



**Area Urbanistica**  
Servizio pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2025/63557                    del                    22/01/2025

Alla Presidenza della Municipalità 1  
Alla Direzione della Municipalità 1

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.**

Si premette che ai sensi dell'art. 32 – *funzioni consultive* del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005, le Municipalità esprimono pareri obbligatori preventivi sugli atti riguardanti, tra l'altro, "e) piano regolatore generale e relative varianti". Inoltre, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo "*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. Decorsi 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.*

Ciò premesso, si richiede entro e non oltre 30 giorni dalla presente il parere consultivo di competenza relativamente alla variante urbanistica in oggetto adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 4/11/2024. Decorso tale termine si procederà ai sensi del comma 3 dell'art. 32 del citato Regolamento.

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 dell'assenza di osservazioni - sono scaricabili dalla sezione dedicata del sito web istituzionale al seguente link:

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

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

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 veniva approvata la delibera di Giunta di proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/2023 con la quale, in attuazione agli impegni del Patto per Napoli, veniva approvata l'operazione di conferimento di beni immobili al Fondo Comparto

"Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta. Nella delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 sono individuati due elenchi di immobili di cui il primo è relativo ad immobili conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70 %, e comprende i seguenti immobili:

- Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346;
- Deposito ANM, via Posillipo 165;
- Villa Cava, via Marechiaro 93;
- Galleria Principe di Napoli I – V;
- Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35;
- Deposito ANM Garittone, via Nuova San Rocco 1-12.

Il secondo gruppo viene interamente ceduto ad altri fondi gestiti da Invimit e comprende tre caserme (Piazza Tafuri Giovanni Bernardino; Via della Villa Romana; Via Commissario Ammaturo) che vengono interamente cedute ad Invimit, secondo un piano generale dello Stato di recupero e valorizzazione degli immobili destinati a servizio pubblico. Tale secondo gruppo non risulta interessato dalla variante urbanistica in argomento in quanto gli immobili proseguiranno a svolgere le loro attuali funzioni.

La finalità della variante urbanistica, che si configura come applicazione diretta della delibera Consiliare n. 97 del 30/11/2023, è quella di assicurare, laddove necessario, una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino coerenti con le caratteristiche degli immobili. Ciò al fine di valorizzare, mediante opportune modifiche delle destinazioni d'uso, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli", per il quale il Comune resterà comunque quotista di maggioranza al 70%.

In tal senso, i contenuti della variante urbanistica in sintesi sono:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni;
- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garittone come immobile reperito per "parcheggi";
- precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto.

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

- foglio n. 7 – inserimento retino reperito parcheggi per il deposito ANM Garittone per una superficie pari a 5.600 mq;
- foglio n. 14 – eliminazione retini esistenti, reperiti e integrate per la Galleria Principe; eliminazione retino attrezzatura reperita per Palazzo Cavalcanti; inserimento retino attrezzatura esistente per la Stazione di Montesanto (EAV e Funicolare); inserimento retino attrezzatura reperita per il centro diurno (superficie di 1.300 mq) e gli spazi culturali (superficie di 1.100 mq) relativi all'Accordo di Programma dell'Ospedale di Santa Maria degli Incurabili; inserimento del pallino relativo alla attrezzatura integrata esistente nella porzione del compendio di via Egiziaca a Pizzofalcone ricadente in Tavola 8;
- foglio n. 20 – eliminazione retino grafico di attrezzatura esistente relativo al deposito ANM di Posillipo; sostituzione del retino di istruzione superiore esistente per l'ex Istituto Cavalcanti per una superficie pari a 6.100 mq con quello di attrezzatura individuata di interesse comune.

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

E' utile sottolineare che in sostanza la variante modifica le previsioni inerenti alcune attrezzature di quartiere come sopra indicato, ma non individua ulteriori nuove aree da destinare a standard,

bensì effettua la registrazione di interventi già approvati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale che risultano mere "precisazioni" che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni.

