



Servizio pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2025/63660

del 22/01/2025

Alla A.S.L. Napoli 1

Servizio Igiene e sanità pubblica

Pec: aslnapoli1centro@pec.aslna1centro.it

Pec: sispp@pec.aslna1centro.it

p.c.:

Al Vicesindaco

All'Assessore al Bilancio

Al Direttore Generale

Al Servizio Tutela e regolarizzazione del patrimonio

Oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - 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. – **richiesta parere di competenza.**

In riferimento alla variante alla vigente disciplina urbanistica in oggetto si premette quanto segue. Con la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03/10/2024 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 Garittone - 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".

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. Successivamente 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 fornendo indicazioni per richiedere informazioni o chiarimenti.

Nel rispetto del Regolamento regionale n. 5/2011 art.7 - partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti, 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 e durante il periodo di pubblicazione del Documento Strategico sul sito istituzionale del Comune non sono pervenute richieste di informazioni o chiarimenti.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024 è stata adottata, ai sensi dell'art. 3 del

Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011, la suddetta variante alla vigente disciplina urbanistica.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 3 del Regolamento n. 5/2011, la Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024 è stata pubblicata sul BURC n. 80 del 25.11.2024, nonché all'Albo Pretorio del Comune di Napoli e sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante completa degli allegati.

La variante, ai sensi del comma 2 dell'art. 4 del Regolamento n. 5/2011 è stata depositata per trenta giorni decorrenti dal 25 novembre 2024, per il recepimento di eventuali osservazioni, presso la Segreteria della Giunta e presso il servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, nonché in modalità digitale sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla variante.

Con la delibera n. 10 del 16/01/2025, la Giunta Comunale ha preso atto dell'assenza di osservazioni e della conseguente non necessità di procedere alle controdeduzioni.

Ciò premesso, si chiede di esprimere il parere di competenza (Legge 833/1978, art. 20-f) al fine di procedere alla definitiva approvazione della variante urbanistica in argomento, precisando che tutti gli atti relativi alla variante urbanistica in oggetto - delibere di Giunta Comunale complete dei relativi allegati n. 407 del 03/10/2024 relativa al documento strategico, n. 466 del 04/11/2024 di adozione della variante, n. 10 del 16/01/2025 di presa d'atto di assenza di osservazioni - sono scaricabili dalla sezione dedicata del sito web istituzionale al seguente link:

<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/52506>

Al fine di chiarire i contenuti della variante urbanistica in esame si precisa quanto segue.

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 di beni immobili 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. Nella delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 sono individuati 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.

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. Tale secondo gruppo non risulta interessato dalla variante urbanistica in argomento in quanto gli immobili proseguiranno a svolgere le loro attuali funzioni.

La finalità della variante urbanistica, che si configura come applicazione diretta della delibera Consiliare n. 97 del 30/11/2023, è quella di assicurare, laddove necessario, 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 coerenti con le caratteristiche degli immobili. Ciò al fine di valorizzare, mediante opportune 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%.

In tal senso, i contenuti della variante urbanistica 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.

Conseguentemente, le modifiche suddette si concretizzano nelle variazioni di alcuni fogli della Tavola 8 – Specificazioni della vigente Variante generale 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.

Parimenti, il dimensionamento delle attrezzature di quartiere viene modificato per i quartieri interessati nelle tabelle riportate nella Relazione di variante allegata alla delibera di Giunta di adozione n. 466 del 04/11/2024.

E’ utile sottolineare che in sostanza la variante modifica le previsioni inerenti alcune attrezzature di quartiere come sopra indicato, ma non individua nuove aree da destinare a standard, bensì effettua la registrazione di interventi già approvati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale che risultano mere “precisazioni” che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni.

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 relative tabelle di calcolo degli standard.

In ogni caso, 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.

Si resta in attesa di un cortese riscontro.

