



COMUNE DI NAPOLI

ORIGINAL

L 1078_006_01

-02

-03

3 OTT. 2019

I 3/520

AREA PROGRAMMAZIONE DELLA MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE STRATEGICA
DELLA MOBILITÀ E PUMS

AREA URBANISTICA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

ASSESSORATO BENI COMUNI E URBANISTICA

ASSESSORATO INFRASTRUTTURE E TRASPORTO

Proposta di delibera prot. n. 7 del 01/10/2019

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N. 454

OGGETTO: piano urbanistico attuativo di iniziativa privata riguardante l'area dell'ex *Manifattura tabacchi* in via Galileo Ferraris - presa d'atto del nuovo schema di convenzione. Atto senza impegno di spesa.

Il giorno 08 OTT. 2019, nella residenza comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n. 10 Amministratori in carica:

SINDACO:

Luigi de MAGISTRIS

X	A
---	---

ASSESSORI(*):

Enrico PANINI
(Vicesindaco)

X	A
---	---

Roberta GAETA

X	A
---	---

Gaetano DANIELE

X	A
---	---

Carmin PISCOPO

X	A
---	---

Mario CALABRESE

P	X
---	---

Ciro BORRIELLO

X	A
---	---

Annamaria PALMIERI

X	A
---	---

Laura MARMORALE

P	X
---	---

Monica BUONANNO

X	A
---	---

Alessandra CLEMENTE

X	A
---	---

Raffaele DEL GIUDICE

X	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: SINDACO LUIGI DE MAGISTRIS

Assiste il Segretario del Comune: PATRIZIA MAENONI

IL PRESIDENTE

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

IL SEGRETARIO GENERALE

LA GIUNTA, su proposta dell'Assessore ai Beni comuni e all'Urbanistica e dell'Assessore alle Infrastrutture e al Trasporto

Premesso che:

- in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, la Giunta comunale, con deliberazioni n. 406 del 1° aprile 2011 e n. 714 del 26 maggio 2011, ha rispettivamente adottato e approvato il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, redatto ai sensi della legge regionale 16/2004 con modalità di piano di recupero di cui alla legge 457/1978, relativo all'area dell'ex *Manifattura tabacchi* in via Galileo Ferraris, come configurato nella proposta presentata dalla società *Fintecna immobiliare srl*, oggi *Cdp immobiliare srl*;
- ai sensi delle suddette deliberazioni, il servizio *Pianificazione, programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto*, attuale servizio *Pianificazione strategica della mobilità e PUMS*, è stato incaricato del prosieguo del procedimento finalizzato all'approvazione e all'attuazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano;
- in data 3 luglio 2014, la società *Cdp immobiliare srl* ha consegnato all'Amministrazione comunale il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse al piano urbanistico attuativo in oggetto;
- nel corso dell'iter istruttorio finalizzato all'approvazione del suddetto progetto si sono svolti vari incontri in cui *Cdp immobiliare srl* ha manifestato l'intenzione di avvalersi, secondo gli indirizzi di cui alla deliberazione di Giunta comunale n. 699 del 30 ottobre 2015, di quanto previsto dall'art. 28, comma 6-bis, della legge 1150/1942, che consente l'attuazione dei piani *per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti*;
- *Cdp immobiliare srl*, con nota acquisita al protocollo generale del Comune di Napoli il 22 maggio 2017 al n. 395091, ha trasmesso le planimetrie contenenti l'individuazione degli stralci funzionali in cui suddividere l'intervento, previsti in numero di sei, e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative a ciascuno stralcio, accompagnate dallo schema di convenzione opportunamente revisionato in relazione alle nuove modalità di realizzazione per lotti dell'intervento;
- con la sopracitata nota n. 395091/2017, *Cdp immobiliare srl* ha altresì trasmesso i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione relative ai primi tre stralci, in ordine temporale;
- il servizio *Pianificazione urbanistica esecutiva*, con disposizione dirigenziale n. 3 del 21 settembre 2017, si è espresso favorevolmente sulla coerenza della proposta di *Cdp immobiliare srl* relativa alla suddivisione in sei stralci funzionali delle opere pubbliche e private previste dal piano;
- il servizio *Sportello unico edilizia privata*, con nota n. 924442 del 28 novembre 2017, ha espresso il parere di competenza sullo schema di convenzione presentato da *Cdp immobiliare srl*, proponendo alcune modifiche e integrazioni;
- la Giunta comunale, con deliberazione n. 713 del 14 dicembre 2017, ha approvato, con prescrizioni, i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione relative ai primi tre stralci e ha preso atto dello schema di convenzione relativo al piano, già approvato con la citata deliberazione n. 714/2011 e rielaborato apportando le modifiche derivanti dall'articolazione in stralci funzionali;
- con nota n. 989416 del 18 dicembre 2017, lo schema di convenzione di cui alla citata deliberazione n. 713/2017 è stato trasmesso al servizio autonomo *Centro unico acquisti e gare* per gli adempimenti di competenza;
- a seguito dell'istruttoria condotta dal servizio autonomo *Centro unico acquisti e gare*, il servizio *Verifiche e controlli di regolarità amministrativa*, con nota n. 190109 del 23 febbraio 2018, ha trasmesso le direttive segretariali relative all'espletamento della funzione di controllo di competenza, in virtù delle quali lo schema di convenzione è stato aggiornato relativamente alla normativa antimafia e al *protocollo di legalità*.

