



**ORIGINALE**

Mod \_fdgc\_1\_21

**DIPARTIMENTO/AREA:** AREA URBANISTICA - AREA AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

**SERVIZIO:** PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA - SERVIZIO TUTELA E REGOLARIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

**ASSESSORATO:** ALL'URBANISTICA - ASSESSORATO AL BILANCIO

**SG:** 494 del 29/10/2024

**DGC:** 570 del 28/10/2024

**Cod. allegati:** 1050L\_2024\_11

**Proposta di deliberazione prot. n° 11 del 25/10/2024**

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 466**

**OGGETTO:** Adozione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.

Il giorno 04/11/2024, nella residenza Comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Sette Amministratori in carica:

**SINDACO:**

*Gaetano MANFREDI*

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**ASSESSORI(\*):**

*Laura LIETO*

(Vicesindaco)

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Pier Paolo BARETTA*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

*Antonio DE IESU*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

*Teresa ARMATO*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

*Edoardo COSENZA*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

*Vincenzo SANTAGADA*

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

**P A**

*Maura STRIANO*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

*Emanuela FERRANTE*

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

*Luca FELLA TRAPANESE*

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

*Chiara MARCIANI*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

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

Assume la Presidenza: *Vicesindaco Laura Lieto*

Assiste il Segretario del Comune: *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.

**Premesso**

che con la delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 veniva approvata la delibera di Giunta di proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/2023 con la quale in attuazione agli impegni del Patto per Napoli, veniva approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta;

che la delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 ha previsto due elenchi di immobili di cui il primo è relativo ad immobili conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70 %, e comprende i seguenti immobili:

- Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346;
- Deposito ANM, via Posillipo 165;
- Villa Cava, via Marechiaro 93;
- Galleria Principe di Napoli I – V;
- Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35;
- Deposito ANM Garittone, via Nuova San Rocco 1-12;

che il secondo gruppo viene interamente ceduto ad altri fondi gestiti da Invimit e comprende tre caserme (Piazza Tafuri Giovanni Bernardino; Via della Villa Romana; Via Commissario Ammaturo, 103/5/7) che vengono interamente cedute ad Invimit, secondo un piano generale dello Stato di recupero e valorizzazione degli immobili destinati a servizio pubblico. Su tale secondo gruppo non risulta necessario intervenire in quanto gli immobili proseguiranno a svolgere le loro attuali funzioni;

che con la delibera di Consiglio n. 97 viene approvata a maggioranza una prima mozione di accompagnamento avente ad oggetto "Comparto Napoli del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A". Partendo dal presupposto che *"il Comune ha già espresso - in sede di definizione del comparto - alcuni primi orientamenti vincolanti quali, ad esempio, la inalienabilità della Galleria Principe o la destinazione a parcheggio di parte dell'area ex Garittone, come già indicato dal Consiglio Comunale"* e che *"ai fini della migliore valorizzazione degli immobili il Comune si impegna a valutare la possibilità, all'interno del piano di rigenerazione urbana, di prendere in considerazione la variazione di destinazione di singoli immobili, al fine di rendere possibile la loro massima valorizzazione"*, la mozione impegna il Sindaco e gli Assessori competenti, tra l'altro, a:

- *"proseguire nel piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, mantenendone, in via prioritaria, la caratteristica pubblica e assicurando la preventiva rivalutazione del bene immobiliare quando intervengano modificazioni d'uso di natura urbanistica"*;
- *"definire negli obiettivi del Fondo Napoli, costituito con Invimit, i seguenti vincoli e priorità:*
  - *riaffermare la inalienabilità della galleria Principe, conservandone, pur nel necessario processo di valorizzazione, le caratteristiche sociali previste dalla Giunta e già presenti in alcune attività;*
  - *realizzare, anche in coerenza con quanto stabilito dal CC, la realizzazione del parcheggio pubblico nell'area del Garittone;*
  - *procedere alle variazioni di destinazione d'uso necessarie, a partire dal deposito ANM di Posillipo"*.
- *"tenere in considerazione, in via prioritaria, per gli immobili oggetto di valorizzazione, le necessità presenti all'interno del tessuto cittadino, con particolare rilievo a quelle emergenti dai fenomeni di gentrificazione e di turistificazione attualmente in essere nel territorio comunale. Per questi motivi, si guardi alla necessità di: studentati (...); ostelli (...); spazi di co-housing (...)"*.

