

ORIGINALE

Mod. dgc_ 1/19



COMUNE DI NAPOLI

AREA: URBANISTICA

SERVIZIO: PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

VICESINDACO CON DELEGA AI BENI COMUNI E ALL'URBANISTICA

Proposta di deliberazione prot. n° 2 del 19/04/2021

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 171

OGGETTO: Diniego della proposta di Piano urbanistico attuativo denominato "PUA Grimaldi", presentato dalla Società SI.GE.CO. su un'area sita in via Costantino Grimaldi nel quartiere di Poggioreale.

Il giorno 23 APRILE 2021, nella residenza comunale convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° 9 Amministratori in carica:

SINDACO:

Luigi de MAGISTRIS

X	A
---	---

ASSESSORI(*):

Carmine PISCOPO
(Vicesindaco)

P	X
---	---

Ciro BORRIELLO

P	X
---	---

Lucia Francesca MENNA

P	X
---	---

Luigi FELACO

P	A
---	---

Annamaria PALMIERI

P	A
---	---

Rosaria GALIERO

P	A
---	---

Giovanni PAGANO

P	A
---	---

Alessandra CLEMENTE

P	A
---	---

Raffaele DEL GIUDICE

P	A
---	---

Donatella CHIODO

P	A
---	---

Marco GAUDINI

P	A
---	---

(Nota bene: Per gli assenti barrare, a fianco del nominativo, la lettera "A"; per i presenti barrare la lettera "P")

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

Assume la Presidenza: IL SINDACO Luigi de MAGISTRIS

Assiste il Segretario del Comune: PATRIZIA MAGNONI

Ri in VIDEOCONFERENZA

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE

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

LA GIUNTA, su proposta del Vicesindaco con delega ai beni comuni e all'urbanistica

Premesso

che con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004 (pubblicato sul BURC del 14 giugno 2004) è stata approvata la *Variante al PRG per la zona orientale, il centro storico e la zona nord* di seguito denominata *Variante*;

che, in particolare, il comma 5 dell'art. 135 delle NTA della Variante, disciplina l'ambito "10-Centro Direzionale" e per l'area contrassegnata dal n. 2 (sub-ambito) prevede che ogni realizzazione sia subordinata alla approvazione di un progetto urbanistico esecutivo che riconnetta, in una configurazione unitaria, le opere realizzate nel sub comprensorio orientale, le opere dei cosiddetti terzi lottizzatori e l'edilizia prevista nelle isole edificatorie comunali, nel rispetto degli obiettivi dell'ambito e delle quantità massime fissate nella tabella dimensionale, nonché della disciplina di zona;

che il comma 3 dell'art. 2 delle NTA, specifica che è ammessa la formazione di strumenti urbanistici esecutivi "stralcio", ossia riferiti a quote parti dell'ambito, purchè nel rispetto delle finalità, del dimensionamento e dei parametri quantitativi dell'ambito, ma anche nel rispetto dei confini dei subambiti, ossia delle perimetrazioni interne all'ambito contrassegnate con numero o lettera, per i quali sia prevista progettazione unitaria;

che l'amministrazione Comunale, con Deliberazione di G.C. n. 1791 del 07/06/2004 (come modificata dalla delibera G.C. n.1115 del 01/04/05) dichiarava di pubblico interesse la proposta della soc. Agorà 6 scarl relativa al completamento dell'intero comparto sub orientale del centro direzionale (project financing);

che con delibera di Giunta Comunale n. 2297 del 14/06/05 è stato approvato il piano urbanistico attuativo (PUA) su aree pubbliche, quale stralcio della pianificazione unitaria del sub-ambito;

che a seguito di gara, la società promotrice veniva dichiarata aggiudicataria per la realizzazione dei lavori in attuazione del PUA approvato;

che in data 20/07/2007 è stata stipulata la convenzione rep. n. 77597 con la quale il Comune affidava alla società concessionaria Agorà 6 la progettazione, realizzazione e gestione del Comprensorio orientale del Centro direzionale di Napoli, da attuarsi tramite Finanza di progetto;

che in data 10/08/2010 è stato sottoscritto l'atto aggiuntivo alla succitata convenzione, di cui al rep. n. 81445, avente ad oggetto il recepimento, nell'ambito della convenzione, delle modifiche e integrazioni intervenute a seguito della redazione ed approvazione del progetto esecutivo e della revisione del piano economico finanziario approvato con delibera G.C. n. 279 del 01/03/2010;

che, a seguito della mancata realizzazione degli interventi previsti, la soc. Agorà 6 spa ha presentato, in data 26 luglio 2018, domanda di arbitrato, dando avvio al contenzioso contro il Comune di Napoli, finalizzato alla definitiva risoluzione della convenzione;

che il Collegio arbitrale, eletto per la risoluzione del contenzioso, ha dichiarato, con pronuncia del lodo parziale del 26/05/2020, la risoluzione retroattiva della convenzione del 2007, alla data della domanda di arbitrato.