Considerato che:

- l'intera area oggetto del piano urbanistico attuativo rientra nel SIN *Napoli orientale*;
- l'area è stata oggetto di due distinti Piani di caratterizzazione, approvati dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare (MATTM) rispettivamente il 10 marzo 2005 e il 28 febbraio 2009;
- i risultati delle suddette campagne di caratterizzazione – attuate in base alla destinazione d'uso

IL SEGRETARIO GENERALE

- commerciale e industriale (tabella 1, colonna B, dell'allegato 5 del d.lgs. 152/2006) – sono stati validati dall'ARPA Campania rispettivamente in data 6 aprile 2009 e in data 8 settembre 2009;
- nell'ambito della suddetta caratterizzazione sono stati individuati tre unici punti in cui sono risultate superate le *concentrazioni soglia di contaminazione (CSC)* di cui alla tabella 1, colonna B, dell'allegato 5 del d.lgs. 152/2006;
- il 5 ottobre 2009, il MATTM, *Fintecna immobiliare srl* e *Fintecna-finanziaria per i settori industriali e dei servizi spa* hanno sottoscritto l'accordo transattivo con cui hanno definito gli obblighi di messa in sicurezza delle acque di falda per le aree ricadenti nel SIN;
- nel 2011, *Fintecna immobiliare srl* ha avviato l'intervento di *messa in sicurezza di emergenza (MISE)* con la rimozione dei terreni contaminati sopra citati (*hot spot*), intervento ultimato il 13 settembre 2012;
- la Provincia di Napoli, con comunicazione al MATTM n. 112870 del 29 novembre 2012, ha preso atto dell'assenza di contaminazioni residue lungo le superfici di scavo degli *hot spot* rimossi in sede di attività di *MISE* rispetto alla destinazione d'uso commerciale e industriale dell'area;
- alla luce di quanto sopra esposto, l'area dell'ex *Manifattura tabacchi* risulta caratterizzata in tutte le sue parti e la matrice suolo, a seguito della rimozione degli *hot spot*, risulta ovunque conforme alle CSC di cui alla tabella 1, colonna B, dell'allegato 5 del d.lgs. 152/2006.

Considerato altresì che:

- successivamente alla proposta di articolazione del piano in stralci, nelle more dell'iter istruttorio finalizzato alle verifiche in ordine alla coerenza della stessa, con nota n. 2889 del 4 agosto 2017 e successiva nota n. 842 del 6 marzo 2018, *Cdp immobiliare srl* ha inviato al MATTM l'*Analisi di rischio* per la conformità del sito alle destinazioni d'uso previste dal piano, riguardante l'intera area e redatto, in via cautelativa, con riferimento "*a un recettore residenziale ubicato in qualsivoglia punto dell'Area*";
- il MATTM-direzione generale per la *Salvaguardia del territorio e delle acque*, con nota n. 5818 del 19 marzo 2018, ha indetto la conferenza di servizi decisoria, di cui all'art. 14, comma 2, della legge 241/1990, avente per oggetto l'approvazione del suddetto documento di *Analisi di rischio*;
- con nota n. 16337 del 7 agosto 2018, il MATTM-direzione generale per la *Salvaguardia del territorio e delle acque*, ha trasmesso il decreto n. 400 del 2 agosto 2018 di determinazione motivata di conclusione negativa della conferenza di servizi finalizzata all'approvazione del documento di *Analisi di rischio* relativo all'area dell'ex *Manifattura tabacchi*;
- in considerazione della non idoneità dell'*Analisi di rischio*, il Direttore generale per la *Salvaguardia del territorio e delle acque* del MATTM, con nota n. 16357 del 7 agosto 2018, ha formulato una richiesta di supporto tecnico urgente, invitando gli Enti destinatari della richiesta (ISPRA, ARPA Campania, ISS, INAIL, ASL NA 1 e Comune di Napoli) a trasmettere "*una relazione tecnica, ove possibile congiunta, inerente le risultanze della valutazione dei rischi sanitari e ambientali per l'area ex Manifattura tabacchi in parola, ed in particolare per la residenza universitaria, al fine di verificare la necessità di adozione di eventuali misure di prevenzione da parte della società CDP Immobiliare S.r.l.*";
- in esito alla suddetta conclusione negativa del procedimento, produttiva degli effetti di cui all'art. 10-bis della legge 241/1990, *Cdp immobiliare srl*, con nota del 17 agosto 2018, ha sottoposto al MATTM una serie di osservazioni;
- in data 4 ottobre 2018 si è tenuto presso il MATTM un tavolo tecnico con la partecipazione di *Cdp immobiliare srl*, ISPRA e ARPA Campania, in esito al quale *Cdp immobiliare srl* ha ritenuto di predisporre un *Progetto di messa in sicurezza permanente* dell'area;
- in data 22 ottobre 2018 si è tenuto presso il MATTM un ulteriore incontro tecnico nel corso del quale sono stati discussi gli aspetti tecnici del *Progetto di messa in sicurezza permanente*;
- in data 5 novembre 2018, *Cdp immobiliare srl* ha trasmesso al MATTM il "*Progetto di messa in sicurezza permanente – Procedimento ex art. 242 del D.Lgs. 152/06 dell'area ex Manifattura Tabacchi di proprietà CDP Immobiliare S.p.A. sita in Napoli - Via Galileo Ferraris n. 235 e n. 237*";
- poiché l'area dell'ex *Manifattura tabacchi*, nel piano urbanistico attuativo approvato, è destinata a usi misti, che includono la destinazione residenziale, il suddetto *Progetto di messa in sicurezza permanente* "*assume come riferimento le CSC di colonna A per l'intera Area, ivi incluse le zone*

