, da quanto è dato di sapere, è stato ratificato con la Delibera citata, con la previsione che gli interventi vengono subordinati alla redazione del Piano urbanistico Attuativo previsto per l'ambito, e con le numerose condizioni ivi previste anche in termini di standard.

Ne deriva che ogni modifica successiva, ivi inclusa la flessibilità della tabella d'ambito introdotta con la presente Variante e relativa tabella alternativa, potrebbe incidere sulle condizioni dell'accordo di programma, da considerare invece statiche fino alla redazione del Piano urbanistico Attuativo cui risultano subordinati gli interventi.

Conseguentemente, si ravvisa la necessità di mantenere immutate le previsioni dell'ambito, fino a compimento dell'approvazione del Pua, senza introduzione di alcuna flessibilità né attribuzione di ulteriore edificazione che si andrebbe a sommare all'addensamento volumetrico già intollerabile del progetto di Porta est.

Si evidenzia inoltre che il testo dell'art. 138, come modificato dalla presente variante, recita in calce "*nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico sono consentiti gli interventi previsti dall'accordo di programma per la realizzazione del nodo complesso di Napoli Garibaldi porta Est e la rigenerazione urbana delle aree ferroviarie*".

La dizione appare poco chiara e genericamente riferita agli "*interventi*", mentre nell'Accordo di programma era stato previsto che nelle more del Piano urbanistico attuativo sono consentite esclusivamente alcune opere infrastrutturali nei limiti dell'Accordo stesso.

<u>Si chiede pertanto che la frase sia modificata precisando:</u>

- che nelle more del Pua, gli interventi consentiti sono solo quelli strettamente aderenti a quanto, nelle stesse more, previsto nell'accordo di programma e nei limiti di cui alla ratifica di Consiglio; e precisando altresì che "*Sono fatte salve le procedure di acquisizione di pareri conseguenti alla verifica di sussistenza di vincoli, anche indiretti o di salvaguardia delle visuali panoramiche ai sensi del Dlgs 42/2004, e quindi all'applicazione dell'art. 16 della legge 1150/1942*".

Si coglie l'occasione per evidenziare che la procedura di approvazione del Pua debba, nel caso di specie, risultare sottoposta all'acquisizione di pareri della Soprintendenza, in quanto connessa ad opera di estremo impatto visivo, modificatrice del panorama identitario della Città di Napoli e pertanto potenzialmente confliggente con una molteplicità di vincoli insistenti su beni tutelati, nonché con il principio di salvaguardia delle visuali panoramiche, condizione che presuppone la verifica di sussistenza delle condizioni di assentibilità sia in relazione al Dlgs 42/2004 e sia in relazione all' art.16 della legge 1150/1942.

= = = =

Come è noto, il sub ambito è stato investito da accordo di programma per la realizzazione del "Nodo intermodale complesso di Napoli Garibaldi Porta Est e la rigenerazione urbana delle aree ferroviarie" siglato tra regione Campania, Comune di Napoli, FS Sistemi Urbani SrL, RFI, del n.68 del 28 /09/2023.
Analogamente a quanto fatto per l'art.138, si osserva che il testo dell'art. 154, come modificato dalla presente variante, recita in calce "nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico sono consentiti gli interventi previsti dall'accordo di programma per la realizzazione del nodo complesso di Napoli Garibaldi porta Est e la rigenerazione urbana delle aree ferroviarie...".
La dizione appare poco chiara e genericamente riferita agli" interventi", mentre nell'Accordo di programma era stato previsto che nelle more del Piano urbanistico attuativo sono consentite esclusivamente alcune opere infrastrutturali nei limiti dell'Accordo stesso.
Si chiede pertanto che la frase sia modificata precisando:
- che nelle more del Pua, gli interventi consentiti sono solo quelli strettamente aderenti a quanto, nelle stesse more, previsto nell'accordo di programma e nei limiti di cui alla ratifica di Consiglio; e precisando altresì che "Sono fatte salve le procedure di acquisizione di pareri conseguenti alla verifica di sussistenza di vincoli, anche indiretti o di salvaguardia delle visuali panoramiche ai sensi del Dlgs 42/2004, e quindi all'applicazione dell'art. 16 della legge 1150/1942"
Si coglie l'occasione per evidenziare che la procedura di approvazione del Pua può, nel caso di specie, risultare sottoposta all'acquisizione di pareri della Soprintendenza, in quanto connessa ad opera di estremo impatto visivo, modificatrice del panorama identitario della Città di Napoli e pertanto potenzialmente confliggente con una molteplicità di vincoli insistenti su beni tutelati (cfr. presenza delle stesse mura) nonché con il principio di salvaguardia delle visuali panoramiche, condizione che presuppone la verifica di sussistenza delle condizioni di assentibilità sia in relazione del Dlgs 42/2004 e sia in relazione all' art.16 della legge 1150/1942.

= = = =

localizzati 113 ha di attrezzature di quartiere, nella categoria spazi pubblici, ovvero verde e sport.

La proposta di modifica del comma 8 riguarda, oltre che una più dettagliata descrizione delle prestazioni prevedibili, la fissazione di una percentuale massima complessiva di impermeabilizzazione pari al 3%, "*comprensiva anche delle infrastrutture per l'accessibilità e la fruizione*".

Si rileva che andrebbe più chiaramente specificato che tale percentuale massima può essere applicata alla sola superficie destinata ad attrezzature di quartiere e non all'intera unità morfologica Scudillo, per la parte a tale scopo non destinate (diversamente risulterebbe impermeabilizzabile una quota più ampia di superficie).

In merito al fatto che la norma prevede che tale percentuale sia "*comprensiva anche delle infrastrutture per l'accessibilità e la fruizione*", appare necessario, a maggior tutela del suolo permeabile e a maggior garanzia dell'effettivo uso a verde,

Si chiede pertanto che si precisi:

"***In tutto l'ambito non è consentita la realizzazione di infrastrutture viarie diverse dai limitati tratti di accesso alle attrezzature stesse e dalle percorrenze già esistenti, né la realizzazione di parcheggi se non strettamente limitati alle dotazioni minime di servizio alle attrezzature previste***".

Ringraziando per l'attenzione, si saluta distintamente

ITALIA NOSTRA APS
per il Consiglio Regionale
delle Sezioni della Campania
[redacted]

per la Sezione di Napoli
[redacted]

I sottoscritti
[redacted] stato civile libero.

[redacted] coniugato in regime di separazione dei beni.

in qualità di comproprietari delle particelle in oggetto e di cui i d**ati catastali sono** censito al Catasto Terreni del Comune di Napoli, **Foglio 91**:

- **Particella 769**: qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie are 04, centiare 40 (440 mq), R.D. Euro 3,86, R.A. Euro 1,93;
- **Particella 770**: qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie are 10, centiare 88 (1.088 mq), R.D. Euro 9,56, R.A. Euro 4,77;
- **Particella 771**: qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie are 10, centiare 70 (1.070 mq), R.D. Euro 9,40, R.A. Euro 4,70.

rassegnano la seguente osservazione strutturata come segue:

PREMESSO CHE:

Le aree in oggetto ricadono in area zona B sottozona Bb art. 31 – 33, sottoposta ad applicazione di proposta di PUA (L.R. 323 / 2004) e precisamente, Art. 127 nell'Ambito 2 (Pianura), che impone l'obbligo di pianificazione attuativa unitaria (PUA), e che l'ambito cosi come individuato nella scheda n. 55, include parte delle iniziative dell'amministrazione comunale per il Programma di sviluppo socio-economico e di riqualificazione ambientale del quartiere pianura.

Dette particelle rientrando nelle aree libere contrassegnate con il n.1 della scheda n.55, con destinazioni ed utilizzi cosi come previsto al comma 3 lettera a) di detto articolo, che così recita:

"per l'area n.1 è prevista la realizzazione di un parco pubblico, anche sulle superfici risultanti dalla copertura della ferrovia circumflegrea, in modo che si definisca un insieme di aree pubbliche con prevalente destinazione a verde, con attrezzature sportive e con una nuova piazza che si apre davanti alla nuova stazione Trencia della ferrovia circumflegrea, con le relative aree di parcheggio.

In questa area si prevede di realizzare un mercatino rionale di circa 8.850 mq di superficie di lotto e relativi parcheggi. Si prevede, inoltre, la formazione di insediamenti per attività commerciali e ricettive, d'iniziativa pubblica o privata, con l'applicazione di un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq riferito al totale degli immobili specificamente interessati. Resta inteso che il proprietario o avente titolo si impegna a cedere aree per urbanizzazioni, da individuare tra quelle che il piano urbanistico esecutivo destina alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie, con riferimento a quanto previsto dall'articolo 5 del Dm n.1444 del 2 aprile 1968"

Gli interventi previsti dall'articolo sono conformi alla Zona Rossa dei Campi Flegrei (DPCM 24.06.2016), poiché le destinazioni ammesse non comportano incremento del carico insediativo (popolazione residente),

garantendo la sicurezza in fase di evacuazione.

L'originario tentativo di pianificazione è da ritenersi giuridicamente e tecnicamente estinto ed inapplicabile, per l'insanabile carenza dei requisiti minimi soggettivi (mancato raggiungimento delle soglie di consenso tra i proprietari del comparto) e oggettivi (mancanza di aree libere da destinarsi a proposta di PUA), rendendo di fatto il vincolo un ostacolo perpetuo e irragionevole all'esercizio del diritto di proprietà, e quindi da privilegiare ove possibile gli interventi diretti;

- La **Scheda d'Ambito n. 55 (Art. 127 NTA)** della Variante in itinere individua come obiettivi strategici per via Trencia la realizzazione di servizi, parcheggi di interscambio e la risoluzione delle criticità della sosta

SI RICHIEDE FORMALMENTE

Per le aree sopra citate e identificate al NCT di Napoli al foglio 91 particelle 769, 770 e 771 di riconoscere in via principale l'intervento edilizio diretto nell'ambito del Vincolo PUA con la possibilità di adottare **(non andando minimamente in contrasto a quanto gia' previsto precedentemente dal PUA)** tutte le destinazioni già previste dall' articolo 127 comma 3 lett. a), quindi insediamenti Commerciali ed in via subordinata di Attrezzature sportive o parcheggi a servizio del quartiere, da realizzarsi con l'istituto dell'intervento diretto convenzionato

con osservanza

Napoli 13 maggio 2026

[redacted]

[redacted]

Allegati
Document[redacted]
Documento [redacted]
Documento istanza osservazione firmata

ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI NAPOLI
Area Politiche del Territorio – Servizio Pianificazione Urbanistica

Oggetto : Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa

PEC:
protocollo@pec.comune.napoli.it
urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

I sottoscritti

[redacted]

in qualità di comproprietari delle particelle in oggetto e ci cui i dati catastali sono censito al Catasto Terreni del Comune di Napoli, **Foglio 91**:

- **Particella 769**: qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie are 04, centiare 40 (440 mq), R.D. Euro 3,86, R.A. Euro 1,93;
- **Particella 770**: qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie are 10, centiare 88 (1.088 mq), R.D. Euro 9,56, R.A. Euro 4,77;
- **Particella 771**: qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie are 10, centiare 70 (1.070 mq), R.D. Euro 9,40, R.A. Euro 4,70.

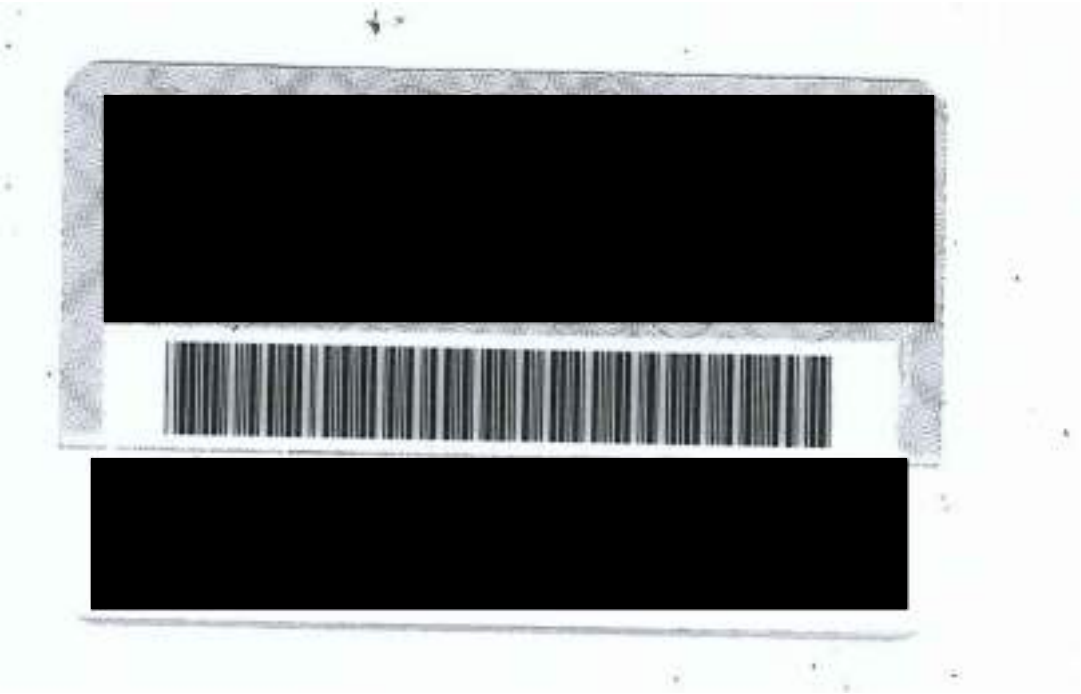
rassegnano la seguente osservazione strutturata come segue:

PREMESSO CHE:

- Le aree in oggetto ricadono in area zona B sottozona Bb art. 31 – 33, sottoposta ad applicazione di proposta di PUA (L.R. 323 / 2004) e precisamente, Art. 127 nell'Ambito 2 (Pianura), che impone l'obbligo di pianificazione attuativa unitaria (PUA), e che l'ambito così come individuato nella scheda n. 55, include parte delle iniziative dell'amministrazione comunale per il Programma di sviluppo socio-economico e di riqualificazione ambientale del quartiere pianura.
- Dette particelle rientrando nelle aree libere contrassegnate con il n.1 della scheda n.55, con destinazioni ed utilizzi così come previsto al comma 3 lettera a) di detto articolo, che così recita:

"per l'area n.1 è prevista la realizzazione di un parco pubblico, anche sulle superfici risultanti dalla copertura della ferrovia circumflegrea, in modo che si definisca un insieme di aree pubbliche con prevalente destinazione a verde, con attrezzature sportive e con una nuova piazza che si apre davanti alla nuova stazione Trencia della ferrovia circumflegrea, con le relative aree di parcheggio
In questa area si prevede di realizzare un mercatino rionale di circa 8.850 mq di superficie di lotto e relativi parcheggi. Si prevede, inoltre, la formazione di insediamenti per attività commerciali e ricettive, d'iniziativa pubblica o privata, con l'applicazione di un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq riferito al totale degli immobili specificamente interessati. Resta inteso che il proprietario o avente titolo si impegna a cedere aree per urbanizzazioni, da individuare tra quelle che il piano urbanistico esecutivo destina alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie, con riferimento a quanto previsto dall'articolo 5 del Dm n.1444 del 2 aprile 1968"

REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD
COMUNE DI / MUNICIPALITY
NAPOLI
[redacted]
CITTADINANZA
NATIONALITY
ITA
SCADENZA / EXPIRY
05.06.2033
IT
859785


[redacted]

REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD
NAPOLI
ITA
02.10.2032
IT
671690

+

+

- Gli interventi previsti dall'articolo sono conformi alla Zona Rossa dei Campi Flegrei (DPCM 24.05.2016), poiché le destinazioni ammesse non comportano incremento del carico insediativo (popolazione residente), garantendo la sicurezza in fase di evacuazione.
  L'originario tentativo di pianificazione è da ritenersi giuridicamente e tecnicamente estinto ed inapplicabile, per l'insanabile carenza dei requisiti minimi soggettivi (mancato raggiungimento delle soglie di consenso tra i proprietari del comparto) e oggettivi (mancanza di aree libere da destinarsi a proposta di PUA), rendendo di fatto il vincolo un ostacolo perpetuo e irragionevole all'esercizio del diritto di proprietà, e quindi da privilegiare ove possibile gli interventi diretti;

