



Assessorato alle Politiche urbane,
 Urbanistica, Edilizia e Beni Comuni
 politiche urbane, spazio pubblico urbano, urbanistica, centro storico,
 edifici storici e sito Unesco, coordinamento delle politiche e delle azioni
 per il territorio, beni comuni, democrazia partecipativa, processi di trasformazione
 e gestione partecipata delle aree degradate, proprietà collettive democratiche, beni
 confiscati, edilizia privata, antiabusivismo edilizio, condono
 edilizio, impianti tecnologici, coordinamento funzionale delle
 partecipate operanti nei settori di competenza.

PGI/2015/1001258

Napoli, 17-12-2015

Al Commissario della
 Fondazione B.N.A.I.
 professor Sergio Sciarelli
info@fbnai.it
info@pec.fbnai.it

Oggetto: 981474 E-Invio testo della delibera dell'Ente con Masterplan La città della Occidentale
 relazione e tabelle di dimensionamento e convenzione tipo - richiesta eventuali
 osservazioni finali in vista dell'adozione della delibera

Egregio Commissario,

Ho ricevuto venerdì scorso la Sua nota prot. 2015/3571 del 11/12/2015, con la quale la
 Fondazione Banco Napoli per l'Assistenza all'Infanzia ha trasmesso la documentazione relativa alla
 bozza di Masterplan e all'uso pubblico delle attrezzature presenti nell'area del Complesso ex
 Collegio Ciano.

Il documento è stato celermente trasmesso al gruppo di lavoro del Comune appositamente
 costituito, che aveva già esaminato le precedenti proposte e aveva indicato le criticità sulle quali i
 tecnici della Fondazione avrebbero dovuto lavorare, per rispettare lo spirito del Protocollo d'Intesa
 sottoscritto il 4 novembre 2013.

L'esame di tale documentazione, come emerge dall'allegata relazione, ha fatto emergere
 elementi di criticità non risolti e ulteriori problematiche legate, in particolare, alle destinazioni
 d'uso dei volumi privati, nonché alla disciplina dell'uso pubblico delle attrezzature presenti, attive o
 in via di attivazione.

In considerazione del lasso di tempo trascorso dalla sottoscrizione del Protocollo d'Intesa e
 dei numerosi incontri del tavolo tecnico tenutisi tra il Gruppo di lavoro del Comune e i
 rappresentanti della Fondazione, si ritiene opportuno che le integrazioni e i chiarimenti pervengano
 entro e non oltre il 31.12.2015.

COMUNE DI NAPOLI
 UFFICIO TECNICO
 UFFICIO TECNICO ASSISTENZA CIVILE



**Assessorato alle Politiche urbane,
Urbanistica, Edilizia e Beni Comuni**

politiche urbane, spazio pubblico urbano, urbanistica, centro storico,
edifici storici e sito Unesco, coordinamento delle politiche e delle azioni
per il territorio, beni comuni, democrazia partecipativa, processi di trasformazione
e gestione partecipata delle aree degradate, proprietà collettive democratiche, beni
confiscati, edilizia privata, antiabusivismo edilizio, condona
edilizio, impianti tecnologici, coordinamento funzionale delle
partecipate operanti nei settori di competenza.

Decorso inutilmente il termine indicato, si prenderà atto definitivamente della volontà della
Fondazione di non procedere nell'iter delineato dal soprariocitato Protocollo d'intesa, e
l'Amministrazione comunale procederà ad attivare le procedure previste dal PRG, al fine di
garantire la coerente pianificazione urbanistica del complesso e la funzione pubblica ad esso
affidata.

DISP. SAL. 1,

l'Assessore
prof. Carmine Piscopo

COMUNE DI NAPOLI
UFFICIO
PIANIFICAZIONE E URBANISTICA GENERALE



COMUNE DI NAPOLI
Direzione Centrale

Pianificazione e gestione del territorio - Sito UNESCO
Servizio Pianificazione Generale
Servizio Sportello unico edilizia privata

Servizio Autonomo Avvocatura
A.L.A.

Al Sig. Assessore alle Politiche urbane, urbanistica e beni comuni

Oggetto: Bozza di Masterplan ex Collegio Ciano e allegati.