che nella stessa seduta viene inoltre approvata un'altra mozione che rileva ai fini della presente variante urbanistica avente ad oggetto *"destinazione di immobili comunali alienati ad Invimit per residenze universitarie"*, con la quale si impegna il Sindaco e l'Assessore al Patrimonio *"a stipulare un accordo o protocollo d'intesa con la società Invimit Sgr S.p.A. affinché parte del patrimonio alienato possa essere destinato alla funzione di residenza universitaria per sostenere il diritto allo studio nella città di Napoli e contribuire in maniera decisiva alla soluzione tale problema"*.

che, inoltre, con la delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024 è stato approvato il documento "Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva" contenente gli Indirizzi per la redazione di varianti alla vigente disciplina urbanistica e la redazione del Piano Urbanistico Comunale;

che il suddetto Documento prefigura in particolare una manovra urbanistica *"come un processo a diverse velocità, anticipato da una variante normativa al PRG che risolva, nel breve termine, le principali"*

*incongruenze regolative che, alla prova del tempo, si sono rese manifeste e che di fatto ostacolano l'andamento operativo del piano rispetto alle domande e alle istanze attuali di trasformazione urbana. La produzione della variante, nel breve periodo, va di pari passo con la revisione in chiave strategica del preliminare di PUC che era stato adottato dall'amministrazione precedente. La variante normativa – pur facendo riferimento a uno strumento, il PRG, superato dall'attuale Legge Urbanistica Regionale n. 16 del 2004, che introduce il PUC come strumento a due velocità, dotato cioè di una componente strutturale e di una componente operativa – delinea un nuovo set di norme che sarà coerentemente assorbito dall'impianto regolativo del nuovo PUC. Da questo doppio innesco (varianti normative + preliminare di PUC con annesso documento strategico) la strada verso il nuovo PUC per Napoli viene tracciata, con l'obiettivo di portare ad adozione il piano strutturale entro la fine della consiliatura”.*

che in particolare vengono individuati in una visione unitaria tre campi di applicazione della variante urbanistica all'attuale disciplina urbanistica. Tra questi, rileva ai fini della presente proposta di variante “le attrezzature a uso pubblico” e in particolare i seguenti contenuti:

*“d) adeguamenti tecnici, revisione della Tavola 8 sia in termini di perimetri che di tipologie di attrezzature e di individuazione di nuove attrezzature esistenti non precedentemente censite, miglioramento della compatibilità delle funzioni;*

*e) revisione delle previsioni sugli immobili pubblici, con particolare riferimento agli immobili di proprietà comunale”.*

### Considerato

che con la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03 ottobre 2024 è avvenuta la “Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.”, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011”;

che con la stessa Delibera è stata dichiarata l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione ambientale strategica della variante urbanistica in argomento, ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009;

che la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03/10/2024 completa degli allegati è stata pubblicata sul sito istituzionale del comune all'indirizzo [www.comune.napoli.it/urbana](http://www.comune.napoli.it/urbana) dal 08/10/2024 con la seguente indicazione: “Per informazioni o chiarimenti è possibile contattare gli uffici alla seguente mail [pianificazione.urbanistica@comune.napoli.it](mailto:pianificazione.urbanistica@comune.napoli.it)”;

che, inoltre, la suddetta Delibera è stata pubblicata, completa degli allegati, all'Albo pretorio dell'Ente in data 08/10/2024 e fino al 23/10/2024;

che tale pubblicazione è stata predisposta nel rispetto del Regolamento regionale n. 5/2011 art.7-partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti;

che in particolare il comma 1 dell'art. 7 precisa: “L'amministrazione procedente garantisce la formazione e la pubblicità nei processi di pianificazione attraverso il coinvolgimento di tutti i soggetti pubblici e privati nel procedimento dei piani o di loro varianti, in attuazione delle disposizioni della legge n. 241/90 e dell'articolo 5 della legge regionale 16/2004” e il successivo comma 2: “prima dell'adozione del piano sono previste consultazioni, al fine della condivisione del preliminare di piano”;

che infatti in merito all'art. 7 comma 1 il Manuale operativo del Regolamento regionale n. 5/2011 della Regione Campania - area generale di Coordinamento-Governo del Territorio indica che “Il coinvolgimento di tutti i soggetti pubblici e privati è fondamentale nel procedimento di formazione e approvazione dei piani e delle loro varianti. Tale coinvolgimento avviene utilizzando forme idonee di pubblicità.

