



ORIGINALE

Mod_fdc_1_21

DIPARTIMENTO/AREA: AREA URBANISTICA

**SERVIZIO: PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E
ATTUATIVA**

ASSESSORATO: ALL'URBANISTICA

SG: 429 del 09/11/2023

DGC: 456 del 06/11/2023

Cod. allegati: 1050L_2023_09

Proposta di deliberazione prot. n° 09

del 06/11/2023

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 402

OGGETTO: 1-Revoca della delibera di G.C. n. 714 del 26.05.2011 di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, presentato dalla soc. Fintecna Immobiliare srl, ai sensi della L.R. 16/2004 artt. 26 e 27 con modalità di piano di recupero ex L. 457/78, riguardante l'area dell'ex Manifattura Tabacchi in via Galileo Ferraris e della delibera GC n. 713 del 14.12.2017 di approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione; 2 - Indirizzi per la redazione del progetto unitario degli interventi previsti dal comma 7 dell'art. 137 (ambito 12 Gianturco).

Il giorno 10/11/2023, 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° Otto Amministratori in carica:

SINDACO:

Gaetano MANFREDI

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

ASSESSORI(*):

Laura LIETO
(Vicesindaco)

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Pier Paolo BARETTA

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Antonio DE IESU

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Teresa ARMATO

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Edoardo COSENZA

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vincenzo SANTAGADA

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

P A

Maura STRIANO

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Emanuela FERRANTE

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Luca FELLA TRAPANESE

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Chiara MARCIANI

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

Assume la Presidenza: *Vicesindaco Laura Lieto*

Assiste il Segretario del Comune: *Monica Cinque*

Il Segretario Generale
Monica Cinque

IL PRESIDENTE

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

Premesso

che la società Fintecna Immobiliare srl ha presentato, con nota prot. n. 1167/A del 13/12/2010, una proposta di piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata di cui agli artt. 26 e 27 della LRC n. 16/04 con modalità di piano di recupero ai sensi della L 457/1978, che riguarda l'ex insediamento industriale della Manifattura Tabacchi, sita in via Galileo Ferraris;

che la maggior parte dell'area di intervento è stata acquisita, dalla Fintecna, dal Demanio statale, e che la minor parte è di proprietà del Comune e di privati terzi "non proponenti";

che pertanto il PUA proposto si attua mediante lo strumento del comparto edificatorio ex art. 33 della LRC 16/04 e art. 12 del Regolamento di attuazione n. 5/11;

che dette aree rientrano nell'ambito 12 *Gianturco*, in sottozona Da, Db e Fc, nel perimetro del Sito potenzialmente inquinato di interesse nazionale (SIN) di Napoli orientale;

che con delibera di GC n. 406 del 1 aprile 2011 tale piano è stato adottato in conformità alla disciplina urbanistica della *Variante al PRG per la zona orientale, il centro storico e la zona nord* approvata con DPGRC n. 323 del 11 giugno 2004 (BURC del 14 giugno 2004);

che la Giunta comunale, con *delibera* n. 714 del 26 maggio 2011, ha approvato il piano suddetto e il relativo schema di convenzione, nonché il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, demandando a un successivo provvedimento di Giunta l'approvazione del progetto definitivo e incaricando il Servizio *Pianificazione, programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporti* del prosieguo del procedimento finalizzato all'approvazione del progetto definitivo e all'attuazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano;

che il piano prevede la riqualificazione dell'ex insediamento industriale della Manifattura Tabacchi, attraverso la formazione di un nuovo insediamento di tipo misto, produzione di servizi e residenziale, che contempla, da un lato, il recupero dei manufatti a carattere testimoniale del sito industriale, e dall'altro la demolizione di alcuni edifici esistenti e la ricostruzione di nuovi edifici a parità di cubatura, attraverso un più ampio disegno di riqualificazione dell'impianto urbano e di riordino delle funzioni pubbliche e private;