Inoltre la variante non determina nuovi carichi insediativi, né modifiche delle norme tecniche della Variante generale e si esplicita in modifiche grafiche dei fogli nn. 7, 14, 20 della Tavola 8 – Specificazioni e nell'aggiornamento delle relative tabelle di calcolo degli standard.

In ogni caso, a seguito della variante urbanistica nel dimensionamento complessivo della Variante generale si avrà un aumento complessivo di aree da standard ai sensi del DI 1444/1968 pari a circa 7.000 mq.

Per quanto riguarda specificamente il territorio della Municipalità 1 la variante opera innanzitutto nel quartiere Posillipo mediante l'eliminazione del vincolo conformativo ad attrezzatura di quartiere relativo all'ex deposito ANM di Posillipo attraverso la modifica grafica della Tavola 8 Specificazioni. Come ampiamente argomentato nella Relazione di variante allegata alla delibera di Giunta di adozione n. 466 del 04/11/2024, l'individuazione dell'immobile nella Tavola 8 – Specificazioni, sovrapponendosi alla disciplina di zona, limita di fatto le possibili destinazioni compatibili a quelle previste dal DI 1444/1968.

La modifica della disciplina urbanistica renderà pienamente attuabili le possibili destinazioni già previste dalla disciplina di zona, consentendo in tal modo la piena valorizzazione del bene.

Viene poi inserito nella Tavola 8 – Specificazioni il simbolo di attrezzatura integrata esistente nella porzione del compendio di via Egiziaca a Pizzofalcone al solo fine di rendere esplicita la presenza di funzioni private esistenti che in parte si sovrappongono al retino relativo alle attrezzature esistenti (chiesa).

La variante registra inoltre interventi già approvati e, in particolare, per il territorio della Municipalità 1, viene registrato nella contabilità della Variante generale e nella Tavola 8 – Specificazioni, tra le attrezzature di interesse comune, il permesso di costruire in deroga per l'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli in via Manzoni, rilasciato a seguito della delibera di Consiglio n. 69 del 4/09/2017. Tale operazione risulta un mero aggiornamento del dimensionamento degli standard e della Tavola 8 – Specificazioni, riguardando un intervento già approvato.

Si resta in attesa di un cortese riscontro entro i termini indicati.

*Sottoscritta digitalmente dal dirigente*

arch. Andrea Ceudech

*La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente nota è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005.*



**Servizio pianificazione urbanistica generale e attuativa**

PG/2025/63775

del 22/01/2025

Alla Presidenza della Municipalità 2  
Alla Direzione della Municipalità 2

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.**

Si premette che ai sensi dell'art. 32 – *funzioni consultive* del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005, le Municipalità esprimono pareri obbligatori preventivi sugli atti riguardanti, tra l'altro, "e) piano regolatore generale e relative varianti". Inoltre, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo "*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. Decorsi 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.*

Ciò premesso, si richiede entro e non oltre 30 giorni dalla presente il parere consultivo di competenza relativamente alla variante urbanistica in oggetto adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 4/11/2024. Decorso tale termine si procederà ai sensi del comma 3 dell'art. 32 del citato Regolamento.

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 dell'assenza di osservazioni - sono scaricabili dalla sezione dedicata del sito web istituzionale al seguente link:

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

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

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 veniva approvata la delibera di Giunta di proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/2023 con la quale, in attuazione agli impegni del Patto

per Napoli, veniva approvata l'operazione di conferimento di beni immobili al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta. Nella delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 sono individuati due elenchi di immobili di cui il primo è relativo ad immobili conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70 %, e comprende i seguenti immobili:

- Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346;
- Deposito ANM, via Posillipo 165;
- Villa Cava, via Marechiaro 93;
- Galleria Principe di Napoli I - V;
- Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35;
- Deposito ANM Garittone, via Nuova San Rocco 1-12.

Il secondo gruppo viene interamente ceduto ad altri fondi gestiti da Invimit e comprende tre caserme (Piazza Tafuri Giovanni Bernardino; Via della Villa Romana; Via Commissario Ammaturo) che vengono interamente cedute ad Invimit, secondo un piano generale dello Stato di recupero e valorizzazione degli immobili destinati a servizio pubblico. Tale secondo gruppo non risulta interessato dalla variante urbanistica in argomento in quanto gli immobili proseguiranno a svolgere le loro attuali funzioni.