La pubblicità, al fine di garantire la massima trasparenza nel processo di piano, deve essere chiara, semplice, sintetica idonea ed efficace. Gli Enti responsabili del piano devono utilizzare forme di comunicazioni accessibili dalla maggior parte dei soggetti da coinvolgere e poco dispendiose per la pubblica Amministrazione. (...)”;

che durante il periodo di pubblicazione del *Documento Strategico* sul sito istituzionale del Comune non sono pervenute richieste di informazioni o chiarimenti;

### Considerato inoltre

che la finalità della variante urbanistica è quella di assicurare una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino congruenti con le caratteristiche degli immobili. Ciò al fine di valorizzare, mediante appropriate modifiche delle destinazioni d'uso, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli", per il quale il Comune resterà comunque quotista di maggioranza al 70%;

che la variante urbanistica in argomento si configura come applicazione diretta della delibera consiliare n. 97 del 30/11/2023 e delle mozioni d'ordine ad essa allegate e opera secondo gli indirizzi contenuti nel Documento di cui alla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024;

che, sulla base del Documento Strategico approvato con la delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03 ottobre 2024, è definita, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento regionale n. 5/2011, la variante urbanistica al vigente Prg i cui contenuti, approfonditi nella Relazione di variante allegata al presente provvedimento, in sintesi sono:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni;
- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garittone come immobile reperito per "parcheggi";
- precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto;

che conseguentemente, le modifiche suddette si concretizzano nelle variazioni di alcuni fogli della Tavola 8 – Specificazioni come di seguito specificato:

- foglio n. 7 – inserimento retino reperito parcheggi per il deposito ANM Garittone per una superficie pari a 5.600 mq;
- foglio n. 14 – eliminazione retini esistenti, reperiti e integrate per la Galleria Principe; eliminazione retino attrezzatura reperita per Palazzo Cavalcanti; inserimento retino attrezzatura esistente per la Stazione di Montesanto (EAV e Funicolare); inserimento retino attrezzatura reperita per il centro diurno (superficie di 1.300 mq) e gli spazi culturali (superficie di 1.100 mq) relativi all'Accordo di Programma dell'Ospedale di Santa Maria degli Incurabili; inserimento del pallino relativo alla attrezzatura integrata esistente nella porzione del compendio di via Egiziaca a Pizzofalcone ricadente in Tavola 8;
- foglio n. 20 – eliminazione retino grafico di attrezzatura esistente relativo al deposito ANM di Posillipo; sostituzione del retino di istruzione superiore esistente per l'ex Istituto Cavalcanti per una superficie pari a 6.100 mq con quello di attrezzatura individuata di interesse comune (reperito);

che le modifiche grafiche sopra richiamate sono riportate nei fogli della Tavola 8 – Specificazioni allegati alla presente deliberazione che sono da intendersi come modificative degli elaborati grafici della Variante generale;

che conseguentemente il dimensionamento delle attrezzature di quartiere viene modificato per i quartieri di San Carlo all'Arena, Montecalvario, San Lorenzo, Posillipo come riportato nelle tabelle riportate nella Relazione allegata alla presente deliberazione;

### Dato atto

che la variante urbanistica ha come indirizzi di riferimento due delibere del Consiglio Comunale, ovvero la n. 97 del 30/11/2023 e la n. 20 del 19/06/2024, e in particolare:

- in riferimento alla *Delibera del Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 e mozioni d'accompagnamento*:  
 - "proseguire nel piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, mantenendone, in via prioritaria, la caratteristica pubblica e assicurando la preventiva rivalutazione del bene immobiliare quando intervengano modificazioni d'uso di natura urbanistica";