  La **Scheda d'Ambito n. 55 (Art. 127 NTA)** della Variante in itinere individua come obiettivi strategici per via Trencia la realizzazione di servizi, parcheggi di interscambio e la risoluzione delle criticità della sosta

SI RICHIEDE FORMALMENTE

Per le aree sopra citate e identificate al NCT di Napoli al foglio 91 particelle 769, 770 e 771 di riconoscere in via principale l'intervento edilizio diretto nell'ambito del Vincolo PUA con la possibilità di adottare **(non andando minimamente in contrasto a quanto gia' previsto precedentemente dal PUA)** tutte le destinazioni già previste dall' articolo 127 comma 3 lett. a), quindi insediamenti Commerciali ed in via subordinata di Attrezzature sportive o parcheggi a servizio del quartiere, da realizzarsi con l'istituto dell'intervento diretto convenzionato

con osservanza

Napoli 13 maggio 2026 [redacted]

Allegati
Documento [redacted]
Documento [redacted]
Documento istanza osservazione firmata

PG/2026/641988 del 10/06/2026

Da: [redacted]
Inviato: mercoledì 10 giugno 2026 14:49 (GMT+02:00)
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Osservazione Variante Urbanistica
Allegati: Osservazione Variante Urbanistica.pdf.p7m, delega [redacted].pdf.p7m, 04_DOCUMENTAZIONE_FOTOGRAFICA_FIRMATA.pdf.p7m.p7m, 03_RELAZIONE_TECNICA_ASSEVERATA_FIRMATA.pdf.p7m.p7m

Al COMUNE DI NAPOLI
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

Piazza Cavour 42 – 80137 Napoli

Oggetto: OSSERVAZIONE ai sensi dell'art. 3 della L.R. Campania n. 16/2004 e s.m.i. avverso la Variante urbanistica adottata con D.G.C. n. 128 del 26/03/2026 (BURC n. 20 del 26/03/2026)

Buongiorno si comunica quanto in allegato firmato digitalmente:

1) Osservazione variante urbanistica

2) delega presentazione pratica

3) relazione tecnica asseverata

4) documentazione fotografica timbrata

Distinti saluti

[redacted]

Al COMUNE DI NAPOLI
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Piazza Cavour 42 – 80137 Napoli

OSSERVAZIONE

ai sensi dell'art. 3 della L.R. Campania n. 16/2004 e s.m.i.
avverso la Variante urbanistica adottata con D.G.C. n. 128 del 26/03/2026
(BURC n. 20 del 26/03/2026)

DATI DELL'OSSERVANTE

Il sottoscritto [redacted] in qualità di avente titolo come da delega allegata alla presente, sull'immobile di seguito descritto, **presenta la seguente osservazione alla Variante urbanistica** adottata con D.G.C. n. 128 del 26/03/2026 e pubblicata nel BURC n. 20 del 26/03/2026.

1. Identificazione dell'immobile e localizzazione

L'osservante è titolare di diritti reali sui seguenti immobili, iscritti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Napoli:

- Foglio 67, particella 330;
- Foglio 67, particella 378.

Le due particelle, contigue e con un evidente salto di quota interno, costituiscono un unico appezzamento di estensione complessiva di circa 1.400 mq, localizzato nell'ambito dei Camaldoli, nel quartiere di Pianura. Sotto il profilo urbanistico, l'area ricade:

- in Sottozona Fb (componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco urbano), disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG approvato con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004;
- nell'Ambito n. 32 – Camaldoli (parco a prevalente funzione boschiva), disciplinato dall'art. 162, comma 4, delle medesime NTA.

2. Il quadro normativo vigente e la criticità strutturale

2.1 La sottozona Fb, il meccanismo del rinvio e l'ambito di applicazione della norma transitoria

L'art. 45 delle NTA del PRG vigente definisce la zona F come il sistema delle componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale e ad altre attrezzature a scala urbana e territoriale. La sottozona Fb, disciplinata dall'art. 47 NTA, e' specificamente denominata «abitati nel parco» e ricomprende le aree interne al sistema del parco in cui insistono edifici e manufatti esistenti. L'art. 47 condiziona qualsiasi nuovo intervento di trasformazione alla previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (d'ora in poi PUA), senza tuttavia definire:

- la superficie minima del PUA;
- la perimetrazione degli ambiti di riferimento entro cui il PUA deve essere formato;
- le soglie dimensionali o funzionali al di sotto delle quali sia ammissibile l'intervento diretto.

L'art. 2, comma 4, delle NTA – rimasto sostanzialmente invariato nella Variante in esame, salvo l'aggiunta di limitati interventi di fruibilita' per i volumi esistenti – stabilisce che, nelle more dell'approvazione dei PUA, «sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo». Tale disposizione transitoria, per la sua stessa struttura testuale, ha come presupposto logico e giuridico l'esistenza di manufatti ed edifici preesistenti sui quali eseguire gli interventi conservativi elencati. Si tratta, in altri termini, di una norma che tutela il costruito esistente dall'inerzia attuativa, consentendo ai proprietari di immobili gia' edificati di mantenerli e conservarli nelle more del PUA. Essa tuttavia non offre alcuna risposta per i lotti completamente liberi da edificazione, privi di manufatti da conservare o manutenere. La norma transitoria non e' quindi applicabile ai fondi inedificati e non costituisce alcuna salvaguardia per i proprietari di terreni nudi in sottozona Fb.

Per i lotti liberi in sottozona Fb ricadenti nell'Ambito Camaldoli, il combinato disposto degli artt. 45, 47 e 162 NTA produce dunque una condizione di totale inutilizzabilita': non esiste alcun manufatto da manutenere, restaurare o risanare; non e' consentita alcuna nuova opera, nemmeno la piu' elementare tra quelle funzionali alla conduzione agricola del fondo; e il PUA – come illustrato nel seguito – risulta strutturalmente impossibile da formare. E' proprio questo il paradosso normativo al cuore della presente osservazione: i lotti liberi in Fb, a differenza di quelli gia' edificati, non godono di alcun strumento di tutela transitoria e sono destinati all'abbandono totale, con conseguente degrado vegetazionale, rischio di incendio e instabilita' idrogeologica. La norma, nata per tutelare il parco, produce per i fondi inedificati l'effetto esattamente contrario: favorisce il degrado ambientale che intendeva prevenire.

2.2 L'impossibilita' strutturale di formare il PUA per le aree intercluse e il destino dei lotti liberi

Il meccanismo del PUA, concepito per governare trasformazioni urbanisticamente rilevanti su ampie superfici, presenta caratteri di incompatibilita' strutturale con le aree quali quelle in esame, caratterizzate dai seguenti elementi:

- superficie complessiva di circa 1.400 mq, suddivisa in due particelle con salto di quota;
- contesto di edificato saturo circostante che impedisce fisicamente l'aggregazione con altri fondi ai fini della formazione di un comparto attuativo adeguato;
- prossimita' a zona A (centro storico), con i conseguenti vincoli paesaggistici e ambientali sovrapposti;
- assenza di strumenti di perequazione o di comparto che consentano ai proprietari di terreni contigui di coordinarsi nella formazione di un PUA unitario;
- assenza di qualsiasi incentivo o meccanismo pubblicistico che stimoli o finanzi la redazione del PUA su questa tipologia di lotti.

In tale contesto, il PUA rimane uno strumento teoricamente necessario ma praticamente impossibile da attivare. Ne consegue una situazione permanente di inutilizzabilita' del fondo che, per i lotti liberi, e' particolarmente grave per i motivi seguenti.

I proprietari di immobili gia' edificati in sottozona Fb, pur non potendo procedere a nuove

costruzioni o ristrutturazioni rilevanti, conservano la facolta' di eseguire interventi conservativi sul costruito (manutenzione, restauro) ai sensi dell'art. 2 c. 4 NTA. I proprietari di lotti nudi, invece, si trovano in una condizione di totale passivita' imposta: non possono eseguire alcun intervento di alcun genere perche' non vi e' nulla da conservare o manutenere, e ogni nuova opera – anche la piu' banale e reversibile – e' subordinata al PUA inattuabile. Il terreno, classificato edificabile, non puo' essere edificato; non classificato come agricolo, non puo' nemmeno essere condotto agricolamente in modo ordinato, non potendo il proprietario installare nemmeno un capanno degli attrezzi, un serbatoio idrico, una recinzione leggera o un bagno chimico. Il lotto libero e' dunque condannato all'abbandono, destinato a diventare un'area incolta, degradata e potenzialmente pericolosa sul versante della sicurezza idrogeologica, proprio nell'area collinare di Napoli dove il rischio di instabilita' dei versanti e' tra i piu' elevati del territorio comunale, come rilevato nel Rapporto Ambientale allegato alla Variante stessa.

La norma che nasce per tutelare il paesaggio del parco si trasforma, per i lotti liberi interclusi, in un meccanismo che produce l'effetto ambientale esattamente contrario: abbandonando questi suoli alla crescita incontrollata della vegetazione spontanea e al degrado, li rende serbatoi di biomassa secca, vettori di diffusione di specie invasive e fattori di aggravamento del rischio di incendio e smottamento. Tale esito e' in palese contraddizione con le finalita' di tutela ambientale del PRG e con gli obiettivi del Rapporto Ambientale della Variante in esame.

2.3 La disparita' di trattamento rispetto alla sottozona Fa e agli artt. 39, 40 e 46 NTA

Le aree in sottozona Fa – e in particolare le aree agricole in sottozona Fa1 – che il PRG individua nelle parti del territorio a funzione agricola prevalente, sono disciplinate dall'art. 46 NTA. Quest'ultimo, per quanto riguarda la disciplina degli usi e degli interventi ammissibili, richiama espressamente l'art. 40 NTA (sottozona Ea – aree agricole), che a sua volta si inserisce nella disciplina generale della zona E di cui all'art. 39 NTA (componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio). Attraverso questo sistema di rinvii tra gli artt. 39, 40 e 46 NTA, le aree in Fa1 beneficiano di un ventaglio di interventi diretti che comprende, tra l'altro:

- la costruzione di nuovi edifici residenziali connessi alla conduzione del fondo agricolo (con piano aziendale decennale);
- la realizzazione di annessi produttivi e pertinenze per usi accessori funzionali all'attivita' agricola;
- strutture per la vendita dei prodotti agricoli e per la prestazione di servizi di ristoro;
- la realizzazione di orti urbani (introdotta dalla Variante in esame).

Tutto questo e' consentito in via diretta, senza necessita' di PUA, per i soggetti qualificati di cui all'art. 40 c. 13 NTA (come modificato dalla Variante). Le aree in sottozona Fb, pur avendo spesso caratteristiche fisiche e ambientali del tutto analoghe a quelle in Fa1 – come nel caso dei Camaldoli, dove la transizione tra le due sottozone e' morfologicamente continua – non beneficiano di alcuna norma diretta di utilizzo. Questa disparita' normativa non trova giustificazione nella natura dei luoghi ne' in presupposti di tutela ambientale: un appezzamento in Fa1 adiacente a un appezzamento in Fb puo' essere coltivato, recintato, dotato di un capanno agricolo; l'appezzamento in Fb, per il solo fatto di ricadere in quella sottozona, non puo' essere utilizzato in alcun modo senza un PUA che non potra' mai essere formato.

Si segnala infine che la stessa Variante in esame estende ulteriormente le possibilita' di

utilizzo delle aree Fa1 attraverso la modifica dell'art. 40 NTA (orti urbani, servizi di ristoro, vendita diretta) e, per la Fa1 ricadente nell'Ambito Camaldoli, prevede una speciale deroga al calcolo della consistenza edilizia esistente (art. 46 c. 5 modificato). Non si comprende per quale ragione analoga apertura non venga estesa alle aree in Fb intercluse che, ove fossero state classificate Fa1, avrebbero goduto dell'intera disciplina degli artt. 39, 40 e 46 NTA.

3. La Variante adottata con D.G.C. n. 128/2026: lacune e omissioni

3.1 Le modifiche all'art. 162 NTA

La Variante adottata con D.G.C. n. 128/2026, con riferimento all'Ambito n. 32 – Camaldoli (art. 162 NTA), si limita sostanzialmente a:

- sostituire la denominazione «piano urbanistico esecutivo» con «piano urbanistico attuativo», in adeguamento alla terminologia introdotta dall'art. 2 NTA modificato;

Non risulta adottata alcuna modifica che:

- definisca una superficie minima di PUA per le aree in sottozona Fb ricadenti nell'Ambito Camaldoli;
- disciplini il trattamento delle aree intercluse, di ridotte dimensioni o non aggregabili, con previsione di intervento diretto o norme transitorie semplificate;
- consenta, nelle more del PUA e per le aree che presentino le caratteristiche di fatto illustrate al precedente paragrafo 2.2, quantomeno il libero utilizzo agricolo del fondo ovvero l'installazione di strutture rimovibili di servizio all'attività agricola.

Invece intervenire sul comma 4, lettera e), dell'Ambito n. 36 – Scudillo (art. 162, comma 8), ampliando le tipologie di attrezzature ammissibili nelle more del PUA, con specifico riferimento a orti urbani, parchi agricoli, aree di sosta e strutture per la promozione agricola.

La lacuna è tanto più rilevante in quanto la stessa Variante, per ambiti morfologicamente analoghi (es. Ambito n. 36 – Scudillo, art. 162, comma 8, lettera e) modificata), introduce esplicitamente la possibilità di realizzare strutture funzionali all'uso agricolo del territorio nelle more del PUA. L'omissione del medesimo meccanismo per l'Ambito Camaldoli costituisce una disparità di trattamento priva di adeguata motivazione.

3.2 Mancata soluzione della fattispecie tipica dei lotti minimi interclusi

La fattispecie descritta nel presente atto – un appezzamento di circa 1.400 mq in sottozona Fb, suddiviso in più particelle, circondato da edificato saturo, non aggregabile ai fini della formazione di un PUA – non costituisce un caso isolato. Rappresenta al contrario una tipologia ricorrente nell'ambito dei Camaldoli, dove la progressiva urbanizzazione dei decenni passati ha determinato la frammentazione del territorio in lotti di ridotte dimensioni, oggi circondati da edificazione consolidata.

Tali lotti, pur classificati in sottozona Fb, sono privi di qualsiasi capacità autonoma di partecipazione a processi di pianificazione attuativa di ambito. Non essendo ricongiungibili alle strutture dei previsti parchi dei Camaldoli e dei Camaldolilli, risultano di fatto esclusi dall'operatività della norma di ambito. La Variante in esame non ha colto l'occasione per tipizzare questa fattispecie e fornire una risposta normativa adeguata.

4. Profili di incoerenza con il Rapporto Ambientale e la VAS

Il Rapporto Ambientale (RA) allegato alla Variante adottata, redatto ai sensi della Direttiva 2001/42/CE e del D.Lgs. 152/2006 dalla società IN.CO.SE.T. S.r.l., analizza gli effetti della

Variante sulle componenti ambientali (aria, acqua, suolo, biodiversità, paesaggio, salute) e ne verifica la coerenza con la pianificazione sovraordinata.

4.1 Incoerenza con gli obiettivi di promozione della funzione agricola periurbana

Il RA richiama esplicitamente, nell'analisi di coerenza esterna, il Piano Territoriale Paesistico Agnano–Camaldoli e gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio agrario periurbano. Il mantenimento della funzione agricola nelle aree di frangia urbana – ivi comprese le aree di limitate dimensioni intercluse nell'edificato – è coerente con:

- gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo enunciati nella Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile della Campania (SRSvS), richiamata nel RA;
- i principi di valorizzazione delle infrastrutture verdi urbane e periurbane di cui alla Direttiva europea sulla biodiversità e alla Strategia Nazionale per la Biodiversità;
- gli indirizzi del Piano Territoriale Regionale (PTR) Campania in materia di paesaggio agrario e sistema delle aree naturali protette.

