



Municipalità 1
Chiaia
San Ferdinando
Posillipo

La Presidente

PG/2025 - 165519

Napoli, lì 20 Febbraio 2025

Area Urbanistica

Servizio pianificazione urbanistica generale e attuativa

Oggetto: Trasmissione Parere **Favorevole** ai sensi dell'art. 88 comma 2 dello Statuto, dell'art. 32 del Regolamento delle Municipalità in merito *"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. - richiesta parere di competenza."*

Con la presente si trasmette con *"Deliberazione del Consiglio della Municipalità 1 n.º 7 del 20/02/2025"* Parere **Favorevole** ai sensi dell'art. 88 comma 2 dello Statuto, dell'art. 32 del Regolamento delle Municipalità in merito *"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. - richiesta parere di competenza."* Trasmessa dall' Area Urbanistica con nota PG/2025/63557 del 22/01/2025

La Presidente
Dott.ssa Giovanna Mazzone

1^ MUNICIPALITÀ
CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO

Largo Torretta, 19

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DELLA MUNICIPALITÀ
N.7 del 20.02.2025

OGGETTO: Parere ex art. 32 del Regolamento delle Municipalità in merito alla “*Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - 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.*” adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n°466 del 04/11/2024.

L’anno 2025, addì 20 del mese di febbraio, si è riunito il Consiglio Municipale di Chiaia - S.Ferdinando – Posillipo, previo regolare avviso di convocazione notificato ai Sigg. Consiglieri, per la trattazione del seguente ordine del giorno: **Parere ex art. 32 del Regolamento delle Municipalità in merito alla “Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - 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.” adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n°466 del 04/11/2024.**

Si dà atto che sono presenti, all’atto della votazione della Delibera i Consiglieri indicati con la lettera “P” a fianco del proprio nominativo, mentre risultano assenti quelli indicati con la lettera “A”:

ACCIARINO Vincenzo	P	MAGGIORE Giulio	P
ADDATTILO Domenico	A	MAIORANO Carmela	P
BATTISTA Antonia	P	MANNA Federico	P
BORRICELLI Attilio	A	MATRUSCIANO Marcello	P
BRUNO Anna	A	MELE Giuseppe	A
CAPRIOLI Roberta	A	MELE Ilaria	A
CASELLI Giovanni	P	MIGNONE Roberta	A
CRISCUOLO Carlo	P	PASCUCCI Lorenzo	P
D’ERRICO Giancarlo	P	PUGLIESE Martina Maria	A
de GIOVANNI di SANTA SEVERINA Francesco	A	REMONDELLI Alessandro	P
DE GREGORIO Carmine	P	SABINO Chiara	P
DE SANTIS Mario	P	SCIARELLI Fabiana	A
D’ONOFRIO Fabrizio	P	STRAZZULLO Giovanni	A
FOGLIA MANZILLO Roberta	P	TREMANTE Eugenio	A
IACOVELLI Luca	A	TUCCILLO Giuseppe	P

Assume la Presidenza il Presidente del Consiglio Municipale d.ssa Giovanna Mazzone.
Assiste, nella qualità di Segretario, il Dirigente di Staff della Municipalità 1, dott. Ciro Scarici

Il Presidente, constatato che sono presenti n°16 Consiglieri su 30, dichiara valida la seduta.

Nomina scrutatori i Consiglieri: ANTONIA BATTISTA, FABRIZIO D’ONOFRIO, GIUSEPPE TUCCILLO

e mette in discussione l’argomento iscritto all’ordine del giorno: **Parere ex art. 32 del Regolamento delle Municipalità in merito alla “Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l’operazione di**

**1^ MUNICIPALITÀ
CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO**

Largo Torretta, 19

conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.” adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n°466 del 04/11/2024.

IL CONSIGLIO DELLA MUNICIPALITÀ 1

Premesso che

- Con la Deliberazione 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 1 "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 Garitone, via Nuova San Rocco 1-12.