IL SEGRETARIO COMUNALE  
AVV. MONTESANTO

✓ 2023

- *riaffermare la inalienabilità della galleria Principe, conservandone, pur nel necessario processo di valorizzazione, le caratteristiche sociali previste dalla Giunta e già presenti in alcune attività.* Tale circostanza non contrasta con la proposta di variante restando le attività culturali e sociali ammissibili nel più ampio ventaglio degli usi compatibili definiti dalla sola disciplina tipologica;
- *realizzazione del parcheggio pubblico nell'area del Garitone, che come visto è inserito nella Tavola 8 – Specificazioni come attrezzatura reperita per parcheggio;*
- *procedere alle variazioni di destinazione d'uso necessarie, a partire dal deposito ANM di Posillipo, come visto sono state analizzate e variate le possibilità di destinazione dei beni in oggetto (ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli) laddove necessario;*
- *“tenere in considerazione, in via prioritaria, per gli immobili oggetto di valorizzazione, le necessità presenti all'interno del tessuto cittadino, con particolare rilievo a quelle emergenti dai fenomeni di gentrificazione e di turistificazione attualmente in essere nel territorio comunale. Per questi motivi, si guardi alla necessità di: studentati (...); ostelli (...); spazi di co-housing (...).”* Da questo punto di vista la variante libera le possibili destinazioni già previste dal tipologico e dalla sottozona Bb. La scelta tra queste destinazioni andrà effettuata a valle della presente variante. Ci si limita a evidenziare che tali destinazioni risulteranno ammissibili a valle dell'approvazione della variante per gli immobili oggetto di variante.
- *in riferimento alla Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 19/06/2024:*
  - la variante si inserisce nel processo individuato dall'Amministrazione che prevede varianti anticipatorie nelle more della redazione del PUC su particolari tematiche tra cui “le attrezzature a uso pubblico”;
  - nell'ambito della variante per le “attrezzature pubbliche” la proposta di variante è strettamente attinente ai seguenti punti:
    - “d) adeguamenti tecnici, revisione della Tavola 8 sia in termini di perimetri che di tipologie di attrezzature e di individuazione di nuove attrezzature esistenti non precedentemente censite, miglioramento della compatibilità delle funzioni;
    - e) revisione delle previsioni sugli immobili pubblici, con particolare riferimento agli immobili di proprietà comunale”.

che da quanto sopra riportato ne risulta la piena coerenza della proposta di variante alle delibere consiliari richiamate, configurandosi come applicazione diretta della delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 e delle mozioni d'ordine ad essa allegate e operando secondo gli indirizzi contenuti nel Documento di cui alla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024.

che con la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03 ottobre 2024 è stata dichiarata l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione ambientale strategica della variante urbanistica in argomento, ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009;

che per la suddetta variante urbanistica, come richiesto dall'art 3 comma 1 del Regolamento regionale n. 5/2011, sussiste “la conformità alle leggi e regolamenti e agli eventuali strumenti urbanistici e territoriali sovra ordinati e di settore”.

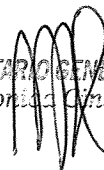
### **Precisato**

che la variante in argomento opera sulla revisione delle previsioni delle attrezzature pubbliche inerenti gli immobili di proprietà comunale che verranno conferiti al Fondo di cui il Comune resterà quotista di maggioranza al 70% e la continuità dell'uso prevalentemente pubblico del gruppo di beni in argomento è garantita dalla mozione del Consiglio Comunale per la Galleria Principe e il Garitone, che ne costituiscono la maggiore consistenza, mentre per gli altri beni l'utilizzazione sarà definita in sede di valorizzazione, restando comunque possibile in base alla vigente disciplina urbanistica l'utilizzazione a uso pubblico;

che la variante in argomento non individua nuove aree da destinare a standard di quartiere, bensì effettua la registrazione di interventi già approvati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale;

che le registrazioni in Tavola 8 e nel dimensionamento della Variante generale di interventi già approvati risultano mere “precisazioni” che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni;

IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Monica Cinque



V  
2025

che inoltre la variante non determina nuovi carichi insediativi né modifiche delle norme tecniche della Variante generale e si esplicita in modifiche grafiche dei fogli nn. 7, 14, 20 della Tavola 8 – Specificazioni e nell'aggiornamento delle tabelle relative a Posillipo, Montecalvario, San Lorenzo, San Carlo nord;

che a seguito della variante urbanistica nel dimensionamento complessivo della Variante generale si avrà un aumento complessivo di aree da standard ai sensi del DI 1444/1968 pari a circa 7.000 mq.