Al contrario, la persistenza di una normativa che impedisce de facto qualsiasi utilizzo agricolo di fondi in sottozona Fb interclusi produce l'effetto ambientalmente negativo dell'abbandono del terreno, con conseguente degrado vegetazionale, rischio di incendio, e interruzione della continuità ecologica dell'infrastruttura verde collinare. Tale effetto è in contrasto con gli obiettivi ambientali della Variante stessa, che il RA individua tra l'altro nel «mantenimento e miglioramento della qualità del verde urbano e periurbano» e nella «tutela della biodiversità».

4.2 Incoerenza con il principio di proporzionalità e ragionevolezza nella pianificazione

Il RA ha il compito di verificare non soltanto gli effetti ambientali positivi della Variante, ma anche le criticità e le lacune normative che possono produrre effetti ambientali negativi per omissione. La mancata disciplina delle aree intercluse in Fb costituisce una lacuna che produce un effetto ambientale negativo indiretto: il terreno, non potendo essere coltivato né manutenuto in forma ordinata, è destinato al degrado. In un contesto collinare a rischio idrogeologico come quello dei Camaldoli – richiamato nel RA nella sezione dedicata al suolo e ai rischi naturali – la mancanza di manutenzione agricola di piccoli appezzamenti contribuisce all'instabilità dei versanti e all'erosione superficiale.

4.3 Valutazione di Incidenza (VincA)- Richiamo

L'area dei Camaldoli è interessata dalla presenza del sito Natura 2000 e da ambiti di interesse per la Rete Ecologica Campana. La VIncA integrata nel RA valuta gli effetti della Variante sulla coerenza con tali strumenti di tutela. La presente osservazione evidenzia che consentire l'utilizzo agricolo ordinato di piccoli fondi in Fb interclusi – mediante strutture rimovibili, recinzioni leggere e minimi impianti fissi di servizio agricolo – non produce alcun effetto negativo sulla Rete Ecologica, ed anzi è coerente con l'obiettivo di mantenimento degli usi agroforestali che il Piano di Gestione dei Siti Natura 2000 indica come funzionali alla conservazione degli habitat.

5. Profili giuridici: proporzionalità, ragionevolezza e diritto di proprietà

La limitazione all'utilizzo del suolo derivante dalla combinazione della sottozona Fb con la

disciplina dell'Ambito Camaldoli configura, per le aree intercluse non aggregabili, una compressione del diritto di proprietà che eccede la misura ragionevole e proporzionata rispetto agli obiettivi urbanistici perseguiti, nei termini di seguito illustrati.

5.1 L'azzeramento funzionale del fondo

La Corte Costituzionale ha ripetutamente affermato (sent. n. 179/1999; sent. n. 55/2022; Corte EDU, Grande Camera, Scordino c. Italia) che la classificazione urbanistica di un'area come inedificabile o soggetta a vincolo preordinato all'esproprio è compatibile con la tutela costituzionale della proprietà privata solo se:

- sia temporaneamente limitata e non a tempo indeterminato;
- sia accompagnata da meccanismi di ristoro o di indennizzo;
- non comprima il contenuto essenziale del diritto di proprietà, inclusa la facoltà di uso del bene.

Nel caso in esame, il PRG vigente non subordina espressamente il vincolo di inedificabilità alla previsione di esproprio né prevede un orizzonte temporale per la formazione del PUA, con il risultato che il vincolo ha carattere sostanzialmente permanente. Allo stesso tempo, la norma non riconosce ai proprietari nemmeno la facoltà di uso agricolo elementare del fondo, producendo un azzeramento funzionale che si avvicina agli effetti di un'espropriazione di fatto, senza le garanzie procedimentali e indennitarie che la Costituzione prescrive.

5.2 La necessità di una norma di salvaguardia per i lotti minimi

Principi consolidati di proporzionalità e ragionevolezza dell'azione amministrativa (art. 3 Cost.; art. 1 L. 241/1990) impongono che la disciplina urbanistica, laddove subordini l'utilizzo del suolo alla previa approvazione di uno strumento attuativo, preveda meccanismi di tutela per le fattispecie in cui tale strumento risulti strutturalmente impossibile da formare.

Come rappresentato nei paragrafi precedenti, la normativa vigente, come anche modificata dalla presente Variante, esclude de facto dalla fattispecie di applicabilità del meccanismo di salvaguardia la tipologia rappresentata. La mancanza di tali meccanismi produce una norma sproporzionata rispetto al fine perseguito (tutela del parco e del paesaggio) e lesiva del nucleo essenziale del diritto di proprietà.

6. Oggetto dell'osservazione e richiesta

Per tutto quanto esposto, l'osservante chiede che, in sede di controdeduzione alla presente osservazione e di approvazione definitiva della Variante, il Consiglio Comunale voglia disporre l'integrazione della disciplina dell'art. 162 NTA – e in via generale degli artt. 45 e 47 NTA relativi alla sottozona Fb – nel senso di seguito indicato.

6.1 Norma proposta – caso tipo: lotti minimi interclusi in sottozona Fb

Si propone l'introduzione, nell'art. 162, comma 4, NTA (Ambito Camaldoli), di un comma aggiuntivo del seguente tenore (o norma equivalente di analoga portata):

> *«Nelle aree ricadenti nella sottozona Fb dell'Ambito Camaldoli che, per le loro caratteristiche morfologiche, dimensionali o di contesto (contiguità con edificato saturo, impossibilità fisica di aggregazione con fondi limitrofi per la*

formazione di un piano urbanistico attuativo di dimensioni adeguate), non siano ricongiungibili alle strutture dei parchi dei Camaldoli e dei Camaldolilli previsti dalla disciplina di ambito, è consentito, in assenza di piano urbanistico attuativo e fino alla sua approvazione, l'utilizzo agricolo del fondo, ivi compresa l'installazione di strutture rimovibili o facilmente amovibili strettamente funzionali alla conduzione agricola (recinzioni leggere, pergolati, serbatoi idrici, manufatti prefabbricati non permanenti per ricovero attrezzi agricoli di superficie non superiore a 9 mq, impianti di irrigazione, bagni chimici). Tali strutture non costituiscono volume edilizio ai fini degli indici di edificabilità e non sono soggette a permesso di costruire, essendo assoggettate alla sola comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 e della normativa regionale vigente in materia.»

6.2 Norma di carattere generale per la sottozona Fb (artt. 45-47 NTA)

In via più generale, e quale misura normativa coerente con l'intera sottozona Fb su scala comunale, si propone l'integrazione dell'art. 47 NTA con una disposizione che:

- definisca la superficie minima del piano urbanistico attuativo in sottozona Fb, al di sotto della quale sia ammesso l'intervento diretto con parametri analoghi a quelli previsti per la sottozona Fa1 dall'art. 46 NTA, il quale richiama la disciplina della zona E di cui agli artt. 39 e 40 NTA;
- preveda, per i lotti di superficie inferiore alla soglia cosi' definita e per i lotti interclusi che non possano aggregarsi in comparti di dimensioni adeguate, una disciplina transitoria che consenta quantomeno l'utilizzo agricolo del fondo e l'installazione di strutture rimovibili di servizio agricolo, nei termini di cui al precedente paragrafo 6.1;
- equipari, ai fini del solo uso agricolo del fondo, le aree in sottozona Fb intercluse alle aree in sottozona Fa1, riconoscendo per esse la medesima disciplina di intervento diretto prevista dagli artt. 39, 40 e 46 NTA, senza facolta' di nuova edificazione residenziale ma con facolta' di realizzare le pertinenze e le strutture accessorie agricole ivi previste.

7. Conclusioni

La presente osservazione evidenzia una lacuna normativa strutturale del PRG vigente, non sanata dalla Variante adottata con D.G.C. n. 128/2026, che produce effetti giuridici e ambientali negativi a carico dei proprietari di aree in sottozona Fb intercluse nell'edificato dei Camaldoli. La fattispecie è generalizzabile a tutte le aree analoghe nell'Ambito n. 32 e, più in generale, nell'intera sottozona Fb del PRG comunale.

La soluzione proposta – ammissione delle strutture rimovibili funzionali all'uso agricolo, con CILA – è la meno invasiva possibile, non comporta consumo di suolo, non produce effetti negativi sulla biodiversità o sul paesaggio, ed è pienamente coerente con gli obiettivi del RA e della VAS allegati alla Variante. Al contrario, la persistenza della lacuna produce effetti ambientali negativi (abbandono del fondo, degrado vegetazionale, rischio idrogeologico) in aperta contraddizione con gli obiettivi ambientali che la Variante stessa si prefigge.

Si chiede pertanto che la presente osservazione venga accolta e che le modifiche normative proposte vengano introdotte in sede di approvazione definitiva della Variante.

Napoli, 07 giugno 2026

[redacted]

ALLEGATI :

- 1) Visura catastale delle particelle 330 e 378, foglio 67, N.C.T. Comune di Napoli;
- 2) Estratto di mappa catastale con individuazione dell'area;
- 3) Estratto della tavola di zonizzazione del PRG con perimetrazione dell'area in sottozona Fb e Ambito Camaldoli;
- 4) Delega alla presentazione delle Osservazioni;
- 5) Relazione Tecnica Asseverata;
- 6) Documentazione fotografica dello stato dei luoghi (vedute dell'appezzamento e del contesto edilizio circostante).

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2026

Data: 28/04/2026 Ora: 11.41.39 pag: 4 Segue
Visura n.: T157597/2026

5. Immobili siti nel Comune di NAPOLI (Codice F839) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(mq) Ha are ca		Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	67	330		-	VIGNETO ARB	02	00	05		Euro 12,27 Lire 23,765	Euro 3,63 Lire 7,033	VARIAZIONE TITOLARIO del 19/06/1995 in atti dal 03/07/1995 (U.V. 10 - n. 30601/1995)	Annotazione
2	67	378		-	VIGNETO ARB	02	09	98		Euro 25,26 Lire 48,902	Euro 7,47 Lire 14,471	FRAZIONAMENTO del 14/12/1995 in atti dal 11/07/1995 (n. 56656.1/1995)	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** di stadio: costituito dal n. 48 per rev.tf. 638/84-94/85-2286/94

Immobile 2: **Annotazione:** di immobile: sr

Totale: Superficie .14.83 Redditi: Dominicale Euro 37,53 Agrario Euro 11,10

Intestazione degli immobili indicati al n.5

[redacted]

DOMINI UNIONI REALI
(2) Nuda proprietà 1/1
1011 subalto 1/1
PLAVENERA Nota presentata con Modello Unico n. 8595.1/2026

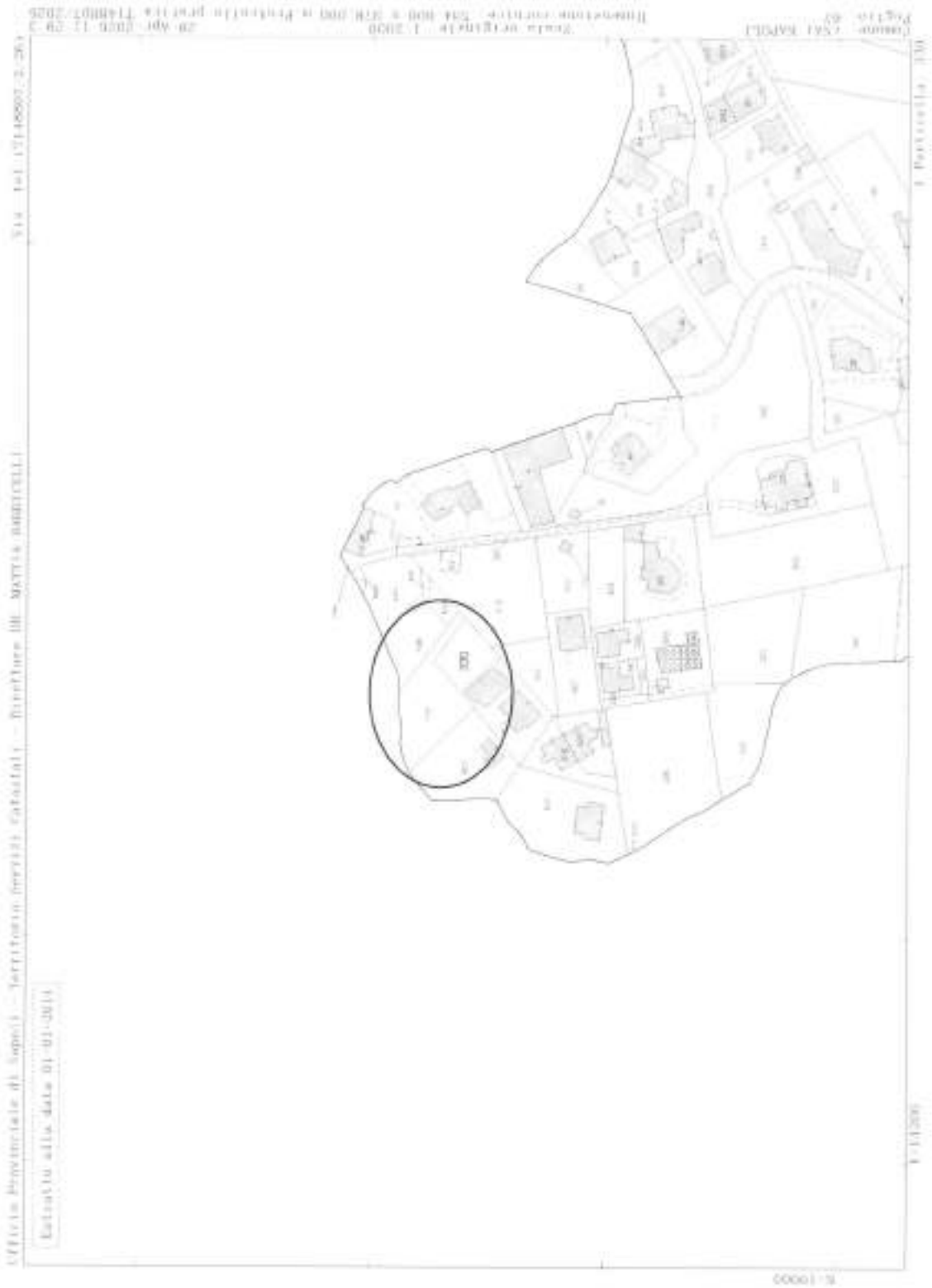
Totale Generale: vani 23,50 m² 18 Rendita: Euro 3.988,50

Totale Generale: Superficie .14.83 Redditi: Dominicale Euro 37,53 Agrario Euro 11,10

Unità immobiliari n. 7

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Allegato 2: Estratto di mappa catastale con individuazione dell'area

Allegato 3: Estratto della tavola di zonizzazione del PRG con perimetrazione dell'area in sottozona Fb e Ambito Camaldoli

REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD
COMUNE DI / MUNICIPALITY
NAPOLI
[redacted]
CITTADINANZA
NATIONALITY
ITA
SCADENZA / EXPIRY
09.11.2032
IT
571037

[redacted]

PROCURA SPECIALE DI DELEGA PER LA SOTTOSCRIZIONE DIGITALE E PRESENTAZIONE TELEMATICA E/O CARTACEA DELLE PRATICHE E COMUNICAZIONE DELL'INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA E DICHIARAZIONE DELEGATO

Al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa del Comune di Napoli
Piazza Cavour 42 – 80137 Napoli

[redacted]
documento di riconoscimento (che si allega in fotocopia) [redacted] **in qualità di nuda proprietaria**

DELEGA

Il Sig. [redacted]
(che si allega in fotocopia) [redacted] **in qualità di usufruttuario**

alla sottoscrizione digitale e/o presentazione telematica e/o cartacea al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa del Comune di Napoli delle OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 3 della L.R. Campania n. 16/2004 e s.m.i. avverso la Variante urbanistica adottata con D.G.C. n. 128 del 26/03/2026 (BURC n. 20 del 26/03/2026)

relative alle unità immobiliari site in Napoli identificate al Catasto Terreni al Foglio 67 Particella 330 e Foglio 67 Particella 378

quale assolvimento di tutti gli adempimenti amministrativi previsti per tale presentazione.