- la Giunta Comunale, con Deliberazione n°466 del 04/11/2024 di proposta al Consiglio Comunale, ha adottato, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04.08.2011, la variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - 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.;

- la Giunta Comunale, con Deliberazione n°10 del 16/01/2025 di proposta al Consiglio Comunale, ha adottato, la presa d'atto dell'assenza di osservazioni alla variante urbanistica, adottata Deliberazione n°466 del 04/11/2024 di proposta al Consiglio Comunale, 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.;

- con nota PG/2025/63557 del 22.01.2025 il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa ha richiesto ai Direttori e ai Presidenti delle Municipalità del Comune di Napoli di fornire, tramite il Consiglio, il parere ai sensi dell'art. 32 del Regolamento delle Municipalità, per quanto di competenza territoriale, in merito alla “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.”;

- ai sensi dell'art. 32, lettera e), del Regolamento delle Municipalità, le Municipalità esprimono pareri obbligatori preventivi sugli atti riguardanti, tra l'altro, sul “piano regolatore generale e relative varianti”;

- ai sensi dell'art. 32, comma 3, del Regolamento delle Municipalità, i pareri sono espressi dai Consigli entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta, salvi i casi in cui sia stato fissato dal richiedente, per motivi di particolare urgenza, un minor tempo, comunque non inferiore a cinque giorni;

Preso atto che

- con nota PG/2025/127340 del 10.02.2025 avente ad oggetto “Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - per cui con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del

**1^ MUNICIPALITÀ
CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO**

Largo Torretta, 19

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 ai sensi dell'art. 32 – funzioni consultive del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005 – NOTA ISTRUTTORIA la Direzione della Municipalità 1 ha provveduto a redigere, al fine di supportare il Consiglio municipale nell'esercizio delle proprie prerogative, un'apposita nota istruttoria redatta sulla scorta degli atti disponibili;

- la variante urbanistica oggetto del presente atto, la Deliberazione di Giunta Comunale n° 466 del 04.11.2024 di sua adozione e la nota PG/2025/127340 del 10.02.2025 della Direzione della Municipalità 1 sono stati esaminati dalla Commissione Giovani, decentramento, bilancio, patrimonio e regolamenti e dalla Commissione Manutenzione, Arredo e Urbanistica della Municipalità I, riunitesi in seduta congiunta;

- la Commissione congiunta sopra indicata, in data 14 Febbraio 2025, si è espressa per la formulazione di parere favorevole, ai sensi dell'art. 32 del Regolamento delle Municipalità;

- con PG/2025/145355 del 14/02 2025 il Presidente della Commissione Giovani, decentramento, bilancio, patrimonio e regolamenti e il vicepresidente della Commissione Manutenzione, Arredo e Urbanistica hanno trasmesso all'Ufficio di Presidenza della Municipalità I l'esito della Commissione di cui al capo precedente;

Visto

- il parere di regolarità tecnica favorevole reso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 dal Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e dal Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio sulla Deliberazione di Giunta Comunale n°466 del 04/11/2024 di proposta al Consiglio avente ad oggetto "*Adozione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04.08.2011, la variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.*";

- il parere di regolarità contabile favorevole reso dal Ragioniere Generale sulla Deliberazione di Giunta Comunale n°466 del 04/11/2024 di proposta al Consiglio avente ad oggetto "*Adozione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04.08.2011, la variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - 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.*";

- le osservazioni del Segretario Generale sulla Deliberazione di Giunta Comunale n°466 del 04/11/2024 di proposta al Consiglio avente ad oggetto "*Adozione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04.08.2011, la variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - 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.*";

Ritenuto

- anche, sulla scorta dei richiamati pareri e osservazioni, nonché delle valutazioni delle competenti Commissioni municipali, di poter esprimere parere favorevole all'adozione della "*Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.*", ai sensi dell'art. 32 del vigente Regolamento delle Municipalità, e limitatamente agli immobili che ricadono nella propria competenza territoriale (Deposito ANM Posillipo);



**1^ MUNICIPALITÀ
CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO**

Largo Torretta, 19

Visto

- il parere di regolarità tecnico – amministrativa favorevole espresso ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis del D.lgs. n°267/2000 e dell'art. 47 comma 1 del Regolamento delle Municipalità.