IL SEGRETARIO GENERALE

- degli edifici già oggi utilizzati con differente destinazione, in quanto le attuali destinazioni potrebbero, nel rispetto della conformità urbanistica, evolversi nel tempo con una trasformazione a uso residenziale”;
- facendo seguito alla suddetta trasmissione, il MATTM-direzione generale per la *Salvaguardia del territorio e delle acque*, con nota n. 22897 del 16 novembre 2018, ha indetto una conferenza di servizi istruttoria, ai sensi dell'art. 14, comma 1, della legge 241/1990, avente per oggetto l'approvazione del citato *Progetto di messa in sicurezza permanente* dell'area dell'ex *Manifattura tabacchi*;
 - con successiva nota n. 1466 del 25 gennaio 2019, il MATTM-direzione generale per la *Salvaguardia del territorio e delle acque* ha indetto una conferenza di servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14, comma 2, della legge 241/1990, in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14-bis, avente per oggetto l'approvazione del citato *Progetto di messa in sicurezza permanente*;
 - con decreto n. 253 del 19 giugno 2019, il MATTM-direzione generale per la *Salvaguardia del territorio e delle acque*, ha approvato il *Progetto di messa in sicurezza permanente* dell'area dell'ex *Manifattura tabacchi*, da attuare secondo le procedure ivi indicate.

Rilevato che:

- per quanto sopra esposto, in fase istruttoria è emersa la necessità di apportare alcune modifiche e integrazioni allo schema di convenzione di cui la Giunta comunale ha preso atto con la citata deliberazione n. 713/2017, al fine di definire compiutamente gli obblighi di *Cdp immobiliare srl* in ordine alla bonifica delle aree rientranti nel perimetro del piano urbanistico attuativo dell'ex *Manifattura tabacchi*;
- facendo seguito a pregressa corrispondenza, con nota n. 2730 del 1° agosto 2019, acquisita in pari data al protocollo generale del Comune di Napoli al n. 663697, *Cdp immobiliare srl*, nel comunicare l'avvenuta approvazione, da parte del MATTM, del *Progetto di messa in sicurezza permanente* dell'area dell'ex *Manifattura tabacchi*, ha proposto una nuova formulazione dell'art. 15 dello schema di convenzione, in cui sono disciplinati gli obblighi del proponente relativamente alla bonifica delle aree comprese nel piano;
- le modifiche e integrazioni apportate all'art. 15 dello schema di convenzione sono di seguito riportate:

Articolo 15 - Obblighi del proponente – Bonifica delle aree del PUA

1. L'area del PUA rientra, per la sua totalità, nel Sito di interesse nazionale Napoli orientale di cui all'art. 8, comma 3, dell'ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 2948 del 25 febbraio 1998 e ordinanza commissariale del 29 dicembre 1999 – GURI n. 56 dell'8 marzo 2000.
2. L'intera area è stata oggetto di due distinti piani di caratterizzazione, approvati il primo il 10 marzo 2005 e il secondo il 28 febbraio 2009. Entrambi i piani sono stati interamente attuati dal proponente e in data 8 settembre 2009 l'ARPAC ha dichiarato validata l'intera campagna di caratterizzazione.
3. In data 5 ottobre 2009 il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare, *Cdp immobiliare* e *Fintecna-Finanziaria* per i settori industriale e dei servizi (dante causa della *Cdp immobiliare*) hanno sottoscritto l'accordo transattivo rep. n. 153 del 5 ottobre 2009, con cui hanno definito, con il versamento, interamente eseguito, di un importo forfettariamente determinato, gli obblighi di messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale delle acque di falda per le aree ricadenti nel Sito di interesse nazionale Napoli orientale, da intendersi a carico di *Cdp immobiliare*.
4. *Cdp immobiliare* ha attivato, presso il MATTM, le procedure amministrative di cui al d.lgs. 152/2006, relative alle attività di bonifica e messa in sicurezza dell'area del PUA, conclusesi con l'emissione da parte del MATTM del decreto n. 253 del 19 giugno 2019 di approvazione del *Progetto di messa in sicurezza permanente*.
5. *Cdp immobiliare* - nel contesto della trasformazione urbanistica ed edilizia delle aree oggetto di intervento e fermo l'intervenuto assolvimento di ogni onere e obbligo circa la messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale delle acque di falda di cui al precedente punto 3 - si impegna a