Con la presente delega autorizza altresì l'elezione di domicilio speciale, per tutti gli atti e le comunicazioni inerenti al procedimento amministrativo, presso l'indirizzo seguente di posta elettronica certificata del soggetto che provvede alla trasmissione: vincenzo.masecchia@odcecnapoli.it

07/06/2026, Napoli

Firma del delegante

[redacted]

Il sottoscritto delegato,

ACCETTA LA DELEGA E DICHIARA

• ai sensi dell'art. 46, comma 1 lett. u), del D.P.R. 445/2000 di agire in qualità di procuratore speciale in rappresentanza dei soggetti che hanno apposto la propria firma autografa nel presente documento;

07/06/2026, Napoli

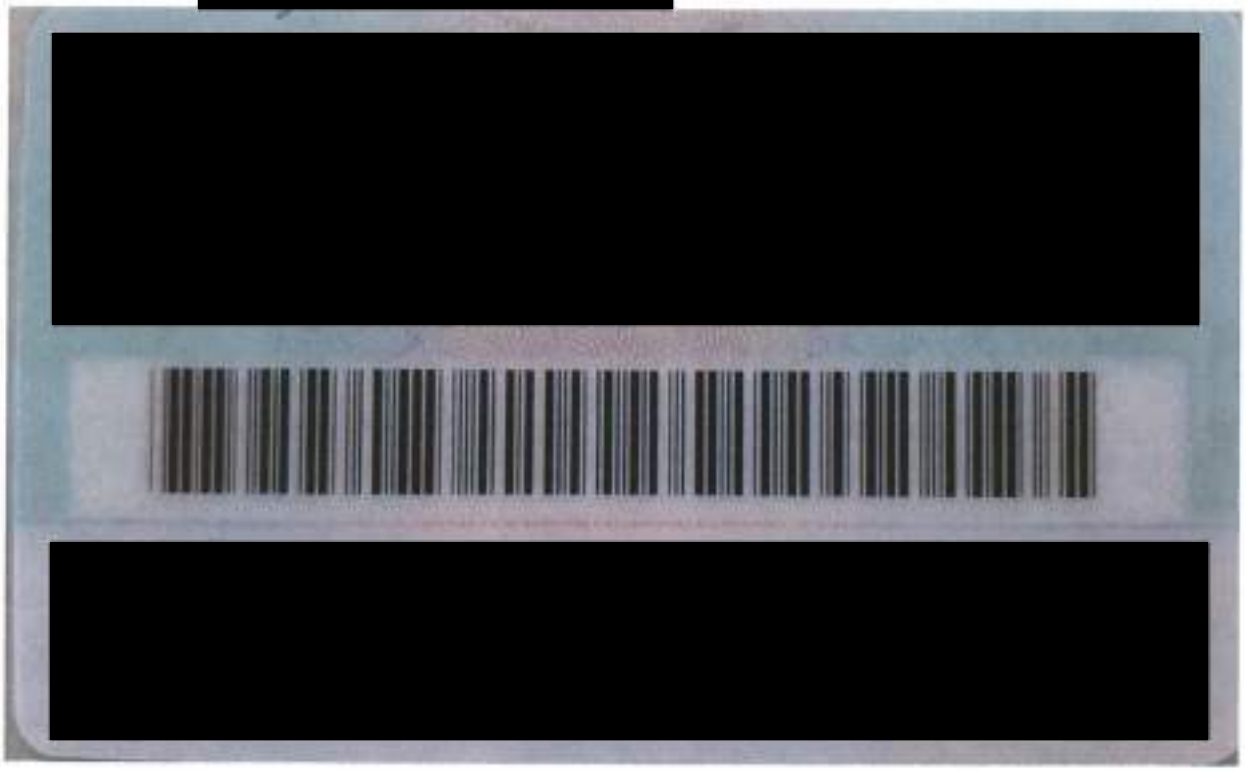
[redacted]

REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
IDENTITÀ / IDENTITY CARD
IT
632972

[redacted]

REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD
COMUNE DI / MUNICIPALITY
NAPOLI
[redacted]
RZVN
CITTADINANZA
NATIONALITY
ITA
SCADENZA / EXPIRY
09.11.2032
IT
571037

[redacted]


[redacted]

RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA

Allegato n. 5 dell'Osservazione alla Variante urbanistica

DATI DEL TECNICO

[redacted]

---

1. OGGETTO

---

1. Oggetto e finalità della relazione

Il sottoscritto professionista, incaricato dal proprietario degli immobili di seguito identificati, redige la presente relazione tecnica asseverata ai sensi dell'art. 481 c.p. al fine di:

- documentare le caratteristiche fisiche, dimensionali e di contesto dei fondi di proprietà del committente, ricadenti in sottozona Fb e in Ambito Camaldoli ai sensi del PRG del Comune di Napoli approvato con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004;
- dimostrare, sulla base di riscontri oggettivi e misurabili, la condizione di interclusione dei predetti fondi e la conseguente impossibilità strutturale di formare un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi degli artt. 45, 47 e 162 NTA del PRG vigente;
- quantificare il rapporto tra la superficie disponibile e la soglia minima di intervento prevista per le aree adiacenti in sottozona Bb dall'art. 33 NTA, come parametro di riferimento per la valutazione dell'inadeguatezza dimensionale dell'area ai fini della pianificazione attuativa;
- fornire supporto tecnico all'osservazione alla Variante urbanistica adottata con D.G.C. n. 128 del 26/03/2026, con la quale il committente chiede l'introduzione di una disciplina transitoria che consenta l'utilizzo agricolo dei fondi interclusi e l'installazione di strutture rimovibili di servizio.

---

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---

2. Identificazione catastale e consistenza degli immobili

Gli immobili oggetto della presente relazione sono identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Napoli come segue:

- Foglio 67, Particella n. 330, Qualità: Vigneto Arb, Classe: 02, Superficie catastale: 480 mq,
- Foglio 67, Particella n. 378, Qualità: Vigneto Arb, Classe: 02, Superficie catastale: 1000 mq.

La superficie catastale totale è circa 1.480 mq. Le dimensioni dell'area sono notevolmente inferiori alle soglie minime di legge per la formazione del PUA.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

3.1 Estratto di Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli

Si esclude una piccolissima parte di circa 10 mq della particella 378 del foglio 67, ricadente in zona A, ma corrispondente all'area di confine della particella e risultante quindi non utilizzabile.

Le particelle 330 e 378 (maggiore estensione) del foglio 67:

- rientrano, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella ***zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale- sottozona Fb - abitati nel parco,*** disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- rientrano nell'***ambito "32 - Camaldoli"*** disciplinato dall'art.162;
- sono classificate, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici, ***area a bassa instabilità***;
- risultano sottoposte, come individuate dall'Atlante delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico approvato con Delibera di giunta Regionale n. 620 del 22.11.2022, alle disposizioni della ***parte terza del Dlgs 42/2004 art.157*** in quanto ricadenti nel perimetro delle zone vincolate dal Dm ***22 giugno 1967***, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricadono nel perimetro del ***Piano Territoriale Paesistico Agnano Camaldoli (Dm 06/11/1995)*** in zona PI - protezione integrale;
- ricadono nell'area del ***"Parco - Metropolitano delle colline di Napoli"*** approvato con DPGRC n.392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n.37 del 02.08.2004), in zona ***B - riserva generale***;
- rientrano nell'area della ***Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa*** di cui al DPCM del 24.06.2016;
- non rientrano nel perimetro del ***centro edificato***, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

3.2 Il regime normativo della sottozona Fb: art. 47 NTA

L'art. 47 delle NTA del PRG vigente, rubricato 'Sottozona Fb – abitati nel parco, disciplina le aree interne al sistema del parco territoriale (zona F) in cui sono presenti insediamenti e manufatti edilizi preesistenti. La ratio della norma è quella di consentire, attraverso lo strumento del PUA, la riqualificazione degli abitati esistenti nel contesto del parco, garantendo la coerenza degli interventi con le finalità di tutela ambientale e paesaggistica dell'Ambito.

La norma stabilisce che qualsiasi intervento di trasformazione – ivi compresa la nuova costruzione di manufatti anche di modesta entità – è subordinato alla previa approvazione di un PUA. Non sono previste soglie dimensionali minime per la formazione del piano, né sono disciplinate le fattispecie dei lotti privi di edificazione. L'art. 47 rinvia integralmente alla disciplina dell'Ambito di riferimento (Parte III NTA) per le specifiche prescrizioni attuative.

3.3 La disciplina dell'Ambito n. 32 – Camaldoli: art. 162, comma 4, NTA

L'art. 162, comma 4, delle NTA – dedicato all'Ambito n. 32 Camaldoli – prevede che il piano urbanistico attuativo (già esecutivo) debba disciplinare le seguenti azioni:

-ampliamento del parco pubblico dei Camaldoli sui versanti collinari di raccordo con le aree di fondovalle (Pianura, Soccavo);

-incentivazione dell'agricoltura di pendice per la sua funzione ecologica;

-sistemazione della parte boschiva con piano di riassetto;

-interventi per il risanamento idrogeologico;

-riqualificazione del sistema dei sentieri;

-realizzazione di un parco di quartiere di circa 10 ettari al servizio di Pianura;

-realizzazione di un impianto sportivo lungo via Montagna Spaccata;

-progetto urbanistico per la stazione Monte S. Angelo della metropolitana;

-realizzazione del parco dei Camaldolilli.

Come si evince dall'elenco, la disciplina di ambito fa riferimento in via esclusiva a grandi interventi di scala territoriale (parchi, infrastrutture di mobilità, sistemi verdi di connessione), e non contiene alcuna indicazione utile per le aree di ridotte dimensioni intercluse nell'edificato.

Inoltre, l'area oggetto della presente relazione viene a trovarsi a ridosso dell'area della zona A dell'abitato storico di Nazareth ai Guantai, non ricadendo in nessuna delle zone individuate come riferimento progettuale né ubicandosi lungo i sistemi di sentieri o di raccordo con le pendici succitate.

Non e' prevista alcuna superficie minima di PUA, né alcuna norma transitoria specifica per i lotti non edificati e non aggregabili alle strutture delle zone rilevanti e dei parchi previsti.

4. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

4. Descrizione fisica del compendio

Il compendio immobiliare, costituito dalle particelle n. 330 e n. 378 del foglio 67 N.C.T. del Comune di Napoli, si configura come un unico appezzamento di terreno di forma irregolare, con le seguenti caratteristiche fisiche principali:

Superficie complessiva rilevata, circa 1.480 mq

Particella 330 – superficie, circa 480 mq

Particella 378 – superficie, circa 1000 mq

Morfologia: Area a doppio livello con salto di quota interno stimato in circa 3,5 m, riconducibile a dislivello naturale ma da sottoporre a indagine.

Orientamento prevalente NE-SO

Forma planimetrica mistilinea

L'area è accessibile da strada pubblica

Stato attuale della superficie: incolto

Presenza di manufatti: Assente

4.1 Il salto di quota interno come elemento di complessità tecnica

La presenza di un salto di quota interno all'appezzamento, stimato in circa 3,5 m, costituisce un elemento di rilievo sia ai fini della valutazione della fattibilità tecnica di un PUA, sia ai fini della dimostrazione della scarsa idoneità del compendio a essere aggregato con fondi terzi per la formazione di un comparto attuativo. In particolare il salto di quota impone la previsione di opere di sistemazione del terreno (muri di sostegno, rampe, etc...) di costo proporzionalmente molto elevato rispetto alla superficie dell'area, rendendo qualsiasi intervento economicamente non sostenibile su un lotto di tali dimensioni; la discontinuità altimetrica rende difficoltosa l'aggregazione fisica con le particelle contigue, in quanto le quote dei fondi adiacenti sono incompatibili con una sistemazione unitaria dell'area complessiva; nella prospettiva della salvaguardia idrogeologica, il lotto si configura come un versante urbano in equilibrio precario che, in assenza di manutenzione, è soggetto a fenomeni di erosione superficiale e instabilità, circostanza che rafforza la necessità di consentirne almeno l'uso agricolo ordinato.

5. ANALISI DEL CONTESTO E VERIFICA INTERCLUSIONE

Analisi del contesto edilizio e verifica della condizione di interclusione

5.1 Il contesto di edificato circostante

Dall'analisi della documentazione fotografica allegata e della cartografia di piano, il compendio in esame risulta circondato, su tutti i lati o sulla quasi totalità del proprio perimetro, da edificazione già consolidata. Il quadro confinario sopra descritto evidenzia come il compendio si trovi in condizione di interclusione sostanziale: l'edificato circostante e' saturo, fatta eccezione di una piccola area di pertinenza della particella 453 di circa 600mq; la suddetta non è classificabile quale area libera aggregabile di superficie significativa in quanto in uso esclusivo della particella confinante e separata da ulteriore salto di quota. La stessa risulta comunque l'unica area non edificata contigua sono e che non è nella disponibilità del committente né è suscettibile di aggregazione ai fini di un PUA.

5.2 Verifica della condizione di interclusione: criteri e riscontri

"Ai fini della dimostrazione della condizione di interclusione, si adottano i seguenti criteri cumulativi, ciascuno dei quali, anche singolarmente, sarebbe sufficiente a escludere la fattibilità di un PUA"

Criterio 1 – Inadeguatezza dimensionale rispetto alla soglia minima di legge

L'art. 33, comma 5, unico riferimento generale delle NTA del PRG (sottozona Bb – Espansione recente), fissa la dimensione minima delle unità di intervento per i Piani Urbanistici Attuativi in sottozona Bb a

5.000 mq di superficie territoriale, fatta eccezione per gli ambiti per i quali la disciplina preveda diverse specificazioni. Tale soglia, pur riferita a una sottozona diversa (Bb) da quella in esame (Fb), non essendo riportato alcun differente parametro nella normativa d'ambito, costituisce il parametro di riferimento sistematico più vicino disponibile nel PRG per la valutazione della congruità dimensionale di un PUA. La sottozona Fb non reca alcuna analoga disposizione, ma il rinvio alla disciplina di ambito – priva di soglie dimensionali esplicite – non può essere interpretato come autorizzazione alla formazione di PUA su superfici irrisorie. In assenza di una norma specifica, quindi il parametro dell'art. 33 c. 5 NTA offre un termine di comparazione tecnico-sistematico legittimo. Il raffronto tra la superficie del compendio in esame e tale soglia è il seguente:

Valore PRG (art. 33 c. 5 NTA – Bb) Superficie minima PUA 5.000 mq,

Compendio in esame (Fb, fg. 67 pp. 330+378) circa 1.480 mq,

Rapporto (%) 28,0%,

Deficit di circa 3.500 mq, – 72,0%

Salto di quota interno, circa 3,5 m, aggrava l'insufficienza

Il compendio in esame si attesta a circa il 28% della soglia minima ritenuta congrua dal PRG per i PUA nelle aree di espansione recente. Il deficit è pari a circa 3.500 mq. Tale scarto non è colmabile attraverso l'aggregazione con fondi contigui, per le ragioni esposte al punto 5.1 (edificato saturo su tutti i lati, salvo 600 mq non disponibili e cmq insufficienti. Ne consegue che la formazione di un PUA sull'area in esame è impossibile non soltanto per mancanza di volontà cooperativa tra confinanti, ma per insuperabile inadeguatezza dimensionale del compendio disponibile.

Criterio 2 – Impossibilità fisica di aggregazione

Come documentato al paragrafo 5.1, il compendio è delimitato su tutti i lati da edificazione consolidata, da strade o da elementi fisici invalicabili. Non vi sono aree contigue libere e aggregabili nella disponibilità di terzi che consentano di raggiungere la soglia minima dimensionale.

Criterio 3 – Irricongiungibilità alle strutture dei parchi previsti dall'Ambito

L'art. 162, comma 4, delle NTA individua come oggetto del futuro PUA la formazione dei parchi dei Camaldoli e dei Camaldolilli, attraverso l'ampliamento del sistema verde sui versanti collinari. Il compendio in esame è localizzato in posizione interclusa nell'edificato rispetto ai tracciati verdi previsti. Ne consegue che il compendio non è fisicamente ricongiungibile alle strutture del parco previste e non può quindi partecipare come unità elementare a un PUA diretto all'attuazione degli obiettivi dell'Ambito. La sua inclusione in un eventuale piano avrebbe carattere puramente formale e non contribuirebbe alla realizzazione del sistema parco.

