



ORIGINALE

Mod_fdc_1_21

DIPARTIMENTO/AREA: AREA URBANISTICA - AREA AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

SERVIZIO: SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA - SERVIZIO TUTELA E REGOLARIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

ASSESSORATO: ALL'UBANISTICA - ASSESSORATO AL BILANCIO

SG: 431 del 03/10/2024

DGC: 501 del 01/10/2024

Cod. allegati: 1050L_2024_09

Proposta di deliberazione prot. n° 09 del 30/09/2024

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 407

OGGETTO: Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM 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. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011. 2. Dichiarazione di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e e 7 del Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania approvato con DPGRC n. 17 del 18/12/2009.

Il giorno 03/10/2024, in modalità mista (Presenza/Videoconferenza), convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Nove Amministratori in carica:

SINDACO:

Gaetano MANFREDI

ASSESSORI(*):

Laura LIETO
(Vicesindaco)

Pier Paolo BARETTA

Antonio DE IESU

Teresa ARMATO

Edoardo COSENZA

Vincenzo SANTAGADA

P A

P A

P A

Maura STRIANO

Emanuela FERRANTE

Luca FELLA TRAPANESE

Chiara MARCIANI

(*): I nominativi degli Assessori (escluso il Vicesindaco) sono riportati in ordine di anzianità anagrafica.

Assume la Presidenza: Sindaco Gaetano Manfredi

Assiste il Segretario del Comune: Monica Cinque

Il Funzionario titolare di incarico di elevata qualificazione

IL PRESIDENTE

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

Premesso

che 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 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;

che la delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 ha previsto 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 Garittono, via Nuova San Rocco 1-12;

che 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, 103/5/7) che vengono interamente cedute ad Invimit, secondo un piano generale dello Stato di recupero e valorizzazione degli immobili destinati a servizio pubblico. Su tale secondo gruppo non risulta necessario intervenire in quanto gli immobili proseguiranno a svolgere le loro attuali funzioni;

che con la delibera di Consiglio n. 97 viene approvata a maggioranza una prima mozione di accompagnamento avente ad oggetto “Comparto Napoli del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A”. Partendo dal presupposto che *“il Comune ha già espresso - in sede di definizione del comparto - alcuni primi orientamenti vincolanti quali, ad esempio, la inalienabilità della Galleria Principe o la destinazione a parcheggio di parte dell'area ex Garittono, come già indicato dal Consiglio Comunale”* e che *“ai fini della migliore valorizzazione degli immobili il Comune si impegna a valutare la possibilità, all'interno del piano di rigenerazione urbana, di prendere in considerazione la variazione di destinazione di singoli immobili, al fine di rendere possibile la loro massima valorizzazione”*, la mozione impegna il Sindaco e gli Assessori competenti, tra l'altro, a:

- *“proseguire nel piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, mantenendone, in via prioritaria, la caratteristica pubblica e assicurando la preventiva rivalutazione del bene immobiliare quando intervengano modificazioni d'uso di natura urbanistica”;*
- *“definire negli obiettivi del Fondo Napoli, costituito con Invimit, i seguenti vincoli e priorità:*
 - *riaffermare la inalienabilità della galleria Principe, conservandone, pur nel necessario processo di valorizzazione, le caratteristiche sociali previste dalla Giunta e già presenti in alcune attività;*
 - *realizzare, anche in coerenza con quanto stabilito dal CC, la realizzazione del parcheggio pubblico nell'area del Garittono;*
 - *procedere alle variazioni di destinazione d'uso necessarie, a partire dal deposito ANM di Posillipo”.*
- *“tenere in considerazione, in via prioritaria, per gli immobili oggetto di valorizzazione, le necessità presenti all'interno del tessuto cittadino, con particolare rilievo a quelle emergenti dai fenomeni di gentrificazione e di turistificazione attualmente in essere nel territorio comunale. Per questi motivi, si guardi alla necessità di: studentati (...); ostelli (...); spazi di co-housing (...).”*

che nella stessa seduta viene inoltre approvata un'altra mozione che rileva ai fini della presente variante urbanistica avente ad oggetto *“destinazione di immobili comunali alienati ad Invimit per residenze universitarie”*, con la quale si impegna il Sindaco e l'Assessore al Patrimonio *“a stipulare un accordo o protocollo d'intesa con la società Invimit Sgr S.p.A. affinché parte del patrimonio alienato possa essere destinato alla funzione di residenza universitaria per sostenere il diritto allo studio nella città di Napoli e contribuire in maniera decisiva alla soluzione tale problema”*.

