



COMUNE DI NAPOLI  
**Direzione centrale**  
**Pianificazione e gestione del territorio – sito Unesco**  
*Servizio pianificazione urbanistica generale*  
*Il dirigente*

PG/2019/28267 del 11/1/2019

All'Assessore ai Beni comuni e all'Urbanistica

E, p.c.:

Al Direttore centrale Pianificazione e gestione del territorio – sito Unesco

Al Servizio Sportello unico edilizia privata

**Oggetto:** istanza di rettifica della classificazione tipologica, ai sensi del comma 4 dell'art. 63 delle norme di attuazione del PRG, per il complesso industriale sito in via Nicola Nicolini 47, 47A, 47B, con servitù di passaggio da via Nicolini 45.

È pervenuta allo scrivente servizio l'istanza, PG/1082927 del 13/12/2018, dei signori proprietari Paola, Silvia e Maria Damiani e del signor Antonio Rea, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della soc. Azienda Agricola Terra dei Sapori s.r.l., con la quale viene richiesta la rettifica della classificazione tipologica, ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle norme di attuazione della Variante generale, per il complesso immobiliare sito in via Nicola Nicolini 47, 47A, 47B e con servitù di passaggio da via Nicolini 45. All'istanza è allegata la perizia giurata a firma di tecnico abilitato, architetto Andrea Iandoli prodotta sia su supporto digitale che in forma cartacea.

Il Servizio, prima di attivare la procedura della riclassificazione, ha effettuato l'istruttoria della stessa al fine di accertare la correttezza e la sostenibilità dell'istanza.

La procedura di rettifica della classificazione è stata introdotta, nell'ultimo capoverso del comma 4 dell'art. 63 - *Disciplina per l'attuazione degli interventi* delle Norme di attuazione della Variante, in accoglimento di un'osservazione in sede di adozione in Consiglio Comunale della Variante generale vigente, che recita: *"Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica - tra quelle individuate nella tav. 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano - sono di competenza del consiglio comunale, fermo restando le procedure di evidenza pubblica"*.

Lo stesso comma 4 prevede che *"Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola, i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta"*.

Pertanto, i proprietari o gli aventi titolo, qualora emergessero discrasie con la classificazione tipologica, possono richiederne la rettifica.

Al fine di garantire l'evidenza pubblica della procedura di riclassificazione, nel rispetto dei criteri fissati dal piano, ad una prima delibera di Giunta di *"Manifestazione di volontà a procedere (...)"*, fa seguito la pubblicazione di avviso di deposito sul BURC, all'Albo pretorio del Comune, nonché sul sito informatico del Comune di Napoli nella sezione *Urbana*, con l'indicazione delle modalità di consultazione degli atti.

In esito a tale pubblicazione, si predispone la delibera di Giunta di proposta al Consiglio Comunale della rettifica tipologica per l'unità edilizia interessata.

Nel caso in esame, attraverso la documentazione contenuta nella perizia allegata, si vuole attestare la non corrispondenza della attuale classificazione attribuita al complesso immobiliare sito in via Nicola Nicolini 47, 47A, 47B, con servitù di passaggio da via Nicolini 45, individuata in "Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" di cui all'art. 92 - foglio 8III della Tav. 7 - *classificazione tipologica*, costituito da capannoni adibiti a lavorazioni di tipo industriale. L'immobile è identificato al N.C.E.U. alla sez. SCA, foglio 16, particelle nn. 355, 393 e relativi sub, corrispondenti al NCT foglio 35, particella n. 1099.

Il complesso interessato dalla proposta di riclassificazione è costituito da una cortina su via Nicola Nicolini con più capannoni retrostanti, adiacenti tra loro, ma con diverse coperture.

L'attestazione della non corrispondenza con la classificazione vigente viene documentata analizzando lo sviluppo storico del complesso, nei vari processi di stratificazione, fusione e trasformazione nell'isolato in oggetto anche mediante la sovrapposizione del perimetro dell'attuale conformazione del complesso sull'ingombro dell'isolato negli stralci tratti dalla cartografia storica dello Schiavoni (1875) e sugli stralci aereofotogrammetrici dell'IGM del 1929, 1943, 1956 nonché su quelli cartografici della Variante generale.

Tale lavoro ha fatto emergere la non coerenza dell'attuale classificazione "Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" del complesso in oggetto (*allegati 5, 6.1, 6.2, 6.3, 13.1 e 13.2 della perizia*).

In particolare, dall'analisi condotta si evince che, rispetto all'attuale conformazione del complesso, solo un primo capannone è già presente nella aereofotogrammetria IGM del 1929, mentre l'attuale consistenza viene a costituirsi con la licenza edilizia del 1953, mentre successivamente si documenta l'apertura di una strada privata da via Nicolini 45 alle aree retrostanti. Al 1929 sono inoltre già visibili i manufatti costituenti la cortina lungo via Nicolini.

L'individuazione della tipologia, come si evince graficamente nello stralcio del foglio 8III della Tav. 7 - *Variante al PRG: Centro Storico - classificazione tipologica*, presenta la campitura, relativa all'insieme delle unità tipologiche in oggetto, afferente alle *unità edilizie di base a blocco* probabilmente indotta dalla mancanza di riscontri certi inerenti le aree retrostanti.

Nella perizia, attraverso la disamina degli allegati della documentazione si perviene non solo al riconoscimento della classificazione tipologica pertinente al complesso, ma si documenta anche la trasformazione conseguita in seguito alla licenza edilizia e pertanto si definisce il confine tra la prima consistenza accertata al 1929 e la consistenza di formazione post 1943.

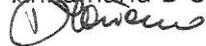
La perizia, inoltre, include sia la documentazione catastale (*allegato 8*), sia la documentazione fotografica (*allegato 11*).

Per tutto quanto sopra, si ritiene esaustiva la documentazione prodotta, redatta e sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'art. 481 c.p. dal tecnico incaricato e pertanto ammissibile ai fini dell'attivazione della procedura di riclassificazione nei termini così come dimostrati e prodotti nell'allegata perizia giurata e riportati anche graficamente nella proposta di modifica sullo stralcio planimetrico della Tavola 7 - *Variante al PRG: Centro Storico - classificazione tipologica* - foglio 8III (*allegati 13,1 e 13,2 della perizia*), riclassificando il complesso in oggetto da "unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" parte in "unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare" e parte in "unità edilizia di recente formazione".

Conseguentemente, si procederà alla stesura della delibera di Giunta di "Manifestazione di volontà a procedere (...)".

Istr. Tecnico

Annamaria D'Oriano



Il dirigente

arch. Andrea Ceudech