che il piano prevede come urbanizzazioni primarie la realizzazione di un *boulevard* che si sviluppa parallelamente a via Galileo Ferraris e una nuova viabilità perimetrale lungo il rilevato ferroviario e il margine settentrionale del comparto, mentre, come attrezzature pubbliche, la realizzazione di un nuovo edificio scolastico, un parcheggio multipiano in struttura e un mercato coperto oltre ad aree di verde pubblico;

che in data 13 maggio 2014, a seguito di variazione di denominazione sociale di cui alla delibera di assemblea verbale a rogito del notaio Parenti, repertorio n. 106776, raccolta n. 28833, la società *Fintecna Immobiliare srl* ha assunto la denominazione *Cdp Immobiliare srl*;

che con delibera di GC n. 699 del 30 ottobre 2015 sono stati approvati gli indirizzi per l'applicazione del comma 6 bis dell'art. 28 della L 1150/42, come introdotto dalla Legge 164 del 2014, relativo all'attuazione per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti degli interventi previsti nelle convenzioni dei piani urbanistici attuativi previsti dal piano regolatore generale;

che la società *Cdp Immobiliare srl*, con nota acquisita al protocollo comunale con PG/395091 del 22 maggio 2017, ha trasmesso la proposta di suddivisione dell'intervento in 6 stralci funzionali definendo, per ogni stralcio, gli interventi privati e le opere di urbanizzazione primarie e secondarie da cedere, come previsto nel nuovo cronoprogramma e dallo schema di convenzione, opportunamente revisionato in relazione alle nuove modalità di realizzazione per lotti dell'intervento;

Il Segretario Generale
Monica Cinque



che con la sopracitata nota la società *Cdp Immobiliare srl* ha trasmesso inoltre i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi a scomputo degli oneri dovuti, relative ai primi tre stralci funzionali;

che con delibera GC n. 713 del 14.12. 2017 sono stati approvati i progetti definitivi delle succitate opere di urbanizzazione;

che la Giunta Comunale, con delibera n. 454 dell' 8 ottobre 2019 ha preso atto del nuovo testo dello schema di convenzione riportante le modifiche e le integrazioni derivanti, tra l'altro, dall'intervenuto decreto del MATTM – direzione generale per la *Salvaguardia del territorio e delle acque* - n. 253 del 19 giugno 2019, di approvazione del *Progetto di messa in sicurezza permanente (MISP)* delle aree dell'ex *Manifattura Tabacchi*, e dalla conseguente necessità di specificare, all'art. 15, gli obblighi di *Cdp Immobiliare srl* relativi alla bonifica delle aree;

che successivamente la Giunta Comunale, con delibera n. 647 del 26 novembre 2019 ha preso atto dello schema di convenzione ulteriormente modificato su proposta della Società;

che in data 11.12.2019 il Comune di Napoli ha stipulato con *Cdp Immobiliare srl* la convenzione urbanistica, rep. n. 86361, relativa al piano urbanistico attuativo in argomento;

che con tale convenzione la società *Cdp Immobiliare srl*, ha prestato, come previsto dall'art. 14, idonea polizza fideiussoria, emessa in data 28.11.2019, di € 2.821.016,00 pari al 10%, dell'importo complessivo delle opere di attrezzature da standard, quale garanzia delle aree e delle opere di urbanizzazione che saranno cedute solo a seguito del completamento dei lavori e del certificato di collaudo delle opere (con valore di presa d'atto anche degli interventi di bonifica MISP);

che la convenzione prevede inoltre, all'avvio dell'attuazione di ogni stralcio funzionale ossia al rilascio del Permesso di costruire delle UMI private, una ulteriore garanzia fideiussoria pari al valore delle opere previste nel lotto interessato dallo stralcio (art. 28 della convenzione);

che la medesima Società ha chiesto, al fine di procedere prioritariamente alle attività necessarie alla valorizzazione degli immobili da destinare al costituendo Polo AgriTech, di modificare la convenzione in merito all'ordine di esecuzione dei primi due stralci funzionali (nota PG/825814 del 15.11.2022).