Si allegano al presente atto, per formarne parte integrale e sostanziale, i seguenti documenti, composti da n. pagine,

1. Nota PG/2025/63557 del 22.01.2025 del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa avente ad 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. – richiesta parere di competenza”;*
2. Nota PG/2025/127340 del 10.02.2025 della Direzione della Municipalità 1 avente ad oggetto *“Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - per cui 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 ai sensi dell'art. 32 – funzioni consultive del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005 – NOTA ISTRUTTORIA”;*
3. Deliberazione di Giunta Comunale n°466 del 04/11/2024 di proposta al Consiglio avente ad oggetto *“Adozione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04.08.2011, la 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.”;*
4. Deliberazione n°10 del 16/01/2025 di proposta al Consiglio Comunale, avente ad oggetto *“Presa d'atto dell'assenza di osservazioni alla variante urbanistica, adottata Deliberazione n°466 del 04/11/2024 di proposta al Consiglio Comunale, 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.”.;*
4. PG/2025/145355 del 14.02.2025 - Esito della Commissione congiunta Giovani, decentramento, bilancio, patrimonio e regolamenti- Manutenzione, Arredo e Urbanistica della Municipalità 1 del 14.02.2025 in merito all'espressione di parere.

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e quindi redatte dal Direttore della Municipalità sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, lo stesso direttore qui di seguito sottoscrive

Il Dirigente di Staff della Municipalità 1
Dott. Ciro Scarici



**1^ MUNICIPALITÀ
CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO**

Largo Torretta, 19

DELIBERA

Per i motivi espressi in premessa, che si intendono integralmente riportati in questa parte espositiva

- di esprimere parere favorevole ai sensi dell'art 32 del Regolamento delle Municipalità, in merito alla variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale- Deposito ANM Posillipo - 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. adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n°466 del 04/11/2024.

- di incaricare la Segreteria del Consiglio Municipale degli atti consequenziali;

Il Presidente
d.ssa Giovanna Mazzone

Il Dirigente di staff della Municipalità 1
dott. Ciro Scarici



Proposta di deliberazione n.7 del 20.02.2025

**1^ MUNICIPALITÀ
CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO
Largo Torretta, 19**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DELLA MUNICIPALITÀ 1 N. 7 DEL 20.02.2025

OGGETTO: Parere ex art. 32 del Regolamento delle Municipalità in merito alla variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - 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. adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n°466 del 04/11/2024.

Il Dirigente di Staff della Municipalità 1 esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis del D.lgs n 267/2000 e dell'art. 47 comma 1, del Regolamento delle Municipalità, il seguente parere di regolarità tecnico – amministrativa:

Favorevole

Napoli, lì 20.02.2025

Il Dirigente di Staff della Municipalità 1
dott. Ciro Scarici



Proposta di deliberazione n.7 del 20.02.2025

**1^ MUNICIPALITÀ
CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO**

Largo Torretta, 19

Il Dirigente di Staff della Municipalità che assiste alla riunione del Consiglio esprime le seguenti osservazioni in ordine alla suddetta proposta:

“Nulla da osservare”



DIREZIONE MUNICIPALITA' 1

PG/2025/127340 del 10/02/2025

	Al	Presidente della Municipalità 1
	Al	Presidente della Commissione municipale Manutenzione e Urbanistica
e p.c.	Al	Vicesindaco
	All'	Assessore al Bilancio
	Al	Direttore Generale
	Al	Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
	Al	Servizio Tutela e Regularizzazione del Patrimonio

Napoli, data del protocollo

Oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo - per cui 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 ai sensi dell'art. 32 – funzioni consultive del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005 – NOTA ISTRUTTORIA

Con nota PG/2025/63557 del 22/01/2025 il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa ha inviato richiesta di parere, ai sensi dell'art. 32 del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005, secondo cui il Consiglio delle Municipalità esprime pareri obbligatori preventivi sugli atti riguardanti, tra l'altro, *"e) piano regolatore generale e relative varianti"*.

Al fine di supportare il Consiglio municipale nell'esercizio delle proprie prerogative, si rende a seguire un'apposita **Nota Istruttoria** redatta sulla scorta degli atti disponibili.