6. SINTESI DEL GIUDIZIO TECNICO

6. Sintesi del giudizio tecnico

Sulla base delle analisi svolte nei paragrafi precedenti, il sottoscritto professionista esprime il seguente giudizio tecnico motivato:

"Il compendio immobiliare costituito dalle particelle n. 330 e n. 378, foglio 67, N.C.T. del Comune di Napoli, ricadente in sottozona Fb e nell'Ambito n. 32 – Camaldoli del PRG del Comune di Napoli, presenta condizione di interclusione urbanistica in quanto: (a) la sua superficie complessiva (circa 1.480 mq) e' pari a circa il 28% della soglia minima di 5.000 mq prevista dall'art. 33 c. 5 NTA per i PUA in sottozona Bb, assunta quale parametro di riferimento sistematico; (b) il compendio è delimitato su tutti i lati da edificazione consolidata e/o spazi minimi indisponibili e fisicamente separati che ne impedisce fisicamente l'aggregazione con fondi contigui; (c) l'area non è fisicamente ricongiungibile alle strutture dei parchi previsti dall'Ambito n. 32; (d) la presenza di un salto di quota interno aggrava ulteriormente l'inadeguatezza tecnica del compendio ai fini della pianificazione attuativa. Ne consegue che la formazione di un Piano Urbanistico Attuativo sull'area in esame è strutturalmente impossibile, non per carenza di volontà del proprietario, ma per oggettiva impossibilità fisico-dimensionale."

Il compendio, in quanto lotto libero da edificazione, non beneficia della norma transitoria di cui all'art. 2 c. 4 NTA, la quale consente soltanto interventi conservativi sul costruito esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo). In assenza di manufatti preesistenti, tale norma non trova applicazione e il fondo rimane privo di qualsiasi disciplina transitoria di utilizzo.

L'impossibilità di formare il PUA e l'inapplicabilità della norma transitoria determinano congiuntamente una condizione di abbandono coatto del fondo, con i conseguenti effetti negativi già descritti sul piano ambientale (degrado vegetazionale, rischio di incendio, instabilità dei versanti) e sul piano giuridico (compressione del contenuto essenziale del diritto di proprietà).

7. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA NORMATIVA

7. Valutazione tecnica della proposta normativa contenuta nell'osservazione

L'osservazione relativa alla presente relazione chiede l'introduzione, nell'art. 162 c. 4 NTA (e in via generale nell'art. 47 NTA), di una norma che consenta, per le aree intercluse con le caratteristiche sopra descritte, l'utilizzo agricolo del fondo e l'installazione di strutture rimovibili di servizio agricolo con CILA (max 9 mq).

Dal punto di vista tecnico, tale proposta è valutata come segue:

1 - Impatto sul suolo, NULLO. Strutture rimovibili, fondazioni inesistenti o superficiali, nessuna nuova impermeabilizzazione significativa;

2 - Impatto sul paesaggio, TRASCURABILE. Strutture di dimensioni contenute (max 9 mq), rimovibili, non visibili a distanza, tipologia compatibile con uso agricolo;

3 - Impatto sulla biodiversità, POSITIVO. La coltivazione del fondo mantiene la copertura vegetale controllata, riduce il rischio di incendi e specie invasive;

4 - Impatto idrogeologico, POSITIVO. La coltivazione agricola stabilizza il terreno, riduce l'erosione superficiale e mantiene la permeabilità del suolo;

5 - Coerenza con vincolo paesaggistico, COMPATIBILE. L'uso agricolo e la realizzazione di annessi agricoli di dimensioni modeste e rimovibili sono generalmente compatibili con il vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004, previa valutazione caso per caso;

6 - Consumo di suolo, NULLO. Nessuna nuova impermeabilizzazione permanente.

7- Precedenti normativi analoghi, PRESENTI. L' Art. 162 c. 8 lett. e) NTA modificato (Ambito Scudillo) prevede strutture analoghe; art. 40 NTA (aree Ea) consente annessi agricoli in via diretta.

La proposta normativa non introduce alcun elemento di contraddizione con la destinazione di zona né con le finalità di tutela dell'Ambito Camaldoli. Al contrario, il mantenimento dell'uso agricolo dei lotti interclusi è coerente con l'obiettivo dell'art. 162 c. 4 lett. b) NTA ("incentivazione dell'agricoltura, specialmente di pendice per la sua funzione ecologica e di difesa del suolo), che il piano urbanistico attuativo dovrà a suo tempo perseguire su scala più ampia.

8. CONCLUSIONI E ASSEVERAZIONE

8. Conclusioni e asseverazione

Il sottoscritto professionista, sulla base della documentazione fotografica eseguita in sito, della documentazione catastale e cartografica acquisita e dell'analisi normativa svolta:

ASSEVERA che le particelle n. 330 e n. 378, foglio 67, N.C.T. del Comune di Napoli, presentano le caratteristiche fisiche, dimensionali e di contesto descritte nella presente relazione;

DICHIARA che il compendio si trova in condizione di interclusione urbanistica per le ragioni analiticamente esposte al paragrafo 5, e che la formazione di un Piano Urbanistico Attuativo sull'area è strutturalmente impossibile;

DICHIARA che il lotto è privo di edificazione e che pertanto la norma transitoria di cui all'art. 2 c. 4 NTA non vi trova applicazione, lasciando il fondo in condizione di abbandono coatto;

VALUTA come tecnicamente fondata e ambientalmente compatibile la proposta normativa contenuta nell'osservazione, volta a consentire l'utilizzo agricolo del fondo e l'installazione di strutture rimovibili di servizio di superficie non superiore a 9 mq.

La presente relazione è redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 481 c.p. Il sottoscritto è consapevole delle responsabilità penali derivanti da dichiarazioni false o mendaci.

Data

Napoli, 07 giugno 2026

Firma del Tecnico

[redacted]

ALLEGATI

All. A – Visura catastale aggiornata delle particelle;

All. B – Estratto Visore Urbanistico comune di Napoli - Zonizzazione, con individuazione grafica del compendio;

All. C - Estratto Visore Urbanistico comune di Napoli – DM 22/06/1967;

All. D – Estratto Visore Urbanistico comune di Napoli – Piano Territoriale Paesistico Agnano–Camaldoli con individuazione dell'area e verifica della disciplina di zona paesaggistica;

All. E – Rilievo aerofotogrammetrico o estratto da ortofoto con evidenza del contesto edilizio circostante e della saturazione dell'edificato.

All. F – Copia del Documento di Identità del tecnico incaricato;

All. G – Documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/04/2026 Ora: 11.41.39 pag: 4 Segue
Visura n.: T157597/2026

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2026

5. Immobili siti nel Comune di NAPOLI (Codice F839) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca		Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	67	330		-	VIGNETO ARB	02		04	85	Euro 12,27 Lire 23.765	Euro 3,63 Lire 7.033	VARIAZIONE DIRITTICIO del 19/06/1995 in atti dal 03/07/1995 REV.TE. (n. 3041.B.1/1995)	Annotazione
2	67	358		-	VIGNETO ARB	02		09	98	Euro 25,26 Lire 48.902	Euro 7,47 Lire 14.471	FRAZIONAMENTO del 14/12/1993 in atti dal 11/03/1995 (n. 3056.1/1995)	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** di stadio costituito dal n. 48 per rev.tf. 638/84-94/85-2286/94

Immobile 2: **Annotazione:** di immobile: sr

Totale: Superficie .14.83 Redditi: Dominicale Euro 37,53 Agrario Euro 11,10

Intestazione degli immobili indicati al n.5

[redacted]

Totale Generale: vani 23,50 m² 18 Rendita: Euro 3.988,50

Totale Generale: Superficie .14.83 Redditi: Dominicale Euro 37,53 Agrario Euro 11,10

Unità immobiliari n. 7

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

All. B – Estratto Visore Urbanistico comune di Napoli -Zonizzazione, con individuazione grafica del compendio;

All. C - Estratto Visore Urbanistico comune di Napoli – DM 22/06/1967

All. D – - Estratto Visore Urbanistico comune di Napoli – Piano Territoriale Paesistico Agnano–Camaldoli con individuazione dell'area e verifica della disciplina di zona paesaggistica;

All. E – Estratto da ortofoto con evidenza il lotto e il contesto edilizio circostante e della saturazione dell'edificato.

All. F – Copia del Documento di Identità del tecnico incaricato

[redacted]

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
dello stato dei luoghi

----------<§>----------

(allegato n. 6 dell'Osservazione alla Variante Urbanistica)
(allegato G della Relazione Tecnica Asseverata)

Il sottoscritto Arch.:

Cognome e nome [redacted]		
Iscritto al Collegio / Ordine dei / degli **Architetti**	della provincia di **Na**	al numero [redacted]
Nato/a a **Napoli**	Prov. **Na**	Il **11/04/1965**
Codice fiscale [redacted]		
p. I.V.A.		

[redacted]

IN QUALITA' DI

tecnico incaricato della redazione della Relazione Tecnica Asseverata da allegare all'Osservazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. Campania n. 16/2004 e s.m.i. avverso la Variante urbanistica adottata con D.G.C. n. 128 del 26/03/2026 (BURC n. 20 del 26/03/2026) relativa agli immobili siti nel Comune di Napoli individuati al Catasto Terreni al Foglio 67 Particella 330 e Foglio 67 Particella 378

RAPPRESENTATI DA

[redacted]

consapevole delle sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni mendaci, formazione o uso di atti falsi, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/00,

COMUNICA E DICHIARA

- **che sui terreni oggetto della osservazione non è presente nessun manufatto**

e

- **che la seguente documentazione fotografica consistente in n°2 grafici e n°11 fotografie è relativa allo stato dei luoghi.**

GRAFICI
STATO DEI LUOGHI

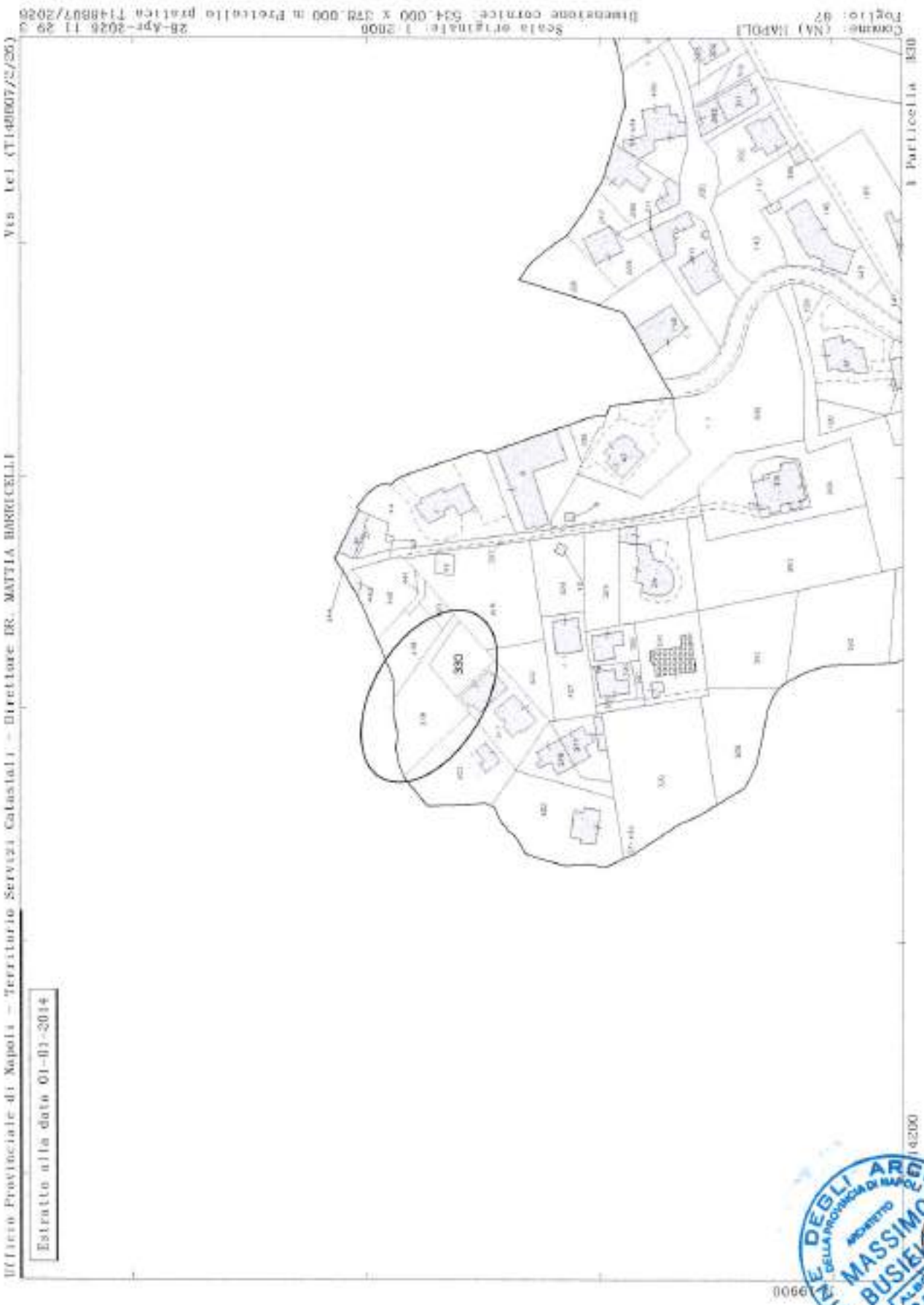


Grafico 1 – Planimetria Catastale Foglio 67 Particella 330 e Particella 378

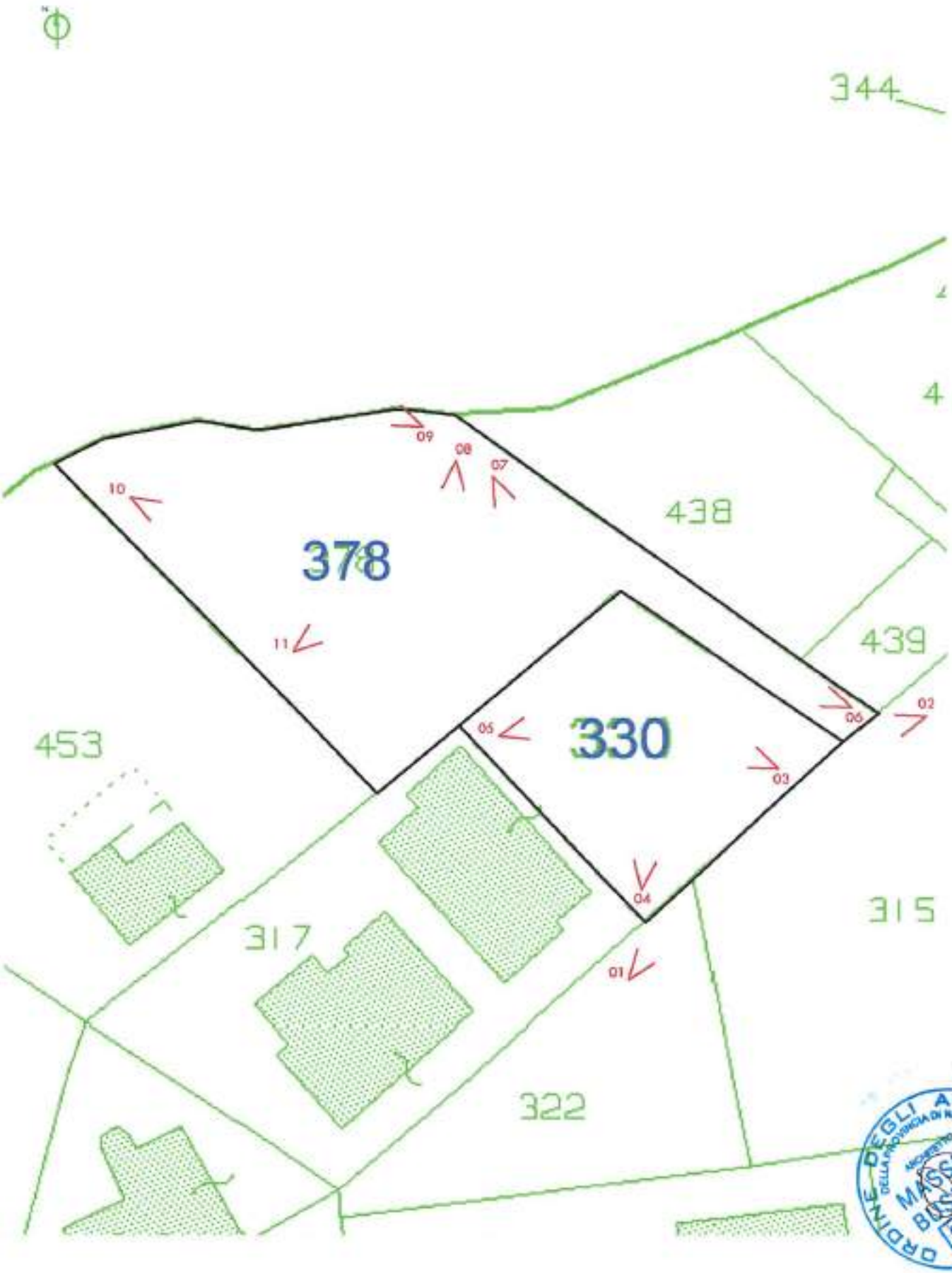


Grafico 2 – Planimetria Catastale con Coni Ottici Fotografici

FOTOGRAFIE
STATO DEI LUOGHI

Foto 01

Foto 02

Foto 03

Foto 04

Foto 05

Foto 06

Foto 07

Foto 08

Foto 09

Foto 10

Foto 11

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
MASSIMO BUSTELLO
ALBO N. 8593