Perviene per il tramite dell'Assessorato alle Politiche urbane, urbanistica e beni comuni la nota prot. 2015/3571 del 11/12/2015 con la quale la fondazione Banco Napoli per l'Assistenza all'Infanzia ha trasmesso la documentazione relativa alla bozza di Masterplan in attuazione del Protocollo di intesa siglato nel 2013.

La documentazione trasmessa contiene:

- Bozza Delibera della Fondazione
- Schema tipo di convenzione
- Relazione del Masterplan
- Tabelle di dimensionamento
- Tavola delle destinazioni d'uso

Al fine di una compiuta disamina occorre, preliminarmente, porre attenzione alle finalità del protocollo d'intesa tra Fondazione e Comune in quanto il lavoro del gruppo deve necessariamente porsi in esecuzione di questo.

Come è noto, il Protocollo coniuga l'interesse della Fondazione a mettere a reddito il proprio patrimonio per ricavare fondi per l'assistenza all'infanzia e l'interesse della collettività a vedere finalmente aperta e fruibile una parte della città finora negata. La stessa lettura della disciplina urbanistica- finalizzata alla definizione di usi transitori nelle more del Pua - nasce da tale duplice finalità di interesse pubblico e trova un limite proprio nel rispetto di tali istanze.

Da questo punto di vista, la possibilità di riconoscere nelle more del Pua un ambito di azione per la Fondazione (locazioni) e il riconoscimento di una certa flessibilità in tale azione, non può configurarsi come superamento delle previsioni del Prg e svilimento dell'uso pubblico che, di contro, le attrezzature devono garantire.

Inoltre si ribadisce che il Masterplan non è uno strumento di pianificazione previsto per legge, ma acquista significato in relazione all'accordo procedimentale tra i due Enti.

In tal senso, al fine di raggiungere un accordo, devono essere presenti sufficienti garanzie relative alla non elusione della normativa di Prg, non compromissione della futura pianificazione esecutiva nonché modalità di utilizzo delle attrezzature corrispondenti all'interesse pubblico.

Il Masterplan può solo svolgere - da un punto di vista urbanistico- un ruolo di guida per l'anticipazione delle attrezzature nelle more del Pua e per lo svolgimento del percorso di avvicinamento allo stesso.

Pertanto, sempre nel solco della non elusione e non compromissione del Prg, appare di palmare evidenza stabilire un limite temporale- non presente negli atti della Fondazione- entro il quale si

1
COMUNE DI NAPOLI
SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

dovrà procedere all'adozione/approvazione del Pua che nello spirito del Protocollo di intesa costituiva un obiettivo finale per entrambi gli Enti.

Al fine di esprimere una valutazione tecnico-giuridica in merito ai documenti ufficialmente trasmessi occorre analizzare i singoli atti, lasciando all'Amministrazione le conseguenti valutazioni sull'interesse pubblico.

In primo luogo si osserva che la documentazione trasmessa non corrisponde alla documentazione pervenuta informalmente e rispetto alla quale il gruppo di lavoro aveva relazionato all'Assessorato nel corso di una recente riunione.

Schema tipo di convenzione

In riferimento allo schema trasmesso si rileva la genericità del contenuto e la non corrispondenza dello stesso rispetto al contenuto di uso pubblico ad oggi assunto dall'amministrazione in ipotesi di attrezzature di quartiere. Inoltre lo schema proposto vede come soggetti contraenti la Fondazione e il locatario lasciando il Comune a svolgere un mero ruolo di predisposizione di "presa d'atto" delle modalità di uso pubblico.

In ordine a quest'ultimo si rileva che le sei convenzioni citate nella delibera della Fondazione con i locatari non risultano trasmesse. Qualora dette convenzioni corrispondessero a quelle già informalmente trasmesse ed esaminate dal gruppo di lavoro e relative ad attività di ristorazione, alla piscina, alla attrezzatura scolastica e ad una attrezzatura sportiva (campo da rugby) si osserva quanto segue.

