



**AREA URBANISTICA**

**SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA**

**VICESINDACO CON DELEGA AI BENI COMUNI E ALL'URBANISTICA**

SG 463 del 21.09.2021

DGC: 502 del 17/09/2021

Cod. allegati: L.1054\_005

Proposta di deliberazione prot. n° 05 del 09/09/2021

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 453**

**OGGETTO:** Diniego della proposta preliminare di Piano urbanistico attuativo denominato "PUA San Giovanni", presentato dagli eredi di Casillo Crescenzo su un'area sita in corso San Giovanni ai civici nn. 125, 127 e 129 nel quartiere San Giovanni a Teduccio.

Il giorno **23/09/2021**, in modalità videoconferenza, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° SEI Amministratori in carica:

**SINDACO:**

**P A**

*Luigi de MAGISTRIS*

	X
--	---

**ASSESSORI :**

**P A**

*Carminè PISCOPO*  
(Vicesindaco)

X	
	X
X	

*Enrico PANINI*

*Annamaria PALMIERI*

*Donatella CHIODO*

*Giovanni PAGANO*

*Luigi FELACO*

*Rosaria GALIERO*

**P A**

X	
X	
X	
X	

(Nota bene: Per le presenze/assenze barrare con una X la casella della colonna corrispondente")

Assume la Presidenza: **VICE SINDACO CARMINE PISCOPO**

Assiste il Segretario del Comune: **Monica CINQUE**

Segretario della Giunta comunale  
**IL DIRIGENTE**  
(Dott. Lorenzo Di Dio)

## IL PRESIDENTE

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

LA GIUNTA, su proposta del Vicesindaco con delega ai beni comuni o all'urbanistica.

### Premesso che

con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004 (pubblicato sul BURC del 14 giugno 2004) è stata approvata la *Variante al PRG per la zona orientale, il centro storico e la zona nord* di seguito denominata *Variante*;

con disposizione dirigenziale n. 18 del 14.03.08 del coordinatore del Dipartimento Pianificazione urbanistica è stato approvato il "*Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata*" (*Disciplinare*).

### Considerato

che i Sigg. Aiello Paola e i germani Casillo Manuela e Casillo Francesco, in qualità di eredi del Sig. Casillo Crescenzo, risultano proprietari, nel quartiere S.Giovanni, di un'area occupata da un capannone avente accesso dal civico 129 di corso S. Giovanni, individuata al Catasto Terreni con la particella n. 535 del foglio 167, e di due manufatti, con accesso dai civici nn. 125 e 127, individuati con la particella n. 193 (parte) del medesimo foglio;

che ai sensi degli artt. 26 e 27 della Legge Regione Campania n. 16/2004, con nota PG/327774 del 22/04/2021, l'arch. Baldassarre Turco, in qualità di progettista delegato dai suddetti proprietari, ha presentato una proposta di PUA sulla medesima area, in forma preliminare, corrispondente alla fase 2 del citato Disciplinare;

che l'area oggetto dell'intervento della proposta di PUA (di circa mq 6.767 come risulta dal rilievo aerofotogrammetrico effettuato dall'ufficio) ricade, rispetto alla parte terza del PRG vigente, nell'ambito n. 14 Cirio-Corradini, di cui alla scheda n. 72, disciplinato dall'art. 144 delle Norme tecniche di attuazione, per il quale la variante persegue, tra gli altri, l'obiettivo della riqualificazione della fascia litoranea attraverso un sistema di attrezzature a scala sia urbana/territoriale che di quartiere, che risolva il rapporto negato con il mare e che permetta di integrare l'atteso rilancio di attività produttive con attività per il tempo libero;