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 1 "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, tra vari immobili, il Deposito ANM, via Posillipo 165 come da tabella seguente:

Cluster Comparto Napoli	Stima Preliminare	Aliquota Cash	Incasso Comune di Napoli
Via Toledo n. 346 - Palazzo Cavalcanti	43.600.000,00	30%	13.100.000,00
Via Posillipo 165 Deposito - ANM			
Via Marechiaro 93 - Villa Cava			
Galleria Principe di Napoli I - V			
Via Egiziaca 35 Pizzofalcone			
Via Nuova S. Rocco 1-12 - Deposito A.N.M. "Garittone"			

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. – ferme 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 tale contesto, i contenuti della variante urbanistica in sintesi sono:

- **eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per alcuni immobili, tra cui il deposito ANM Posillipo 165, i, mediante modifica della Tavola 8;**
- **modifica della tavola 8 - Specificazioni.**

Si riportano a seguire le attuali caratteristiche urbanistiche dell'immobile ricadente nel territorio della Municipalità 1, ovvero del **Deposito ANM, via Posillipo 165** - codice 010000227, Quartiere Posillipo

L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 224, P.lle 296 (parte)-297-298-299-300-301.

Tale immobile:

- rientra (come risulta dalla tavola della zonizzazione) in parte minoritaria nella *zona A - insediamenti di interesse storico* disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato (come risulta dalla *tavola 7 - Classificazione Tipologica*) per la maggiore estensione come *Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte* (art. 76) ed in parte come *Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* (art. 79);
- Rientra (come risulta dalla tavola della zonizzazione) per la maggiore estensione nella *zona B - agglomerati urbani di recente formazione* - sottozona *Bb - espansione recente* disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della citata variante;
- **è individuato (come risulta dalla *tavola 8 - Specificazioni*, ex art. 56) tra le *attrezzature di quartiere*, ossia è classificato tra gli immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi, di cui all'art. 56 delle norme;**
- è classificato (come risulta dalla *tavola 12 - vincoli geomorfologici*) come area a bassa instabilità;
- risulta sottoposto alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 24 gennaio 1953, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Posillipo (Dm 14/12/1995) in zona RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico – ambientale;
- rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;
- ricade in parte nel 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, nella carta del rischio da frana R3 rischio elevato.

Per quanto concerne gli immobili ricadenti nella *Tavola 8 – Specificazioni*, come è il caso del deposito ANM di Posillipo, le possibilità di valorizzazione del bene **risultano fortemente limitate dalla presenza del vincolo conformativo di attrezzatura da standard di quartiere, di cui all'art. 56 delle norme della Variante.**

Tale vincolo si sovrappone in sostanza alla disciplina di zona e disciplina tipologica della zona A, limitando di fatto le possibili destinazioni compatibili a quelle previste dal DI 1444/1968.

Ai fini di chiarezza, si riporta a seguire il testo del citato articolo 56 della variante al PRG, rubricato “Attrezzature di quartiere”:

1. *«Per gli immobili destinati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi, siano essi attrezzature esistenti o reperite, di cui agli articoli 3 e 5 del Dm 2 aprile 1968 n.1444 e al titolo II punto 1.4 della Lr 20 marzo 1982 n.14, individuate nella tavola delle specificazioni (Tav. 9), sono consentiti gli interventi di cui al successivo comma 2.*
2. *Riguardo le trasformazioni fisiche, e fatta eccezione per la zona A, specificamente disciplinata nella parte II della presente normativa, è previsto: - nel caso di edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, salvo specifiche disposizioni della disciplina degli ambiti; - nel caso di nuovi interventi, le aree scoperte interne ai lotti, che eccedano l'utilizzazione per la viabilità interna, devono essere sistemate a verde; - gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli che occorrono per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore. 52 3*
3. *Le attrezzature di cui al comma 1 sono pubbliche o assoggettate a uso pubblico. Per le attrezzature assoggettate a uso pubblico i proprietari dovranno stipulare con l'amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplini l'uso.*
4. *Tra le attrezzature di quartiere di cui al comma 1 destinate ad interesse comune ai sensi del Dm 2 aprile 1968 n. 1444 rientrano le stazioni delle linee metropolitane e delle funicolari elencate all'art. 161, scheda n. 89, di cui alla parte III della presente normativa. Riguardo le trasformazioni fisiche delle stazioni elencate nella scheda n. 89, e fatta eccezione per la zona A, sono ammessi per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Nelle aree già di proprietà pubblica ovvero indicate nella tavola 8-specificazioni come attrezzature pubbliche destinate ad interesse comune è altresì ammessa la realizzazione di stazioni con interventi di nuova edificazione. Per tutte le stazioni elencate nella scheda n. 89 e ricadenti in zona A, sono ammessi interventi per garantire il collegamento interno tra diverse linee metropolitane e, nel caso di stazioni ricadenti in unità edilizie di recente formazione, come definite dall'art. 124, interventi di ristrutturazione edilizia.*

La limitazione delle possibili destinazioni d'uso risulta di sicuro rilievo per l'ex deposito ANM di Posillipo, complesso immobiliare costituito da capannoni, fabbricati annessi e piazzali, ubicato alla via Posillipo nn. 165-166, originariamente destinato a deposito autobus della società partecipata comunale ANM S.p.A. e da quest'ultima restituito al Comune di Napoli in quanto non più utilizzato per le attività aziendali in data 15/03/2016.