Data 07/06/2026

il dichiarante

[redacted]

[redacted]

PG/2026/693053 del 25/06/2026

Da: sabap-na@pec.cultura.gov.it
Inviato: giovedì 25 giugno 2026 12:41 (GMT+02:00)
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: MIC|MIC_SABAP-NA_UO19|25/06/2026|0014063-P - Variante al Piano Regolatore Generale del comune di Napoli finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa;Autorità procedente: Comune di Napoli - Area Urbanistica, Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;Autorità competente: Comune di Napoli - Area Ambiente, Servizio Tutela dell'Ambiente, della Salute e del Paesaggio.Deposito della documentazione e avviso ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) ai sensi dell'art. 13 comma 5bis del D. Lgs n. 152/06 e ss.mm.ii - Variante urbanistica, unitamente al relativo Rapporto Ambientale integrato con la Valutazione di incidenza (VincA).Osservazioni di competenza.#161629829#
Allegati: VAS_VarianteAMBITI_PRG_CN_Osserv_DEF_signed (1).pdf

Si trasmette come file allegato a questa e-mail il documento e gli eventuali allegati.
Registro: SABAP-NA
Numero di protocollo: 14063
Data protocollazione: 25/06/2026
Segnatura: MIC|MIC_SABAP-NA_UO19|25/06/2026|0014063-P

Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER IL COMUNE DI NAPOLI
PIAZZA DEL PLEBISCITO 1 – 80132 NAPOLI

c.a. **Comune di Napoli**
Area Urbanistica
Servizio pianificazione urbanistica
generale e attuativa
pec: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
pec: urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it.

c.a. Area Ambiente
Servizio Tutela dell'Ambiente,
della Salute e del Paesaggio
pec: tutela.asp@pec.comune.napoli.it

c.a. della Vicesindaca
prof. Laura Lieto

Oggetto Variante al Piano Regolatore Generale del comune di Napoli finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa;
Autorità procedente: Comune di Napoli – Area Urbanistica, Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;
Autorità competente: Comune di Napoli - Area Ambiente, Servizio Tutela dell'Ambiente, della Salute e del Paesaggio.
Deposito della documentazione e avviso ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) ai sensi dell'art. 13 comma 5bis del D. Lgs n. 152/06 e ss.mm.ii - Variante urbanistica, unitamente al relativo Rapporto Ambientale integrato con la Valutazione di incidenza (VincA).
Osservazioni di competenza.

Con riferimento alla nota relativa al procedimento VAS in oggetto, trasmessa da codesto Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa, a mezzo pec del 11/05/2026, acquisita da questo Ufficio al prot. n. 10083-A in pari data, con la quale si comunica che:

1 - è stato pubblicato su BURC n. 20 del 13/04/26 l'avviso di adozione della citata Variante e del Rapporto ambientale, giusta deliberazione GC n. 128 del 26/03/26;
2 - è pubblicata la relativa documentazione tecnica e amministrativa sul sito internet del Comune di Napoli all'indirizzo: https://www.comune.napoli.it/articolo_tematico/urbana-urbanistica-napoli/puc/variante-per-la-revisione-di-regole-e-modalita-di-attuazione-della-pianificazione-attuativa/;
3 - la documentazione relativa al Rapporto Ambientale, allegata alla delibera, corrisponde agli allegati da "1050L_003_009" a "1050L_003_020", scaricabili al seguente indirizzo: https://www.comune.napoli.it/documento_pubblico/deliberazione-della-giunta-comunale-n-128-del-26-03-2026/
4 - ai sensi dell'art. 13 comma 5 bis del D. lgs 152/06 è avviata la fase delle osservazioni da parte dei soggetti ambientali competenti;

visto che la strumentazione urbanistica attualmente vigente nel territorio del comune di Napoli è composta da due distinti strumenti, entrambi Varianti al PRG del 1972, che interessano zone distinte del territorio comunale:
- Variante per la zona occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n° 4741 del 15 aprile 1998 (BURC del 28 aprile 1998);
- Variante al PRG di Napoli per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n° 323 dell'11 giugno 2004 (BURC del 14 giugno 2004);

premesso che questa Soprintendenza ha trasmesso a codesta Amministrazione comunale puntuali osservazioni e raccomandazioni al preliminare di piano urbanistico comunale (PUC) in corso di redazione, con **nota prot. n. 7040 dell'8/07/2020**, alla quale integralmente si rimanda;

preso atto che:
- le attività di pianificazione comunale in corso sono concepite come un processo a due velocità, prevedendo una preliminare modifica della vigente disciplina urbanistica a carattere prevalentemente normativo attraverso lo strumento della variante, cui si affida il compito di anticipare alcuni temi del succitato *nuovo piano urbanistico comunale* (PUC), oggi in fase di redazione;

rilevato altresì che:
- la variante in oggetto, finalizzata alla revisione delle regole e modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa:

- deve rispettare quanto previsto dall'art. 9, comma 3, del Regolamento regionale, approvato il 6 ottobre 2025, n. 3. "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16", il quale stabilisce che: "Per i Comuni che siano sprovvisti di PUC, le varianti allo strumento urbanistico vigente, comprese quelle avviate mediante accordo di programma, sono consentite esclusivamente per la realizzazione di opere pubbliche, di interesse pubblico o programmi di interesse pubblico";
- risponde alla necessità di adeguamento normativo del PRG 2004 rispetto alla limitazione della presenza antropica nelle zone a rischio vulcanico, come previsto dalla LRC n. 21 del 10/12/2003, a seguito della intervenuta perimetrazione della Zona Rossa Vesuviana di cui alla delibera del Consiglio Regionale n. 250 del 26/7/2013. In particolare, al fine di tutelare l'offerta abitativa prevista dal PRG vigente e le politiche sulla casa sopra citate, «*compensa l'impossibilità di realizzare nuove residenze nel perimetro della zona rossa vesuviana con il recupero delle quote residenziali previste dal PRG 2004, che non possono essere realizzate, ricollocandole o meglio reperendole in altri ambiti di trasformazione, attraverso la rimodulazione delle funzioni e l'incremento di superfici lorde di pavimento, perseguendo pertanto anche in questo caso un obiettivo di pubblico interesse*».

premesso che, in fase di scoping, questo Ufficio ha trasmesso a codesta Amministrazione comunale il parere di competenza con nota prot. n. 1238 del 21/01/2026, in riscontro alla comunicazione di avvio delle consultazioni dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA), ai sensi dell'art. 13 comma 1 del D. Lgs n. 152/06 e ss.mm.ii., per il procedimento in oggetto, di cui alla nota prot. n. PG/2025/1150850 del 11/12/2025 trasmessa da codesta Amministrazione comunale a mezzo pec in data 11/12/2025 ed acquisita da questo Ufficio al prot. n. 22717 dell'11/12/2025, nonché alla successiva nota sostitutiva prot. n. PG/2025/1159258 del 12/12/2025, trasmessa in data 12/12/2025 e in data 17/12/2025;
esaminata la documentazione resa disponibile alle pagine internet suindicate;
rilevato, dall'esame della relazione resa disponibile, che nel parere di scoping prot. n. PG/2026/0167374 del 04/02/2026, l'Autorità competente ha disposto che il Rapporto Ambientale definitivo tenesse conto delle osservazioni della Soprintendenza ABAP per il comune di Napoli, rimandando a quanto indicato nel succitato parere prot. SABAP-NA n. 1238 del 21/01/2026,

Tanto premesso,
si riportano di seguito le osservazioni di competenza:

1. Con riferimento alla costruzione dei quadri di conoscenza relativi ai fattori ambientali *Patrimonio culturale e paesaggio*, si osserva che nell'elaborato "1050L_003_010 – Allegato A "Recepimento delle osservazioni pervenute in fase di consultazione", viene riscontrato che «*Per ogni ambito del Comune di Napoli, al fine di ottenere un esaustivo quadro conoscitivo relativamente alle forme di tutela previste dalla normativa nazionale e dalla specifica pianificazione regionale, è stato elaborato un apposito database georiferito comprensivo dei dati prelevati dalle banche dati afferenti al Ministero della Cultura (MiC) che deve essere completato con ulteriori informazioni da reperire presso la Soprintendenza. Le tavole tematiche, una volta completate, saranno rese consultabili dal sito del Comune di Napoli*.». Al riguardo, si ribadisce quanto già evidenziato con la precedente nota prot. 1238 del 21/01/2026, in fase di *scoping*, evidenziando che gli strumenti citati, sebbene di indubbia utilità, non sono dotati di una banca dati dei vincoli culturali e paesaggistici completamente esaustiva, costituendo piuttosto strumenti di archiviazione e rappresentazione a carattere informativo e di supporto ricognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo. Per garantire il completamento e l'esaustività dei quadri conoscitivi relativi ai beni culturali immobili di diversa tipologia presenti nel comune di Napoli, resta pertanto fondamentale il raccordo diretto con la scrivente Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per il comune di Napoli.
Nell'ambito del procedimento VAS, l'aggiornamento dei quadri di conoscenza risulta essenziale ai fini di una compiuta analisi e valutazione dei potenziali eventuali effetti ed impatti significativi positivi e negativi sulle diverse componenti ambientali, anche a seguito della revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa. Considerato che tanto la Variante al PRG per la zona occidentale approvata nel 1998, quanto la Variante al PRG per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, approvata nel 2004, non furono all'epoca sottoposti a valutazione ambiente strategica e visto che, in oltre due decenni, vi è stato un considerevole incremento dei beni culturali vincolati per legge o per espresso decreto, risulta indispensabile

l'aggiornamento accurato dei quadri di conoscenza relativi alle diverse componenti che formano l'articolato patrimonio culturale comunale.
Si ritiene che non meno importante sia il superamento del divario attualmente esistente tra i quadri conoscitivi relativi alla zona del centro storico (Zona A) e i quadri conoscitivi relativi alle restanti componenti di interesse storico diffuse in altre zone del piano comunale, ad esempio i numerosi immobili isolati di interesse storico presenti nell'area collinare storica. Al riguardo, si evidenzia l'importanza di provvedere, nell'ambito della pianificazione urbanistica in corso, anche all'individuazione, localizzazione e catalogazione del composito sistema di masserie, mulini, case rurali, casini, villini, ville isolate e sistemi di ville storiche esistenti nel territorio comunale e, in generale, di tutti gli edifici preesistenti al 1956 presenti sul territorio comunale (inclusa, dunque, anche l'architettura modernista), con conseguente aggiornamento normativo al fine di garantirne una adeguata conservazione e tutela di tali immobili.

2. Con riferimento alle Unità morfologiche ambiti 31-36 e alla preliminare proposta di modifica della disciplina aree agricole Fa (nuove volumetrie), si prende atto che nell'Allegato A del RA si evidenzia che: «*L'Ufficio ha condiviso la valutazione della Soprintendenza di non superare l'attuale obbligo di pianificazione attuativa negli ambiti a carattere collinare rurale. Per quanto riguarda l'incremento volumetrico nelle architetture storiche rurali viene notevolmente limitata l'esclusione (dal 100% al 30%) di tali edifici preesistenti al 1943 dal calcolo delle volumetrie realizzabili, sempre con pianificazione attuativa. Permane l'estensione degli usi delle limitate volumetrie derivanti dall'applicazione dell'indice di 0,03 mc/mq per la valorizzazione e il potenziamento della funzione produttiva*.».
Nell'esprimere apprezzamento per le modifiche apportate in fase di redazione della Variante adottata, considerato che gli ambiti coinvolti (31-36) ricadono in ampia parte nel Parco delle Colline di Napoli. Ed in aree di rilevante pregio paesaggistico - di valore tanto panoramico, quanto estetico-tradizionale – anche tutelate ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004. Proprio per tale motivo, si evidenzia che resta essenziale garantire che, all'interno dei beni paesaggistici, le nuove limitate volumetrie in ambito rurale collinare siano consentite solo se correlate a pratiche produttive compiutamente certificate di agricoltura produttiva multifunzionale e eco-sostenibile, nel quadro di auspicabili apposite politiche attive per la tutela, riqualificazione e valorizzazione anche culturale dei territori rurali storici.
Al fine di garantire una compiuta tutela e valorizzazione dei paesaggi collinari e rurali, resta indispensabile l'aggiornamento e l'affinamento dei quadri di conoscenza a grana fine *anche* sul territorio rurale collinare napoletano, al quale si è fatto già riferimento nel punto precedente. Si auspica che il suddetto indispensabile aggiornamento ed adeguamento dei quadri di conoscenza delle componenti paesaggistiche di interesse storico presenti, spesso in forma diffusa, anche al di fuori della zona A, confluisca nell'apparato normativo del piano urbanistico comunale, anche in forma di un abaco tipo-morfologico e linee guida progettuali, recanti indirizzi e regole comuni per i progetti di recupero e rivitalizzazione delle aree rurali ancora presenti nel territorio comunale, non solo in rapporto alla progettazione e localizzazione delle suddette volumetrie aggiuntive nelle zone Fa, ma anche in rapporto alle modalità di restauro del sistema delle infrastrutture storiche del paesaggio presenti (terrazzamenti, ciglionamenti, argini, briglie, muri e muretti, cisterne, pozzi, opere a mare et alia), attraverso il ricorso a tecnologie e materiali appropriati.
Con riferimento alle Unità morfologiche ambiti 31-36, fermo restante il carattere sovraordinato della pianificazione paesaggistica sulla pianificazione urbanistica di livello comunale, si evidenzia l'opportunità che in seno al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica sia effettuata la puntuale verifica di coerenza sul piano normativo della Variante adottata con i Piani Paesistici Territoriali vigenti nel territorio comunale, al fine di porre in evidenza eventuali elementi di contrasto tra gli strumenti.