IL SEGRETARIO GENERALE

provvedere a propria cura e spese e senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, alla esecuzione degli interventi di bonifica e messa in sicurezza di dette aree in ottemperanza a quanto previsto dal progetto approvato con decreto del MATTM n. 253/2019 e alle prescrizioni ivi impartite dallo stesso MATTM.

6. Il rilascio dei titoli edilizi necessari all'esecuzione degli interventi nonché l'inizio e l'esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere pubbliche e private avverranno secondo le procedure previste nel Progetto di messa in sicurezza permanente approvato dal MATTM.

7. L'agibilità degli edifici e la presa in consegna da parte del Comune delle opere pubbliche saranno, in ogni caso, subordinate alla presentazione di idonea documentazione rilasciata dalle competenti autorità ambientali attestante l'avvenuta bonifica per ciascun singolo lotto di riferimento (come da Progetto di messa in sicurezza permanente approvato).

8. I livelli di qualità degli interventi di bonifica/messa in sicurezza permanente dovranno essere riferiti alle specifiche utilizzazioni previste dal piano.

9. Qualora in corso d'opera emergessero inquinamenti non accertati nelle precedenti fasi di bonifica/messa in sicurezza permanente, Cdp immobiliare dovrà tempestivamente segnalare l'evento al Comune e alle autorità competenti in materia ambientale e procedere a propria cura e spese alla bonifica e messa in sicurezza permanente di tutte le aree contaminate, nel puntuale rispetto della normativa vigente e secondo le prescrizioni che saranno impartite dalle autorità competenti.

10. Tale evento potrà dar luogo a una proroga del termine di esecuzione degli interventi previsti nel piano attuativo per il tempo corrispondente alla sospensione dei lavori per effetto di detti inquinamenti e alle attività di bonifica e messa in sicurezza permanente necessari.

11. Cdp immobiliare dovrà riferire al Comune, con relazioni periodiche, lo svolgimento di tutte le operazioni di bonifica e messa in sicurezza permanente e fino all'avvenuto completamento delle stesse.

Rilevato altresì che:

- la Giunta comunale, con deliberazione n. 699 del 30 ottobre 2015, nel formulare gli indirizzi per l'applicazione del comma 6-bis della legge 1150/1942, come introdotto dalla legge 164/2014, ha tra l'altro stabilito che, in caso di formulazione degli stralci funzionali considerata coerente, "per ogni stralcio funzionale le aree su cui il proponente dovrà realizzare le urbanizzazioni saranno cedute al rilascio del permesso di costruire o, in alternativa, saranno trasferite unitamente alle opere realizzate dopo il collaudo delle stesse; in quest'ultimo caso il proponente presenterà, al rilascio del permesso di costruire, idonea fideiussione sul valore delle aree" (in aggiunta alla fideiussione sul valore delle opere di urbanizzazione).

Dato atto che:

- lo schema di convenzione di cui la Giunta comunale ha preso atto con deliberazione n. 713/2017 prevede, agli artt. 13 e 14, che, per ciascuno stralcio, al rilascio del permesso di costruire, Cdp immobiliare srl ceda al Comune le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti al medesimo stralcio e presti una garanzia per un importo corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al medesimo stralcio, coerentemente con gli indirizzi di cui alla citata deliberazione di Giunta comunale n. 699/2015;
- in sede istruttoria, il Servizio Sportello unico edilizia privata, con nota n. 196415 del 28 febbraio 2019, ha, tra l'altro, invitato a valutare, in un'ottica di garanzia dell'Amministrazione in relazione agli obblighi in materia ambientale, "l'opportunità di modificare le previsioni relative al momento di cessione delle aree destinate agli standard urbanistici a favore del Comune nel senso di prevedere [...] che la cessione avvenga solo al rilascio, da parte degli enti competenti, della documentazione comprovante l'avvenuta bonifica, secondo la sequenza approvazione del progetto di bonifica-rilascio dei titoli abilitativi, bonifica-cessione delle aree".