che, inoltre, con la delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024 è stato approvato il documento *“Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva”* contenente gli Indirizzi per la redazione di varianti alla vigente disciplina urbanistica e la redazione del Piano Urbanistico Comunale;

che il suddetto Documento prefigura in particolare una manovra urbanistica *“come un processo a diverse velocità, anticipato da una variante normativa al PRG che risolva, nel breve termine, le principali*

3

incongruenze regolative che, alla prova del tempo, si sono rese manifeste e che di fatto ostacolano l'andamento operativo del piano rispetto alle domande e alle istanze attuali di trasformazione urbana. La produzione della variante, nel breve periodo, va di pari passo con la revisione in chiave strategica del preliminare di PUC che era stato adottato dall'amministrazione precedente. La variante normativa – pur facendo riferimento a uno strumento, il PRG, superato dall'attuale Legge Urbanistica Regionale n. 16 del 2004, che introduce il PUC come strumento a due velocità, dotato cioè di una componente strutturale e di una componente operativa – delinea un nuovo set di norme che sarà coerentemente assorbito dall'impianto regolativo del nuovo PUC. Da questo doppio innesco (varianti normative + preliminare di PUC con annesso documento strategico) la strada verso il nuovo PUC per Napoli viene tracciata, con l'obiettivo di portare ad adozione il piano strutturale entro la fine della consiliatura”.

che in particolare vengono individuati in una visione unitaria tre campi di applicazione della variante urbanistica all'attuale disciplina urbanistica. Tra questi, rileva ai fini della presente proposta di variante “le attrezzature a uso pubblico” e in particolare i seguenti contenuti:

“d) adeguamenti tecnici, revisione della Tavola 8 sia in termini di perimetri che di tipologie di attrezzature e di individuazione di nuove attrezzature esistenti non precedentemente censite, miglioramento della compatibilità delle funzioni;

e) revisione delle previsioni sugli immobili pubblici, con particolare riferimento agli immobili di proprietà comunale”.

Considerato

che nel Documento strategico in allegato alla presente deliberazione viene esaminata la vigente disciplina urbanistica degli immobili in argomento verificando che tale vigente disciplina “garantisce adeguate possibilità di valorizzazione di alcuni immobili del “Comparto Napoli” e segnatamente Villa Cava e l'edificio di via Egziaca n. 35 che, pertanto, non risultano oggetto della proposta di variante”;

che per altri immobili, ovvero Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli e deposito ANM di Posillipo, risultano limitate le possibilità di valorizzazione a causa della loro inclusione in tavola 8 – Specificazioni della Variante generale;

che per il deposito ANM Garitone, attesa la destinazione a parcheggio come indicato dal Consiglio Comunale, non sussistono criticità per quanto riguarda la destinazione, bensì risulta la necessità di ricorso alla pianificazione urbanistica attuativa ovvero, nelle more della stessa, interventi limitati al restauro e risanamento conservativo;

che il Documento strategico approfondisce la disciplina urbanistica specifica per gli immobili oggetto di variante e propone, la 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, per Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe e in parte per il deposito ANM di Posillipo, sia della sottozona Bb, per la maggiore estensione del deposito ANM;

che inoltre si propone per il Garitone a Capodimonte, per il quale la mozione avente ad oggetto “Comparto Napoli del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A” 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 Garitone; (...)”, l'inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni come immobile “destinato” a “parcheggio” ai sensi del DI 1444/1968, assicurando in tal modo anche la possibilità di intervento diretto disciplinato dall'art. 56 delle norme della Variante generale;

che nel Documento strategico viene valutata la superficie sottratta (Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe, deposito ANM Posillipo) al dimensionamento dell standard di cui al DI 1444/1968 e aggiunta (deposito ANM Garitone);

che, in particolare, la variante proposta è già in sé sostanzialmente in equilibrio (con un deficit di circa 6.600 mq compensato dalla riserva di standard della stessa Variante generale) ma tuttavia propone di compensare non solo l'ammontare complessivo dello standard sottratto, ma anche la sua distribuzione per quartiere e per tipologia;