*Sottoscritta digitalmente dal dirigente*

arch. Andrea Ceudech

*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). La presente nota è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005.*



**Servizio pianificazione urbanistica generale e attuativa**

PG/2025/361046

del 17/04/2025

Alla A.S.L. Napoli 1  
Servizio Igiene e sanità pubblica  
Pec: sisp@pec.aslna1centro.it

p.c.:

Al Vicesindaco

All'Assessore al Bilancio

Al Direttore Generale

Al Servizio Tutela e regolarizzazione del patrimonio

Oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - 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. - **richiesta parere di competenza - sollecito.**

Con nota PG/2025/63660 del 22/01/2025, che si allega alla presente unitamente alla ricevuta di consegna della pec, è stato richiesto il parere di competenza in merito alla variante urbanistica in oggetto.

Atteso che ad oggi non è pervenuto alcun riscontro, si sollecita l'emissione del parere di competenza entro trenta giorni, trascorsi i quali il parere si intenderà acquisito favorevolmente. Si prega di trasmettere il riscontro alla casella pec: [urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it](mailto:urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it).

*Sottoscritta digitalmente dal dirigente  
arch. Andrea Ceudech*

*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). La presente nota è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005.*

\*28/04/2025 12.43-20250140226\*



## AZIENDA SANITARIA LOCALE – NAPOLI 1 CENTRO

DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE - SERVIZIO IGIENE E SANITA' PUBBLICA

Direttore: Dott. Emilio Lemetre

Via Comunale del Principe, 13/A - 80145 - Napoli

Tel. 081 2549518 - Tel/Fax 081 2549582

Mail: [sisp@pec.ashn1centro.it](mailto:sisp@pec.ashn1centro.it)

### AI Comune di Napoli

Servizio pianificazione urbanistica generale ed attuativa

Pec: [urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it](mailto:urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it)

**Oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - 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. - Parere di competenza.**

Con nota di codesto Comune PG/2025/63660 è stato chiesto il parere di competenza alla scrivente ASL in merito alla variante urbanistica dallo stesso predisposta al fine 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. di seguito indicati:

- 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;

La proposta di variante urbanistica consiste, in sintesi, nella:

- *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";*
- *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, realizzazione stazione EAV e Funicolare di Montesanto.*
- *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 relative tabelle di calcolo degli standard.*
- *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.*

Tanto premesso, la scrivente UOC, per quanto di stretta competenza igienico-sanitaria, esprime parere favorevole alla variante urbanistica in oggetto, con osservazioni ai fini della tutela ambientale e relativo impatto sanitario sulla collettività pubblica.

Si richiede pertanto di prendere atto delle seguenti osservazioni:

- Programmazione di interventi idonei per evitare possibili contaminazioni della rete acquedottistica nonché una verifica dell'adeguatezza della rete suddetta e di quella fognaria per evitare imprevisti futuri legati alle allerte metereologiche sempre più frequenti nell'attuale contesto di cambiamento climatico.

- Valutazione, in merito all'impatto acustico, del rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente;
- Verifica del contesto costruito ed organizzato in grado di soddisfare i principi guida riportati nell'*urban health*;
- Riduzione dei consumi energetici con aumento dell'efficienza energetica e conseguente riduzione dell'inquinamento atmosferico;
- Appurare che l'impatto generato dalle polveri sui ricettori circostanti le aree di cantiere sia nullo, impendendo il più possibile la fuoriuscita delle polveri dalle stesse aree;
- Prevedere per le sostanze pericolose necessarie alle lavorazioni opportune aree di stoccaggio che siano delimitate, impermeabilizzate e dotate di copertura;
- Preservazione nella riqualificazione e trasformazione urbana dell'estensione degli spazi verdi, garantendo e incrementando la presenza di piante con maggiore capacità di assorbimento di CO<sub>2</sub> e fitodepurative, evitando specie che rilasciano allergeni noti nelle aree verdi già predisposte e pianificate.

La scrivente ASL si riserva di esprimere i pareri di competenza delle rispettive articolazioni nella successiva fase di attuazione dei singoli progetti discendenti dalla variante urbanistica in oggetto.

Il Dirigente Ambientale

Dr. Filippo Silvestre



Il Direttore

UOC Igiene e Sanità Pubblica

Dr. Emilio Lemetté