IL SEGRETARIO GENERALE

Ritenuto che:

- non sia perseguibile, per l'Amministrazione comunale, l'ipotesi della acquisizione in proprietà delle aree individuate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione prima del completamento, a carico di *Cdp immobiliare srl*, degli interventi di messa in sicurezza permanente delle stesse;
- per il piano riguardante l'area dell'ex *Manifattura tabacchi*, sussistendo condizioni di particolare complessità della trasformazione connessa alle attività di bonifica ambientale, sia opportuno formulare indirizzi specifici riguardo alle modalità di cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- sia opportuno, pertanto, nell'ottica di una maggiore garanzia in relazione agli obblighi di bonifica in materia ambientale, modificare le previsioni relative al momento della cessione al Comune di Napoli delle aree destinate a opere di urbanizzazione, nel senso di prevedere, all'art. 14, che *Cdp immobiliare srl*, con la stipula della convenzione, prometta al Comune la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, che avverrà, per accordo tra le parti, per ciascuno stralcio funzionale, all'approvazione del certificato di collaudo delle suddette opere, certificato di collaudo che dovrà dare atto del completamento degli interventi di messa in sicurezza permanente previsti nel progetto approvato con decreto del MATTM n. 253/2019 secondo le procedure amministrative indicate nel progetto stesso;
- sia opportuno prevedere che la fideiussione di cui agli artt. 12 e 28, comma 1, dello schema di convenzione, pari al 10% dell'ammontare complessivo del valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da standard, che *Cdp immobiliare srl* si impegna a prestare all'atto della stipula a garanzia del completo adempimento dell'attuazione del piano, garantisca anche la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la messa in sicurezza permanente delle stesse, in conformità al progetto approvato dal MATTM con decreto n. 253/2019, debitamente certificata ai sensi dell'art. 248 del d.lgs. 152/2006.

Rilevato infine che:

- in fase istruttoria è emersa la necessità di definire compiutamente gli obblighi della società proponente riguardo alla custodia e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche parcheggio e verde attrezzato, con la conseguente necessità di modificare l'art. 32 dello schema di convenzione di cui alla deliberazione di Giunta comunale n. 713/2017, fissando in 5 anni decorrenti dalla consegna al Comune di tali opere il periodo di durata degli obblighi suddetti;
- al riguardo, facendo seguito a quanto richiesto con nota n. 196847 del 26 febbraio 2018, *Cdp immobiliare srl*, con nota n. 1347 del 10 aprile 2018, acquisita al protocollo generale del Comune di Napoli l'11 aprile 2018 al n. 339453, ha formalmente approvato le modifiche relative agli obblighi relativi alla custodia e alla manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio e del verde attrezzato.

Ritenuto che:

- sussiste l'interesse pubblico alla stipula della convenzione onde dare impulso al processo di recupero e riqualificazione dell'area dell'ex *Manifattura tabacchi*, fermi restando gli obblighi, a carico di *Cdp immobiliare srl*, in tema di bonifica e messa in sicurezza delle aree comprese nel perimetro del piano.

Ritenuto pertanto:

- di dover prendere atto del decreto del MATTM-direzione generale per la *Salvaguardia del territorio e delle acque* n. 253 del 19 giugno 2019, di approvazione del "Progetto di messa in sicurezza permanente - Procedimento ex art. 242 del D.Lgs. 152/06 dell'area ex *Manifattura Tabacchi* di proprietà CDP Immobiliare S.p.A. sita in Napoli - Via Galileo Ferraris n. 235 e n. 237",
- di dover prendere atto delle modifiche e integrazioni apportate allo schema di convenzione;
- di dover prendere atto del nuovo testo dello schema di convenzione, riportante gli aggiornamenti conseguenti al recepimento delle direttive segretariali di cui alla citata nota n. 190109/2018 del servizio *Verifiche e controlli di regolarità amministrativa*, le modifiche e le integrazioni proposte agli artt. 15 e 32, le modifiche relative alle modalità di cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché il necessario aggiornamento delle premesse.

IL SEGRETARIO GENERALE

Attestato che:

- l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto ex art. 6-bis della legge 241/1990, introdotto con 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* dell'Ente.

Ritenuto che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del d.lgs. 267/2000, per cui è necessario, con separata votazione, dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile per l'urgenza.

Gli allegati costituenti parte integrante del presente atto, composti dai seguenti documenti, per complessive 64 pagine, firmati digitalmente dal dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con i nn. da L1078_006_01 a L1078_006_03:

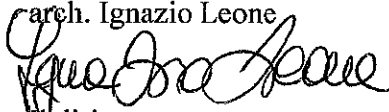
- allegato 1 decreto del MATTM-direzione generale per la Salvaguardia del territorio e delle acque n. 253 del 19 giugno 2019. (L1078_006_01);
- allegato 2 nuovo testo dello schema di convenzione (L1078_006_02);
- allegato 3 nota del servizio Sportello unico edilizia privata n. 196415 del 28 febbraio 2019 (L1078_006_03);
- allegato 4 nota di Cdp immobiliare srl n. 1347 del 10 aprile 2018, acquisita al protocollo generale del Comune di Napoli l'11 aprile 2018 al n. 339453 (L1078_006_03).

