



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2025/ 75322 del 21/01/2025

Al Servizio Coordinamento dei processi di
Valorizzazione, Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio

e p.c.:

All'Assessorato al Bilancio con delega al Patrimonio

All'Area Tecnica Patrimonio

Oggetto: Riscontro nota PG/2025/55936 del 21/01/2025 - Richiesta informazioni su eventuale possibilità di variazione di destinazione urbanistica dell'immobile di proprietà dell'Ente, sito in Napoli alla Via Chiaro di Luna, da alienare a trattativa privata.

Si fa riferimento alla nota del Servizio Coordinamento dei processi di Valorizzazione, Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio, PG/2025/55936 del 21/01/2025, con la quale ha comunicato che *"Con riferimento all'oggetto considerato che lo Scrivente Servizio, in accordo al vigente Regolamento per le alienazioni dei beni immobili di proprietà dell'Ente, intende procedere alla vendita a trattativa privata del complesso immobiliare in argomento atteso che sono state effettuate due aste andate deserte e considerato che lo stesso, come indicato nella perizia di stima aggiornata pervenuta allo Scrivente Servizio dall'Area Tecnica Patrimonio con nota PG/2025/46325 del 17/01/2025, rimessa in allegato, è stato realizzato al fine di ospitare attività didattiche, per cui il segmento di mercato attivo cui è stato fatto riferimento, utilizzando un procedimento di stima sintetico col quale confrontare l'immobile in argomento, è quello degli immobili a destinazione scolastica"*. Con la stessa nota, pertanto, ha richiesto al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa di *"comunicare allo Scrivente Servizio se sulla base della normativa vigente in materia siano possibili cambi di destinazione urbanistica di detto immobile da parte del futuro aggiudicatario, e in caso affermativo di indicare le eventuali possibilità"*.

A tal fine, in allegato alla richiesta, per l'immobile in argomento, ha fornito l'individuazione su ortofoto e i riferimenti identificativi del NCEU: Sez. PON, Foglio 7, part.IIIa n. 670, subb. 1-2 cat. B5; tale documentazione è contenuta nella perizia di stima aggiornata, pervenuta dall'Area Tecnica Patrimonio con nota PG/2025/46325 del 17/01/2025.

Si fa presente che, sulla scorta delle informazioni presenti nella documentazione trasmessa con l'istanza ed attraverso i dati disponibili, lo scrivente servizio ha provveduto innanzitutto ad individuare l'immobile in oggetto, al fine di verificare quanto richiesto.

A tale proposito si precisa che, da approfondimenti catastali e in particolare dalla visura catastale effettuata sulla base dei dati catastali forniti del NCEU: Sez. PON, Foglio 7, part.IIIa n. 670, subb. 1-2, questi immobili risultano correlati alla particella Fg 117 part. 82 del catasto terreni. Invece, la localizzazione dello stesso immobile su ortofoto, inserita sempre nell'allegato trasmesso con la suddetta nota, interessa parte della part. 128 del Fg 117 del NCT. Pertanto, si fa riferimento alla perimetrazione dell'immobile su ortofoto, fornita con la perizia di stima in allegato alla richiesta, dalla quale si ricava che l'immobile in argomento ricade in parte della part. 128 del Fg 117 del NCT.

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

L'immobile di proprietà dell'Ente, sito alla Via Chiaro di Luna, Quartiere Ponticelli, Municipalità 6, individuato attraverso la localizzazione su ortofoto trasmessa in allegato, interessa parte della part.lla n. 128 del Fg 117 del NCT.

In relazione alla vigente disciplina urbanistica, l'immobile oggetto di richiesta come individuato dalla localizzazione su aerofotogrammetria allegata alla richiesta:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, per la maggiore estensione, nella *zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente* disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- rientra nell'*ambito "18 - Ponticelli"* disciplinato dall'art.149;
- è individuato, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art.56, tra gli *immobili destinati a istruzione, interesse comune e parcheggi*, risultando, pertanto, disciplinato dall'art. 56 - *attrezzature di quartiere* delle norme di attuazione della Variante;
- è classificato, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici *area stabile*;
- risulta sottoposto per la maggiore estensione alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio *Dlgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera c)* fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi del T.U.sulle acque e impianti elettrici RD 1775/1933 e relative sponde per 150 m in quanto alla data del 06.09.1985 l'area non era zona A o B nel Prg approvato con Dm 1829 del 31.03.1972;
- non rientra nel perimetro del *centro edificato*, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

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

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

L'area in oggetto, risulta sottoposta al combinato disposto degli artt. 31, 33 e 56 della Variante, con particolare riguardo alla disciplina dell'art. 56 delle norme tecniche di attuazione.

L'immobile in argomento rientra, come sopra specificato, nella perimetrazione della Tavola 8 - Specificazioni come attrezzature di quartiere.

In questo caso, la destinazione degli immobili ad attrezzatura di quartiere determina una restrizione delle possibili utilizzazioni, nel caso in esame, tra quelle compatibili con le attrezzature per "istruzione", "interesse comune", "parcheggi" di cui al DM 1444/1968, non risultando ammissibili, dunque, cambi di destinazione d'uso per altre destinazioni direzionali, terziarie e commerciali, ferma restando la possibilità di continuare utilizzazioni legittime documentate prima del 2004, data di approvazione della vigente Variante.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso, sempre l'art. 56 della Variante prevede al comma 3 che: "Le attrezzature di cui al comma 1 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".

L'istruttore tecnico
geom. Angela Giudice



Il dirigente
arch. Andrea Ceudech