che, in particolare, parte dell'area interessata dalla proposta ricade nel subambito indicato con il n.7- *Edilizia residenziale in centro storico* che individua gli immobili di valore storico ricadenti, rispetto alla tav. 6 Zonizzazione, nella zona omogenea A-*Insedimenti di interesse storico* di cui all'art. 26 della parte prima delle NTA, e che la restante parte ricade nel subambito indicato con il n. 9- *Agglomerati urbani di recente formazione* che individua gli immobili realizzati nel secondo dopoguerra e ricadenti nella sottozona Bb-*Espansione recente* di cui all'art. 33 delle NTA;

che la zona A individua i manufatti edificati prima del secondo dopoguerra, disciplinati dalla normativa specifica rispetto alla loro classificazione tipologica;

che la sottozona Bb prevede interventi di ristrutturazione urbanistica su aree maggiori di mq 5.000.

Il Segretario Generale  
Dr.ssa Monica Cinque

**Preso atto**

che, il piano urbanistico attuativo, proposto ai sensi dell'art. 33 che disciplina la sottozona Bb, prevede la realizzazione di una media struttura di vendita previa demolizione di tutti i manufatti esistenti;

che, al fine dell'ampliamento dell'unico varco di accesso all'area, la proposta prevede anche la demolizione dei manufatti ricadenti in zona A;

che il progettista, quale prova dell'ammissibilità della ipotesi di demolizione di tali ultimi manufatti, sostiene, sulla base della documentazione presentata in particolare dei fotogrammi storici dell'archivio IGM (voli del 1929 e del 1943) la sussistenza di un "*palese errore di rappresentazione grafica nelle tavole relative alla zonizzazione riportata nella vigente Variante Generale del PRG*", in quanto detti edifici risultano edificati (parzialmente) solo tra il 1929 e il 1943.

**Ritenuto**

che, secondo la Tav. 7, relativa alla *Classificazione tipologica*, i due manufatti, inclusi parzialmente nel perimetro di intervento della proposta e ricadenti in zona A, risultano classificati come "unità edilizie di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione", in particolare uno con tipologia in parte "a corte" e l'altro "a blocco", disciplinati rispettivamente dagli artt. 76 e 79 della NTA;

che, ai sensi della citata disciplina, le uniche le trasformazioni fisiche consentite comprendono interventi edilizi finalizzati alla conservazione e al ripristino della conformazione originaria del manufatto.

che, dalla coerenza riscontrata tra la tav. 6 e la tav. 7, è da escludersi l'eventualità del "*palese errore di rappresentazione*", e che la perimetrazione delle aree omogenee, in particolare della zona A, si basa non solo sulla datazione degli edifici insistenti ma anche sulla storicità del tessuto urbano consolidato o da ripristinare;

che pertanto l'ipotesi di demolizione di detti manufatti, prevista dalla proposta di piano, risulta, allo stato, non conforme alla disciplina vigente e che la stessa può essere perseguita solo a esito favorevole del procedimento di rettifica della classificazione tipologica degli edifici, previsto dal comma 4 dell'art. 63 delle NTA, la cui approvazione è competenza del Consiglio comunale, previa presentazione di idonea relazione asseverata da professionista abilitato, che attesti, non solo sulla base documentale di foto storiche, la corrispondenza delle unità edilizie oggetto di demolizione al tipo edilizio codificato al quale si intende riclassificarle, semprechè la riclassificazione comporti il cambio da zona A ad altra zona per la quale sia consentita la demolizione dei volumi esistenti;

che la proposta di PUA, in particolare la demolizione di volumi ricadenti in zona A e caratterizzati tipologicamente dalla Tav. 7 del PRG, non risulta ammissibile in quanto prevede interventi edilizi non conformi al PRG;

Il Segretario Generale  
Dr.ssa Monica Cinque



**Rilevato inoltre**

che dalla documentazione presentata non risulta possibile accertare la piena titolarità dei soggetti proponenti, rispetto agli immobili interessati dalla proposta di PUA;

che la verifica della titolarità dei proponenti è requisito imprescindibile per la presentazione della proposta;

che l'area ricadente in zona A viene erroneamente riportata nella relazione illustrativa come ricadente in sottozona Ac – Porto storico;

che nel calcolo della volumetria massima assentibile, per il dimensionamento della proposta di PUA, viene erroneamente applicato l'indice di utilizzazione fondiaria indicato per il dimensionamento del sub-ambito n. 1-Cirio e non, correttamente, l'indice di fabbricabilità territoriale di 2 mc/mq da applicare sulla superficie territoriale ricadente in zona Bb (eventualmente incrementabile a 2,5 mc/mq in caso di volumetria legittima preesistente maggiore di quella risultante).