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

Il dirigente

servizio Pianificazione strategica della mobilità e PUMS

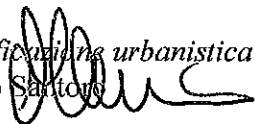
arch. Ignazio Leone



Il dirigente

servizio Pianificazione urbanistica attuativa

arch. Massimo Santoro



☒ Con voti UNANIMI,

DELIBERA

1. Prendere atto – per effetto dell'intervenuto decreto del MATTM-direzione generale per la Salvaguardia del territorio e delle acque n. 253 del 19 giugno 2019, di approvazione del Progetto di messa in sicurezza permanente delle aree dell'ex Manifattura tabacchi – della nuova formulazione dell'art. 15 dello schema di convenzione relativo al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, con valore di piano di recupero, riguardante l'area della ex Manifattura tabacchi in via Galileo Ferraris, di cui la Giunta comunale ha preso atto con deliberazione n. 713 del 14 dicembre 2017, come di seguito riportato:

Articolo 15 - Obblighi del proponente – Bonifica delle aree del PUA

1. L'area del PUA rientra, per la sua totalità, nel Sito di interesse nazionale Napoli orientale di cui all'art. 8, comma 3, dell'ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 2948 del 25 febbraio 1998 e ordinanza commissariale del 29 dicembre 1999 – GURI n. 56 dell'8 marzo 2000.
2. L'intera area è stata oggetto di due distinti piani di caratterizzazione, approvati il primo il 10 marzo 2005 e il secondo il 28 febbraio 2009. Entrambi i piani sono stati interamente attuati dal



IL SEGRETARIO GENERALE



proponente e in data 8 settembre 2009 l'ARPAC ha dichiarato validata l'intera campagna di caratterizzazione.

3. In data 5 ottobre 2009 il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare, Cdp immobiliare e Fintecna-Finanziaria per i settori industriale e dei servizi (dante causa della Cdp immobiliare) hanno sottoscritto l'accordo transattivo rep. n. 153 del 5 ottobre 2009, con cui hanno definito, con il versamento, interamente eseguito, di un importo forfettariamente determinato, gli obblighi di messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale delle acque di falda per le aree ricadenti nel Sito di interesse nazionale Napoli orientale, da intendersi a carico di Cdp immobiliare.
 4. Cdp immobiliare ha attivato, presso il MATTM, le procedure amministrative di cui al d.lgs. 152/2006, relative alle attività di bonifica e messa in sicurezza dell'area del PUA, conclusesi con l'emissione da parte del MATTM del decreto n. 253 del 19 giugno 2019 di approvazione del Progetto di messa in sicurezza permanente.
 5. Cdp immobiliare - nel contesto della trasformazione urbanistica ed edilizia delle aree oggetto di intervento e fermo l'intervenuto assolvimento di ogni onere e obbligo circa la messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale delle acque di falda di cui al precedente punto 3 - si impegna a provvedere a propria cura e spese e senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, alla esecuzione degli interventi di bonifica e messa in sicurezza di dette aree in ottemperanza a quanto previsto dal progetto approvato con decreto del MATTM n. 253/2019 a alle prescrizioni ivi impartite dallo stesso MATTM.
 6. Il rilascio dei titoli edilizi necessari all'esecuzione degli interventi nonché l'inizio e l'esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere pubbliche e private avverranno secondo le procedure previste nel Progetto di messa in sicurezza permanente approvato dal MATTM.
 7. L'agibilità degli edifici e la presa in consegna da parte del Comune delle opere pubbliche saranno, in ogni caso, subordinate alla presentazione di idonea documentazione rilasciata dalle competenti autorità ambientali attestante l'avvenuta bonifica per ciascun singolo lotto di riferimento (come da Progetto di messa in sicurezza permanente approvato).
 8. I livelli di qualità degli interventi di bonifica/messa in sicurezza permanente dovranno essere riferiti alle specifiche utilizzazioni previste dal piano.
 9. Qualora in corso d'opera emergessero inquinamenti non accertati nelle precedenti fasi di bonifica/messa in sicurezza permanente, Cdp immobiliare dovrà tempestivamente segnalare l'evento al Comune e alle autorità competenti in materia ambientale e procedere a propria cura e spese alla bonifica e messa in sicurezza permanente di tutte le aree contaminate, nel puntuale rispetto della normativa vigente e secondo le prescrizioni che saranno impartite dalle autorità competenti.
 10. Tale evento potrà dar luogo a una proroga del termine di esecuzione degli interventi previsti nel piano attuativo per il tempo corrispondente alla sospensione dei lavori per effetto di detti inquinamenti e alle attività di bonifica e messa in sicurezza permanente necessari.
 11. Cdp immobiliare dovrà riferire al Comune, con relazioni periodiche, lo svolgimento di tutte le operazioni di bonifica e messa in sicurezza permanente e fino all'avvenuto completamento delle stesse.
2. Formulare, per il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata riguardante l'area dell'ex *Manifattura tabacchi*, in ragione della particolare complessità della trasformazione connessa alle attività di bonifica ambientale, indirizzi specifici relativamente alle modalità di cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e, per l'effetto, a modifica dello schema di convenzione di cui alla deliberazione di Giunta comunale n. 713/2017, stabilire che:
- all'atto della stipula della convenzione, Cdp immobiliare srl promette al Comune la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, che avverrà, per accordo tra le parti, per ciascuno stralcio funzionale, all'approvazione del certificato di collaudo delle suddette opere;
 - il suddetto certificato di collaudo dovrà dare atto del completamento degli interventi di messa in