Considerato

che, per effetto della proroga di 3 anni, ai sensi del DL 76/20 (Decreto delle semplificazioni-Misure urgenti) art. 10C 4bis (convertito nella L. 120/2020) e della ulteriore proroga di 1 anno ai sensi del DL 21/22 (Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina) art. 10Septies lett. B (convertito nella L. 51/2022), la scadenza effettiva del Piano attuativo è l'11.10.2025 essendo lo stesso entrato in vigore in data 11/10/2011 (giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURC n. 64/11);

che alla scadenza del piano, ai sensi del comma 8 dell'art. 28 della convenzione, qualora non fossero stati rispettati dalla società gli obblighi previsti dalla convenzione, dovrà essere escussa la polizza già prestata in sede di sottoscrizione della convenzione, pari a € 2.821.016,00;

che nel corso dell'istruttoria, in merito alla richiesta di modifica dell'ordine di esecuzione dei primi due stralci funzionali, è emerso che l'immobile della ex *fabbrica Salin* (ricadente nel comparto della ex *Manifattura Tabacchi*), acquisito dalla Fintecna Immobiliare srl dall'Agenzia del Demanio nel 2005, risultava sprovvisto della procedura per la verifica di interesse culturale (VIC), prevista dagli art. 10 c. 1 e art. 12 c. 2 del D.Lgs 42/2004;

che la maggiore consistenza dei beni trasferiti dal Demanio alla Fintecna Immobiliare srl, ad

Il Segretario Generale
Monica Cinque



esclusione della fabbrica Salin e delle aree libere a nord, è avvenuta prima dell'entrata in vigore del Codice dei beni culturali e del paesaggio del 2004 e pertanto in assenza dell'obbligo dell'esito negativo della VIC, propedeutico al fine dell'alienazione dei beni statali;

che la Soprintendenza ai beni culturali e ambientali, conseguentemente alla richiesta della Società proponente, di verifica di interesse culturale sull'immobile ex Salin, ha ravvisato, a seguito di sopralluogo, l'interesse storico particolarmente rilevante, sia dell'ex Salin che dell'intero impianto, avviando con nota prot. n. 10254 del 29.06.2023 il procedimento finalizzato alla dichiarazione di interesse culturale anche sugli immobili trasferiti prima del 2004, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs 42/2004;

che la Società Cdp Immobiliare in liquidazione ha comunicato alla Soprintendenza, in data 27.07.2023, di non avere osservazioni in ordine all'adozione della dichiarazione di interesse particolarmente importante sopracitata.

Preso atto

che la Commissione regionale per il patrimonio culturale della Campania, del Ministero della cultura, accogliendo favorevolmente la proposta della Soprintendenza, ha trasmesso i decreti nn. 351 e 352 del 11/09/2023, relativi alla dichiarazione di interesse culturale rispettivamente della ex Salin e della ex Manifattura Tabacchi (prot. PG/837093 del 17/10/2023), apponendo di fatto il vincolo di conservazione e tutela filologica e testimoniale sull'intero impianto;

che con nota PG/837093 del 17/10/2023, la società *Cdp Immobiliare srl*, a fronte di tale intervenuta impossibilità di attuare il PUA, per *sopravvenuta circostanza non prevedibile* comportante un mutamento dello "stato di fatto", ha chiesto la revoca della delibera di Giunta Comunale n. 714 del 26.5.2011 di approvazione del Piano di recupero di iniziativa privata "Complesso ex Manifattura Tabacchi" e la conseguente dichiarazione di inefficacia della convenzione rep. n. 86361, ad estinzione delle obbligazioni reciprocamente assunte tra le parti.

Ritenuto

che, dalla data di apposizione del vincolo su tutti i manufatti ricadenti nel perimetro di intervento del PUA, risultano oggettivamente non più attuabili le previsioni del piano approvato, con particolare riferimento agli interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione edilizia previsti sulla maggior parte delle volumetrie esistenti, come espresso, con nota PG/879691 del 30.10.2023, dal Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa in riscontro all'istanza di revoca sopra citata;

che, inoltre, al fine della tutela dell'impianto della ex Manifattura, non risultano coerenti anche le opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo approvato.