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Crique

M
2018

4
che a tal fine e con l'obiettivo di minimizzare i contenuti della variante urbanistica si propone di considerare in sostituzione degli immobili oggetto della variante, gli immobili sui quali sono stati già approvati interventi che hanno determinato aumenti della dotazione delle attrezzature attualmente non contabilizzati;

che in particolare si registrano nel dimensionamento della Variante e in aggiornamento della Tavola 8 - Specificazioni alcuni interventi già approvati (ex Istituto Cavalcanti, Ospedale degli Incurabili, Stazione Montesanto) che determinano un complessivo aumento complessivo di aree da standard pari a circa 7.400 mq;

che per quanto sopra la proposta di variante non individua nuove aree da destinare a standard di quartiere, bensì effettua la registrazione di interventi approvati e/o realizzati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale;

che la proposta di variante, così configurata, rientra nelle previsioni di cui all'art. 6 comma 4 del "Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio" della Regione Campania n. 5 del 4/08/2001 che prevede che "4. L'amministrazione comunale può adeguare il proprio strumento urbanistico soltanto se dotata di PUC vigente. Per i Comuni che siano sprovvisti di PUC, nel periodo transitorio di cui al comma 3 dell'articolo 1, le varianti allo strumento urbanistico vigente, comprese quelle avviate mediante accordo di programma, sono consentite esclusivamente per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico".

Precisato

che la finalità della variante urbanistica, dunque, è quella di assicurare 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 congruenti con le caratteristiche degli immobili. Ciò al fine di valorizzare, mediante appropriate 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%;

che la proposta di variante urbanistica si configura quindi come applicazione diretta della delibera consiliare n. 97 del 30/11/2023 e delle mozioni d'ordine ad essa allegate e opera secondo gli indirizzi contenuti nel Documento di cui alla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024;

che in sintesi i contenuti della proposta di variante in argomento, approfonditi nel Documento strategico, sono:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 e dal dimensionamento della Variante generale degli immobili di proprietà del Comune di Napoli deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni (fogli nn. 14 e 20);
- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni (foglio n. 7) e nel dimensionamento della Variante generale della maggiore consistenza del deposito ANM Garitone, di proprietà del Comune di Napoli, come immobile reperito per "parcheggi";
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni (fogli nn. 14, 20) 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, realizzazione Stazione EAV e Funicolare di Montesanto.

che a seguito della variante urbanistica si avrà un aumento complessivo di aree da standard ai sensi del DI 1444/1968 pari a circa 7.200 mq e che inoltre la proposta di variante non individua nuove aree da destinare a standard di quartiere, bensì effettua la registrazione di interventi approvati e/o realizzati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale.

Considerato inoltre

che "La valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente" è stata introdotta in ambito europeo dalla direttiva 2001/42/CE (Direttiva VAS), poi recepita in Italia con il D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 smi.;

che la valutazione ambientale strategica garantisce che gli effetti dell'attuazione dei piani e programmi siano presi in considerazione durante la fase di elaborazione e prima della loro adozione. A tale scopo essa valuta la coerenza degli obiettivi di piano con gli obiettivi ambientali e con il quadro normativo e programmatico esistente nonché gli effetti previsti dell'attuazione del piano sull'ambiente anche in relazione a sue ragionevoli

alternative. Essa definisce, inoltre un sistema di monitoraggio che accompagnerà la fase di attuazione del piano, suggerendo eventuali revisioni dello stesso;

che all'art. 2 lett b della Direttiva 2001/42/CE viene specificato il contenuto della valutazione ambientale ovvero *“l'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione (...)”*.

che la Regione Campania, ai sensi dell'art.35 del D.Lgs. 152/2006 comma 1 ha adeguato il proprio ordinamento in base alle disposizioni del decreto e con DPGR 17/2009 e successiva deliberazione del consiglio regionale è stato emanato il “Regolamento di Attuazione della VAS in regione Campania”. Successivamente con D.G.R. n. 203 del 5/3/2010 sono stati approvati gli *“Indirizzi Operativi e Procedurali per lo svolgimento della V.A.S. in Regione Campania”*;