IL SEGRETARIO GENERALE

sicurezza permanente previsti nel progetto approvato con decreto del MATTM n. 253 del 19 giugno 2019 secondo le procedure amministrative indicate nel progetto stesso;

- la fideiussione di cui agli artt. 12 e 28, comma 1, dello schema di convenzione, pari al 10% dell'ammontare complessivo del valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da standard, che *Cdp immobiliare srl* si impegna a prestare all'atto della stipula a garanzia del completo adempimento dell'attuazione del piano, garantisce anche la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la messa in sicurezza permanente delle stesse, in conformità al progetto approvato dal MATTM con decreto n. 253/2019, debitamente certificata ai sensi dell'art. 248 del d.lgs. 152/2006.

3. Prendere atto del nuovo testo dello schema di convenzione, riportante le modifiche e le integrazioni derivanti:

- dall'intervenuto decreto di approvazione del *Progetto di messa in sicurezza permanente* delle aree dell'ex *Manifattura tabacchi* e dalla conseguente necessità di specificare gli obblighi di *Cdp immobiliare srl* relativi alla bonifica delle aree, secondo quanto riportato al punto 1;
- dalla necessità di specificare le modalità di cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, secondo quanto riportato al punto 2;
- dalla necessità di definire compiutamente gli obblighi di *Cdp immobiliare srl* riguardo alla custodia e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche parcheggio e verde attrezzato, fissando in 5 anni decorrenti dalla consegna al Comune di tali opere il periodo di durata degli obblighi suddetti.

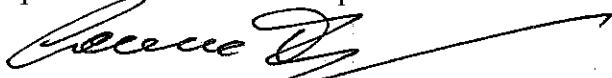
4. Demandare al dirigente del servizio *Pianificazione strategica della mobilità e PUMS* la sottoscrizione della convenzione relativa al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata riguardante l'area dell'ex *Manifattura tabacchi*, **SECONDO IL NUOVO SCHEMA DI CUI AL PRESENTE ATTO, CHE SOSTITUISCE INTEGRALMENTE LO SCHEMA DI CONVENZIONE DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 713 DEL 14 DICEMBRE 2017.**

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

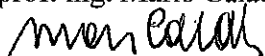
☒ (**) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 267/2000.

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

L'Assessore all'Urbanistica e ai Beni comuni
prof. arch. Carmine Piscopo



L'Assessore alle Infrastrutture e al Trasporto
prof. ing. Mario Calabrese

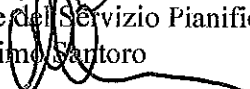


Il Dirigente del Servizio Pianificazione strategica della mobilità e PUMS
Responsabile dell'Area Programmazione della mobilità

arch. Ignazio Leone

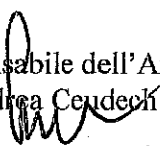


Il Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa
arch. Massimo Santoro



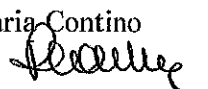
Visto:

Il Responsabile dell'Area Urbanistica
arch. Andrea Ceudech



Visto:

Il Responsabile dell'Area Ambiente
avv. Rosaria Contino



IL SEGRETARIO GENERALE





COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 7 DEL 01 OTTOBRE 2019, AVENTE A OGGETTO:
piano urbanistico attuativo di iniziativa privata riguardante l'area dell'ex *Manifattura tabacchi* in via
Galileo Ferraris – presa d'atto del nuovo schema di convenzione. Atto senza impegno di spesa.

Il dirigente del servizio *Pianificazione strategica della mobilità e PUMS* e il dirigente del servizio
Pianificazione urbanistica attuativa esprimono, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del d.lgs. 267/2000, il
seguito parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: FAVOREVOLE.
IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON COMPORTA IMPEGNO DI SPESA.