Il complesso del deposito, come visto, ricade per la maggiore estensione nella zona B – *agglomerati urbani di recente formazione* - sottozona Bb - *espansione recente* disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della Variante.

In particolare, il comma 4 dell'art. 33 delle norme stabilisce che “*Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21*”.

Il comma 1 dell'art. 21 stabilisce le destinazioni d'uso che sono “*a) abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera; (...) c) attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio; d) attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio*”.

Tuttavia, questa ampia possibilità di destinazioni compatibili, consentite dalla sottozona Bb, per la presenza del vincolo conformativo derivante dalla Tavola 8 – Specificazioni sono limitate alle attrezzature da standard di quartiere per “istruzione”, “interesse comune” e “parcheggi”

Analogamente risultano limitate le destinazioni ammissibili per la parte di immobile ricadente in zona A disciplinata dall'art. 79, che al comma 10 prevede che “*le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 80, 81 e 82: abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere necessarie a conseguirne la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dallo spazio aperto pertinenziale*”.

La vigente disciplina urbanistica, quindi, garantirebbe adeguate possibilità di valorizzazione di alcuni immobili del “Comparto Napoli”, mentre per altri immobili – come il deposito ANM di Posillipo – le possibilità di valorizzazione risultano limitate dalla loro inclusione in *tavola 8 – Specificazioni della Variante*.

In riferimento al primo gruppo di immobili, in cui è inserito **deposito ANM di Posillipo**, ricadenti in Tavola 8 – Specificazioni - una possibilità di valorizzazione risiederebbe, appunto, nella **eliminazione del vincolo conformativo da standard**, rendendo in tal modo ammissibili la più vasta gamma di destinazioni previste sia dalla disciplina tipologica della zona A, sia della sottozona Bb.

La tabella che segue mostra che, complessivamente, l'eliminazione del vincolo ad attrezzatura di quartiere per l'immobile in argomento comporta una sottrazione di aree per attrezzature pari a 7.647 mq

Immobile	Tipologia standard ex DI 1444/1968	Superficie del lotto (mq)	Quartiere
Deposito ANM via Posillipo 165	Interesse comune- esistente	7.647	Posillipo

Si precisa che la riduzione di superfici destinate a standard (sia con riferimento al Deposito in parola, sia con riferimento agli ulteriori immobili oggetto della variante: Palazzo Cavalcanti e Galleria Principe di Napoli) è nella sostanza compensata dalla contestuale individuazione del Garitone come “parcheggio pubblico” e dal suo conseguente inserimento nella *Tavola 8 - Specificazioni*.

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 32 del Regolamento, “*i pareri sono espressi dai Consigli entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta, salvi i casi in cui sia stato fissato dal richiedente, per motivi di particolare urgenza, un minor tempo comunque non inferiore a cinque giorni. I pareri resi sono succintamente inseriti nel testo del provvedimento comunale. Decorso i termini innanzi indicati senza che il parere sia stato comunicato o senza che l'organo adito abbia rappresentato esigenze istruttorie, l'organo comunale richiedente può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere, dando atto nel provvedimento del decorso infruttuoso del termine prestabilito*”.

Il Direttore della 1^a Municipalità

Dott. Claudio Martelli
(firmato digitalmente *)



claudio martelli
10.02.2025 15:36:04
GMT+02:00

Responsabile del procedimento: dott.ssa arch. Carmela Lieto
Pratica trattata da: dott.ssa arch. Carmela Lieto

Allegati:

- Nota PG/2025/63557 del 22/01/2025 del Servizio Pianificazione Urbanistica generale e Attuativa
- Link <https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/52506>

(*) La firma, in formato digitale, è apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 07/03/2005, n. 82 e ss.mm.ii. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 82/2005.