Considerato inoltre

che, con nota PG/880683 del 31/10/2023, il Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa ha richiesto all'Avvocatura comunale, Servizio Difesa giuridica contenzioso civile e penale, parere di competenza in merito alla possibilità di revoca della delibera di approvazione del piano urbanistico attuativo in argomento e sulle conseguenze di tale revoca sulla convenzione stipulata in data in data 11.12.2019;

che con nota PG/886559 del 02.11.2023 il Servizio Difesa giuridica contenzioso civile e penale ha reso il parere di competenza con il quale si conclude che la richiamata oggettiva inattuabilità degli interventi previsti dal PUA, alla luce del vincolo apposto con i richiamati decreti, rientra nei casi di

Il Segretario Generale

Monica Cinque



“revocabilità di un provvedimento amministrativo per mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento della sua adozione ai sensi dell’art. 21 quinquies comma 1 della L. 241/90”;

che nel medesimo parere viene evidenziata *“l’inopportuna realizzazione degli interventi anche in ragione dell’interesse pubblico prevalente sottostante il vincolo impresso, limitativo delle facoltà proprietarie esercitabili nei confronti dei beni immobili da demolirsi”;*

che inoltre *“la sopravvenuta mancanza della causa giustificatrice della stipula (ovvero la vigenza del PUA approvato) finisce per caducare gli effetti della convenzione, con conseguente venir meno delle obbligazioni assunte dalle parti”.*

Ritenuto

che, per le motivazioni sopra esplicitate, risulta necessario procedere alla revoca della delibera di GC n. 714 del 26.05.2011 di approvazione del piano nonché della delibera GC n. 713 del 14.12.2017 di approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione relative ai primi tre stralci del piano.

Considerato altresì

che con la revoca della citata delibera sarà possibile attuare le previsioni della Variante di PRG vigente attraverso *interventi diretti*, nel rispetto della disciplina delle singole zone, subordinati ad un progetto unitario come espressamente previsto dalla disciplina dell’ambito 12 “Gianturco” (comma 7 art. 137 delle NTA).

Ritenuto

opportuno, al fine di attuare le previsioni della variante di PRG e dare seguito alle finalità della sopravvenuta tutela, procedere attraverso interventi che potranno essere valutati e dimensionati progressivamente tramite la predisposizione di un elaborato unitario, esteso all’intero comparto, nel quale, preliminarmente o contestualmente all’istanza di permesso di costruire dell’intervento a farsi, venga riportata, anche su planimetria, la contabilità del dimensionamento dell’intera area della Manifattura, distinguendo le categorie di intervento, le utilizzazioni e l’eventuale urbanizzazione da realizzare;

che tale contabilità, inoltre, dovrà dare conto degli interventi già realizzati, consentendo, quindi, un monitoraggio incrementale della trasformazione complessiva, e sarà oggetto di verifica da parte del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa.

Visti tutti gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera.

Visti, ancora, la legge della Regione Campania n. 16/2004 in particolare gli artt. 26 e 27; il Regolamento di attuazione per il governo del territorio della regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011; il D.Lgs n. 152/2006 in particolare l’art. 12; il D.Lgs n. 267 del 2000.

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, repertoriati con il n. 1050L_009:

-1050L_009_01 – Frontespizio della Delibera GC n. 714 del 26.05.11 -Approvazione Piano di recupero PUA Manifattura Tabacchi (pag.1);

-1050L_009_02 – Decreti nn. 351 e 352 del 11/09/2023 della Commissione regionale del Ministero della Cultura, relativi alla dichiarazione di interesse culturale della ex Salin e della ex Manifattura Tabacchi (pagg. 2-28)

-1050L_009_03 - Istanza della società Fintecna S.p.a., di revoca della Del GC n. 714 del 26.05.11 e di indirizzo, nota PG/837083 del 17.10.23 (pagg.29-34)

Il Segretario Generale
Monica Cinque



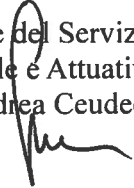
-1050L_009_04 - Nota del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa, PG/879691 del 30.10.23 (pagg. 35-36).