Addì, 01 ottobre 2019

IL DIRIGENTE
Servizio Pianificazione strategica
della mobilità e PUMS
arch. Ignazio Leone

IL DIRIGENTE
Servizio Pianificazione urbanistica attuativa
arch. Massimo Santoro

Proposta pervenuta alla Direzione Centrale Servizi Finanziari il **03 OTT. 2019** e protocollata con
il n. **53/520**.....;

Il Dirigente del Servizio di Ragioneria, 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

Dipartimento Ragioneria
Servizio Gestione Bilancio

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE RESO AI SENSI DELL'ART.49, COMMA 1, D. LGS. 267/2000,
IN ORDINE ALLO SCHEMA DI PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE – PROP. N.
7 DEL 01-10-2019 – (13-520 DEL 03-10-2019) .**

FAVOREVOLE

Lo schema prende atto del nuovo testo della convenzione da stipulare con la Cdp immobiliare per il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata riguardante l'area dell'ex Manifattura Tabacchi in Via Galileo Ferraris.

Lo schema di convenzione prevede, tra l'altro, la cessione al Comune delle aree oggetto degli interventi di realizzazione delle opere di urbanizzazione che porteranno ad un incremento del patrimonio dell'Ente.

Atteso che la Cdp immobiliare si impegna ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione per anni 5 si evidenzia che allo scadere del quinquennio dovranno essere previste in bilancio le somme occorrenti per la copertura delle spese di manutenzione delle opere realizzate.

IL RAGIONIERE GENERALE
(Dr. R. Grimaldi)

Proposta di deliberazione del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa prot. 7 dell'1.10.2019 - pervenuta al Servizio Segreteria della Giunta Comunale in data 8.10.2019 – SG 462

Osservazioni del Segretario Generale

Sulla scorta dell'istruttoria tecnica svolta dal Servizio proponente.

Con il provvedimento in oggetto la Giunta intende prendere atto della nuova formulazione dell'art. 15 dello schema di convenzione stipulato per la realizzazione del pua riguardante l'area della ex Manifattura tabacchi nonché formulare, per il pua in oggetto, specifici indirizzi per le modalità di cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, modificando conseguentemente lo schema di convenzione. La Giunta intende, quindi, prendere atto del nuovo testo dello schema di convenzione, che sostituirà integralmente lo schema di cui la Giunta comunale ha preso atto con deliberazione n. 713/2017.

Letto il parere di regolarità tecnica che recita: *“Favorevole. Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa”*.

In ordine al provvedimento in oggetto, il Ragioniere Generale dichiara: *“Favorevole. Lo schema prende atto del nuovo testo della convenzione da stipulare con la Cdp immobiliare per il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata riguardante l'area dell'ex Manifattura Tabacchi in Via Galileo Ferraris. Lo schema di convenzione prevede, tra l'altro, la cessione al Comune delle aree oggetto degli interventi di realizzazione delle opere di urbanizzazione che porteranno ad un incremento del patrimonio dell'Ente. Atteso che la Cdp immobiliare si impegna ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione per anni 5 si evidenzia che allo scadere del quinquennio dovranno essere previste in bilancio le somme occorrenti per la copertura delle spese di manutenzione delle opere realizzate.”*.

Come dichiarato nella parte narrativa dalla dirigenza proponente, il pua oggetto del presente provvedimento è stato approvato con deliberazione di G.C. n. 714/2011; successivamente la Giunta comunale, con deliberazione n. 713/2017 (di approvazione della progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione relative ai primi tre stralci) ha preso atto dello schema di convenzione per la realizzazione del piano, modificato rispetto a quello approvato con deliberazione di G.C. n. 714/2011, che ora si intende modificare nuovamente.

Come disposto al punto 3 del dispositivo, le modifiche che si intendono apportare sono determinate dall'intervenuta approvazione, ad opera del MATTM, del progetto di messa in sicurezza permanente delle aree interessate, dalla necessità di specificare le modalità di cessione al Comune delle aree su cui realizzare le opere di urbanizzazione nonché dalla necessità di definire gli obblighi di Cdp Immobiliare s.r.l. in relazione alla custodia ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche.

Si ricorda che:

- nel quadro normativo disciplinante compiti e responsabilità della dirigenza, assume rilievo l'attività di vigilanza e controllo sulla correttezza delle procedure attuative dell'atto proposto;
- la responsabilità in merito alla regolarità tecnica viene assunta dalla dirigenza che sottoscrive la proposta, sulla quale ha reso il proprio parere di competenza in termini di “favorevole” ai sensi dell'art. 49 TU, attestando, quindi, a mente del successivo art. 147 bis, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa nell'ambito del controllo di regolarità amministrativa e contabile assegnato alla dirigenza stessa nella fase preventiva della formazione dell'atto.

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. 454 del 08/10/2019 composta da n. 13 pagine progressivamente numerate

☒ nonchè 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 14/10/2019 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.

Addi

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 (1);

Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n..... pagine separatamente numerate

☐ sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente (1);

☐ sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati (1), (2);

Il Funzionario responsabile

- 1) Barrare le caselle delle ipotesi ricorrenti;
- 2) La Segreteria della Giunta indicherà l'archivio presso cui gli atti sono depositati al momento della richiesta di visione.