#### 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 MS32T - *Trasparenza nella fase di redazione del piano urbanistico comunale o delle varianti al PRG di competenza dell'ufficio*, Azione – *Individuazione degli indirizzi di pianificazione e partecipazione dei cittadini, adozione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio*, approvazione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio, Fase 3, 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 alla presente variante completo di allegati e di una sintesi non tecnica, fornendo dalla data di deposito del piano nella stessa pagina web le istruzioni per la presentazione delle osservazioni e i criteri che saranno utilizzati in fase istruttoria per la loro valutazione.

#### Attestato, inoltre, che

- l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto anche potenziali ex art. 6 bis della legge n. 241/90, introdotto con legge n. 190/2012 (art. 1, comma 41), è stata espletata dalla dirigenza che lo sottoscrive;
- l'adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza amministrativa e contabile, ai sensi dell'art. 147 bis del D.lgs. n. 267/2000 e degli artt. 1, comma 1 lett. b) e 17, comma 2 lett.a) del regolamento dei controlli interni dell'Ente;
- che il presente atto non contiene dati personali.

#### Visti

- la Legge regionale n. 16/2004 s.m.i.;
- il Regolamento per il Governo del territorio della Regione Campania n. 5/2011;
- il Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania approvato con DPGRC n. 17 del 18/12/2009;
- 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 38 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, con i numeri da 1050L\_011\_01 a 1050L\_011\_05 come di seguito specificato:*

- 1050L\_011\_001 – Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03/10/2024 (senza allegati)
- 1050L\_011\_002 – Relazione
- 1050L\_011\_003 – Tavola 8 – Specificazioni foglio n. 7
- 1050L\_011\_004 – Tavola 8 – Specificazioni foglio n. 14
- 1050L\_011\_005 – Tavola 8 – Specificazioni foglio n. 20

*La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dai Dirigenti dei Servizi Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa e Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, gli stessi dirigenti qui di seguito sottoscrivono*

il Dirigente del Servizio  
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa  
Andrea Ceudech

la Dirigente del Servizio  
Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio  
Tiziana Di Bonito

IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Maria Teresa

Con voti UNANIMI,

## DELIBERA

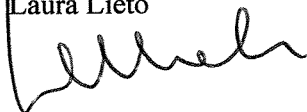
1. Adottare, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011, la variante urbanistica relativa alla modifica dei fogli n. 7, 14 e 20 della Tavola 8 – Specificazioni vigente, ai fini della valorizzazione degli immobili di proprietà comunale per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.;
2. Incaricare il Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa di curare la pubblicazione della variante sul BURC, sul sito internet del Comune, nonché all'Albo Pretorio, ai sensi degli artt. 3 e 4 del Regolamento regionale n. 5/2011.
3. Incaricare la segreteria della Giunta comunale e il servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa di procedere al deposito degli atti che costituiscono la variante in argomento presso i propri uffici per trenta giorni a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURC ai fini di quanto previsto dal suddetto Regolamento regionale.
4. Incaricare il servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa di trasmettere alla Città metropolitana la delibera di Giunta Comunale di adozione della variante integrata con le eventuali osservazioni accolte, ai fini della verifica di coerenza di cui all'art.3, comma 4 del Regolamento regionale n. 5/2011.