L'attività ristorazione non configura uno standard e quindi una attrezzatura. Pertanto, qualora fosse una locazione in continuità, essa dovrebbe rientrare tra le attività terziarie/commerciali/ecc., con la conseguente definizione della volumetria da sottrarre alla parte "privata", verificando che tale volumetria sia "compensata" dalle volumetrie delle attrezzature ad uso pubblico effettivamente aperte alla fruizione della città (attualmente nessuna).

L'uso pubblico della piscina va ricondotto, come precedentemente rilevato, a quanto ordinariamente richiesto per attrezzature analoghe.

Inoltre la tempistica riportata nello schema informale per la conclusione da parte dei servizi del Comune delle procedure di scelta dei bambini, deve essere preventivamente concordata con i Servizi comunali interessati.

In riferimento alla grande piazza del complesso si evidenzia che è indispensabile predisporre una specifica bozza di convenzione da approvare con il Masterplan da sottoscrivere direttamente tra Fondazione e Comune. La previsione dell'apertura al pubblico della piazza è un elemento centrale per la fruizione dell'area da parte dei cittadini ed era già prevista nel Protocollo di intesa. Detta previsione, per vero riduttiva, sebbene venga riportata nella parte narrativa della delibera della Fondazione non viene però specificamente approvata nella parte dispositiva della stessa delibera.

Tablelle di dimensionamento e Tavola delle destinazioni d'uso

Rispetto alla proposta di masterplan formulata dal gruppo di lavoro, si rilevano modifiche della distribuzione delle destinazioni d'uso riguardanti:

- rettifiche dei lotti corrispondenti a vari edifici/spazi aperti;

- modifiche delle destinazioni di alcuni manufatti caratterizzati da volumetrie contenute; tali modifiche appaiono condivisibili o comunque non rilevanti ai fini della proposta complessiva del Masterplan. Di contro risultano modificate, rispetto alla prima ipotesi avanzata dalla Fondazione, i dati dimensionali degli edifici e in particolare delle volumetrie, senza indicare le modalità di calcolo. Infatti la relazione indica genericamente "declaratoria prettamente urbanistica in luogo di quella catastale".

Si rileva ancora, come si legge nella Relazione che "provvisoriamente non sono riportate in conto le cubature fuori terra dei locali seminterrati". Ne discende che l'assenza della relativa destinazione d'uso li riconduce nell'ipotesi di esclusione del calcolo del volume di cui alla normativa del Prg.

Si rilevano, inoltre, imprecisioni nella perimetrazione della collina di San Laise sottoposta a intervento diretto, corrispondente con la zona nEa, che non può superare il confine della zona nAb sottoposta, invece, a piano attuativo.

Quanto poi alla flessibilità, più volte richiamata nei documenti pervenuti, quale criterio guida dell'applicazione del masterplan, essa potrà essere esercitata in maniera preventivamente concordata allo scopo di limitarla ai casi più rilevanti (principio del non aggravamento delle procedure) e comunque nel quadro del progetto complessivo di uso dell'ex Collegio nella coerenza delle diverse destinazioni ipotizzate.

Non di meno rilievo è la disciplina delle strade che devono garantire l'accesso alla parte pubblica e di cui non vi è menzione negli atti prodotti.

Per ciò che concerne la parte privata, la possibilità prevista dalla delibera della Fondazione di poter attivare permessi di costruire -anche se limitati alla manutenzione straordinaria- pone elementi di incertezza in merito alla destinazione d'uso dei fabbricati poiché legati alla passata destinazione militare. Viceversa la delibera avrebbe dovuto contenere la previsione di un'attività di edilizia privata per limitate esigenze strettamente funzionali e pertinenti alle attrezzature di uso pubblico, al fine di non compromettere o eludere la normativa del Prg.

Per quanto su riportato si ritiene che in base alla documentazione complessivamente analizzata non vi siano sufficienti elementi per proporre una delibera di Giunta approvazione del Masterplan.

Il gruppo di lavoro

arch. Andrea Ceudech

avv. Rosaria Contino

avv. Bruno Crimaldi

COMUNE DI NAPOLI
SEMPRE
PROMUOVENDO
L'AMBIENTE URBANO