IL SEGRETARIO GENERALE



Considerato

che ai sensi degli artt. 35, 37 e 135 delle NTA della Variante, in data 24/11/15 la società SI.GE.CO. *Società Immobiliare Gestione e Costruzione Spa*, presentava una proposta di Piano urbanistico attuativo, denominato PUA Grimaldi, su un'area, di mq. 7.970, sita all'intersezione tra via Aulisio e via Costantino Grimaldi, nel quartiere di Poggioreale (zona Centro direzionale), ricadente in ambito 10, sub_ambito 2, in sottozona Db;

che tale porzione di territorio ricade nella più vasta area individuata come "ex isola edificatoria n.8", già oggetto di una proposta di "PUA stralcio" presentata, su impulso dell'amministrazione, dal Consorzio dei proprietari maggioritari (tra i quali la soc. SI.GE.CO), a partire dal 2009, allo scopo di riconfigurare la distribuzione dei volumi previsti dal *masterplan* proposto dalla società Agorà, di cui alla citata Delibera G.C. n. 1791, in conseguenza e in relazione alle prescrizioni migliorative sui progetti della concessionaria, che avevano comportato modifiche all'originale assetto;

che l'iter istruttorio della proposta sull'intera isola edificatoria n. 8 non si concluse fruttuosamente per la risoluzione, nel 2015, della convenzione sottoscritta tra proprietari e Consorzio;

che, a seguito di comunicazione del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa (nota PG/2016/191260 del 03/03/16) di non ammissibilità della proposta di PUA, in quanto non conforme alle destinazioni d'uso previste per la sottozona Db di cui al comma 4 dell'art. 35, la società proponente ha ripresentato, in data 25/07/18, una nuova proposta, riformulata e ridimensionata al fine di superare le criticità emerse;

che la proposta preliminare, configurata rispetto al "*Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata*", approvato dal dipartimento 'Pianificazione urbanistica con Disposizione dirigenziale n.18 del 14/03/2008, prevedeva la realizzazione di un edificio polifunzionale oltre a un'area per attrezzature pubbliche (parcheggi e verde attrezzato) con volume inferiore alla cubatura scaturente dall'applicazione di un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2mc/mq;

che, in rapporto a quanto riportato in premessa nonché in continuità con i criteri adottati dalla citata proposta per l'isola edificatoria n.8, la proposta del PUA Grimaldi veniva dichiarata in un primo tempo ammissibile, in quanto PUA stralcio del *masterplan* del subambito 10.2, nel rispetto delle finalità, della destinazione d'uso prevalente (produzione di beni e servizi), della volumetria assentibile, dedotta dalla tabella dimensionale di ambito, e del fabbisogno di standard, anche tramite la monetizzazione di una quota residua;

che, in particolare, tale proposta di PUA avrebbe costituito di fatto il primo intervento indiretto di iniziativa privata in adiacenza al realizzando parco pubblico, di cui ai lavori della concessionaria Agorà, avviando l'attuazione del sub-ambito sulle aree private residuali;

che la proposta così configurata è stata sottoposta all'esame della Commissione urbanistica, istituita ai sensi dell'art. 6 delle Norme tecniche attuative della variante di PRG, la quale rinviava il PUA al Servizio Pianificazione urbanistica attuativa, motivando che l'ammissibilità dichiarata dallo stesso era fondata su "*considerazioni e valori che non sono suffragati(...) da una specifica norma attuativa di riferimento, né da una determinazione dirigenziale o da un atto di indirizzo dell'organo deliberante*".

Valutata

la necessità, sulla scorta di quanto sollevato dalla Commissione Urbanistica, di chiarire tutti gli aspetti relativi all'assetto dell'area in questione si è proceduto ad un approfondimento istruttorio, alla luce del quale sono emerse le seguenti problematiche:

IL SEGRETARIO GENERALE



- la pronuncia del lodo parziale del collegio arbitrale del 26/05/2020 con cui è stata stabilita la definitiva risoluzione della Convenzione tra il Comune di Napoli e la società Agorà 6 del 20/07/2007 - rep. n. 77597;
- la retro-esecutività della risoluzione contrattuale, che di fatto ha sancito, alla data del luglio 2018, la conclusione del procedimento relativo ai lavori di completamento del comparto orientale del centro direzionale, fulcro della trasformazione del sub-ambito;
- la decorrenza del termine per l'esecuzione del PUA, stabilito in dieci anni dall'approvazione (luglio 2005), che ha reso prioritario verificare la opportunità di rimodulare, da parte dell'amministrazione, l'intero subambito, nel perseguimento del massimo interesse pubblico, attesa la ultrattività dell'efficacia del PUA in merito agli allineamenti, destinazioni d'uso e delimitazioni delle aree pubbliche e delle superfici fondiarie;
- il valore assolutamente primario assunto dal PUA, proposto dalla soc. Agorà, nella gerarchia degli interventi ammissibili, non solo per dimensione ma soprattutto rispetto alla centralità delle attrezzature previste per il quartiere (sportive, istruzione, verde, interesse comune, ecc.), nonché alla connessione con il centro direzionale già realizzato.

Considerato, altresì

che, per le motivazioni suddette, la citata risoluzione contrattuale ha comportato di fatto il venir meno dell'intera operazione e, conseguentemente, anche del progetto unitario;

che la decadenza del PUA, per effetto del termine decennale, senza attuazione alcuna, equivale a obsolescenza delle previsioni riportate sul "progetto unitario" dell'intero sub_ambito, rendendo opportuno un diverso assetto dell'area, attraverso la redazione di un nuovo progetto unitario, al fine di fornire, rispetto alle previsioni ormai ventennali del PUA di Agorà, una risposta più vicina alle attuali esigenze del quartiere e nuove modalità di reperimento delle risorse economico-finanziarie per l'attuazione;

- che nelle more della predisposizione e approvazione del progetto unitario, secondo quanto previsto dal comma 4 dell'art. 2 delle NTA di PRG, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto della disciplina delle singole zone;

- che ogni proposta di PUA su ridotte estensioni territoriali, minimali rispetto all'intero ambito oggi da ridefinire, risulta improcedibile fino al necessario riassetto dell'intero sub_ambito;

- la necessità, nelle more di tale nuova determinazione, di definire necessariamente la conclusione dei procedimenti di iniziativa privata in corso e, parimenti, l'inammissibilità di quelli in divenire, relativi a interventi indiretti ricadenti nel sub_ambito 10.2, potenzialmente pregiudizievoli in assenza di una nuova pianificazione unitaria.

Vista

la sentenza del Consiglio di Stato n. 3358/2019, che ha sancito la competenza della Giunta comunale su ogni atto conclusivo del procedimento finalizzato all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, ai sensi dell'art. 27 della LRC 16/04.

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, per cui sotto tale profilo, lo stesso dirigente qui di seguito sottoscrive

IL SEGRETARIO GENERALE

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA
arch. Massimo Santoro

5

con voti UNANIMI,

DELIBERA

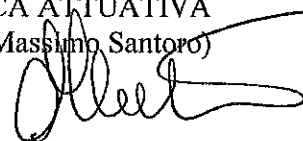
1. Diniegare, per le considerazioni sopra riportate, la proposta di Piano urbanistico attuativo denominato "PUA Grimaldi", presentata dalla Società SLGE.CO. su un'area sita in via Costantino Grimaldi a Poggioreale in data 25/07/2018 e acquisita con prot. n. PG/2018/685938.
2. Demandare al Servizio Pianificazione urbanistica attuativa l'adozione di tutti i provvedimenti consequenziali.

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

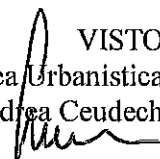
☐ (**) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

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

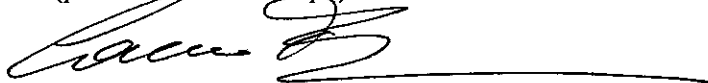
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA
(arch. Massimo Santoro)



VISTO
Il Responsabile dell'Area Urbanistica
Arch. Andrea Ceudech



IL VICESINDACO CON DELEGA AI BENI COMUNI E ALL'URBANISTICA
(prof. Carmine Piscopo)



IL SEGRETARIO GENERALE





COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 2 DEL 19 aprile 2021, AVENTE AD OGGETTO:

Diniego della proposta di Piano urbanistico attuativo denominato "PUA Grimaldi", presentato dalla Società SL.GE.CO. su un'area sita in via Costantino Grimaldi nel quartiere di Poggioreale.

Il Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica 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, 19/4/2021.....

IL DIRIGENTE

Proposta pervenuta al Dipartimento Ragioneria il 22/04/2021 e protocollata con il n. 189/2021/200;

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,

IL RAGIONIERE GENERALE



COMUNE DI NAPOLI

Dipartimento Ragioneria Generale
Servizio Gestione Bilancio

Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000.
Proposta di delibera prot. n.2 del 19.04.2021 DCG 2021/200/ del 22.04.2021. Servizio
Pianificazione Urbanistica Attuativa.