che la legge Regione Campania 16/2004 “Norme sul governo del territorio” all'art. 47, così come modificato dalla legge regionale n.1/2011, prevede che *“1. I Piani e i Programmi di cui alla presente legge sono accompagnati dalla valutazione ambientale di cui alla direttiva n. 42/2001/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, e al decreto legislativo 152/2006, da effettuarsi durante la fase di redazione dei Piani e dei Programmi. 2. La valutazione scaturisce da un rapporto ambientale in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi dell'attuazione del piano sull'ambiente e le alternative, alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale di riferimento del piano”*;

che con il Regolamento 5/2011 “Regolamento di attuazione per il governo del territorio” all'art. 2 comma 3, è individuata come Autorità competente per la VAS dei propri piani e varianti, nonché per i piani di settore, il comune medesimo. Ai sensi dell'art. 8 comma 2, l'ufficio preposto alla valutazione ambientale strategica deve essere obbligatoriamente individuato in un servizio che sia distinto per funzioni da quelli competenti in materia urbanistica ed edilizia.

Tale previsione normativa è stata confermata con la recente modifica della Legge regionale n. 16/2004 avvenuta con la Legge regionale n. 5 del 29/04/2024. In particolare, l'art. 47 al comma 4 bis prevede che *“Ai sensi dell'articolo 11, comma 4 del decreto legislativo 152/2006, le competenze in materia di valutazione ambientale, nel rispetto della normativa statale, sono così distinte: (...)”*

c) il Comune è autorità competente per la VAS e la VinCA dei piani e programmi comunali e loro varianti”, mentre al comma 4 ter è previsto “Le funzioni in materia ambientale e quelle in materia di edilizia e urbanistica, da esercitare in forma prioritariamente associata, sono assegnate a strutture amministrative distinte”.

che in base alla disposizione del Direttore generale n. 56 del 31/07/2023 il Servizio Tutela dell'ambiente, della salute e del paesaggio dell'Area Ambiente risulta “Autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in ambito comunale, su delega ai sensi del Regolamento Regionale n. 5/2011”, mentre l'Autorità procedente è invece l'ufficio che elabora il piano o programma soggetto alle disposizioni del D.Lgs 152/2006 ovvero, nel caso della presente proposta di variante, il Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa dell'Area Urbanistica;

che la proposta di variante consiste da un lato nella registrazione negli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale di interventi già approvati in precedenti procedure, dall'altro nella eliminazione dagli elaborati grafici e nel dimensionamento dei beni di proprietà comunale oggetto di variante – deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe – e nel contestuale inserimento tra gli standard di quartiere della destinazione a parcheggio pubblico del deposito Garitone;

che i contenuti della variante risultano ricompresi tra i casi di esclusione dalla procedura di VAS previsti dal DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009 *“Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (vas) in Regione Campania”*, di cui all'articolo 2 comma 5, che di seguito si riporta:

“Fermo restando quanto previsto ai commi 2 e 3, non sono di norma assoggettati a VAS:[...] e) le varianti ai PUC o ai Piani regolatori generali, di seguito denominati PRG, che non comportano modifiche alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standard urbanistici, che contengono solo la reiterazione dei vincoli preordinati all'espropriazione o precisazioni o interpretazioni relative alle norme tecniche di attuazione del piano e che comportano solo cambi di destinazione d'uso di immobili pubblici esistenti al fine di continuarli ad adibire prevalentemente ad uso pubblico; [...]”;

6
che lo stesso Regolamento al comma 7 dell'art. 2 prevede che *“per i piani e programmi di cui ai commi 4 e 5, in generale per le attività pianificatorie e i programmi non sottoposti al processo di Vas, le amministrazioni precedenti valutano l'applicazione delle ipotesi di esclusione e la dichiarano nel primo atto del procedimento di adozione del piano o programma o di loro varianti”*;

che l'applicazione delle ipotesi di esclusione dalla procedura di Vas della variante in argomento sono state approfondite nel documento in allegato alla presente deliberazione;

che come visto la proposta di variante opera sulla revisione delle previsioni delle attrezzature pubbliche inerenti gli immobili di proprietà comunale e registra sostanzialmente interventi già approvati non censiti nel dimensionamento degli standard della Variante generale;