Dichiarazione sul trattamento dei dati personali:

Si attesta che gli allegati al presente atto non contengono dati personali.

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

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech



con voti UNANIMI,

DELIBERA

1. Revocare la delibera di GC n. 714 del 26.05.2011 di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, presentato dalla soc. Fintecna Immobiliare srl, ai sensi della LR 16/2004 artt. 26 e 27 con modalità di piano di recupero ex L. 457/78, riguardante l'area dell'ex Manifattura Tabacchi in via Galileo Ferraris, e della delibera GC n. 713 del 14.12. 2017 di approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione relative ai primi tre stralci del piano, per le motivazioni di cui in premessa;
2. Dare atto che la presente revoca del piano approvato entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul BURC, così come stabilito all'art. 10 comma 6 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011 della Regione Campania, essendo equiparabile all'approvazione di un piano;
3. Disporre la pubblicazione del presente piano nel sito dell'amministrazione comunale, al link www.comune.napoli.it/urbana;
4. Incaricare il Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa di provvedere ai consequenziali adempimenti;
5. Approvare gli indirizzi per la redazione del progetto unitario degli interventi previsti, nelle aree della ex Manifattura, al comma 7 dell'art. 137 ambito 12 Gianturco, riportati in precedenza e che di seguito si indicano:
 - gli interventi diretti di cui al comma 7 dell'art. 137 potranno essere valutati e dimensionati progressivamente;
 - a tal fine, dovrà essere predisposto, preliminarmente o contestualmente all'istanza di permesso di costruire dell'intervento a farsi, un elaborato unitario, esteso all'intero comparto, dove venga riportata la contabilità del dimensionamento dell'intera area della *Manifattura*, distinguendo le categorie di intervento, le utilizzazioni e le eventuali urbanizzazioni da realizzare;
 - nella contabilità di cui sopra dovranno essere tenuti in conto gli interventi già realizzati consentendo un monitoraggio incrementale della trasformazione complessiva;
 - alla documentazione si dovrà allegare una planimetria unitaria riassuntiva delle informazioni descritte;
 - la verifica dell'avanzamento progressivo degli interventi rispetto alla vigente disciplina urbanistica è demandata al Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa.

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

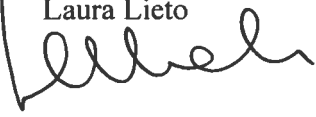
Il Segretario Generale
Monica Cinque



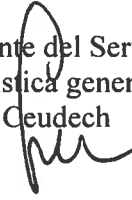
- (**) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

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

L'Assessore all'Urbanistica
Laura Lieto



Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica generale e attuativa
Andrea Ceudech



VISTO: Il Responsabile dell'Area Urbanistica
Andrea Ceudech



Il Segretario Generale
Monica Cinque





COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 9 DEL 6 novembre 2023, AVENTE AD OGGETTO:

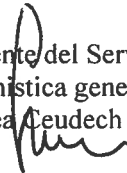
- 1-Revoca della delibera di GC n. 714 del 26.05.2011 di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, presentato dalla soc. Fintecna Immobiliare srl, ai sensi della LR 16/2004 artt. 26 e 27 con modalità di piano di recupero ex L. 457/78, riguardante l'area dell'ex Manifattura Tabacchi in via Galileo Ferraris, e della delibera GC n. 713 del 14.12.2017 di approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione;
- 2-Indirizzi per la redazione del progetto unitario degli interventi previsti dal comma 7 dell'art. 137 (ambito 12 Gianturco).

Il Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:

FAVOREVOLE

Addi,

Il Dirigente del Servizio
 Pianificazione Urbanistica generale e attuativa
 Andrea Ceudech



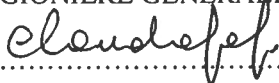
Proposta pervenuta al Dipartimento Ragioneria il 06/11/2023... e protocollata con il n. D.D. (2023) 656.....;

Il Ragioniere Generale, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, esprime in ordine alla suddetta proposta il seguente parere di regolarità contabile:

.....

