

PG/2025/104386

del 04/02/2025

Alla Giunta Regionale della Campania
 Direzione Generale Governo del Territorio, Lavori Pubblici e Protezione Civile
 U.O.D. – Genio Civile di Napoli
 Pec: uod501806@pec.regione.campania.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.**

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 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 che 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.

Al fine di chiarire i contenuti la variante urbanistica si evidenzia 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) 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 future modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., e il quale il Comune resterà comunque quotista di maggioranza al 70%, fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino coerenti con le caratteristiche degli immobili.

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 modifiche 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 ulteriori 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.

Al fine di evidenziare come i contenuti della variante in argomento non risultino direttamente incidenti sul suolo e sottosuolo, si precisa quanto segue.

Innanzitutto, si evidenzia che la variante opera la registrazione di interventi già approvati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale che, come anticipato, risultano mere "precisazioni" che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni.

Pertanto, gli aspetti sismici, geologici e geomorfologici incidenti su suolo e sottosuolo relativi a tali interventi sono stati oggetto di specifici approfondimenti durante il loro iter approvativo e, pertanto, non è necessario il parere di codesto Ente.

Relativamente alla modifica della Tavola 8 – Specificazioni operata sugli immobili conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, su cui opera la variante (deposito ANM Posillipo, deposito ANM Garittono, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe, immobile via Egiziaca a Pizzofalcone), risulta opportuno evidenziare quanto segue:

- la variante non approva progetti o opere direttamente incidenti sul suolo e sottosuolo;
- la variante non determina una specifica nuova destinazione d'uso, bensì opera una modifica rispetto alle possibili future destinazioni d'uso, in ogni caso già previste dalla vigente disciplina di zona della Variante generale.

Per quanto sopra si dichiara che la variante urbanistica in argomento non interessa direttamente il suolo e sottosuolo in quanto relativa a modifiche riguardanti le future possibili destinazioni degli immobili interessati e che le modifiche introdotte non comportano variazioni nelle condizioni di compatibilità geologica e geomorfologica del territorio.

Nella fase di realizzazione dei futuri interventi di valorizzazione si procederà, come dovuto, alla specifica valutazione delle condizioni geologiche e sismiche del territorio nel rispetto delle vigenti normative di settore.

Tuttavia, ai fini della completezza del procedimento, si richiede a codesto Ente l'espressione del parere di competenza (art. 15 della L.R. 9/1983 smi e art. 89 del DPR 380/2001 smi) ai fini della prosecuzione dell'iter di approvazione della variante.

Si precisa 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>

Si forniscono in allegato alcune carte tematiche relative alla sovrapposizione tra le aree sulle quali opera la variante e la Tavola 12 – vincoli geomorfologici della Variante generale, le mappe di rischio del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, la Carta geologica della Campania. Si forniscono inoltre i fogli della Tavola 11 della Variante generale "Zonizzazione del territorio in prospettiva sismica" relativi agli immobili oggetto di variante, nonché la Relazione geologica della Variante generale.

Allegati:

- a) Tavole di sovrapposizione tra aree di variante e Tav. 12 – vincoli geomorfologici della Variante generale (n. 3 elaborati);
- b) Tavole di sovrapposizione tra aree di variante e Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 - rischio frana e idraulico (n. 5 elaborati);
- c) Tavola di sovrapposizione tra i perimetri degli immobili oggetto di variante e la Carta geologica della Campania;
- d) Fogli n. 7, 14 e 20 della Tavola 11 della Variante generale "Zonizzazione del territorio in prospettiva sismica" relativi agli immobili oggetto di variante;
- e) Relazione geologica della Variante generale e relazione integrativa.

Si resta in attesa di un cortese riscontro, restando a disposizione per ogni utile approfondimento.

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.



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2025/228873

del 12/03/2025

Alla Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale Governo del Territorio, Lavori Pubblici e Protezione Civile
U.O.D. – Genio Civile di Napoli
Pec: uod501806@pec.regione.campania.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. – **trasmissione integrazioni**.

Con nota PG/2025/104386 del 04/02/2025 lo scrivente Servizio richiedeva parere di competenza in merito alla variante urbanistica.

Con successiva nota prot. PG/90062/2025 del 21/02/2025, acquisito al protocollo dell'Ente con il PG/2025/196594 del 21/02/2025, codesto Genio Civile ha richiesto integrazioni relative:

- alla documentazione inerente le indagini, previste dalla Legge Regionale n. 9 del 1983, con le relative prove di laboratorio dove richiesto;
- alla cartografia tematica prevista dall'art. 11 della L.R. n. 9 del 7 gennaio 1983, Carta Geolitologica, la Carta della stabilità e la Carta idrogeologica.