che in particolare la modifica della Tavola 8 proposta avviene, infatti per immobili di proprietà comunale che verranno conferiti al Fondo di cui il Comune resterà quotista di maggioranza al 70% e la continuità dell'uso prevalentemente pubblico del gruppo di beni in argomento è garantita dalla mozione del Consiglio Comunale per la Galleria Principe e il Garitone, che ne costituiscono la maggiore consistenza, mentre per gli altri beni l'utilizzazione sarà definita in sede di valorizzazione, restando comunque possibile in base alla vigente disciplina urbanistica l'utilizzazione a uso pubblico;

che inoltre la variante non determina nuovi carichi insediativi e non modifica in decremento la dotazione degli standard che, come ampiamente illustrato nel Documento strategico, verrà incrementata, mentre le registrazioni in tavola 8 e nel dimensionamento della Variante generale di interventi già approvati risultano mere *“precisazioni”* che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni per le quali non è da effettuare alcuna valutazione delle ricadute ambientali in quanto tali interventi sono stati già approvati in precedenti procedure.

Ritenuto pertanto

che tali circostanze determinano complessivamente, la non apprezzabilità delle ricadute di tale proposta sulle componenti ambientali del territorio e che pertanto la proposta di variante di cui trattasi può essere ricompresa tra i casi di esclusione dalla procedura di VAS previsti dal DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009 *“Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (vas) in Regione Campania”*, di cui all'articolo 2 comma 5, così come riportato nella Relazione allegata alla presente deliberazione;

che per tutto quanto sopra esposto, sia possibile attestare l'esclusione dalla procedura di Vas della proposta di variante alla vigente disciplina urbanistica *“finalizzata 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.”*.

Dato atto

che la proposta di variante urbanistica ha come indirizzi di riferimento due delibere del Consiglio Comunale, ovvero la n. 97 del 30/11/2023 e la n. 20 del 19/06/2024, e in particolare:

- *in riferimento alla Delibera del Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 e mozioni d'accompagnamento:*

- *“proseguire nel piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, mantenendone, in via prioritaria, la caratteristica pubblica e assicurando la preventiva rivalutazione del bene immobiliare quando intervengano modificazioni d'uso di natura urbanistica”*;

- *riaffermare la inalienabilità della galleria Principe, conservandone, pur nel necessario processo di valorizzazione, le caratteristiche sociali previste dalla Giunta e già presenti in alcune attività. Tale circostanza non contrasta con la proposta di variante restando le attività culturali e sociali ammissibili nel più ampio ventaglio degli usi compatibili definiti dalla sola disciplina tipologica;*

- *realizzazione del parcheggio pubblico nell'area del Garitone, che come visto è inserito nella Tavola 8 – Specificazioni come attrezzatura reperita per parcheggio;*

- *procedere alle variazioni di destinazione d'uso necessarie, a partire dal deposito ANM di Posillipo, come visto sono state analizzate e variate le possibilità di destinazione dei beni in oggetto (ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli) laddove necessario;*

- *“tenere in considerazione, in via prioritaria, per gli immobili oggetto di valorizzazione, le necessità presenti all'interno del tessuto cittadino, con particolare rilievo a quelle emergenti dai fenomeni di gentrificazione e di turistificazione attualmente in essere nel territorio comunale. Per questi motivi, si guardi alla necessità di: studentati (...); ostelli (...); spazi di co-housing (...)”*. Da questo punto di vista la

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. M. P. P. P. P. P.

29/12/23

variante libera le possibili destinazioni già previste dal tipologico e dalla sottozona Bb. La scelta tra queste destinazioni andrà effettuata a valle della presente variante. Ci si limita a evidenziare che tali destinazioni risulteranno ammissibili a valle dell'approvazione della variante per gli immobili oggetto di variante.

- in riferimento alla Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 19/06/2024:

- la variante si inserisce nel processo individuato dall'Amministrazione che prevede varianti anticipatorie nelle more della redazione del PUC su particolari tematiche tra cui "le attrezzature a uso pubblico";
- nell'ambito della variante per le "attrezzature pubbliche" la proposta di variante è strettamente attinente ai seguenti punti:

"d) adeguamenti tecnici, revisione della Tavola 8 sia in termini di perimetri che di tipologie di attrezzature e di individuazione di nuove attrezzature esistenti non precedentemente censite, miglioramento della compatibilità delle funzioni;

e) revisione delle previsioni sugli immobili pubblici, con particolare riferimento agli immobili di proprietà comunale".

che da quanto sopra riportato ne risulta la piena coerenza della proposta di variante alle delibere consiliari richiamate, configurandosi come applicazione diretta della delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 e delle mozioni d'ordine ad essa allegate e operando secondo gli indirizzi contenuti nel Documento di cui alla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024.