V. f. o.

Addi, 8/11/23

IL RAGIONIERE GENERALE


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 6.11.2023 DCG 456 del 6.11.2023. Servizio Urbanistica Generale e Attuativa .

La proposta in esame prevede la revoca della deliberazione di Giunta Comunale n. 714 del 26.05.2011 del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, presentato dalla Soc. Fintecna Immobiliare srl e della deliberazione di Giunta Comunale n. 713 del 14.12.2017, di approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione, per le motivazioni così come indicate nel provvedimento, approvando nel contempo gli indirizzi per la redazione del progetto unitario degli interventi previsti dalla disciplina dell'ambito 12 "Gianturco".

Vista la nota del Servizio Difesa Giuridica contenzioso civile e penale del 2.11.2023 che riporta, tra l'altro, *che la richiamata oggettiva inattuabilità degli interventi dal PUA rientra nei casi di revocabilità di un provvedimento amministrativo per mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento della sua adozione ai sensi dell'art. 21 quinquies comma 1 L. 241/90.*

Non si rilevano, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria o sul Patrimonio dell'Ente. Pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile.

Ci si riserva di esprimere il parere di regolarità contabile sui successivi possibili atti che saranno disposti dal dirigente competente e, in particolare, sulle eventuali opere di urbanizzazione da realizzare.

Napoli, 8.11.2023

Il Ragioniere Generale
dott. ssa Claudia Gargiulo

Rui
Claudia Gargiulo 9/11/23

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 9 DEL 6.11.2023
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 9.11.2023 – SG 429

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame si intende revocare la delibera di G.C. n. 714/2011 di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata presentato dalla Fintecna Immobiliare s.r.l. e riguardante l'area dell'ex Manifattura Tabacchi in via Galileo Ferraris, nonché la delibera G.C. n. 713/2017 di approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione relative ai primi tre stralci del piano citato.

La proposta di deliberazione è corredata del parere favorevole di regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000.

Il Ragioniere generale ha rappresentato che *“Non si rilevano, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria o sul Patrimonio dell'Ente. Pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile. Ci si riserva di esprimere il parere di regolarità contabile sui successivi possibili atti che saranno disposti dal dirigente competente e, in particolare, sulle eventuali opere di urbanizzazione da realizzare.”*

La revoca del PUA viene proposta in quanto, in data 11.9.2023, la Commissione regionale per il patrimonio culturale della Campania ha emanato i decreti 351 e 352 *“relativi alla dichiarazione di interesse culturale rispettivamente della ex Salin e della ex Manifattura Tabacchi (prot. PG/837093 del 17/10/2023), apponendo di fatto il vincolo di conservazione e tutela filologica e testimoniale sull'intero impianto”*. Come dichiarato dalla dirigenza, *“dalla data di apposizione del vincolo su tutti i manufatti ricadenti nel perimetro di intervento del PUA, risultano oggettivamente non più attuabili le previsioni del piano approvato [...] inoltre, al fine della tutela dell'impianto della ex Manifattura, non risultano coerenti anche le opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo approvato.”*

Viene, inoltre, riferito che la Cdp Immobiliare s.r.l., *“a fronte di tale intervenuta impossibilità di attuare il PUA [...] ha chiesto la revoca della delibera di Giunta Comunale n. 714 del 26.5.2011 di approvazione del Piano di recupero di iniziativa privata “Complesso ex Manifattura Tabacchi” e la conseguente dichiarazione di inefficacia della convenzione rep. n. 86361, ad estinzione delle obbligazioni reciprocamente assunte tra le parti.”*

L'Avvocatura comunale si è espressa in ordine alla revoca in questione ritenendo che la *“inattuabilità degli interventi previsti dal PUA, alla luce del vincolo apposto con i richiamati decreti, rientra nei casi di revocabilità di un provvedimento amministrativo per mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento della sua adozione ai sensi dell'art. 21 quinquies comma 1 della L. n. 241/90 [...] l'inopportuna realizzazione degli interventi anche in ragione dell'interesse pubblico prevalente sottostante il vincolo impresso, limitativo delle facoltà proprietarie esercitabili nei confronti dei beni immobili da demolirsi [...] la sopravvenuta mancanza della causa giustificatrice della stipula (ovvero la vigenza del PUA approvato) finisce per caducare gli effetti della convenzione, con conseguente venir meno delle obbligazioni assunte dalle parti”*.