3. Con riferimento all'ambito di tutela n. 36 – Scudillo, tutelato ai sensi della Parte Terza del D. Lgs. n. 42/2004 - art. 142, c. 1 lett. f) e art. 136 – si rileva che il punto 8 dell'art. 163 relativo al "*Parco di quartiere a prevalente funzione agri-boschivo dello Scudillo*", risulta modificato alla lettera e), laddove era prevista: «*la realizzazione di attrezzature all'aperto per il tempo libero e lo sport, ove compatibili con lo stato dei luoghi, da valutare rispetto alla sicurezza dei versanti, all'accessibilità, alla morfologia e all'altimetria, ai livelli di naturalità dei luoghi, all'uso del suolo, eccetera*». Si rileva che la modifica della succitata lettera e) *prevede : «la realizzazione di attrezzature rientranti nella categoria spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport, prevedendo attrezzature all'aperto per il tempo libero e lo sport, orti urbani, parchi agricoli, aree di sosta per il ristoro, aree per esposizioni e manifestazioni connesse alla promozione agricola, dotati di una limitata volumetria strettamente funzionale alle attrezzature previste, da utilizzare nel rispetto di una percentuale massima complessiva di impermeabilizzazione dell'area di intervento pari al 3%, comprensiva anche delle infrastrutture per l'accessibilità e la fruizione, ove tali attrezzature siano compatibili con lo stato dei luoghi, da valutare rispetto alla sicurezza dei versanti, all'accessibilità, alla*

morfologia e all'altimetria, ai livelli di naturalità dei luoghi, all'uso del suolo, eccetera».
Al riguardo, si *prende atto che nell'allegato A del Rapporto Ambientale si evidenzia che: «In considerazione dell'osservazione della Soprintendenza, al fine del mantenimento e dello sviluppo delle attività agricole e della fruizione pubblica delle aree verdi, la Variante all'art. 162 limita la tipologia di tali attrezzature e le loro volumetrie prevedendo: attrezzature all'aperto per il tempo libero e lo sport, orti urbani, parchi agricoli, aree di sosta per il ristoro, aree per esposizioni e manifestazioni connesse alla promozione agricola, dotati di una limitata volumetria strettamente funzionale alle attrezzature previste, da utilizzare nel rispetto di una percentuale massima complessiva di impermeabilizzazione dell'area di intervento pari al 3%, comprensiva anche delle infrastrutture per l'accessibilità e la fruizione. La variante normativa relativa all'ambito 28, al fine di evitare interventi diretti frammentati, conserva la previsione della pianificazione attuativa.».*
Considerato che la norma riguarda un esteso ambito di grande rilevanza paesaggistica, definito anche dal vigente piano "a carattere agri-boschivo", si osserva che la suddetta percentuale del 3% corrisponde comunque ad una notevole superficie (ha) per la quale viene consentita l'impermeabilizzazione, se applicata all'intero Scudillo. Si chiede pertanto di specificare con maggiore chiarezza la norma relativa al calcolo del 3% della superficie destinata ad impermeabilizzazione. Con specifico riferimento alla realizzazione di attrezzature e impianti sportivi all'interno dei beni paesaggistici, comprensivo anche delle infrastrutture per l'accessibilità, si evidenzia la problematica già segnalata in merito agli impatti negativi connessi alla realizzazione in zone di pregio paesaggistico di impianti sportivi e relative infrastrutture con massiva artificializzazione ed impermeabilizzazione dei suoli, nonché completa cancellazione di aree verdi. Si propone pertanto di integrare la suddetta modifica normativa, al fine di garantire il mantenimento di un elevato grado di permeabilità naturale, nell'ambito degli interventi previsti, limitando al minimo l'impermeabilizzazione delle aree e l'artificializzazione del suolo con cementi drenanti, e contestualmente prevedendo sempre interventi di mitigazione e compensazione quali, ad esempio, interventi di deimpermeabilizzazione delle superfici e correlata realizzazione di nuove aree a verde, di ferma restando la necessità di dare precedenza ad interventi di recupero e di riqualificazione delle aree degradate, ricorrendo all'impermeabilizzazione/artificializzazione di nuove aree solo in limitati casi, in assenza di alternative.
Si chiede, inoltre, di integrare la norma di cui alla lett. e) del punto 8 dell'art. 163, restringendo la possibilità di costruzione di nuove infrastrutture viarie e parcheggi, se non a stretto servizio delle attrezzature di servizio al quartiere.

4. Con riferimento alla modifica dell'art. 33 "Sottozona Bb – Espansione recente", comma 6 e comma 8,
si premette che, in generale, con riferimento alla trasformazione delle zone Bb di recente espansione ricadenti all'interno dei beni paesaggistici comunali, questo Ufficio ritiene debba essere del tutto esclusa la monetizzazione degli standard dovuti ai sensi del DM 1444/1968, in luogo della cessione di aree e opere, favorendo piuttosto la realizzazione di nuove aree a verde e spazi aperti per lo sport, adeguatamente integrati nei contesti paesaggistici di appartenenza, al fine di garantire una adeguata mitigazione e compensazione degli interventi di trasformazione, dunque, escludendo all'interno dei beni paesaggistici interventi di trasformazione comportanti la completa saturazione edilizia e la completa impermeabilizzazione/artificializzazione delle aree, nel segno di una densificazione urbana senza qualità.
Tanto premesso, si esprime preoccupazione per la modifica del comma 6, laddove all'interno delle aree Bb – senza esclusione delle zone Bb ricadenti in beni paesaggistici - si rende possibile l'intervento diretto, in alternativa al piano urbanistico attuativo, qualora l'intervento di iniziativa privata sia ricompreso tra i 5000 e i 7000 mq e a condizione che: «*il proponente si impegni alla monetizzazione degli standard dovuti ai sensi del DI 1444/1968 in luogo della cessione di aree e opere in base a oggettive motivazioni di carattere urbanistico*.». Al riguardo, si chiede la cancellazione di tale norma, per quanto riguarda le zone Bb ricadenti all'interno di beni paesaggistici, con il mantenimento dell'obbligo di redazione del piano attuativo e divieto di monetizzazione degli standard.
Sempre con riferimento alle aree di cui all'art. 33, considerato la già evidenziata incompletezza dei quadri conoscitivi in merito alla presenza di edifici di interesse storico anche al di fuori della zona A e, non di rado, anche all'interno delle zone Bb, si propone di integrare la norma, prevedendo che, in generale, nell'ambito dell'intervento diretto o del piano urbanistico attuativo sia richiesto ai progettisti di documentare la presenza di manufatti costruiti ante 1956.
In generale, visti i dati disponibili sul perdurante consumo di suolo inedificato all'interno dei beni paesaggistici comunali, si auspica che in sede di formazione del piano urbanistico comunale sia vietata l'edificazione delle aree ancora libere, ad elevato grado di permeabilità naturale, ancora presenti all'interno di tutti i beni paesaggistici comunali, o quanto meno di limitare e condizionare fortemente la loro trasformazione nel segno di una maggiore tutela e riqualificazione paesaggistica a servizio di tutto il territorio comunale.
Con riferimento alle zone Bb ricadenti in aree di elevato pregio paesaggistico, per le quali l'attuale Variante al PRG

approvata nel 2004 già prevede il divieto di incrementi volumetrici, anche a valle di un proficuo dialogo e collaborazione con la Soprintendenza dell'epoca, si chiede di confermare tale previsione a tutela dei paesaggi più rilevanti del territorio comunale, prevedendo la seguente integrazione del comma 8 dell'art. 33: «Per le aree in sottozona Bb ricadenti, *alla data di approvazione della Variante al PRG (DPGR n. 323/2004)*, nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano-Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l' incremento dei volumi esistenti.».

5. Con riferimento alla modifica dell'art. 159 (ambito di riqualificazione n. 28 - via Marittima),
si rileva che, al comma 2, lett. a), si stabilisce che la ricomposizione dell'insula pre-ottocentesca compresa tra rua Toscana e via Grande Orefici, contrassegnata come area n.1, avvenga ricostruendo l'edificio crollato, in angolo sulla rua Toscana, mediante un intervento di ripristino e riconfigurazione, anche con diversa sagoma, del fronte su cui si addossa l'edificio realizzato con il piano di ricostruzione.
Al riguardo, si osserva che complessivamente l'ambito n. 28 rappresenta un tessuto urbano di interesse storico di particolare complessità e delicatezza, giacché risulta collocato al margine del centro storico Unesco, con fronte su via Marina, e ricade interamente nella fascia costiera tutelata per legge come bene paesaggistico, ai sensi dell'art. 142, co. 1 lett. a) del D. Lgs. n. 42/2004. Nel condividere il complesso e delicato obiettivo di ricomposizione dell'insula pre-ottocentesca di cui alla lettera a) del comma 2, si chiede di modificare la lettera a), prevedendo che anche la trasformazione dell'area n. 1 avvenga sulla base di un progetto unitario, al fine di evitare soluzioni frammentarie e scarsamente integrate a ridosso del tessuto storico Unesco.
Nel condividere la scelta di prevedere, alla lettera b) del comma 2, il completamento del fronte edilizio su via Marina (area n. 2) sulla base di un progetto unitario, questa Soprintendenza auspica altresì che la trasformazione delle due aree confinanti n. 1 e n. 2 avvenga secondo un approccio integrato e coordinato, che tenga conto dello stretto rapporto tra le due aree confinanti, al fine di garantire una trasformazione di alta qualità urbana ed architettonica sul margine del sito Unesco, con la salvaguardia, conservazione e valorizzazione dell'impianto urbano e dell'edilizia della cosiddetta zona degli Orefici e, al contempo, la riqualificazione della cortina edilizia su via Nuova Marina, finora realizzata in attuazione al piano di ricostruzione dei quartieri Porto e Mercato, con esiti non sempre di qualità.

6. Con riferimento all'art. 144 (Ambito n. 14: Cirio-Corradini),
si osserva che all'art. 144 viene aggiunto il seguente comma 11: «*Nell'intero ambito è vietata l'utilizzazione di aree per la movimentazione, sia verticale che orizzontale, e lo stoccaggio di container, fatta eccezione per un esiguo numero di container compatibili con l'attività produttiva in essere*».
Al riguardo, trattandosi di un territorio costiero sottoposto a tutela paesaggistica, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. a) del D. Lgs. n. 42/2004, si chiede di dettagliare il suddetto comma 11, specificando superfici massime e altezze massime consentite, nonché le parti dell'ambito coinvolte, considerato il potenziale impatto paesaggistico sulla fascia costiera derivante nel caso di interventi di non lieve entità.

7. Con riferimento al trasferimento delle quote residenziali provenienti dalla zona rossa vesuviana negli ambiti di trasformazione industriali storici dell'area orientale, come già evidenziato nel precedente parere in fase di *scoping*, in generale, si ritiene che il trasferimento delle volumetrie dalla zona rossa vesuviana nella zona est debba garantire l'assenza di impatti negativi sui beni culturali e paesaggistici presenti, così come sulle componenti insediative presenti di interesse storico. Con riferimento agli ambiti di trasferimento delle suddette quote della zona rossa, si raccomanda di prevedere l'aggiornamento/integrazione del quadro delle conoscenze, al fine di individuare, localizzare e catalogare gli immobili costruiti prima del 1956, con analisi della tipologia di proprietà, caratteristiche storico-architettoniche, stato di conservazione.
In generale, si ritiene che, nell'ambito di trasferimento delle suddette cubature dovranno essere valutati anche i potenziali impatti ed effetti significativi sui circostanti beni paesaggistici di tipo panoramico presenti a Napoli, considerato che la tutela dei beni paesaggistici si configura sempre come una tutela biunivoca e di reciprocità, garantendo la tutela non solo deli belvedere e dei punti di vista panoramici, ma anche dei quadri panoramici percepiti da tali punti di vista, anche in lontananza. In particolare, si ritiene che, nel caso di densificazioni volumetriche con modifica dello skyline e/o del waterfront cittadino dovrà essere valutato l'impatto percepito dai punti di vista e belvedere collocati in tutti i beni paesaggistici collinari e costieri circostanti, anche a notevole distanza, così come dal mare.

8. Con riferimento al monitoraggio e alla scelta dei relativi indicatori relativi alle componenti ambientali di competenza (Patrimonio culturale e paesaggio), si evidenzia la necessità che siano selezionati indicatori maggiormente aderenti alla specificità delle stesse, capaci di misurare nel tempo l'effettiva *performance* delle scelte urbanistiche in termini di impatto ed effetti sul patrimonio culturale, con particolare attenzione ad obiettivi strategici come la quantificazione annua del consumo di suolo e artificializzazione/impermeabilizzazione delle aree a permeabilità naturale, situate all'interno dei beni paesaggistici comunali, tutelati ai sensi dell'art. 136 e 142 del D. Lgs. n. 42/2004, così come la misurazione annua delle superfici di beni paesaggistici degradati oggetto di interventi di riqualificazione e/o ricostituzione di nuovi valori paesaggistici.

La Funzionaria Architetto
arch. Anna Migliaccio

LA SOPRINTENDENTE
arch. Rosalia D'Apice

Serial ID: Jun-22-2026 14:44:10 B525B626-6B32-E661-3C93-85881A270DAB@telecompost.it

Da: direzionegenerale.arpac@pec.arpacampania.it
Inviato: lunedì 22 giugno 2026 14:34 (GMT+02:00)
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it; tutela.asp@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Prot.N.0041646/2026 - ISTRUTTORIA VAS_COMUNE DI NAPOLI - “VARIANTE URBANISTICA FINALIZZATA ALLA REVISIONE DELLE REGOLE E DELLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA”. PROCEDURA DI VAS INTEGRATA A VINCA - FASE DI CONSULTAZIONE AI SENSI DELL’ART. 13 COMMA 5 DEL D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II. (RISCONTRO ENTE PROT. N. 534343 DEL 11.05.2026) - OSSERVAZIONI
Allegati: Segnatura.xml, trasmissione_Variante Napoli_art 13 comma 5.pdf.p7m, Istruttoria VAS_VI_Variante_Napoli comune_art 13 comma 5.pdf

Spett.le COMUNE DI NAPOLI
AREA URBANISTICA SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA
urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

COMUNE DI NAPOLI
AREA AMBIENTE
tutela.asp@pec.comune.napoli.it

PC DIRETTORE TECNICO ARPAC

DOTT. CLAUDIO MARRO

OGGETTO: Comune di Napoli - "Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa". Procedura di VAS integrata a VIncA - Fase di consultazione ai sensi dell'art. 13 comma 5 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. (Riscontro Ente prot. n. 534343 del 11.05.2026) - OSSERVAZIONI

Con riferimento alla richiesta del Comune di Napoli - Area Urbanistica, Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, acquisita al prot. gen. ARPAC n. 30809 del 11.05.2026, con la quale è stato trasmesso il Rapporto Ambientale per le attività di consultazione così come previste dall'art. 13 comma 5 del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii., viste le risultanze dell'istruttoria effettuata dall'Unità Operativa Sostenibilità Ambientale, si trasmettono in allegato le osservazioni finalizzate alla verifica della compatibilità ambientale del Piano.

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cordiali Saluti.

Il Dirigente UOC SOAC

Ing. Rita Iorio

Allegato 5 pagine

SC_pc_cda_al

OGGETTO: Comune di Napoli - "Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa". Procedura di VAS integrata a VIncA - Fase di consultazione ai sensi dell'art. 13 comma 5 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. (Riscontro Ente prot. n. 534343 del 11.05.2026) - OSSERVAZIONI

Si riscontra la richiesta del Comune di Napoli Area Urbanistica, Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, acquisita al prot. gen. ARPAC n. 30809 del 11.05.2026, con la quale è stato trasmesso il Rapporto Ambientale per le attività di consultazione così come previste dall'art. 13 comma 5 del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii.

Con riferimento al Piano in oggetto, si rileva che questa Agenzia, consultata ai sensi dell'art. 13 comma 1 del citato decreto, ha trasmesso le proprie osservazioni atte a definire "*la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale*".

Si premette che:

- la strumentazione urbanistica attualmente vigente nel territorio del comune di Napoli è composta da due distinti strumenti, entrambi Varianti al PRG del 1972, -privi di VAS- che interessano zone distinte del territorio comunale:
    - Variante per la zona occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n° 4741 del 15 aprile 1998 (BURC del 28 aprile 1998);
    - Variante al PRG di Napoli per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n° 323 dell'11 giugno 2004 (BURC del 14 giugno 2004);
- con deliberazione n. 20 del 19/06/2024 è stato approvato in Consiglio Comunale il documento "*Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva*" che fornisce gli indirizzi per la redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) e delle varianti alla vigente disciplina urbanistica.

Dall'esame del Rapporto Ambientale si riscontra che la Variante in oggetto è finalizzata alla revisione normativa della disciplina vigente (PRG e varianti) ed in particolare delle regole e modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa con l'aggiornamento di alcuni interventi, la redistribuzione delle quote residenziali e la valorizzazione di alcuni ambiti urbani e servizi.