**Considerato, altresì**

che il Servizio Pianificazione urbanistica attuativa, con nota PG/404314 del 21.05.2021 trasmessa a mezzo PEC in pari data al rappresentante dei proponenti, avv. Mattia Grupposo (giusta delega del 17/05/21 trasmessa via PEC e acquisita con PG/403911) e al tecnico incaricato arch. Baldassarre Turco, ha comunicato ai proponenti i citati motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, con conseguente sospensione dei termini del procedimento, invitando gli stessi a produrre, prima della formale adozione del provvedimento negativo, osservazioni in merito, eventualmente corredate da documenti, nel termine perentorio di 10 giorni dal ricevimento della comunicazione;

che alla scadenza del termine, con PEC del 31.05.2021 registrata al protocollo con il n. PG/431777 del 01.06.2021, è stata presentata una memoria di controdeduzione a firma dell'avv. Mattia Grupposo, oltre a una documentazione integrativa consistente in una bozza di compromesso di vendita con la Soc. Lidl Italia srl (non datato e sottoscritto), in una sentenza di scioglimento di comunione ereditaria su n. 8 cespiti (2008) con verbale di relativa assegnazione degli stessi tramite sorteggio (2010) e in un estratto di pubblicazione di testamento del sig. Casillo Crescenzo (2020);

che nella memoria, a confutazione delle motivazioni addotte dall'ufficio, veniva ribadita la non storicità degli immobili ricadenti in zona A (erroneamente riportata come sottozona Ac-Porto storico) e, conseguentemente, la loro errata classificazione tipologica, basata sulla presunta esaustività della prova rappresentata dalla ricostruzione cronologica delle fotografie storiche;

che pertanto, veniva sostenuta la compatibilità della demolizione di detti manufatti per le finalità previste dalla proposta di PUA;

che, in relazione al DL 1/12 convertito nella L27/12 avente a oggetto *Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività*, veniva ricondotta l'azione dell'ufficio, in particolare l'applicazione delle norme tecniche di attuazione del PRG, tra le disposizioni di pianificazione da "abrogare" in quanto, ponendo limiti "non ragionevoli" alle attività economiche, ovvero "non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate, impediscono, condizionano o

Il Segretario Generale  
Dr.ssa Monica Cinque

ritardano l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici ponendo un trattamento differenziato rispetto agli operatori già presenti sul mercato”;

che, pertanto, anche con riferimento alle integrazioni documentali, la memoria concludeva, richiedendo al Dirigente del Servizio, attesa la ammissibilità della proposta, l'adozione di *“tutti gli atti utili e necessari ai fini della favorevole definizione del procedimento”*;

che, in relazione al principio fondante dell'art. 10bis della L241/90 in merito al diritto al contraddittorio dell'interessato, rispetto al preavviso di rigetto finalizzato al superamento, in sede procedimentale, di un eventuale contenzioso, nella nota di controdeduzione non sono stati rilevati elementi di novità che permettano di modificare l'esito motivato dell'istruttoria, relativo al diniego della proposta;

che rispetto al superamento della incompatibilità urbanistica della demolizione dei manufatti ricadenti in zona A risulta possibile procedere alla loro riclassificazione attraverso la procedura specifica, come previsto dal comma 4 dell'art 63 delle NTA e come già comunicato nella nota PG/404314 del 21.05.2;