La finalità della variante urbanistica, che si configura come applicazione diretta della delibera Consiliare n. 97 del 30/11/2023, è quella di assicurare, laddove necessario, una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino coerenti con le caratteristiche degli immobili. Ciò al fine di valorizzare, mediante opportune modifiche delle destinazioni d'uso, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli", per il quale il Comune resterà comunque quotista di maggioranza al 70%.

In tal senso, i contenuti della variante urbanistica in sintesi sono:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni;
- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garittone come immobile reperito per "parcheggi";
- precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto.

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

- foglio n. 7 – inserimento retino reperito parcheggi per il deposito ANM Garittone per una superficie pari a 5.600 mq;
- foglio n. 14 – eliminazione retini esistenti, reperiti e integrate per la Galleria Principe; eliminazione retino attrezzatura reperita per Palazzo Cavalcanti; inserimento retino attrezzatura esistente per la Stazione di Montesanto (EAV e Funicolare); inserimento retino attrezzatura reperita per il centro diurno (superficie di 1.300 mq) e gli spazi culturali (superficie di 1.100 mq) relativi all'Accordo di Programma dell'Ospedale di Santa Maria degli Incurabili; inserimento del pallino relativo alla attrezzatura integrata esistente nella porzione del compendio di via Egiziaca a Pizzofalcone ricadente in Tavola 8;
- foglio n. 20 – eliminazione retino grafico di attrezzatura esistente relativo al deposito ANM di Posillipo; sostituzione del retino di istruzione superiore esistente per l'ex Istituto Cavalcanti per una superficie pari a 6.100 mq con quello di attrezzatura individuata di interesse comune.

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

E' utile sottolineare che in sostanza la variante modifica le previsioni inerenti alcune attrezzature di

quartiere come sopra indicato, ma non individua ulteriori nuove aree da destinare a standard, bensì effettua la registrazione di interventi già approvati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale che risultano mere "precisazioni" che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 - Specificazioni.

Inoltre la variante non determina nuovi carichi insediativi, né modifiche delle norme tecniche della Variante generale e si esplicita in modifiche grafiche dei fogli nn. 7, 14, 20 della Tavola 8 - Specificazioni e nell'aggiornamento delle relative tabelle di calcolo degli standard.

In ogni caso, a seguito della variante urbanistica nel dimensionamento complessivo della Variante generale si avrà un aumento complessivo di aree da standard ai sensi del DI 1444/1968 pari a circa 7.000 mq.

Per quanto riguarda specificamente il territorio della Municipalità 2, la variante opera nel quartiere Montecalvario mediante l'eliminazione del vincolo conformativo ad attrezzatura di quartiere relativo al Palazzo Cavalcanti attraverso la modifica grafica della Tavola 8 Specificazioni.

Come ampiamente argomentato nella Relazione di variante allegata alla delibera di Giunta di adozione n. 466 del 04/11/2024, l'individuazione dell'immobile nella Tavola 8 - Specificazioni, sovrapponendosi alla disciplina tipologica della zona A, limita di fatto le possibili destinazioni compatibili a quelle previste dal DI 1444/1968.

La modifica della disciplina urbanistica renderà pienamente attuabili le possibili destinazioni già previste dalla disciplina urbanistica tipologica della zona A, consentendo in tal modo la piena valorizzazione del bene.

La variante registra inoltre interventi già approvati e, in particolare, per il territorio della Municipalità 2, viene registrato nella contabilità della Variante generale, come attrezzatura di interesse comune, la stazione EAV di Montesanto e Funicolare precedentemente non ricompresa nel bilancio delle attrezzature.

Si resta in attesa di un cortese riscontro entro i termini indicati.

*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/2025/63599 del 22/01/2025

Alla Presidenza della Municipalità 3  
Alla Direzione della Municipalità 3

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.**

Si premette che ai sensi dell'art. 32 – *funzioni consultive* del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005, le Municipalità esprimono pareri obbligatori preventivi sugli atti riguardanti, tra l'altro, "e) piano regolatore generale e relative varianti". Inoltre, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo *"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. Decorsi 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"*.