In particolare, la variante:

- deve rispettare quanto previsto dall' art. 6 comma 4 del regolamento regionale n. 5/2011 di attuazione della LRC 16/04, riguardo alle varianti allo strumento urbanistico vigente, nel caso di Comuni che siano sprovvisti di PUC, come per il Comune di Napoli, ossia essere finalizzate alla sola realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico. Risponde a tale obbligo per la valenza di pubblico interesse

ARPAC – Agenzia Regionale Protezione Ambientale Campania – Ente di Diritto Pubblico istituito con L.R. 10/98
Sede Legale: via Vicinale S. Maria del Pianto – Centro Polifunzionale, Torre 1 – 80143 Napoli
tel. 0812326111 – fax 0812326225 – direzionegenerale.arpac@pec.arpacampania.it – www.arpacampania.it – P.I. 07407530638

rappresentato da misure contenute nelle azioni di Variante, come l'obbligo che il 20% delle quote residenziali siano destinate all'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) o ancora, per dare impulso alla realizzazione delle attrezzature di quartiere, la semplificazione delle procedure di attuazione e il ricorso all'intervento diretto per l'uso pubblico convenzionato.

- risponde alla necessità di adeguamento normativo del PRG 2004 rispetto alla limitazione della presenza antropica nelle zone a rischio vulcanico, come previsto dalla LRC n. 21 del 10/12/2003, a seguito della intervenuta perimetrazione della Zona Rossa Vesuviana di cui alla delibera del Consiglio Regionale n. 250 del 26/7/2013. In particolare, al fine di tutelare l'offerta abitativa prevista dal PRG vigente e le politiche sulla casa sopra citate, ´compensa l'impossibilità di realizzare nuove residenze nel perimetro della zona rossa vesuviana con il recupero delle quote residenziali previste dal PRG 2004, che non possono essere realizzate, ricollocandole o meglio reperendole in altri ambiti di trasformazione, attraverso la rimodulazione delle funzioni e l'incremento di superfici lorde di pavimento, perseguendo pertanto anche in questo caso un obiettivo di pubblico interesse;
- ha l'obiettivo di risolvere la limitata trasformazione urbana negli ambiti rispetto alle previsioni del PRG attraverso i seguenti tre principi:
  1. Miglioramento dell'operatività tramite il miglioramento delle condizioni di attuazione, favorendo negli ambiti la possibilità di realizzare gli obiettivi previsti non solo attraverso la redazione di un Piano urbanistico attuativo (intervento indiretto obbligatorio previsto nella maggioranza degli ambiti), ma anche mediante intervento diretto, nel rispetto delle finalità e del dimensionamento della ristrutturazione urbanistica dell'ambito interessato. Tale principio della semplificazione del procedimento di attuazione si traduce, laddove ammissibile, sia nel caso di intervento diretto "nelle more del PUA" (purché non comprometta quindi la fattibilità del PUA) e sia nel caso di intervento diretto "alternativo al PUA" e quindi sostitutivo, in particolare nei casi in cui le dimensioni del lotto di intervento siano tali da non configurare una vera e propria ristrutturazione urbanistica.
  2. Revisione della disciplina degli ambiti in termini di dotazioni a standard in ragione delle destinazioni d'uso, incrementando ove possibile le quote assegnate ad usi auspicabili e attualmente sottodimensionati, oppure estendendo il range di usi previsti nell'ambito di una medesima categoria funzionale, nei limiti consentiti da una riforma di uno strumento di vecchia generazione, appunto il PRG;
  3. Incremento superfici residenziali o rimodulazione del mix funzionale a vantaggio della residenza in alcuni degli ambiti di trasformazione della zona orientale. Le quote aggiuntive residenziali saranno utilizzate in parte per l'edilizia residenziale sociale (Ers), sia pubblica che privata convenzionata, in parte ai fini dell'incremento dell'offerta edilizia residenziale per conseguire standard abitativi più favorevoli e rispondere alle modifiche della struttura demografica cittadina.

La Variante in oggetto riclassifica gli "ambiti" delle due varianti vigenti in quattro gruppi omogenei:

- ambiti di tutela, relativi alla preservazione dell'integrità fisica del territorio, attraverso il riconoscimento di matrici naturali e peculiari caratterizzazioni morfologiche;
- ambiti di conservazione, finalizzati ad assicurare l'integrità culturale mediante il riconoscimento del tessuto storico e del patrimonio di valore storico e architettonico;
- ambiti di riqualificazione, orientati al miglioramento degli insediamenti esistenti e alla loro valorizzazione con l'adeguamento della dotazione di servizi;

ARPAC – Agenzia Regionale Protezione Ambientale Campania – Ente di Diritto Pubblico istituito con L.R. 10/98
Sede Legale: via Vicinale S. Maria del Pianto – Centro Polifunzionale, Torre 1 – 80143 Napoli
tel. 0812326111 – fax 0812326225 – direzionegenerale.arpac@pec.arpacampania.it – www.arpacampania.it – P.I. 07407530638

- ambiti di trasformazione, relativi a quelle parti della città, dismesse o di recente formazione, suscettibili di riconversione attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.

Si evidenzia che per la variante in oggetto il proponente ha dichiarato che: "*Dopo aver approfondito le analisi di contesto secondo le indicazioni ricevute, sono state pertanto attentamente esaminate le osservazioni formulate dagli SCA e hanno costituito una traccia essenziale per la riformulazione della proposta di variante, secondo due linee di intervento. Per quanto riguarda le scelte di natura strategica e sistemica, di cui ad alcune osservazioni degli SCA, esse dovranno essere oggetto di specifica e organica considerazione nell'ambito del redigendo Piano Urbanistico Comunale (PUC), sede propria per la ridefinizione complessiva delle politiche insediative, delle regole di trasformazione e degli strumenti di attuazione, anche alla luce degli esiti del percorso partecipativo svolto con gli stakeholder. Per quanto attiene, invece scelte puntuali e di carattere normativo, esse sono state accolte e hanno permesso di ri-orientare le scelte, prestando maggiore attenzione alle criticità ambientali presenti sul territorio e alla importanza di salvaguardare il patrimonio paesaggistico. La Variante in valutazione (opzione 2) è stata pertanto ridimensionata per escludere gli impatti negativi individuati dagli SCA. Anche la VIncA (Allegato C) ha contribuito, come ulteriore elemento di conoscenza, a orientare le scelte verso una maggiore compatibilità ambientale*".

Le Azioni di Piano individuate sono:

1 Incremento delle potenzialità operative del piano, ovvero semplificazione dei meccanismi attuativi

1.1 Incremento delle possibilità operative nelle more della pianificazione attuativa

1.1.a Allineamento parziale delle categorie di intervento diretto ammissibili nelle more della pianificazione attuativa

1.1.b Incremento delle possibilità operative nelle aree collinari per il conseguimento di obiettivi specifici d'ambito

1.2 Semplificazione dei meccanismi attuativi

1.2.a Interventi diretti alternativi alla pianificazione attuativa

1.2.b Attuazione del piano negli interventi per l'edilizia residenziale pubblica

1.2.c Intervento indiretto parziale in aree perimetrate con numeri e lettere

1.2.d Intervento indiretto in aree Bb di minore estensione e ricadenti in ambito

1.2.e Flessibilità nel dimensionamento degli interventi indiretti

2 Adeguamento delle previsioni del PRG alle normative sopravvenute

2.a Trasferimento delle quote residenziali provenienti dalla zona rossa vesuviana

2.b Adeguamento alla L. n. 105/24 (cd. Salva casa)

3 Miglioramento delle prestazioni negli ambiti di trasformazione urbanistica

ARPAC – Agenzia Regionale Protezione Ambientale Campania – Ente di Diritto Pubblico istituito con L.R. 10/98
Sede Legale: via Vicinale S. Maria del Pianto – Centro Polifunzionale, Torre 1 – 80143 Napoli
tel. 0812326111 – fax 0812326225 – direzionegenerale.arpac@pec.arpacampania.it – www.arpacampania.it – P.I. 07407530638

3.a Quote residenziali aggiuntive da destinare a ERS/residenze ordinarie e in zona rossa attraverso l'incremento della SLP o la rimodulazione del mix funzionale a parità di SLP

4 Aggiornamento e revisione delle previsioni non pi• attuali della strumentazione urbanistica vigente

4.a Area 1 dell'ambito 10 Centro direzionale

4.b Ambito n.7 Ex Centrale del Latte Scampia

4.c Ambito n.9 Mercato dei fiori Ð San Pietro a Patierno

5 Adeguamenti e correttivi delle norme di attuazione della strumentazione urbanistica vigente.

Si evidenzia che tali azioni riportate nella *Tabella di coerenza interna* (pag.240) non trovano riscontro nella *Matrice delle interferenze tra le azioni della Variante e le componenti ambientali (pag. 371)*

Il proponente sulla base dell'analisi di contesto svolta ha evidenziato le criticità che caratterizzano le differenti componenti ambientali trattate e per ciascuna componente ha selezionato adeguati indicatori da utilizzare nella fase di monitoraggio. In merito a questa fase, il proponente dichiara che successivamente alla consultazione pubblica ed al recepimento delle osservazioni sarà presentato -insieme alla dichiarazione di sintesi- il piano di monitoraggio.

Dall'esame del documento "Allegato C - Valutazione di Incidenza" si riscontra che:

- sono descritte in generale le caratteristiche principali della Variante, specificando che non si prevede un'espansione strutturale o nuovi consumi di suolo, bensì un aggiornamento normativo finalizzato alla rigenerazione interna degli ambiti, al contenimento dell'impermeabilizzazione e al coordinamento con le strategie sovraordinate di sostenibilità;
- si riportano il quadro di riferimento normativo ambientale e il quadro di riferimento territoriale in cui sono illustrati gli aspetti del contesto ambientale e fisico con particolare riguardo alle caratteristiche geomorfologiche, idrologiche e pedologiche tipiche del substrato vulcanico napoletano (caratterizzato da depositi piroclastici e andosuoli), evidenziandone la vulnerabilità all'erosione e il condizionamento sulla stabilità dei versanti;
- vengono individuati e analizzati i siti della Rete Natura 2000 che insistono sul territorio comunale o nelle aree immediatamente limitrofe potenzialmente interessate dagli effetti della Variante;
- per ciascun sito Natura 2000 vengono descritti gli habitat di interesse comunitario, le specie di fauna e flora tutelate e i relativi fattori di pressione o minaccia antropica preesistenti e vengono presi in esame i vincoli e le misure gestionali previsti dalle Misure generali e sito specifiche di conservazione;
- la valutazione della significatività è stata condotta analizzando gli effetti potenzialmente indotti dalla Variante in relazione alle principali categorie di incidenza individuate dalla Direttiva Habitat e dalle Linee guida nazionali: perdita di habitat, frammentazione, perturbazione delle specie, effetti cumulativi e complementarietà con altri strumenti di pianificazione. Trattandosi di una Variante a prevalente contenuto normativo e non localizzativo–progettuale, la valutazione è stata orientata alla stima delle potenzialità trasformative consentite, distinguendo tra effetti diretti (interferenze spaziali immediate) ed effetti indiretti o di sistema (pressioni cumulative, alterazioni funzionali, incremento del carico antropico).

ARPAC – Agenzia Regionale Protezione Ambientale Campania – Ente di Diritto Pubblico istituito con L.R. 10/98
Sede Legale: via Vicinale S. Maria del Pianto – Centro Polifunzionale, Torre 1 – 80143 Napoli
tel. 0812326111 – fax 0812326225 – direzionegenerale.arpac@pec.arpacampania.it – www.arpacampania.it – P.I. 07407530638

Questa Agenzia tenuto conto:

- che le azioni proposte dalla Variante sono concepite in modo da prevedere una preliminare modifica della vigente disciplina urbanistica a carattere prevalentemente normativo e di assolvere al compito di anticipare alcuni temi del nuovo piano urbanistico comunale (PUC);
- delle considerazioni riportate nelle conclusioni del RA e delle criticità emerse (par.7.1)

ritiene parzialmente recepite le osservazioni formulate in fase di scoping. Tuttavia, riscontra l'impossibilità di valutare correttamente i possibili impatti connessi all'attuazione della variante sia per la difficoltà di definire aspetti dimensionali /localizzativi delle azioni previste, sia per la mancata analisi degli effetti cumulativi derivanti dal redigendo PUC e dai diversi strumenti di pianificazione avviati dal Comune di Napoli.

Pertanto, quest'Agenzia propone l'opportunità di redigere un piano di monitoraggio che consenta di valutare gli impatti cumulativi superando le criticità sopra descritte e che possa rappresentare l'elemento comune da utilizzare per il monitoraggio integrato dei diversi di strumenti di pianificazione del comune di Napoli.

Si condivide che, in considerazione del carattere prevalentemente normativo della Variante e al fine di assicurare il rispetto della normativa comunitaria e nazionale in materia di tutela degli habitat e delle specie dei Siti Natura 2000, ogni intervento dovrà essere valutato, nella successiva fase attuativa, mediante apposite procedure di valutazione di incidenza, tenendo conto della sua effettiva localizzazione e delle potenziali interferenze con i siti tutelati.

In conclusione, tanto si osserva restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Tecnico Istruttore
arch. Paola Catapano

Tecnico Istruttore
arch. Caterina d'Alise

Tecnico Istruttore
dott.ssa Antonella Loreto

ARPAC – Agenzia Regionale Protezione Ambientale Campania – Ente di Diritto Pubblico istituito con L.R. 10/98
Sede Legale: via Vicinale S. Maria del Pianto – Centro Polifunzionale, Torre 1 – 80143 Napoli
tel. 0812326111 – fax 0812326225 – direzionegenerale.arpac@pec.arpacampania.it – www.arpacampania.it – P.I. 07407530638

PG/2026/592509 del 26/05/2026

Da: valutazioni.ambientali@pec.regione.campania.it
Inviato: martedì 26 maggio 2026 11:12 (GMT+02:00)
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Prot.N.0481186/2026 - "OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE URBANISTICA FINALIZZATA ALLA REVISIONE DELLE REGOLE E DELLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA" - RISCONTRO
Allegati: 279 SCA_osservazioni Variante Napoli (2)_signed.pdf, Copia con segnatura Prot.N.0481186-2026.pdf

REGIONE CAMPANIA U
COPIA
Protocollo N.0481186/2026 del 26/05/2026
Firmatario: SIMONA BRANCACCIO

REGIONE CAMPANIA Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali

Al Comune di Napoli
Area Urbanistica
Servizio pianificazione urbanistica generale e attuativa
urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

OGGETTO: "Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa" - RISCONTRO

Con riferimento alla nota prot. n. 534343 dell'11/05/2026, acquisita al protocollo regionale n. 435582/2026 del 12/05/2026 con cui il Comune di Napoli comunica che è stato pubblicato su BURC n. 20 del 13/04/26 l'avviso di adozione della Variante urbanistica e del Rapporto Ambientale lo scrivente Ufficio comunica che non ha ulteriori osservazioni da formulare, confermando quanto già riscontrato con nota prot. reg. n. 0733418/2025 del 23/12/2025 e rimandando a codesto Comune, Autorità competente alla valutazione, eventuali richieste di integrazioni in merito a temi quali il Piano di Monitoraggio, considerati da affrontare in futuro, ma che si ritiene dovevano essere già trattati in questa fase.

Il funzionario
Dott.ssa Gemma D'Aniello

Il Direttore dell'Ufficio Speciale
Avv. Simona Brancaccio

Al Comune di Napoli
Area Urbanistica
Servizio pianificazione urbanistica generale e attuativa
urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

OGGETTO: "Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa" - RISCONTRO

Con riferimento alla nota prot. n. 534343 dell'11/05/2026, acquisita al protocollo regionale n. 435582/2026 del 12/05/2026 con cui il Comune di Napoli comunica che è stato pubblicato su BURC n. 20 del 13/04/26 l'avviso di adozione della Variante urbanistica e del Rapporto Ambientale lo scrivente Ufficio comunica che non ha ulteriori osservazioni da formulare, confermando quanto già riscontrato con nota prot. reg. n. 0733418/2025 del 23/12/2025 e rimandando a codesto Comune, Autorità competente alla valutazione, eventuali richieste di integrazioni in merito a temi quali il Piano di Monitoraggio, considerati da affrontare in futuro, ma che si ritiene dovevano essere già trattati in questa fase.

Il funzionario
Dott.ssa Gemma D'Aniello

Il Direttore dell'Ufficio Speciale
Avv. Simona Brancaccio