che, pertanto, non entrando in merito all'oggettività delle prove fotografiche presentate, non si possa procedere con una variante automatica del PRG come ritenuto dai proponenti, e che l'eventuale rettifica della classificazione tipologica potrà avvenire solo a esito della valutazione del competente Servizio Pianificazione urbanistica generale e a seguito della approvazione di competenza del Consiglio comunale e delle procedure di evidenza pubblica conseguenti (osservazioni);

che la deliberazione di Consiglio comunale sia, di conseguenza, l'unico atto *“utile e necessario al fine della favorevole definizione del procedimento”*.

#### **Preso atto**

che nella nota di controdeduzione non si ravvisa l'intenzione dei proponenti di avviare tale procedimento di riclassificazione, risultando depositata, in allegato alla memoria, solo documentazione integrativa, ma non esaustiva, in merito alla titolarità delle aree;

che pertanto non risultano elementi di novità in controdeduzione alla comunicazione di preavviso di diniego, che possano giustificare una diversa valutazione da parte dell'ufficio o la sospensione del provvedimento di diniego in oggetto.

#### **Vista**

la sentenza del Consiglio di Stato n. 3358/2019, che ha sancito la competenza della Giunta comunale su ogni atto conclusivo del procedimento finalizzato all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, ai sensi dell'art. 27 della LRC 16/04.

*Gli allegati costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive 47 pagine, progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con i numeri:*

L1054_005_01 Comunicazione motivi ostativi ex art. 10bis L241/90 - PG/2021/404314	(pagg. 1-3)
L1054_005_02 Memoria di controdeduzione	- PG/2021/431777 (pagg 4-12)
L1054_005_03 Relazione illustrativa	- PG/2021/327774 (pagg 13-47)

Il Segretario Generale  
Dr.ssa Monica Cinque

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal Dirigente del Servizio sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, lo stesso dirigente qui di seguito sottoscrive.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA  
arch. Massimo Santoro

Con voti UNANIMI,

### DELIBERA

1. Diniegare, per le considerazioni sopra riportate, la proposta di Piano urbanistico attuativo denominato "Pua San Giovanni", presentato dagli eredi Casillo Crescenzo riguardante un'area sita in corso S.Giovanni nn. 125, 127 e 129 nel quartiere di S.Giovanni a Teduccio, in data 22.04.2021 e acquisita al PG/2021/327774.

2. Demandare al servizio Pianificazione urbanistica attuativa l'adozione di tutti i provvedimenti consequenziali.

☐ (\*\*) 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.

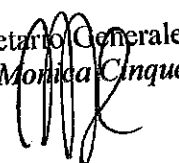
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA  
(arch. Massimo Santoro)

VISTO:  
IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA  
( arch. Andrea Ceudech)

IL VICESINDACO CON DELEGA AI BENI COMUNI E ALL'URBANISTICA  
(prof. Carmine Piscopo)



Il Segretario Generale  
Dr.ssa Monica Cinque





COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N.5 DEL 09 settembre 2021, AVENTE AD OGGETTO:  
Diniego della proposta preliminare di Piano urbanistico attuativo denominato "PUA San Giovanni",  
presentato dagli eredi di Casillo Crescenzo su un'area sita in corso San Giovanni ai civici nn. 125,  
127 e 129 nel quartiere San Giovanni a Teduccio.

Il Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa esprime, 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, .....

IL DIRIGENTE

Proposta pervenuta al Dipartimento Ragioneria il 17/09/2021 e protocollata con il  
n. DGE/2021/502

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, .....

IL RAGIONIERE GENERALE



*Dipartimento Ragioneria Generale  
Servizio Gestione Bilancio*

**Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 .  
Proposta di delibera prot. n. 5 del 17.09.2021 DGC/2021/502 del 17.09.2021. Servizio  
Pianificazione Urbanistica Attuativa**

La proposta in esame dispone il diniego della proposta di Piano Urbanistico attuativo denominato " Pua" San Giovanni, presentato dagli eredi Casillo Crescenzo riguardante un'area sita in corso S. Giovanni nn, 125,127 e 129 nel quartiere di S, Giovanni a Teduccio.