Ciò premesso, si trasmettono, ad integrazione della precedente documentazione trasmessa con nota PG/2025/104386 del 04.02.2025, i seguenti allegati contenenti le indagini geognostiche e geotecniche e l'individuazione degli immobili oggetto di Variante sulle cartografie tematiche (*Carta Geolitologica, Carta della stabilità e Carta idrogeologica*) come previste dalla L.R. n.9/1983 e i relativi stralci tematici estratti dal SIT per una migliore lettura degli aspetti idro-geo-morfologici:

1. Cartella compressa denominata "1.Sondaggi" contenente i file con le indagini geognostiche e geotecniche con ubicazione planimetrica e data di effettuazione relativi agli immobili oggetto di Variante;
2. Cartella compressa denominata "2.Carta idrogeologica" contenente i seguenti elaborati:
Tav.2a-carta idrogeologica_Sez.7_Deposito ANM Miano;
Tav.2b-carta idrogeologica_Sez.20_Deposito ANM Posillipo;
Tav.2c-carta idrogeologica_Sez.14_Via Egiziaca a Pizzofalcone;
Tav.2d-carta idrogeologica_Sez.14_Palazzo Cavalcanti;

Tav.2e-carta idrogeologica_Sez.14_Galleria Principe.

3. Cartella compressa denominata "3. Carta geolitologica" contenente i seguenti elaborati:

Tav.3a_carta geolitologica_Sez.7_Deposito ANM Miano;

Tav.3b_carta geolitologica_Sez.20_Deposito ANM Posillipo;

Tav.3c_carta geolitologica_Sez.14_Egiziaca a Pizzofalcone;

Tav.3d_carta geolitologica_Sez.14_Palazzo Cavalcanti;

Tav.3e_carta geolitologica_Sez.14_Galleria Principe.

4. Cartella compressa denominata "3. Carta geolitologica" contenente i seguenti elaborati:

Tav.4a_carta stabilità_Sez.7_Deposito ANM Miano;

Tav.4b_carta stabilità_Sez.20_Deposito ANM Posillipo;

Tav.4c_carta stabilità_Sez.14_Egiziaca a Pizzofalcone;

Tav.4d_carta stabilità_Sez.14_Palazzo Cavalcanti;

Tav.4e_carta stabilità_Sez.14_Galleria Principe.

Ad ogni buon conto, come già rappresentato nella nota PG/2025/104386 del 04/02/2025, si evidenzia che la variante modifica le previsioni inerenti alcune attrezzature di quartiere, ma non individua nuove ulteriori 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.

La variante pertanto non risulta direttamente incidenti sul suolo e sottosuolo in quanto:

- la variante non approva progetti o opere direttamente incidenti sul suolo e sottosuolo;

- la variante non determina una specifica nuova destinazione d'uso, bensì opera una modifica rispetto alle possibili future destinazioni d'uso, in ogni caso già previste dalla vigente disciplina di zona della Variante generale.

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.



COMUNE DI NAPOLI
Area Urbanistica

Servizio pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2025/802971 del 11.9.2025

Alla Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale Governo del Territorio, Lavori Pubblici e Protezione Civile
U.O.D. – Genio Civile di Napoli
Pec: uod501806@pec.regione.campania.it

p.c.:

Al Vicesindaco

All'Assessore al Bilancio

Al Direttore Generale

Al Servizio Tutela e regolarizzazione del patrimonio

Al geologo dott. Gennaro D'agostino

Oggetto: 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. – **trasmissione studio idro-geo-morfologico e sismico.**

Con nota PG/2025/104386 del 04.2.2025 lo scrivente Servizio richiedeva parere di competenza in merito alla variante urbanistica.

Con nota prot. PG/90062/2025 del 21.2.2025, acquisita al protocollo dell'Ente con il PG/2025/196594 del 21.2.2025, codesto Genio Civile ha richiesto integrazioni in ordine allo studio geologico.

Con successiva nota PG/2025/228873 del 12.3.2025 questo Servizio ha trasmesso documentazione integrativa.

In riscontro alla citata nota PG/2025/228873 codesto Genio Civile ha rappresentato la necessità di produrre uno *studio idro-geo-morfologico e sismico*, completo di indagini geognostiche, aggiornato alle *Norme tecniche per le Costruzioni* NTC 2018 (Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018).

Al fine di provvedere alla redazione del suddetto studio, con determinazione n. 10 del 9.5.2025 questo Servizio ha affidato al geologo dott. Gennaro D'agostino il servizio di "Studio idro-geologico-morfologico e sismico completo di indagini geognostiche, aggiornato alle Norme Tecniche per le Costruzioni NTC 2018", in relazione all'approvazione della variante alla vigente strumentazione urbanistica comunale finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale per i quali con Delibera di Consiglio Comunale n. 97/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo gestito da INVIMIT Sgr S.p.A.".

Ciò premesso, ad integrazione della precedente documentazione inviata con le note PG/2025/104386 del 04.02.2025 e PG/2025/228873 del 12.3.2025, si trasmette in allegato lo Studio idro-geologico-morfologico e sismico richiesto per gli immobili oggetto di Variante.

L'allegato è altresì disponibile al seguente link:

<https://www.swisstransfer.com/d/59206210-4581-49c1-8f6f-2354773ce656>

Il dirigente
arch. Andrea Ceudech