Ciò premesso, si richiede entro e non oltre 30 giorni dalla presente il parere consultivo di competenza relativamente alla variante urbanistica in oggetto adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 4/11/2024. Decorso tale termine si procederà ai sensi del comma 3 dell'art. 32 del citato Regolamento.

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 dell'assenza di osservazioni - sono scaricabili dalla sezione dedicata del sito web istituzionale al seguente link:

Scaricabili dalla sezione dedicata del sito web istituzionale al seguente link:  
<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/52506>

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

Al fine di chiarire i contenuti della variante urbanistica in esame si precisa quanto segue. Con la delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 veniva approvata la delibera di Giunta di proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/2023 con la quale, in attuazione agli impegni del Patto per Napoli, veniva approvata l'operazione di conferimento di beni immobili al Fondo Comparto

"Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta. Nella delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 sono individuati due elenchi di immobili di cui il primo è relativo ad immobili conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70 %, e comprende i seguenti immobili:

- Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346;
- Deposito ANM, via Posillipo 165;
- Villa Cava, via Marechiaro 93;
- Galleria Principe di Napoli I – V;
- Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35;
- Deposito ANM Garittone, via Nuova San Rocco 1-12.

Il secondo gruppo viene interamente ceduto ad altri fondi gestiti da Invimit e comprende tre caserme (Piazza Tafuri Giovanni Bernardino; Via della Villa Romana; Via Commissario Ammaturo) che vengono interamente cedute ad Invimit, secondo un piano generale dello Stato di recupero e valorizzazione degli immobili destinati a servizio pubblico. Tale secondo gruppo non risulta interessato dalla variante urbanistica in argomento in quanto gli immobili proseguiranno a svolgere le loro attuali funzioni.

La finalità della variante urbanistica, che si configura come applicazione diretta della delibera Consiliare n. 97 del 30/11/2023, è quella di assicurare, laddove necessario, una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino coerenti con le caratteristiche degli immobili. Ciò al fine di valorizzare, mediante opportune modifiche delle destinazioni d'uso, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli", per il quale il Comune resterà comunque quotista di maggioranza al 70%.

In tal senso, i contenuti della variante urbanistica in sintesi sono:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni;
- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garittone come immobile reperito per "parcheggi";
- precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto.

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

- foglio n. 7 – inserimento retino reperito parcheggi per il deposito ANM Garittone per una superficie pari a 5.600 mq;
- foglio n. 14 – eliminazione retini esistenti, reperiti e integrate per la Galleria Principe; eliminazione retino attrezzatura reperita per Palazzo Cavalcanti; inserimento retino attrezzatura esistente per la Stazione di Montesanto (EAV e Funicolare); inserimento retino attrezzatura reperita per il centro diurno (superficie di 1.300 mq) e gli spazi culturali (superficie di 1.100 mq) relativi all'Accordo di Programma dell'Ospedale di Santa Maria degli Incurabili; inserimento del pallino relativo alla attrezzatura integrata esistente nella porzione del compendio di via Egiziaca a Pizzofalcone ricadente in Tavola 8;
- foglio n. 20 – eliminazione retino grafico di attrezzatura esistente relativo al deposito ANM di Posillipo; sostituzione del retino di istruzione superiore esistente per l'ex Istituto Cavalcanti per una superficie pari a 6.100 mq con quello di attrezzatura individuata di interesse comune.

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

E' utile sottolineare che in sostanza la variante modifica le previsioni inerenti alcune attrezzature di quartiere come sopra indicato, ma non individua ulteriori nuove aree da destinare a standard,

bensì effettua la registrazione di interventi già approvati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale che risultano mere "precisazioni" che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni.

Inoltre la variante non determina nuovi carichi insediativi, né modifiche delle norme tecniche della Variante generale e si esplicita in modifiche grafiche dei fogli nn. 7, 14, 20 della Tavola 8 – Specificazioni e nell'aggiornamento delle relative tabelle di calcolo degli standard.