Tanto premesso la proposta non comporta riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria o sul Patrimonio dell'Ente, pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile.

Napoli, 21.09.2021

Il Ragioniere Generale  
*dott. Raffaele Grimaldi*



## **Osservazioni del Segretario Generale**

Sulla scorta dell'istruttoria tecnica svolta dal Servizio proponente.

Con il provvedimento in oggetto la Giunta intende denegare la proposta di Piano urbanistico attuativo denominato "Pua San Giovanni", riguardante un'area sita in corso S.Giovanni.

Letto il parere di regolarità tecnica, espresso, ai sensi degli articoli 49 e 147 bis del decreto legislativo 267/2000, in termini di: *"Favorevole."*

In ordine al provvedimento in oggetto, il Ragioniere Generale dichiara: *"La proposta in esame non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria o sul Patrimonio dell'Ente. Pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile."*

Nella parte narrativa del presente provvedimento sono illustrati dalla dirigenza i motivi istruttori posti alla base del diniego della proposta di pua in questione, diniego che giunge all'esito di un procedimento condotto anche in contraddittorio con il soggetto privato proponente.

Si richiama la disciplina normativa in materia di piani urbanistici attuativi e, in particolare:

- l'art. 26 della L.R. 16/2004, disciplinante il contenuto e la portata dei piani;
- l'art. 27 della L.R. 16/2004, letto in combinato disposto con l'art. 3 del Regolamento regionale n. 5/2011, in cui si delinea il procedimento di formazione dei piani, ma nulla si dispone in materia di diniego degli stessi.

Si pone in evidenza che la parte narrativa richiama, in ordine alla competenza della Giunta ad esprimersi in ordine al diniego in argomento, la sentenza del Consiglio di Stato – sez. IV – n. 3358/2019, in cui è stato ritenuto che *"il riferimento espresso, contenuto" nell'art. 27 della L.R. 16/2004 "al potere di adozione e di approvazione, rimesso dalla legge regionale in capo alla Giunta, non può che ricomprendere implicitamente anche il potere di respingere la proposta di piano, che pertanto deve essere trasmessa alla Giunta anche in presenza di circostanze potenzialmente ostative, le quali saranno vagliate dall'organo competente ai fini della eventuale adozione di un atto negativo."*

Per gli aspetti prettamente tecnici che caratterizzano la proposta, assume particolare rilievo l'istruttoria svolta dagli uffici comunali e le valutazioni della dirigenza, alla quale compete, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D. Lgs. 267/2000, l'esercizio del controllo preventivo di regolarità amministrativa e contabile, che trova estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica. Nel quadro normativo disciplinante compiti e responsabilità della dirigenza, assume rilievo, altresì, l'attività di vigilanza e controllo sulla correttezza delle procedure attuative dell'atto proposto, ove dovesse essere confermato in sede deliberante.

Spettano all'organo deliberante le valutazioni conclusive in ordine all'approvazione della proposta in questione.

VISTO:  
Il Sindaco

Il Segretario Generale

Il Segretario Generale  
D.ssa Monica Cinque

Deliberazione di G. C. n. 453 del 23/9/21 composta da n. 10 pagine progressivamente numerate,

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

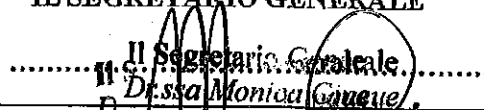
\*Barrare, a cura del Servizio Segreteria della Giunta, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE

  
Il Segretario Generale  
D. Dr.ssa Monica Ginepro

### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 29/9/21 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.

Addì .....

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 .....;

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

Il Funzionario responsabile

.....