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

Il Ragioniere Generale
don. Raffaele Grimaldi

Per

Proposta di deliberazione del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa prot. 2 del 19.4.2021 - pervenuta al Servizio Segreteria della Giunta Comunale in data 23.4.2021 - SG 175

Osservazioni del Segretario Generale

Sulla scorta dell'istruttoria tecnica svolta dal Servizio proponente.

Con il provvedimento in oggetto la Giunta intende denegare la proposta di Piano urbanistico attuativo denominato "PUA Grimaldi", presentata dalla Società SI.GE.CO., su un'area sita in via Costantino Grimaldi a Poggioreale.

Letto il parere di regolarità tecnica che recita: *"Favorevole."*

In ordine al provvedimento in oggetto, il Ragioniere Generale dichiara: *"La proposta in esame non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria o sul Patrimonio dell'Ente. Pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile."*

Come si evince dalla lettura delle dichiarazioni rese dalla dirigenza nella parte narrativa, la proposta di Pua oggetto del presente atto si inserisce nell'ambito di un più ampio progetto di Pua approvato con deliberazione di G.C. n. 2297/05 (per il quale si è poi addivenuti a risoluzione della convenzione con il soggetto proponente). Il diniego del Piano in oggetto, inizialmente dichiarato ammissibile e poi sottoposto ad ulteriori approfondimenti istruttori sulla scorta dei rilievi formulati dalla Commissione Urbanistica, è motivato dalla decadenza del citato Pua approvato con deliberazione di G.C. n. 2297/2005 e dalla considerazione secondo cui l'obsolescenza delle previsioni riportate sul "progetto unitario" dell'intero sub-ambito rende *"opportuno un diverso assetto dell'area, attraverso la redazione di un nuovo progetto unitario, al fine di fornire, rispetto alle previsioni ormai ventennali del PUA di Agorà, una risposta più vicina alle attuali esigenze del quartiere e nuove modalità di reperimento delle risorse economico-finanziarie per l'attuazione"* e, pertanto, *"nelle more della predisposizione e approvazione del progetto unitario, secondo quanto previsto dal comma 4 dell'art. 2 delle NTA di PRG, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto della disciplina delle singole zone"*.

Si richiama la disciplina normativa in materia di piani urbanistici attuativi e, in particolare:

- l'art. 26 della L.R. 16/2004, disciplinante il contenuto e la portata dei piani;
- l'art. 27 della L.R. 16/2004, letto in combinato disposto con l'art. 3 del Regolamento regionale n. 5/2011, in cui si delinea il procedimento di formazione dei piani, ma nulla si dispone in materia di diniego degli stessi.

Si pone in evidenza che la parte narrativa richiama, in ordine alla competenza della Giunta ad esprimersi in ordine al diniego in questione, la sentenza del Consiglio di Stato – sez. IV – n. 3358/2019, in cui è stato ritenuto che *"il riferimento espresso, contenuto"* nell'art. 27 della L.R. 16/2004 *"al potere di adozione e di approvazione, rimesso dalla legge regionale in capo alla Giunta, non può che ricomprendere implicitamente anche il potere di respingere la proposta di piano, che pertanto deve essere trasmessa alla Giunta anche in presenza di circostanze potenzialmente ostative, le quali saranno vagliate dall'organo competente ai fini della eventuale adozione di un atto negativo."*

Per gli aspetti prettamente tecnici che caratterizzano la proposta, assume particolare rilievo l'istruttoria svolta dagli uffici comunali e le valutazioni della dirigenza, alla quale compete, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D. Lgs. 267/2000, l'esercizio del controllo preventivo di regolarità amministrativa e contabile, che trova estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica. Nel quadro normativo disciplinante compiti e responsabilità della dirigenza, assume rilievo, altresì, l'attività di vigilanza e controllo sulla correttezza delle procedure attuative dell'atto proposto, ove dovesse essere confermato in sede deliberante.

Spettano all'organo deliberante le valutazioni conclusive in ordine all'approvazione della proposta in questione.

VISTO:
Il Sindaco

Il Segretario Generale

Deliberazione di G. C. n. 121 del 23/4/21 composta da n. 9 pagine progressivamente numerate,

☐ nonché da allegati come descritti nell'atto.*

*Barrare, a cura del Servizio Segreteria della Giunta, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 30/4/2021 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, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)

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

- divenuta esecutiva in data

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

Il Funzionario responsabile