Si richiama, pertanto, l'art. 21 quinquies della L. n. 241/1990 in materia di revoca di provvedimenti amministrativi.

La revoca del PUA determina la mancata realizzazione degli interventi ivi previsti, descritti nella parte narrativa, in cui si rappresenta che *“il piano prevede la riqualificazione dell'ex insediamento industriale della Manifattura Tabacchi, attraverso la formazione di un nuovo insediamento di tipo misto, produzione di servizi e residenziale, che contempla, da un lato, il recupero dei manufatti a carattere testimoniale del sito industriale, e dall'altro la demolizione di alcuni edifici esistenti e la ricostruzione di nuovi edifici a parità di cubatura, attraverso un più ampio disegno di riqualificazione dell'impianto urbano e di riordino delle funzioni pubbliche e private; [...] il piano prevede come urbanizzazioni*

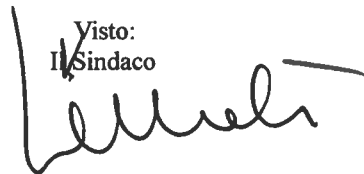
primarie la realizzazione di un boulevard che si sviluppa parallelamente a via Galileo Ferraris e una nuova viabilità perimetrale lungo il rilevato ferroviario e il margine settentrionale del comparto, mentre, come attrezzature pubbliche, la realizzazione di un nuovo edificio scolastico, un parcheggio multipiano in struttura e un mercato coperto oltre ad aree di verde pubblico". Non viene riferito, nelle premesse dell'atto, se alcuni interventi siano stati realizzati o se ne sia stata avviata la realizzazione. Viene, tuttavia, dichiarato dalla dirigenza che "sarà possibile attuare le previsioni della Variante di PRG vigente attraverso interventi diretti, nel rispetto della disciplina delle singole zone, subordinati ad un progetto unitario come espressamente previsto dalla disciplina dell'ambito 12 "Gianturco" (comma 7 art. 137 delle NTA)". Al punto 2 del dispositivo sono, quindi, approvati gli indirizzi per la redazione del progetto unitario degli interventi diretti previsti dal citato comma 7 dell'art. 137 ambito 12 (Gianturco) nelle aree della ex Manifattura.

Spettano all'organo deliberante le valutazioni conclusive con riguardo al principio costituzionale di buon andamento e imparzialità cui si informa l'azione amministrativa.

Monica Cinque

Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Visto:
Il Sindaco



Firmato digitalmente da:
MONICA CINQUE
Firmato il 09/11/2023 15:43
Seriale Certificato: 23084970
Valido dal 10/08/2021 al 10/08/2024
InfoCerti Firma Qualificata 2

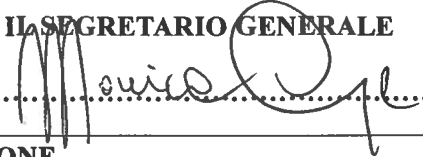
Deliberazione di G. C. n. 402 del 10/11/2023 composta da n. 12 pagine progressivamente numerate,

nonché da allegati come descritti nell'atto.*

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

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE


IL SEGRETARIO GENERALE


ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 14.11.23 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D.Lgs.267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

Il Funzionario Responsabile


ESECUTIVITA'

La presente deliberazione :

- con separata votazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.lgs. 267/2000;
- è divenuta esecutiva il giorno ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs.267/2000, essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

Addi

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Segreteria della Giunta comunale**

.....

Attestato di compiuta pubblicazione

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

dal.....al.....

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Segreteria della Giunta comunale**

.....

Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)

La presente copia, composta da n..... pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta comunale n. del

- divenuta esecutiva in data

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

Il Funzionario responsabile

.....