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

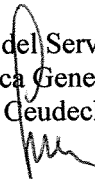
☐ (\*\*) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

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

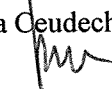
L'Assessora all'Urbanistica  
Laura Lieto



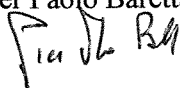
Il Dirigente del Servizio  
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa  
Andrea Ceudech



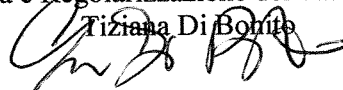
VISTO:  
Il Responsabile dell'Area Urbanistica  
Andrea Ceudech




L'Assessore al Bilancio  
Pier Paolo Baretta



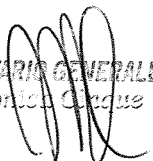
La Dirigente del Servizio  
Tutela e Regularizzazione del Patrimonio  
Tiziana Di Bonito



VISTO:  
Il Responsabile dell'Area Amministrativa Patrimonio  
Pasquale del Gaudio



IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Monica Ciarra





COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. n. 11 DEL 25/10/2024, AVENTE AD OGGETTO:

Adozione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.

I Dirigenti dei Servizi Pianificazione urbanistica generale e attuativa e Tutela e regolarizzazione del patrimonio 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, 25/10/2024

Il Dirigente del Servizio  
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa  
Andrea Cepulich

La Dirigente del Servizio  
Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio  
Tiziana Di Bonito

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 28/10/2024.... e protocollata con il  
n. 28/10/24/570;

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, ..... 28/10/2024

IL RAGIONIERE GENERALE

.....





*Area Ragioneria*  
**Servizio Gestione Bilancio**

9

**Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 .**  
**Proposta di delibera prot. n. 11 del 25.10.2024 DGC 2024/570 del 28.10.2024. Servizi**  
**Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa e Tutela e Regolarizzazione Patrimonio.**

Il provvedimento in esame adotta ai sensi dell'art.3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n.5 del 4.08.2011, la variante urbanistica alla vigente disciplina urbanistica relativa alla modifica dei fogli 7,14 e 20 della Tavola 8, finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale, quali il Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone, oggetto di conferimento al Fondo i3- Sviluppo Italia, gestito da Invimit Sgr Spa, giusta deliberazione consiliare n. 97 del 30.11.2023 . La presente proposta di variante urbanistica si configura come applicazione diretta della deliberazione consiliare n. 97 del 30/11/2023 e delle mozioni d'ordine ad essa allegate e opera secondo gli indirizzi contenuti nel Documento di cui alla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024. A seguito della attuazione di tale variante si determinerà un aumento complessivo delle aree standard ai sensi del DL 1444/1968 pari a circa 7.000 MQ, fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino congruenti con le caratteristiche degli immobili. L'attuazione della variante determinerà un maggior valore dell'importo rispetto alla stima preliminare di conferimento degli immobili e, conseguentemente un maggiore incasso da parte del Comune di Napoli per la quota del 30 % e un miglioramento della percentuale dell'importo dell'immobile dell'Ente quale quotista del 70%, con effetti positivi sul Bilancio dell'Ente e sui relativi obiettivi da raggiungere stabiliti nel " Patto per Napoli". Si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

Napoli, 28.10.2024

Il Ragioniere Generale  
dott. ssa Claudia Gargiulo

10

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N.11 DEL 25/10/2024  
 SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA - SERVIZIO TUTELA E  
 REGOLARIZZAZIONE DEL PATRIMONIO  
 PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 29/10/2024  
**SG 494 - Adozione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione di alcuni immobili di proprietà comunale.**

### OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame si intende adottare la variante urbanistica relativa alla modifica dei fogli n. 7, 14 e 20 della Tavola 8 delle Specificazioni, ai fini della valorizzazione degli immobili di proprietà comunale per i quali, con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023, è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.

#### • ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Con la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03 ottobre 2024 è stato approvato il Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica, finalizzata alla valorizzazione dei seguenti immobili di proprietà comunale: Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittono, per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata ratificata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.", ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 20117.

Sulla base del Documento Strategico approvato, è stata definita, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento regionale n. 5/2011, la variante urbanistica al vigente Prg che, di fatto, opera sulla revisione delle previsioni delle attrezzature pubbliche che riguardano gli immobili che verranno conferiti al Fondo gestito da Invimit Sgr S.p.A.