In ogni caso, a seguito della variante urbanistica nel dimensionamento complessivo della Variante generale si avrà un aumento complessivo di aree da standard ai sensi del DI 1444/1968 pari a circa 7.000 mq.

Per quanto riguarda specificamente il territorio della Municipalità 3, la variante opera esclusivamente sull'ex deposito ANM Garittone, sito in via Nuova San Rocco 1-12.

L'immobile rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb - abitati nel parco disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della Variante e ricade nell'ambito "35 - Vallone San Rocco" disciplinato dall'art.162 ed è assoggettato a piano urbanistico attuativo. L'immobile inoltre non è individuato come attrezzatura da standard nella Tavola 8 – Specificazioni.

Pertanto, attualmente nelle more della pianificazione urbanistica attuativa, le possibilità di intervento edilizio sono limitate al restauro e risanamento conservativo.

Inoltre, va evidenziato che la mozione avente ad oggetto "Comparto Napoli del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A" di accompagnamento alla delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 impegna l'Amministrazione, tra l'altro, a "definire negli obiettivi del Fondo Napoli, costituito con Invimit, i seguenti vincoli e priorità: (...) - realizzare, anche in coerenza con quanto stabilito dal CC, la realizzazione del parcheggio pubblico nell'area del Garittone; (...)" . Pertanto, il Consiglio Comunale ha inteso individuare quale destinazione dell'immobile quella a "parcheggio pubblico".

La variante, dunque, individua il deposito del Garittone nella Tavola 8 - Specificazioni come "parcheggio pubblico" consentendo in tal modo anche l'intervento diretto, nelle more della pianificazione urbanistica attuativa, per la realizzazione dell'attrezzatura ai sensi dell'art. 56 delle norme di attuazione della Variante generale.

Conseguentemente, viene modificato il foglio n. 7 della Tavola 8 – Specificazioni con l'apposizione del retino reperito parcheggi per il deposito ANM Garittone per una superficie pari a 5.600 mq.

Si resta in attesa di un cortese riscontro entro i termini indicati.

*Sottoscritta digitalmente dal dirigente  
arch. Andrea Ceudech*

*La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente nota è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005.*



**Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa**

PG/2025/63705

del 22/01/2025

Alla Presidenza della Municipalità 4  
Alla Direzione della Municipalità 4

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.**

Si premette che ai sensi dell'art. 32 – *funzioni consultive* del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005, le Municipalità esprimono pareri obbligatori preventivi sugli atti riguardanti, tra l'altro, "e) piano regolatore generale e relative varianti". Inoltre, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo "*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. Decorsi 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.*

Ciò premesso, si richiede entro e non oltre 30 giorni dalla presente il parere consultivo di competenza relativamente alla variante urbanistica in oggetto adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 4/11/2024. Decorso tale termine si procederà ai sensi del comma 3 dell'art. 32 del citato Regolamento.

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 dell'assenza di osservazioni - sono scaricabili dalla sezione dedicata del sito web istituzionale al seguente link:

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

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

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 veniva approvata la delibera di Giunta di proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/2023 con la quale, in attuazione agli impegni del Patto per Napoli, veniva approvata l'operazione di conferimento di beni immobili al Fondo Comparto

"Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta. Nella delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 sono individuati due elenchi di immobili di cui il primo è relativo ad immobili conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70 %, e comprende i seguenti immobili:

- Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346;
- Deposito ANM, via Posillipo 165;
- Villa Cava, via Marechiaro 93;
- Galleria Principe di Napoli I – V;
- Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35;
- Deposito ANM Garittone, via Nuova San Rocco 1-12.

Il secondo gruppo viene interamente ceduto ad altri fondi gestiti da Invimit e comprende tre caserme (Piazza Tafuri Giovanni Bernardino; Via della Villa Romana; Via Commissario Ammaturo) che vengono interamente cedute ad Invimit, secondo un piano generale dello Stato di recupero e valorizzazione degli immobili destinati a servizio pubblico. Tale secondo gruppo non risulta interessato dalla variante urbanistica in argomento in quanto gli immobili proseguiranno a svolgere le loro attuali funzioni.