Visti

gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O. 2024-2026, approvato con Delibera di Giunta n. 124 del 12/04/2024, alla Sezione 2 – Valore pubblico, performance e anticorruzione – Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza.

Attestato

che il presente provvedimento rientra nella previsione normativa di cui alla Misura MS32T - *Trasparenza nella fase di redazione del piano urbanistico comunale o delle varianti al PRG di competenza dell'ufficio, Azione – Individuazione degli indirizzi, di pianificazione e partecipazione dei cittadini, adozione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio, approvazione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio, Fase 2*, come riportato nella predetta sezione del P.I.A.O., e che pertanto lo stesso, una volta ottenuta la relativa esecutività, sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante.

Attestato, inoltre, che

- l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto anche potenziali ex art. 6 bis della legge n. 241/90, introdotto con legge n. 190/2012 (art. 1, comma 41), è stata espletata dalla dirigenza che lo sottoscrive;
- l'adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza amministrativa e contabile, ai sensi dell'art. 147 bis del D.lgs. n. 267/2000 e degli artt. 1, comma 1 lett. b) e 17, comma 2 lett.a) del regolamento dei controlli interni dell'Ente;
- che il presente atto non contiene dati personali.

Visti

- la Legge regionale n. 16/2004 s.m.i.;
- il Regolamento per il Governo del territorio della Regione Campania n. 5/2011;
- il Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania approvato con DPGRC n. 17 del 18/12/2009;
- gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera.

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 36 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, con i numeri da 1050L_009_01 a 1050L_009_02 come di seguito specificato:

- 1050L_009_001 – Relazione – Documento strategico
- 1050L_009_002 – Relazione di esclusione dalla valutazione ambientale strategica

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dai Dirigenti dei Servizi Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa e Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, gli stessi dirigenti qui di seguito sottoscrivono

il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

la Dirigente del Servizio
Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio
Tiziana Di Bonito

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. MONTANARO

Con voti UNANIMI,

DELIBERA

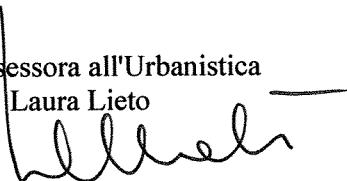
1. Approvare, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, il Documento Strategico relativo alla variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittono - 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.
2. Dichiarare l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della suddetta variante urbanistica, ai sensi dell'art. 2 comma 5 lett. e) e dell'art. 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica in Regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009.
3. Dare mandato al Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa alla prosecuzione dell'iter di pianificazione, come da Regolamento regionale n. 5/2011.

(**) Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato;

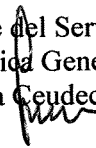
(**) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

(**): La casella sarà barrata a cura della Segreteria Generale solo ove ricorra l'ipotesi indicata.

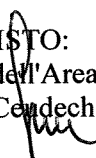
L'Assessora all'Urbanistica
Laura Lieto



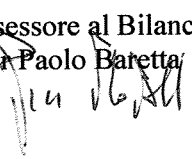
Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech



VISTO:
Il Responsabile dell'Area Urbanistica
Andrea Ceudech



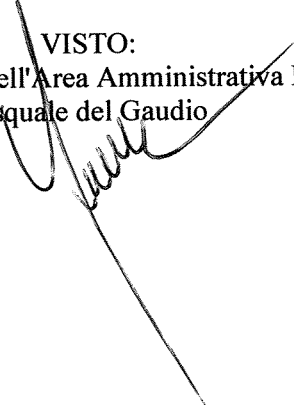
L'Assessore al Bilancio
Pier Paolo Baretta



La Dirigente del Servizio
Tutela e Regularizzazione del Patrimonio
Tiziana Di Bortio

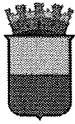


VISTO:
Il Responsabile dell'Area Amministrativa Patrimonio
Pasquale del Gaudio



IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Cinque





COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. n. 9 DEL 30/09/2024, AVENTE AD OGGETTO: 1. Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM 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. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011. 2. Dichiarazione di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania approvato con DPGRC n. 17 del 18/12/2009.