La continuità dell'uso prevalentemente pubblico del gruppo di beni in esame è garantita dalla mozione del Consiglio Comunale sulla Galleria Principe e il Garittono, che ne costituiscono la maggiore consistenza, mentre per gli altri beni l'utilizzazione sarà definita in sede di valorizzazione, restando comunque possibile, in base alla vigente disciplina urbanistica, l'impiego a uso pubblico.

La dirigenza evidenzia inoltre che, ai fini del dimensionamento complessivo delle aree da destinare agli standard, previsti dal DM 1444/1968, non vengono individuate nuove superfici da destinare allo scopo in quanto la riduzione derivante dalla valorizzazione è ampiamente compensata dalla registrazione degli interventi già approvati, con un aumento complessivo degli standard di circa 7.000 mq.

La dirigenza evidenzia infine che, la proposta di variante urbanistica si configura come *"applicazione diretta della delibera consiliare n. 97 del 30/11/2023 e delle mozioni d'ordine ad essa allegate e opera secondo gli indirizzi contenuti nel Documento di cui alla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024"*.

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

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *"[...] L'attuazione della variante determinerà un maggior valore dell'importo rispetto alla stima preliminare di conferimento degli immobili e, conseguentemente un maggiore incasso da parte del Comune di Napoli per la quota del 30 % e un miglioramento della percentuale dell'importo dell'immobile dell'Ente quale quotista del 70%, con effetti positivi sul Bilancio dell'Ente e sui relativi obiettivi da raggiungere stabiliti nel " Patto per Napoli". Si esprime parere di regolarità contabile favorevole"*.

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

11

• QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5 del 4 agosto 2011 che, all'art. 3 (*Procedimento di formazione e pubblicazione dei piani territoriali, urbanistici e di settore*), comma 1, prevede "Il piano, redatto sulla base del preliminare di cui al comma 4 dell'articolo 2, è adottato dalla Giunta dell'amministrazione procedente, [...]".

Art.7 del citato Regolamento n.5/2011 (*Partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti*)che, al comma 3, stabilisce "Entro 60 giorni dalla pubblicazione del piano o della variante è consentito a soggetti pubblici e privati, anche costituiti in associazioni e comitati, proporre osservazioni contenenti modifiche ed integrazioni alla proposta di piano o variante".

Al fine della eventuale partecipazione al procedimento, particolare importanza riveste la pubblicità dell'atto in essere e, pertanto, si richiamano l'art. 6. "*Qualità delle informazioni*" e l'art. 39. "*Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio*" del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33.

Per quanto attiene gli standard urbanistici, richiamati nella premessa dell'atto in esame, il Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 indica, tra l'altro, "[...] rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, [...]".

• CONSIDERAZIONI FINALI

Richiamata la Deliberazione di C.C. 97/2023 , nel presente atto non è fatto cenno alle attività da mettere in campo a seguito della conclusione dell'iter di valorizzazione urbanistica attivato, che comporterà un maggior valore degli immobili rispetto alla stima preliminare di conferimento.

Per gli aspetti prettamente tecnici che caratterizzano la proposta in esame, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dal dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, che trovano estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica.

Ricordato che attiene alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, l'esercizio del potere di vigilanza e controllo sull'azione amministrativa da porre in essere, spettano all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione concludente, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.



Firmato digitalmente da:  
MONICA CINQUE  
Firmato il 04/11/2024 11:16  
Seriale Certificato:  
23130324947281132064377002635394788069  
Valido dal 09/08/2024 al 09/08/2027  
ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

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:  
L'istruttore V. Borriello  
Il dirigente, Maria Aprea

Deliberazione di G. C. n. 466 del 04/11/2024 composta da n. 12 pagine progressivamente numerate,

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

\*Barrare, a cura del Servizio Supporto giuridico agli organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

.....

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 7/11/2024 e vi rimarrà per 15 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.

Addi .....

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico  
di Elevata Qualificazione

.....

### Attestato di compiuta pubblicazione

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

dal ..... al .....

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico di  
Elevata Qualificazione

.....

### Attestazione di conformità

*(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)*

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

☐ divenuta esecutiva in data .....

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

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico  
di Elevata Qualificazione

.....