La finalità della variante urbanistica, che si configura come applicazione diretta della delibera Consiliare n. 97 del 30/11/2023, è quella di assicurare, laddove necessario, una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino coerenti con le caratteristiche degli immobili. Ciò al fine di valorizzare, mediante opportune modifiche delle destinazioni d'uso, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli", per il quale il Comune resterà comunque quotista di maggioranza al 70%.

In tal senso, i contenuti della variante urbanistica in sintesi sono:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni;
- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garittone come immobile reperito per "parcheggi";
- precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto.

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

- foglio n. 7 – inserimento retino reperito parcheggi per il deposito ANM Garittone per una superficie pari a 5.600 mq;
- foglio n. 14 – eliminazione retini esistenti, reperiti e integrate per la Galleria Principe; eliminazione retino attrezzatura reperita per Palazzo Cavalcanti; inserimento retino attrezzatura esistente per la Stazione di Montesanto (EAV e Funicolare); inserimento retino attrezzatura reperita per il centro diurno (superficie di 1.300 mq) e gli spazi culturali (superficie di 1.100 mq) relativi all'Accordo di Programma dell'Ospedale di Santa Maria degli Incurabili; inserimento del pallino relativo alla attrezzatura integrata esistente nella porzione del compendio di via Egiziaca a Pizzofalcone ricadente in Tavola 8;
- foglio n. 20 – eliminazione retino grafico di attrezzatura esistente relativo al deposito ANM di Posillipo; sostituzione del retino di istruzione superiore esistente per l'ex Istituto Cavalcanti per una superficie pari a 6.100 mq con quello di attrezzatura individuata di interesse comune.

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

E' utile sottolineare che in sostanza la variante modifica le previsioni inerenti alcune attrezzature di quartiere come sopra indicato, ma non individua ulteriori nuove aree da destinare a standard,

bensì effettua la registrazione di interventi già approvati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale che risultano mere "precisazioni" che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni.

Inoltre la variante non determina nuovi carichi insediativi, né modifiche delle norme tecniche della Variante generale e si esplicita in modifiche grafiche dei fogli nn. 7, 14, 20 della Tavola 8 – Specificazioni e nell'aggiornamento delle relative tabelle di calcolo degli standard.

In ogni caso, a seguito della variante urbanistica nel dimensionamento complessivo della Variante generale si avrà un aumento complessivo di aree da standard ai sensi del DI 1444/1968 pari a circa 7.000 mq.

Per quanto riguarda specificamente il territorio della Municipalità 4, la variante opera nel quartiere San Lorenzo mediante l'eliminazione del vincolo conformativo ad attrezzatura di quartiere relativo alla Galleria Principe attraverso la modifica grafica della Tavola 8 Specificazioni.

Come ampiamente argomentato nella Relazione di variante allegata alla delibera di Giunta di adozione n. 466 del 04/11/2024, l'individuazione dell'immobile nella Tavola 8 – Specificazioni, sovrapponendosi alla disciplina tipologica della zona A, limita di fatto le possibili destinazioni compatibili a quelle previste dal DI 1444/1968.

La modifica della disciplina urbanistica renderà pienamente attuabili le possibili destinazioni già previste dalla disciplina urbanistica tipologica della zona A, consentendo in tal modo la piena valorizzazione del bene.

La variante registra inoltre interventi già approvati e, in particolare, per il territorio della Municipalità 4, vengono registrati nella contabilità della Variante generale alcune attrezzature di quartiere (centro diurno e spazi culturali) derivanti dall'Accordo di Programma in variante urbanistica per la "riqualificazione, restauro e rifunzionalizzazione del complesso monumentale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili" sottoscritto in data 07/06/2023 tra Comune di Napoli, Regione Campania e ASL Napoli 1 e ratificato con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 19/06/2023. Tale operazione risulta un mero aggiornamento del dimensionamento degli standard e della Tavola 8 – Specificazioni, riguardando interventi già approvati.

Si resta in attesa di un cortese riscontro entro i termini indicati.

*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.*