I Dirigenti dei Servizi Pianificazione urbanistica generale e attuativa e Tutela e regolarizzazione del patrimonio esprimono, 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, 30/09/2024

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Gaudech

La Dirigente del Servizio
Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio
Tiziana Di Bonito

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 04/10/2024 e protocollata con il n. R.G.E./2024/501;

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.A
.....

Addì, 04/10/2024

IL RAGIONIERE GENERALE
Claude J. P.

Area Ragioneria
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. 9 del 30.09.2024 DGC 2024/501 del 1.10.2024. Servizi
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa e Tutela Regolarizzazione Patrimonio.**

Il provvedimento in esame approva ai sensi dell'art.2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n.5 del 4.08.2011, il documento strategico relativo al preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale, quali il Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garitone, oggetto di conferimento al Fondo i3- Sviluppo Italia, gestito da Invimit Sgr Spa, giusta deliberazione consiliare n. 97 del 30.11.2023 .


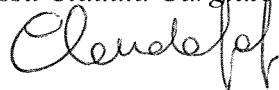
La presente proposta di preliminare alla variante urbanistica si configura come applicazione diretta della deliberazione consiliare n. 97 del 30/11/2023 e delle mozioni d'ordine ad essa allegate e opera secondo gli indirizzi contenuti nel Documento di cui alla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024.

La variante alla destinazione d'uso degli immobili sopra citati, oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli" attraverso la cui costituzione il Comune incasserà il 30% del loro valore e rimarrà quotista per il 70%, determina l'applicazione di una disciplina urbanistica più favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili, fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino congruenti con le caratteristiche degli immobili.

Tale applicazione comporterà la valorizzazione degli immobili sopra citati, determinando un maggior valore dell'importo rispetto alla stima preliminare di conferimento e, conseguentemente un maggiore incasso da parte del Comune di Napoli per la quota del 30 % e un miglioramento della percentuale dell'importo dell'immobile dell'Ente quale quotista del 70%, con effetti positivi sul Bilancio dell'Ente e sui relativi obiettivi da raggiungere stabiliti nel " Patto per Napoli".

Si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

Napoli, 2.10.2024


Il Ragioniere Generale
dott. ssa Claudia Gargiulo


PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N.09 DEL 30/09/2024
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 03/10/2024
SG 431 - Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione di alcuni immobili di proprietà comunale

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con la proposta in esame, oggetto di lettera d'urgenza, si intende Approvare il Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM 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. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011. 2.

Inoltre si dichiara l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania, approvato con DPGRC n. 17 del 18/12/2009.

•ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Con 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 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.

Per di più, *“con la delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024 è stato approvato il documento -Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva- contenente gli indirizzi per la redazione di varianti alla vigente disciplina urbanistica e la redazione del Piano Urbanistico Comunale [...] in particolare vengono individuati in una visione unitaria tre campi di applicazione della variante urbanistica all'attuale disciplina urbanistica. Tra questi, rilevano ai fini della presente proposta di variante le attrezzature a uso pubblico e in particolare i seguenti contenuti: d) adeguamenti tecnici, revisione della Tavola 8 sia in termini di perimetri che di tipologie di attrezzature e di individuazione di nuove attrezzature esistenti non precedentemente censite, miglioramento della compatibilità delle funzioni; e) revisione delle previsioni sugli immobili pubblici, con particolare riferimento agli immobili di proprietà comunale”*.

Per gli immobili indicati nel dispositivo dell'atto in esame, il Documento strategico approfondisce la disciplina urbanistica specifica e propone la 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.

Per quanto attiene gli standard previsti dalla normativa di settore, nelle premesse è precisato che *“la variante proposta è già in sé sostanzialmente in equilibrio (con un deficit di circa 6.600 mq compensato dalla riserva di standard della stessa Variante generale) ma tuttavia propone di compensare non solo l'ammontare complessivo dello standard sottratto, ma anche la sua distribuzione per quartiere e per tipologia*.

La dirigenza evidenzia inoltre che la proposta di variante urbanistica si configura come *“applicazione diretta della delibera consiliare n. 97 del 30/11/2023 e delle mozioni d'ordine ad essa allegate e opera secondo gli indirizzi contenuti nel Documento di cui alla delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024”*.

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
L'istruttore V. Borriello
Il dirigente, Maria Aprea

Si afferma ancora che *“a seguito della variante urbanistica si avrà un aumento complessivo di aree da standard ai sensi del DI 1444/1968 pari a circa 7.200 mq e che inoltre la proposta di variante non individua nuove aree da destinare a standard di quartiere, bensì effettua la registrazione di interventi approvati e/o realizzati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale”*

Per quanto attiene alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) *“la proposta di variante di cui trattasi può essere ricompresa tra i casi di esclusione dalla procedura di VAS previsti dal DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009 -Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (vas) in Regione Campania-, di cui all'articolo 2 comma 5, così come riportato nella Relazione allegata alla presente deliberazione”*.

•PARERI EX ART. 49, COMMA 1, DEL D. LGS. N. 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: [...] *La variante alla destinazione d'uso [...] determina un maggior valore dell'importo rispetto alla stima preliminare di conferimento e, conseguentemente un maggiore incasso da parte del Comune di Napoli per la quota del 30 % e un miglioramento della percentuale dell'importo dell'immobile dell'Ente quale quotista del 70%, con effetti positivi sul Bilancio dell'Ente e sui relativi obiettivi da raggiungere stabiliti nel “ Patto per Napoli”. Si esprime parere di regolarità contabile favorevole.*

•QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

L'approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica viene proposta ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011.

La Dichiarazione di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica viene effettuata ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania approvato con DPGRC n. 17 del 18/12/2009.

Il Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5 del 4 agosto 2011 prevede all'art. 2 (Sostenibilità ambientale dei piani), comma 4, che *l'amministrazione procedente predisporre il rapporto preliminare (RP) contestualmente al preliminare di piano composto da indicazioni strutturali del piano e da un documento strategico e lo trasmette ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da essa individuati.*

Il Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011 n. 5, di attuazione della L.R. 16/2004 in materia di Governo del territorio, in riferimento all'art.2 comma 4, precisa che *“il preliminare di piano specifica come si perseguono finalità e obiettivi contenuti negli art. 1 e 2 della l.r. n.16/2004. Il preliminare è composto da elementi conoscitivi del territorio e da un documento strategico, formato con la procedura ritenuta idonea dall'Amministrazione procedente. L'accertamento di conformità rispetto ai piani sovraordinati e di settore si svolge sulla base del preliminare di piano, del relativo documento strategico o di ogni altro documento che l'Amministrazione ritiene utile ai fini dell'attività di pianificazione [...]”*.

• CONSIDERAZIONI FINALI

Richiamata la Deliberazione di C.C. 97/2023 , nel presente atto non è fatto cenno alcuno alle procedure vigenti e/o alle attività da mettere in campo a seguito della conclusione dell'iter di valorizzazione urbanistica attivato, che comporterà un maggior valore degli immobili rispetto alla stima preliminare di conferimento.

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
L'istruttore V. Borriello
Il dirigente, Maria Aprea

Per gli aspetti prettamente tecnici e urbanistici che caratterizzano la proposta in esame, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dal dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, che trovano estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica.

Ricordato che attiene alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, l'esercizio del potere di vigilanza e controllo sull'azione amministrativa da porre in essere, spettano all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione conclusiva, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.

Monica Cinque



Firmato digitalmente da:
MONICA CINQUE
Firmato il 03/10/2024 14:19
Serie Certificato:
0118012491201132064377
01262554788003
Valido dal 09/08/2024 al
09/09/2027
AutograPEC EU Qualified
Certificates CA.G1

Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 7/3/2005, nr. 82 e ss.mm.ii. (CAD) e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Visto:
Il Sindaco

Deliberazione di G. C. n. 407 del 03/10/2024 composta da n. 14 pagine progressivamente numerate,

nonché da allegati come descritti nell'atto.*
*Barrare, a cura del Servizio Supporto giuridico agli organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
[Signature]

IL SEGRETARIO GENERALE
[Signature]

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 8/10/2024 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.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione

[Signature]

ESECUTIVITÀ

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.

Addi

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione

.....

Attestato di compiuta pubblicazione

Si attesta che la presente deliberazione è stata Pubblicata all'Albo Pretorio *on line* di questo Comune

dal _____ al _____

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico di Elevata Qualificazione

.....

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.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico di Elevata Qualificazione

.....